

Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr



An die
Mitglieder des Ausschusses
für Stadtentwicklung, Mobilität 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, 14. März 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **10.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich
ein für

**Mittwoch, 21. März 2012, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Beschilderung Wander- und Radwege
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2011
Bericht des Magistrats
101.17.157**
- 2. Überörtliche Arbeitsgruppe "Interkommunale Gewerbegebiete"
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2011
Bericht des Magistrats
101.17.168**
- 3. Perspektivplan Wohnen
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2011
Bericht des Magistrats
101.17.277**
- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO - 43 Dauerkleingartenanlage „Schöne
Aussicht“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.339 -**
- 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/2 "Heiligenröder Straße/Osterholzstraße"
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.361 -**

- 6. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße"**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.362 -
- 7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße" - ehemalige Landesfeuerweherschule - (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.363 -
- 8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.364 -
- 9. Verkehrskonzept Kasseler Osten**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.324 -
- 10. Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Axel Selbert
- 101.17.380 -

(gleichzeitig im Ausschuss für Kultur)
- 11. Verkehrskonzept für den Kasseler Osten**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Volker Zeidler
- 101.17.382 -
- 12. Ergebnis Parkhaustest**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.383 -
- 13. Kaskade-Kino**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg
- 101.17.384 -
- 14. Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.17.387 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb
Vorsitzender

Kassel, 23. März 2012

Niederschrift
über die **10. öffentliche Sitzung**
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am Mittwoch, 21. März 2012, 17:00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

1. Beschilderung Wander- und Radwege
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2011
Bericht des Magistrats
101.17.157
2. Überörtliche Arbeitsgruppe "Interkommunale Gewerbegebiete"
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2011
Bericht des Magistrats
101.17.168
3. Perspektivplan Wohnen
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2011
Bericht des Magistrats
101.17.277
4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO - 43
Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) 101.17.339
5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/2 "Heiligenröder
Straße/Osterholzstraße"
(Aufstellungsbeschluss) 101.17.361
6. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40
"Ortelsburger Straße" 101.17.362
7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße" -
ehemalige Landesfeuerweherschule -
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) 101.17.363
8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz"
(Offenlegungsbeschluss) 101.17.364
9. Verkehrskonzept Kasseler Osten 101.17.324
10. Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen 101.17.380
11. Verkehrskonzept für den Kasseler Osten 101.17.382
12. Ergebnis Parkhaustest 101.17.383
13. Kaskade-Kino 101.17.384
14. Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen 101.17.387

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 14. März 2012 ordnungsgemäß einberufene 10. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Um Wartezeiten für den zu Tagesordnungspunkt 3 erschienenen Referenten (Herr Prof. Dipl.-Ing. Schulze, Uni Kassel) zu vermeiden, schlägt Vorsitzender Kalb vor, diesen Tagesordnungspunkt an erster Stelle zu behandeln. Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Wegen Beratungsbedarfs der CDU-Fraktion stellt Vorsitzender Kalb nach kurzer Aussprache fest, dass die Behandlung des Tagesordnungspunkt 10, Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen, Antrag der Fraktion Kasseler Linke, 101.17.380, bis zur nächsten Sitzung zurückgestellt wird.

Weiter gibt Vorsitzender Kalb bekannt, dass die Tagesordnungspunkte 6 und 7 sowie 9 und 11 jeweils wegen Sachzusammenhangs gemeinsam aufgerufen werden.

Weitere Änderungswünsche werden nicht vorgetragen, so dass Vorsitzender Kalb die Tagesordnung in der geänderten Form feststellt.

**1. Beschilderung Wander- und Radwege
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.09.2011
Bericht des Magistrats
101.17.157**

Beschluss

Die Stadt wird aufgefordert auf den Zweckverband Naturpark Habichtswald einzuwirken, dass die Wander- und Radwege im Habichtswald besser ausgeschildert werden. Über das Ergebnis der Bemühungen ist im Frühjahr 2012 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr zu berichten.

Stadtbaurat Nolda berichtet über den Sachstand und beantwortet anschließend Fragen der Ausschussmitglieder.

Vorsitzender Kalb erklärt den Tagesordnungspunkt für erledigt.

**2. Überörtliche Arbeitsgruppe "Interkommunale Gewerbegebiete"
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.11.2011
Bericht des Magistrats
101.17.168**

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr über die Ergebnisse der überörtlichen Arbeitsgruppe zu berichten, die die Aufgabe hatte, die Entscheidung über eine gemeinsame gleichberechtigte Entwicklung der Gewerbegebiete „Sandershäuser Berg“ und „Langes Feld“ vorzubereiten.

Amtsleiter Spangenberg, Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, berichtet über die Ergebnisse der Arbeitsgruppe und beantwortet Fragen der Ausschussmitglieder.
Nach kurzer Aussprache erklärt Vorsitzender Kalb den Tagesordnungspunkt für erledigt.

**3. Perspektivplan Wohnen
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2011
Bericht des Magistrats
101.17.277**

Beschluss

Der Magistrat wird aufgefordert im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr den „Perspektivplan Wohnen“ und sich daraus ergebende Maßnahmen für die Stadt Kassel vorzustellen.

Prof. Dipl.-Ing. Schulze, Uni Kassel, berichtet anhand einer Power-Point-Präsentation und beantwortet ausführlich die zahlreichen Fragen der Ausschussmitglieder.
Vorsitzender Kalb erklärt anschließend den Tagesordnungspunkt für erledigt.

**4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO - 43 Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.17.339 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO -43 Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“ und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer Anlage 2 wird zugestimmt.
Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO – 43 Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität 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 – NO - 43
Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“ (Behandlung der Anregungen und
Beschlussfassung als Satzung), 101.17.339, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rudolph

5. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/2 "Heiligenröder Straße/Osterholzstraße"
(Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.361 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Geltungsbereich zwischen Heiligenröder Straße, Niestetalweg, Osterholz-straße
und Steinbreite soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Zielsetzung der
Neuaufstellung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für ein
Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt.“

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/2
"Heiligenröder Straße/Osterholzstraße" (Aufstellungsbeschluss), 101.17.361, wird
zugestimmt.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

Die Tagesordnungspunkte 6 und 7 werden gemeinsam zur Beratung aufgerufen:

6. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße"

Vorlage des Magistrats
- 101.17.362 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch zum Baugebiet „Ortelsburger Straße/Sternbergstraße“ zwischen der GWH Wohnungs-gesellschaft mbH Hessen und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst nach erfolgter Aussprache bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße", 101.17.362, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

**7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße" - ehemalige Landesfeuerweherschule -
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats
- 101.17.363 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“, einschließlich der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 zu den Ziffern 1 und 9 sowie gemäß Anlage 2a zu den Ziffern 1 und 6, wird zugestimmt.“

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst nach erfolgter Aussprache bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40
"Ortelsburger Straße" - ehemalige Landesfeuerweherschule - (Behandlung der
Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.363, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" (Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats
- 101.17.364 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/71 ‚Am Kranichholz‘ wird
zugestimmt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Straße ‚Am Kranichholz‘, im Norden
durch die nördliche Grenze des Grundstückes am Kranichholz 12, im Süden durch das
Wegeflurstück Gemarkung Niederzwehren, Flur 23, Flurstück 63, und im Westen durch eine
gedachte Linie im Abstand von 55 m zur Straße ‚Am Kranichholz‘ hinter den Grundstücken
Am Kranichholz 14 bis 26 und der westlichen Grenze der Grundstücke Am Kranichholz von
Flurstück 48 bis Flurstück 45/1.

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung einer Wohnbebauung westlich der Straße
„Am Kranichholz“ in einer Bautiefe.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität 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. VIII/71 "Am
Kranichholz" (Offenlegungsbeschluss), 101.17.364, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

Für die Dauer der Behandlung der Tagesordnungspunkte 9 und 11, die gemeinsam zur Beratung aufgerufen werden, übernimmt 1. Stellv. Vorsitzender Knauf, die Sitzungsleitung:

9. Verkehrskonzept Kasseler Osten

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.324 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, eine großräumige Konzeption für die zukünftige Abwicklung des Verkehrs im Bereich Dresdener Str./ Platz der Deutschen Einheit/ B83 vorzulegen. Dabei soll auch eine mögliche Straßenbahnanbindung von Waldau berücksichtigt werden.

Stadtverordneter Kalb begründet den Antrag der CDU-Fraktion, den er im Rahmen der Aussprache auf Anregung der Stadtverordneten Zeidler, SPD-Fraktion, und Beig, Fraktion B90/Grüne, wie folgt verändert:

➤ Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, **im Rahmen des Masterplanes Ost** eine großräumige Konzeption für die zukünftige Abwicklung des Verkehrs im Bereich Dresdener Str./ Platz der Deutschen Einheit/ B83 vorzulegen.

Dabei **sollen** berücksichtigt werden:

- eine mögliche Straßenbahnanbindung von Waldau
- **die Führung des Schwerverkehrs aus dem Industriegebiet Kaufungen**
- **eine Belastungsprognose für die Dresdener und Leipziger Straße**
- **alternative Verkehrsführungen bei Umleitungen während der Bauarbeiten**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Verkehrskonzept Kasseler Osten, 101.17.324, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Drubel

11. Verkehrskonzept für den Kasseler Osten

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
- 101.17.382 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unverzüglich mit dem Amt für Straßenverkehrswesen Verhandlungen zu führen, um ein Verkehrskonzept für den Kasseler Osten im Zuge des Neubaus des Autobahndreiecks Kassel-Nord/Ost zu erstellen.

Dabei sollen auch und insbesondere

- die Führung des Schwerverkehrs aus dem Industriegebiet Kaufungen
- eine Belastungsprognose für die Dresdener und Leipziger Straße
- alternative Verkehrsführungen bei Umleitungen während der Bauarbeiten berücksichtigt werden.

Der Antrag wurde von der antragstellenden Fraktion zurückgezogen.

10. Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.380 -

Abgesetzt

12. Ergebnis Parkhaustest

Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.383 -

Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.

Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.

- 13. Kaskade-Kino**
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.384 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

- 14. Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.387 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

Ende der Sitzung: 19:00 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Anwesenheitsliste

zur 10. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung,
Mobilität und Verkehr am
Mittwoch, 21. März 2012, 17:00 Uhr
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Mitglieder

Dominique Kalb, CDU
Vorsitzender




Christian Knauf, SPD
1. stellvertretender Vorsitzender



Dieter Beig, B90 / Grüne
2. stellvertretender Vorsitzender



Ellen Lappöhn, SPD
Mitglied



Wolfgang Rudolph, SPD
Mitglied




Harry Völler, SPD
Mitglied



Volker Zeidler, SPD
Mitglied



Karin Müller MdL, B90 / Grüne
Mitglied



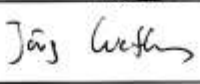
Gernot Rönz, B90 / Grüne
Mitglied



Wolfram Kieselbach, CDU
Mitglied



Dr. Jörg Westerburg, CDU
Mitglied



Norbert Domes, Kasseler Linke
Mitglied



Heinz Gunter Drubel, FDP
Mitglied



Teilnehmer mit beratender Stimme

Jörg-Peter Bayer, Piraten
Stadtverordneter

Jörg-Peter Bayer

Bernd Wolfgang Häfner, Freie Wähler
Stadtverordneter

Dr. Bernd Hoppe, parteilos
Stadtverordneter

Olaf Petersen, Piraten
Stadtverordneter

Pasquale Malva,
Vertreter des Ausländerbeirates

Malva

Magistrat

Christof Nolda, B90 / Grüne
Stadtbaurat

Christof Nolda

Schriftführung

Elisabeth Spangenberg,
Schriftführerin

Spangenberg

Verwaltung und andere Teilnehmer

- 66 -

HNA

Marcus Jy

Grünverwaltungsamt

Zoderebeck

Eigelhardt-Fry

-NR-

Seniorenbeirat

Kristi Silöm

Stadtplanung + Bauaufsicht
Umi KS

Margarete
Kunze

Belmoda 2012

Christ Volk

Stadt Kassel • 34112 Kassel
Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Petra Friedrich

über

Herrn Oberbürgermeister
Bertram Hilgen



Dezernat für Verkehr, Umwelt,
Stadtentwicklung und Bauen

Rathaus

Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

Telefon: 0561 787-1280

Telefax: 0561 787-2216

E-Mail: christof.nolda@stadt-kassel.de

Stadtverwaltung im Internet:
www.stadt-kassel.de

7. März 2012

**Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 26. September 2011
Beschluss betreffend Beschilderung von Wander- und Radwegen
-101.17.157-**

Sehr geehrte Frau Stadtverordnetenvorsteherin Friedrich,

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.09.2011 folgenden Beschluss gefasst:

Die Stadt wird aufgefordert auf den Zweckverband Naturpark Habichtswald einzuwirken, dass die Wander- und Radwege im Habichtswald besser ausgeschildert werden. Über das Ergebnis der Bemühungen ist im Frühjahr 2012 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr zu berichten.

Es wird vorausgesetzt, dass sich die Anfrage nicht auf den gesamten Bereich des Naturparks Habichtswald, sondern auf den im Westen Kassels befindlichen Naturraum Hoher Habichtswald bezieht. Der Zweckverband Naturpark Habichtswald sich so zu der Anfrage wie folgt geäußert:

Der Hohe Habichtswald ist neben dem Weidelsburggebiet und dem Dörnberg das am stärksten von Besuchern frequentierte Areal im Naturpark Habichtswald. Besonders in den letzten Jahren ist der Besucherdruck in Form teilweise neuer Fortbewegungsarten (vom Spazierengehen bis zum Power-Walking) gestiegen. Gleiches gilt für die Nutzung des Gebietes mit Fahrrädern.

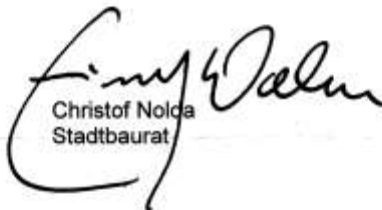
Die Beschilderung im Hohen Habichtswald erfolgt größtenteils nach einem bewährten und abgesprochenen Konzept. Es gibt allerdings durchaus Unterschiede in der Qualität der Beschilderung von Wander- und Radwegen aufgrund unterschiedlicher Zuständigkeiten. So werden z. B. die Rundwanderwege, die in der Regie des Naturparks liegen, regelmäßig gewartet und nachmarkiert. Bei anderen Wegen ist die Unterhaltung bzw. die Kontrolle der Beschilderung nicht oder nur unzureichend gegeben. Der Einfluss des Zweckverbandes ist somit begrenzt.

Der Zweckverband hat sich allerdings im Rahmen der derzeit stattfindenden Naturparkplanung (die auch von der Stadt Kassel begleitet wird) die naturparkseitige Führung eines zentralen Wanderwegekatasters zu einem Hauptziel gemacht. Dieses Kataster soll langfristig dazu genutzt werden

- alle Wege digital zu erfassen
- Verantwortlichkeiten festzulegen
- Pflege- und Beschilderungszustand turnusmäßig zu überprüfen
- Neuplanungen auf Notwendigkeit hin zu überprüfen
- mögliche überflüssige Wege zurückzubauen
- eine möglichst einheitliche Beschilderung mit nur unbedingt notwendiger Infrastruktur in der Natur zu erreichen

Solange dieses Kataster als Arbeitsgrundlage noch nicht existiert, überprüft der Zweckverband Naturpark Habichtswald gemeldete konkrete Missstände und versucht, sie zusammen mit anderen Akteuren zu beheben. Der Zweckverband Naturpark Habichtswald wird in der kommenden Wandersaison an den drei wichtigsten Naturpark-Parkplätzen "Essigberg", "Ziegenkopf" und "Alte Kohlenstraße (Loipenparkplatz)" Briefkästen installieren, in denen die Besucher ihre Vorschläge und Kritiken einbringen können.

Mit freundlichem Gruß


Christof Nolde
Stadtbaurat

ZU TOP 2

- 63 -
A710

Kassel, 30. August 2011
Herr Spangenberg
☎ 70 56

Dezernat VI
Eing.: 23. März 2012
Anl. *[Handwritten Signature]*

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 12. APR. 2012

- VI -

Gemeinsamer Antrag der SPD-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 23. August 2011

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Vorlage Nr. 101.17.168 / Überörtliche Arbeitsgruppe „Interkommunale Gewerbegebiete“

Stellungnahme:

Zur Verbesserung der Gewerbeansiedlungsmöglichkeiten in der Region Nordhessen war im Jahr 2008 beabsichtigt, die im Stadtgebiet Kassel liegenden Flächen an der A 44 „Langes Feld“ und die im Gemeindegebiet Niestetal an der A 7 liegenden Flächen „Sandershäuser Berg“ als übergemeindliche Gewerbegebiete zu entwickeln.

Konkreter Anlass war die für die Stadt Kassel dringend notwendige, auf die Zukunft gerichtete Entwicklung eines Gewerbegebietes im Langen Feld und die akute Nachfrage der Firma SMA nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Niestetal, die am Sandershäuser Berg realisiert werden sollte. Die notwendigen Bedarfsanalysen und Machbarkeitsstudien lagen insbesondere für das Lange Feld vor.

Zu diesem Zweck wollten die Stadt Baunatal, die Gemeinde Fuldabrück, die Stadt Kassel und die Gemeinde Niestetal die im jeweiligen Gemarkungsgebiet liegenden Flächen zur Entwicklung der beiden Gewerbegebiete zur Verfügung stellen. Gegebenenfalls wollten sich weitere Zweckverbandsgemeinden an der Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbegebietes“ beteiligen. Zur Vorbereitung dieser Entwicklung wurde die Arbeitsgruppe „Interkommunale Gewerbegebiete“ ins Leben gerufen. Die Stadtplanung in Kassel hatte vom Zweckverbandsvorstand den Auftrag erhalten, die Federführung dieser Arbeitsgruppe zu übernehmen. Zu einem Informationsgespräch am 14. Februar 2008 wurden alle Städte und Gemeinden des Zweckverbandgebiets eingeladen. Es war Absicht, in dieser Informationsrunde zunächst durch Informationsaustausch einen gleichmäßigen Informationsstand für alle Beteiligten zu erreichen, einen Überblick über die Interessen der einzelnen Kommunen zu dokumentieren und die nächsten Arbeitsschritte zu verabreden.

In der ersten ordentlichen Sitzung der Arbeitsgruppe am 20. März 2008 waren alle Zweckverbandsstädte und -gemeinden bis auf die Gemeinde Kaufungen anwesend. In dieser Sitzung wurde informiert über:

- die Zielsetzung der Arbeitsgruppe,
- den Stand eines Vereinbarungsentwurfs,
- den Bericht über die Informationssitzung,
- den Bericht über ein Gespräch beim Verkehrsministerium in Berlin bezüglich der Autobahnanschlüsse A 7 und A 44.

Es wurden weiterhin der Vergleich der Kostensituation (Auftrag für eine vergleichende Untersuchung beider Entwicklungsgebiete, Auftrag Verkehrsuntersuchung für den Autobahnanschluss

an die A 7 und weiteres Vorgehen) sowie organisatorische Möglichkeiten zur Einbindung aller Gemeinden des Zweckverbandes erörtert.

Zum Thema Finanzierung wurde über die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln für die Aufgaben in der Planungsphase beraten und über Fragen der Strukturförderung nach dem europäischen Regionalfonds berichtet.

Nach intensiven Beratungen mit der Gemeinde Niestetal fand am 10. Juni 2008 eine Klausurtagung in Niestetal statt, an der die Verwaltungen der Gemeinde Niestetal, der Stadt Kassel und die beauftragten Planungsbüros teilnahmen.

Wesentliche Fragen waren:

- die Feststellungen des aktuellen Planungsstandes,
- die Grundstücksverfügbarkeit und eine mögliche Liegenschaftsstrategie für beide Gewerbegebiete,
- Erörterung von Finanzierungsbedarf und möglichen Finanzierungsmodellen sowie die Organisation und mögliche Organisationsmodelle.

Als eine Aufgabe der Klausurtagung hatte die Stadtplanung die Aufgabe übernommen, grundlegende Fragen der Organisation und Aufteilung von Kosten und Finanzierung „Interkommunaler Gewerbegebiete“ in Deutschland zu analysieren, um daraus Erkenntnisse und Vorschläge für den hiesigen Beratungsprozess anbieten zu können.

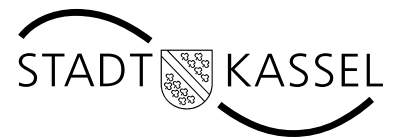
Als Ergebnis dieser Arbeit wurde ein Entwurf einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung erarbeitet, der einen Kosten- und Handlungsrahmen für die Entwicklung beider Gewerbegebiete enthält, der jedoch weder in der Arbeitsgruppe abschließend diskutiert wurde, noch einem politischen Gremium vorgelegt wurde.

Das Scheitern der Verhandlungen zwischen den Vertretern der Gemeinden und den Vertretern des BM Bau bezüglich des Ausbaus eines Autobahnanschlusses zu A7 beendete die Arbeit der gemeinsamen Arbeitsgruppe.

Die Gemeinde Niestetal verfolgt seit dem in kleinerem Umfang die Gewerbegebietsentwicklung am Sandershäuser Berg als kommunales Gewerbegebiet.

Spangenberg

Magistrat
-VI-/-67-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 1. Februar 2012

Vorlage Nr. 101.17.339

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO - 43 Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO -43 Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“ und der Behandlung der Anregungen gemäß Ziffer Anlage 2 wird zugestimmt. Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI – NO – 43 Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Wolfsanger / Hasenhecke wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 08. Februar 2011 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 11. August 2011 und 16. Januar 2012 der Vorlage zugestimmt.

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

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Dezernat –VI
Umwelt- und Gartenamt

Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI-NO-43 Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“

Da für die seit mehreren Jahrzehnten bestehende Kleingartenanlage Schöne Aussicht noch kein Bebauungsplan existiert, hat die Stadtverordnetenversammlung am 23.11.1992 beschlossen, für diese Anlage den notwendigen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger, fand in der Zeit vom 18.03. bis zum 29.03.1996 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter fand vom 14.06.2000 bis zum 14.07.2000 statt.

Die Offenlage wurde im Frühjahr 2010 durchgeführt.

Die Behandlung der Anregungen und Änderungen des Bebauungsplanes sind der Anlage 2 zu entnehmen.



Bebauungsplan der Stadt Kassel

Nr. 6/NO 43 „Dauerkleingartenanlage Schöne Aussicht“

Stellungnahmen zur Offenlage/
Abwägungsvorschlag und Beschlussvorlage

Aufgestellt: 18.11.2010

UMWELT + GARTENAMT  grün

A. Stellungnahmen der Behörden

Ziffer 1 Städtische Werke Aktiengesellschaft Schreiben vom 22.03.2010

Die Städtische Werke AG hat keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan.

Wir möchten jedoch den Punkt 4.1 „Erschließung“ bezüglich der Trinkwasserversorgung noch etwas ergänzen und somit eindeutiger darstellen.

Die Gartenanlage ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Städtischen Werke AG angeschlossen. Die Übergabe und Messung der Wassermengen erfolgt in einem Schacht in der nordwestlichen Ecke der Gartenanlage. Die Verteilung des Trinkwassers innerhalb der Gartenanlage erfolgt über ein privates Verteilnetz. An dieses private Verteilnetz sind die einzelnen Parzellen der Gartenanlage angeschlossen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Beschlussentwurf:

entfällt

Ziffer 2 Regierungspräsidium Kassel Schreiben vom 19.03.2010

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

Der Bereich wird von einem Bergwerksfeld der E.ON Bergbau GmbH, 34577 Borken, überdeckt. Es wird empfohlen, die E.ON zu den Planungen zu hören.

In dem Geltungsbereich ist Tiefbau aus den Anfängen des Braunkohlebergbaus umgegangen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Der Hinweis wird befolgt und E.ON beteiligt.

Beschlussentwurf:

entfällt.

Ziffer 3 Landkreis Kassel – Der Kreisausschuss- Schreiben vom 01.04.2010

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf, der eine Legalisierung der bestehenden Kleingartenanlage sowie eine geringfügige Erweiterung nach Nordwesten vorsieht, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6/NO 43 und nördlich der bestehenden

Friedhofsentwicklungsfläche eine unwirtschaftliche Restfläche verbleibt, die aufgrund der Größe (ca. 0,25 ha) nicht mehr sinnvoll ackerbaulich zu nutzen ist.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

entfällt

Ziffer 4 Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldata

Schreiben vom 06.04.2010

Grundsätzlich bestehen seitens der Gemeinde Fuldata keine Bedenken bei der Legalisierung der Dauerkleingartenanlage.

Wir weisen allerdings vorsorglich darauf hin, dass eine rückwärtige (nördliche) Erschließung über den Weg „Auf dem Gellinge“, Flur 16, Flurstück 30/2 nur bedingt gegeben ist. Der Weg ist ausschließlich für den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben und befahrbar. Für alle anderen Fahrzeuge gilt generelles Fahrverbot. Es handelt sich bei der Zuwegung um einen Feldweg für den die gemeindliche Feldwegesatzung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten ist. Diese besagt, dass verursachte Verunreinigungen ohne spezielle Aufforderung unverzüglich zu beseitigen sind und die verursachten Schäden an dem Weg unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen sind. Es ist nicht beabsichtigt, diesen Feldweg auszubauen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussentwurf:

entfällt

Ziffer 5 Stadt Kassel/ Untere Wasserbehörde

Schreiben vom 14.04.2010

1. Die Problematik der Untergrundverunreinigung durch die Installation von Spültoiletten, Duschen, Waschmaschinen usw. wurde berücksichtigt. Wir bitten jedoch darum, eine Regelung hinsichtlich der Installation von Schwimmbecken aufzunehmen (wie bereits in bestehenden Bebauungsplänen erfolgt). Festsetzungsempfehlung: *Das Aufstellen von fest installierten Schwimmbecken ist verboten.*
2. Es darf kein schädlich verunreinigtes Wasser in den Untergrund gelangen/eingleitet werden.
3. Weiterhin ist in Nr. 4.1. „Heutige Situation“ noch von einer Entsorgung der Vereinshaustoiletten durch eine Sickergrube die Rede. Eine Versickerung erfolgt nicht, die korrekte Bezeichnung lautet „abflusslose Sammelgrube“. Die Formulierung sollte entsprechend geändert werden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:

Die Anregungen werden in den Text eingearbeitet.

Beschlussentwurf:

Den Anregungen zu Ziffer 5 wird gefolgt.

**Ziffer 6 Stadt Kassel/ Untere Naturschutzbehörde
Schreiben vom 14.04.2010**

1. Die Mindestgröße pro Gartenparzelle (textliche Festsetzung Ziffer 2(2) sollte unseres Erachtens entsprechend dem tatsächlichen Bestand zur Erhaltung der vorhandenen Struktur auf 250m² festgesetzt werden. Der zweite Satz dieser Festsetzung ist dann entbehrlich.
2. Unter Ziffer 3(11) der textlichen Festsetzungen ist als äußere Einfriedung (mit Ausnahme der östlichen Seite) eine Laubgehölzhecke vorgesehen. Dies ist jedoch wegen des vorhandenen Grabens entlang des Linderweges nicht möglich. Deshalb soll alternativ dazu auch an der Südseite eine Berankung der vorhandenen Zaunanlage erfolgen.
3. In Kapitel 7.6. der Begründung wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach BNatschG abgehandelt. Diese Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass die bestehenden Gärten ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen legalisiert werden können. Dieser Einschätzung können wir, vor allem aus Gründen der Praktikabilität, im Grundsatz für den Status quo folgen. Um jedoch den Ausgleich abzusichern, sind über die bislang vorgesehenen Festsetzungen hinaus weitere erforderlich. Zudem werden durch den Bebauungsplan über den zu legalisierenden Bestand hinaus Eingriffe ermöglicht, die jedoch nicht dezidiert beschrieben und bewertet werden. Als Ausgleich ist bislang pro Parzelle lediglich die Pflanzung eines Obstbaumes vorgesehen. Eine Laubgehölzhecke als Außeneinfriedung ist in weiten Teilen nicht möglich. Aus diesem Grund halten wir eine weitergehende Festsetzung für erforderlich. In diesem Sinne schlagen wir folgende Festsetzungsformulierung 3(14) vor: *Pro Parzelle sind mindestens drei Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) zu erhalten bzw. neu zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und nach Abgängigkeit zu ersetzen.* Diese Festsetzung gewährleistet zum einen den tatsächlichen Erhalt der alten Obstbäume und stellt – neben den bereits festgesetzten Maßnahmen- den notwendigen Ausgleich für alle Parzellen gleichermaßen sichern.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6

Zu 1. Der zweite Satz wird gestrichen.

Zu 2. Der Text wird dahingehend geändert, dass statt einer Laubgehölzhecke alternativ auch eine Berankung der Zäune möglich ist.

Zu 3. Um den Ausgleich sicher zu stellen, wird die gewünschte Festsetzung übernommen.

Beschlussentwurf:

Den Anregungen zu Ziffer 6 wird gefolgt.

B. Stellungnahmen von Vereinen/Verbänden und Bürgerinnen/Bürgern

Ziffer 1 Stellungnahme Stadt Kassel/Liegenschaftsamt

1. -23- hat mehrfach darum gebeten, die Zuwegung vom Vereinsheim vom „Grenzweg“ her bis zur Grenze zum Flurstück 14/1 (Arrondierung der Dauerkleingartenanlage) in den Geltungsbereich des B-Planes einzubeziehen. (Festsetzung Private Grünfläche/Dauerkleingärten) und diese Fläche gleichzeitig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festzusetzen. Die Einbeziehung dieses Weges ist in der Plandarstellung jedoch nur bis zum Vereinsheim erfolgt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit wurde nicht festgesetzt. Die Einbeziehung auch der in süd-östlicher Richtung verlaufenden Restfläche des Weges (hier Grasweg) ist zur Vermeidung von nicht nutzbaren Restflächen erforderlich; die gleichzeitige Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist nötig zur Erreichbarkeit der süd-westlich an den Weg angrenzenden Grünflächen (Flurstück 14/1). Wir bitten um entsprechende Änderung
2. In der Begründung, Punkt 3.5. „Altablagerungen“, ist der Verdacht auf Bombenblindgänger aufgeführt. Eine Untersuchung des Bombenblindgängerverdachtpunktes durch eine Fachfirma in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat bereits in 2000 stattgefunden. Der Verdacht konnte ausgeräumt werden. -67- war dies seinerzeit auch mitgeteilt worden. Die Begründung sollte in diesem Punkt ergänzt bzw. geändert werden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1

Zu 1: Da die Stadt Kassel Grundstückseigentümer ist, wird es als nicht zielführend angesehen, den Weg als „Private Grünfläche/Dauerkleingärten festzusetzen“, um ihn anschließend mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belegen. Ziel ist ja, den Weg, der auch vom angrenzenden Landwirt als Zufahrt genutzt wird, der Allgemeinheit zugänglich zu erhalten. Daher wird der komplette Weg aus der Dauerkleingartenanlage herausgenommen, um Spaziergängern und weiteren Nutzern des Feldweges einen jederzeitigen Zugang zu ermöglichen.

Zu 2: Die Begründung wird entsprechend geändert.

Beschlussentwurf:

Den Anregungen zu Ziffer 1 wird teilweise gefolgt.



Bebauungsplan der Stadt Kassel

Nr. 6/NO 43 „Dauerkleingartenanlage Schöne Aussicht“

Begründung

1.	Anlass	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Rechtsverhältnisse und Planverfahren	4
	3.1. Flächennutzungsplan	4
	3.2. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	4
	3.3. Landschaftsplanerische Untersuchungen zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich	5
	3.4. Landschaftsplan	5
	3.5. Altablagerungen	5
4.	Heutige Situation	5
	4.1. Erschließung	5
	4.2. Vegetationsausstattung und Nutzung	6
5.	Landschaftsplan	6
	5.1. Naturpotenziale und Ihre Bewertung	7
	5.1.1. Boden	7
	5.1.2. Wasser	7
	5.1.3. Klima / Lufthygiene	8
	5.1.4. Arten und Biotopschutz	8
	5.1.5. Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild	8
6.	Planungsziel	9
7.	Inhalte des Bebauungsplanes	9
	7.1. Grünflächen	9
	7.2. Mindestgröße der Parzellen	10
	7.3. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	7.3.1. Bauliche Anlagen auf den Parzellen	10
	7.3.2. Gemeinschafts- und Nebenanlagen	10
	7.4. Sonstige Festsetzungen	10
	7.4.1. Erschließung	11
	7.4.2. Parkplatzsituation	11
	7.5. Bepflanzung	11
	7.6. Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gemäß § 8 a BNatSchG)	12
8.	Kosten	12
9.	Umweltbericht	13
	9.1. Einleitung	13
	9.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
	9.3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
	9.4. Zusätzliche Angaben	14
	9.5. Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes	15

1. Anlass

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“ wurde seinerzeit wegen der „Entwicklungsplanung Wolfsanger-Nord“ zurückgestellt. In diesem Zusammenhang stand die Sicherung der bestehenden Dauerkleingartenanlage außer Frage, jedoch waren die östlich gelegenen Weideflächen zunächst für den Bau der Bezirkssportanlage Nord/Nordost vorgesehen. Hierdurch konnte die Erweiterung bzw. Planung einer neuen Kleingartenanlage, insbesondere als Ersatz für den im Zuge der Erweiterung der Städtischen Kliniken aufgelösten Kleingartenverein „Belvedere“ zunächst nicht weiter verfolgt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Dauerkleingartenanlage 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 vorhanden Anlagen illegal.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Dauerkleingartenanlage „Schöne Aussicht“ liegt an der nördlichen Grenze des Kasseler Stadtgebietes im Stadtteil Wolfsanger.

Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Süden und Westen grenzt die Anlage an den Nordfriedhof und dessen Kompostplatz. Erschlossen wird sie durch den Linderweg im Süden und den Grenzweg im Norden.

Mittlerweile besteht kein Bedarf mehr für die Schaffung von Ersatzland der im Zuge einer Erweiterung der Städtischen Kliniken Anfang der neunziger Jahre aufgegebenen Kleingartenanlage Belvedere.

3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2007) stellt die Fläche als Grünfläche/Kleingärten dar.

3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (Kassel 2008) stellt in diesem Bereich Gärten dar.

Landschaftsplanerische Untersuchungen 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 „Schöne Aussicht“ die Legalisierung vor.

3.3 Landschaftsplan

Gemäß den Anforderungen § 8a BNatschG wurde für das Gebiet der Dauerkleingartenanlage der Grundlagenteil eines Landschaftsplanes mit Text und Karte im Maßstab 1:500 erstellt, dessen wesentliche Teile übernommen wurden (siehe Punkt 5).

Die Erstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB erfolgt unter Integration der daraus abgeleiteten Entwicklungsziele und landschaftsplanerische Maßnahmen.

3.4 Altablagerungen

Bei einer Luftbilddetailauswertung durch den Kampfmittelräumdienst wurden einzelne Bombentrichter und zwei Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet ermittelt. Eine Untersuchung der Bombenblindgängerverdachtspunkte durch eine Fachfirma in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat bereits stattgefunden. Der Verdacht konnte ausgeräumt werden. Sollten dennoch Bodenverunreinigungen auftreten, ist die Untere Wasserbehörde zu verständigen.

4. Heutige Situation

4.1 Erschließung

Die seit 1921 bestehende und vom Kleingartenverein „Schöne Aussicht e. V.“ verwaltete Kleingartenanlage umfasst insgesamt 81 Gartenparzellen mit einer Größe zwischen 200 und 400 m². Die Gesamtgröße beträgt 3,2 ha, davon rund 2,6 ha reines Pachtgelände. Erschlossen ist das Gelände durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptweg und mehrere Nebenwege. Sämtliche Wege sind mit Basaltspalt befestigt. Die äußere Erschließung erfolgt durch jeweils zwei abschließbare Tore vom unbefestigten Grenzweg im Norden und vom asphaltierenden Lindeweg im Süden.

Am nördlichen Rand des Geländes befindet sich die Gemeinschaftsanlage mit Vereinshaus, Grillhütte, Spielplatz und Geräteschuppen.

Sämtliche Parzellen sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Eine Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Die Toiletten des Vereinshauses werden in einer abflusslosen Sammelgrube entsorgt, die einmal im Jahr abgepumpt wird. Strom

ist entlang des Grenzweges bis zum Vereinshaus gelegt. Parkplätze befinden sich außerhalb der Anlage auf einer aufgeschütteten und geschotterten Fläche am Linderweg sowie auf unbefestigten Flächen am Grenzweg und Linderweg.

Die innerhalb der Anlage liegenden gemeinschaftlichen Flächen werden durch den Arbeitsdienst des Vereins gepflegt.

Die Erweiterungsfläche im Nordwesten wird zurzeit ackerbaulich genutzt.

4.2 Vegetationsausstattung und Nutzung

Die Gestaltung der Parzellen bietet ein relativ einheitliches Bild. Sie haben in der Regel einen rechteckigen Grundriss und sind durch Zäune oder geschnittene Hecken eingefriedet. Ausgestattet sind sie mit je einer Laube, vereinzelt finden sich kleine Gewächshäuser.

Die Lauben sind von unterschiedlicher Größe. In der Regel wird die nach dem Bundeskleingartengesetz zulässige Laubengröße von 24 m² (einschließlich überdachten Freisitz) nicht überschritten.

Die Gartenflächen werden zu gut einem Drittel als Grabeland zum Anbau von Gemüse und Beerenobst genutzt. Die übrigen Flächen sind meist als Scherrasen mit Obstbäumen (Halb- bzw. Niedrigstämmen) und Zierbeeten angelegt. Laubbäume und Obsthochstämme sind auf den Parzellen kaum anzutreffen, jedoch einige Nadelgehölze.

Im Norden ist die Kleingartenanlage mit einer Hainbuchenhecke bepflanzt, im Süden durch die Umpflanzung des Friedhofes und eines Gehölzstreifens zur Friedhofskompostierung gut eingegrünt.

Entlang der inneren Erschließungswege befinden sich geschnittene Ligusterhecken. Auf der gemeinschaftlich genutzten Fläche im Bereich des Vereinshauses stehen mehrere großkronige Laubbäume (*Tilia cordata*).

5. Landschaftsplan

Mit der Erarbeitung des Grundlagenteils zum Landschaftsplan (Büro Ökut, Höxter) wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Nutzungsansprüche an der Plangebiet als Dauerkleingartenanlage im Hinblick auf die Naturpotenziale zu beurteilen.

Im Einzelnen soll erreicht werden, die Nutzungsansprüche so umzusetzen, dass die potenzielle Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild angemessen berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der dem Landschaftsplan zu Grunde liegenden Untersuchungsbereich umfasst über das Gebiet des räumlichen Geltungsbereichs 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 Ausgangsmaterialien der im Plangebiet vorkommenden Bodentypen sind Löss im nördlichen und Tertiäre Sedimente (Ton und Sand) im südlichen Bereich. Auf der Lössauflage entwickelten sich die Bodentypen Parabraunerde, Braunerde und Pseudogley. In Bereichen mit Lössauflage sind Parabraunerden anzutreffen. Die Bodenwertzahlen liegen zwischen 30 und 49 Bodenpunkten.

Die dreistufige Potenzialbewertung ergibt, dass die Böden der bestehenden Kleingartenanlage sowie der nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Ackerflächen durch mittleren bis starken anthropogenen Einfluss gekennzeichnet sind.

Es handelt sich als um durch Nährstoff- und Spritzmitteleintrag belastete Böden und solche, bei denen Bodenabtrag,- umschichtungen,- aufschüttungen oder – verdichtungen stattgefunden haben. Insgesamt wird im Bereich der Kleingartenanlage von einer Versiegelung von ca. 25 % durch Gebäude, Wege und Freisitze ausgegangen.

5.1.2 Wasser

Oberflächenwasser

Im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage befindet sich ein kleiner Teich mit einer Wasserfläche von ca. 100 m², bei dem es sich vermutlich um ein altes Braunkohleloch handelt.

Der Uferbereich des Teiches ist zum Teil mit Holz und Steinen verbaut, die Böschungen sind relativ steil und mit Ziergehölzen bepflanzt. Um den Teich herum führt ein ca. 70 cm breiter Fußweg. Die anschließende Böschung ist mit einheimischen Baum- und Straucharten dicht bewachsen.

Im Flachwasserbereich der Uferzonen kommen teilweise kleinflächige Rohrkolben-Bestände (*Typha latifolia*) vor.

Grundwasser

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung handelt es sich im gesamten Plangebiet um einen Standort mit generellem Grundwassereintrag. Die Böden haben gute bis sehr gute Filtereigenschaften.

Wegen der fein fraktionierten Bodenarten ist die Wasserdurchlässigkeit jedoch als sehr gering bis gering einzustufen.

Die dreistufige Potenzialbewertung ergibt – analog zur o. g. Bodennutzung-, dass die Flächen der Kleingartenanlage sowie die nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Ackerflächen als Standorte mit mittlerer bis geringer Qualität für den Wasserhaushalt einzuordnen sind.

5.1.3 Klima / Lufthygiene

Die Klimauntersuchung der Stadt Kassel – Thermalbefliegung 1991 (Fortschreibung Zweckverband Raum Kassel 1999) – unterscheidet in Bezug auf das Klimapotenzial Realnutzungsflächen (RNF), welche in enger Beziehung mit den Parametern, Topografie, Lagebeziehung und Oberflächenstruktur Einfluss auf das städtische Klima haben.

Demnach handelt es sich bei der Kleingartenanlage um einen Bereich, der durch die mit Gehölzen oder Gehölzgruppen überstellten Flächen den thermischen Luftaustausch befördert und zum so genannten „Kaltluftflächenklima“ gezählt werden kann.

Sie erfüllt somit im Zusammenhang mit den umgebenden vegetationsfähigen Flächen wichtige Funktionen für die Frischluftproduktion und thermische Ausgleichsfunktion durch Kalt-(Frisch-)luftzufuhr vor allem für die Wohngebiete von Wolfsanger und Fasanenhof über die Ventilationsbahn Fuldataal.

5.1.4 Arten- und Biotopschutz

Die Gartenanlage hat, insbesondere auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu anderen Grünflächen (Nordfriedhof, Wiesen, Weiden, Hecken) eine Bedeutung für die Funktionen als faunistischer Lebensraum am Siedlungsrand. Vor allem auf Grund der umgebenden Hecken am Rande der Kleingartenanlage kann von einer hohen Vielfalt und Dichte der faunistischen Ausstattung (Vögel, Insekten, Kleinsäuger) ausgegangen werden.

Der überwiegende Teil der Flächen wird intensiv gartenbaulich genutzt. Die 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. In der Kleingartenanlage stehen kaum alte Obstbäume.

Aus der dreistufigen Potenzialbewertung ergibt sich, dass die Flächen der Kleingartenanlage als Standorte mit mittlerem Wert für Flora und Fauna einzuordnen.

5.1.5 Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild

Die Kleingartenanlage ist auf Grund der Bereitstellung von Gärten – insbesondere für Bewohnerinnen und Bewohner des Geschosswohnungsbaus – 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 fügt sie sich gut in die umgebende Landschaft ein.

Die Nutzung und Aufenthaltsqualität der Anlage ist für Nichtpächterinnen und Nichtpächter gering. Eine Durchquerung des Gartengebietes ist zwar möglich, jedoch von der Öffnung der Tore abhängig.

Die Gemeinschaftsanlage und der Spielplatz werden derzeit vor allem von Vereinsmitgliedern genutzt. Auf den Parzellen selbst stehen vereinzelt Einrichtungen für Kleinkinder (Schaukel, Sandkasten).

6. Planungsziel

Die seit 1921 bestehende Kleingartenanlage soll in ihrer heutigen Form durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden.

Im Sinne der Gleichbehandlung orientieren sich die bauleitplanerischen Festsetzungen im Wesentlichen an denen, die für die Kasseler Dauerkleingartenanlagen, die bereits im Jahre 1983 durch Bebauungspläne gesichert wurden, getroffen worden sind.

Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen, Rückbau der Lauben, die größer als 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz sind
- Sicherung von öffentlichen Wegeverbindungen
- Schutz und Entwicklung von Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung
- Regelung der Parkplatzsituation

7. Inhalte des Bebauungsplanes

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

- den/die Nutzer/innen zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dienen und
- 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 „Grünfläche / Dauerkleingärten“ zu treffen.

Ihrer Zweckbestimmung nach sind Dauerkleingärten private Grünflächen, deren Nutzung durch einen Pachtvertrag geregelt ist.

Die Flächen der Kleingartenanlage Schöne Aussicht sind städtisches Eigentum, das über einen Generalpachtvertrag mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. zu o. g. Zwecken der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet ist. Die Weiterverarbeitung erfolgt durch den Verband. Die jeweils gültige Gartenordnung des Vereins ist zu beachten.

7.2 Mindestgröße der Parzellen

Die Mindestgröße der einzelnen Parzellen wird auf 200 m² festgesetzt, wenn diese mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind. Die maximale Größe ist mit § 3 BKleingG geregelt und beträgt 400 m².

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 u. ä. Sie sind auch zum kurzfristigen Aufenthalt (z. B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen) gedacht. 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, einschließlich des überdachten Freisitzes, (BKleingG § 3), zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird 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 und Geräteschuppen vorhanden. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände ein Spielplatz. 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 und nicht weiter zu versiegeln.

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 unterbleibender 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 als äußere Einfriedung der Kleingartenanlage 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

Der Mittelweg der Kleingartenanlage ist etwa 3 m breit und mit Basaltsplitt befestigt. Von dem in Nord- Süd-Richtung verlaufenden Mittelweg gehen mehrere Nebenwege ab. Das Befahren mit Kraftfahrzeugen ist zulässig für den Materialtransport der Vereinsmitglieder bzw. das in der Mitte befindliche Vereinshaus.

7.4.2 Parkplatzsituation

Auf Grund der guten Anbindung der Kleingartenanlage an die Straßenbahn (Linie 3 und 7) sowie mehreren Buslinien wird die Zahl der Stellplätze auf einen je fünf Kleingartenpachtflächen festgesetzt. Dies ergibt bei einer Gesamtzahl der Parzellen von 93 (81 und ca. 12 auf der Erweiterungsfläche) einen Bedarf von 19 Stellplätzen. Stellplätze befinden sich im süd-westlichen Bereich für ca. 8 Fahrzeuge entlang des Linderweges (Mischnutzung mit dem Friedhof), ca. 10 auf einem aufgeschütteten Schotterplatz und im Norden, im Geltungsbereich des B-Planes, für ca. 7 Fahrzeuge auf einer unbefestigten Fläche.

7.5 Bepflanzung

Das Areal der Kleingartenanlage ist weitgehend mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Fehlende Bereiche, hier vor allem der Erweiterungsbereich, sind mit einheimi-

schen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Empfohlen wird hier die Erweiterung der Hainbuchenbrücke.

Entlang der Wege der Erweiterungsfläche sind Ligusterhecken zu pflanzen. Die innerhalb der Kleingartenanlage in den Randbereichen und an den Erschließungswegen befindlichen Pflanzungen sind vom Verein dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei Neupflanzungen von Sträuchern und Bäumen im Bereich der Gemeinschaftsanlagen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pro 250 m² Gartenfläche sind drei Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

7.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung (gemäß § 8 a BNatSchG)

Da die Kleingartenanlage bereits seit 1921 besteht und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in ihrer heutigen Form gesichert werden soll, sind auf dieser Fläche 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. Da die Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht erlaubt ist, sind die Beeinträchtigungen des Bodens gering.

Die Eingriffe, die durch die Neuanlage von ca. 12 Gärten auf der Erweiterungsfläche entstehen, werden als unerheblich eingestuft, da gleichzeitig mit der Anlage dieser Gärten Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe erbracht werden bzw. Beeinträchtigungen durch die Festsetzung des Bebauungsplanes auf ein Maß unterhalb der Erheblichkeitsgrenze reduziert werden können.

Festsetzungen, die dem Ausgleich dienen, sind mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Anlagen, der Oberflächenbefestigungen, zur äußeren Einfriedung und durch Pflanzgebote getroffen worden.

Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe, die durch die Anlage der Gärten entstehen, kompensiert und der Ausgleich erreicht.

Der Bebauungsplan kann daher ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen vollzogen werden.

8. Kosten

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommen auf die Stadt Kassel keine Kosten zu.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans:

Die seit 1921 bestehende Kleingartenanlage soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden.

- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen, Rückbau von Lauben, die größer als 24 m² einschließlich Freisitz sind
- Sicherung von öffentlichen Wegeverbindungen
- Schutz und Entwicklung von Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung der Anlage
- Regelung der Parkplatzsituation

Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Die landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich (Projektbüro Stadtlandschaft 1992) sieht nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Legalisierung als Dauerkleingartenanlage vor.

Landschaftsplan zum Bebauungsplan (Ökut-Höxter)

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 landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer 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.

Landschaftsplan ZRK, 2008

Der Landschaftsplan ZRK stellt den Bereich als Gartenanlage dar.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes zurzeit wird das Gelände als Kleingartengebiet genutzt. Die Lauben entsprechen überwiegend den Festsetzungen des Bundeskleingartengesetzes. Lauben, die die festgesetzte Größe überschreiten, werden zurückgebaut.

Prognose über die Entwicklung des Umweltbestandes

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 des überdachten Freisitzes festgesetzt, wenn die Gärten größer als 250 m² sind. Wege und andere Befestigungen sind so herzustellen, dass Wasser versickern kann.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen:

Als zusätzliche Maßnahme ist neben der Legalisierung der vorhandenen Gartenanlage die Ausweisung einer bisher ackerbaulich genutzten Fläche als Gartenfläche vorgesehen. Diese Fläche würde weiterhin als Acker genutzt werden.

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

Lauben, die größer als 24 m² einschließlich des überdachten Freisitzes sind, werden zurückgebaut.

Pro 250 m² Gartenfläche sind drei Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Es werden Pflanzungen zur landwirtschaftlichen Einbindung der Gartenanlage festgesetzt
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor

9.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden für das Gartengebiet nicht in Betracht gezogen.

9.4 Zusätzliche Angaben

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

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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, verlaufende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan 2008

9.5 Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes

In der Kleingartenanlage befinden sich einige Lauben, die größer sind als 24 m² einschließlich des überdachten Freisitzes.

Daher sollte nach einigen Jahren eine Überprüfung der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen.



Festsetzung durch Text

1. Festsetzung für Grünflächen § 9 (1) Nr. 3 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen werden als Dauerkleingarten festgesetzt.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 16 (2) Nr. 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 Gemeinschaftstollettenanlage. Wohnmäßige und gewerbliche Nutzungen sind unzulässig.
- (2) Pro Gartenparzelle ab einer Größe von 250 m² darf die Laube einschließlich überdachter Freisitz 24 m² nicht überschreiten. Auf Parzellen zwischen 200 m² und 250 m² ist eine Laube einschließlich überdachter Freisitz von 12 m² zulässig.
- (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 Streuklosetts zulässig.
- (4) Ausnahmsweise ist ein Kleingewächshaus je Gartenparzelle zulässig, wenn es ausschließlich gärtnerisch genutzt wird und 5 m² Grundfläche bzw. 9 m² umbauter Raum nicht überschritten werden.
- (5) Nebenanlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig.

4. 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, fest 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. a. sowie das Lagern von Baumaterial auf Gartenparzellen ist unzulässig.
- (9) Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z. B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).
- (10) Zur Einfriedung sind Hecken und Zäune zulässig. Zwischen den Parzellen und zu inneren Erschließungswegen dürfen sie die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zäune müssen dabei einen Mindestabstand von 10 cm aufweisen. Die vorhandenen Einfriedungen mit Ligusterhecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- (11) Als äußere Einfriedung sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die äußere Einfriedung der Gesamtanlage ist als Laubengehölzhecke aus standortgerechten Arten herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Zu verwendende Arten siehe Pflanzliste unter Hinweise). Die Zäune an der östlichen Grenze sind zu beranken. Holzelemente u. a. als Sichtschutz sind nicht zulässig.
- (12) Die Fläche besonderer Zweckbestimmung - private Stellplätze ist als Schotterfläche zu erhalten. Weitere Versiegelungen und Markierungen sind nicht zulässig.
- (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 sind drei Obstbäume (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	Hartiegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Wildrose
Sambus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

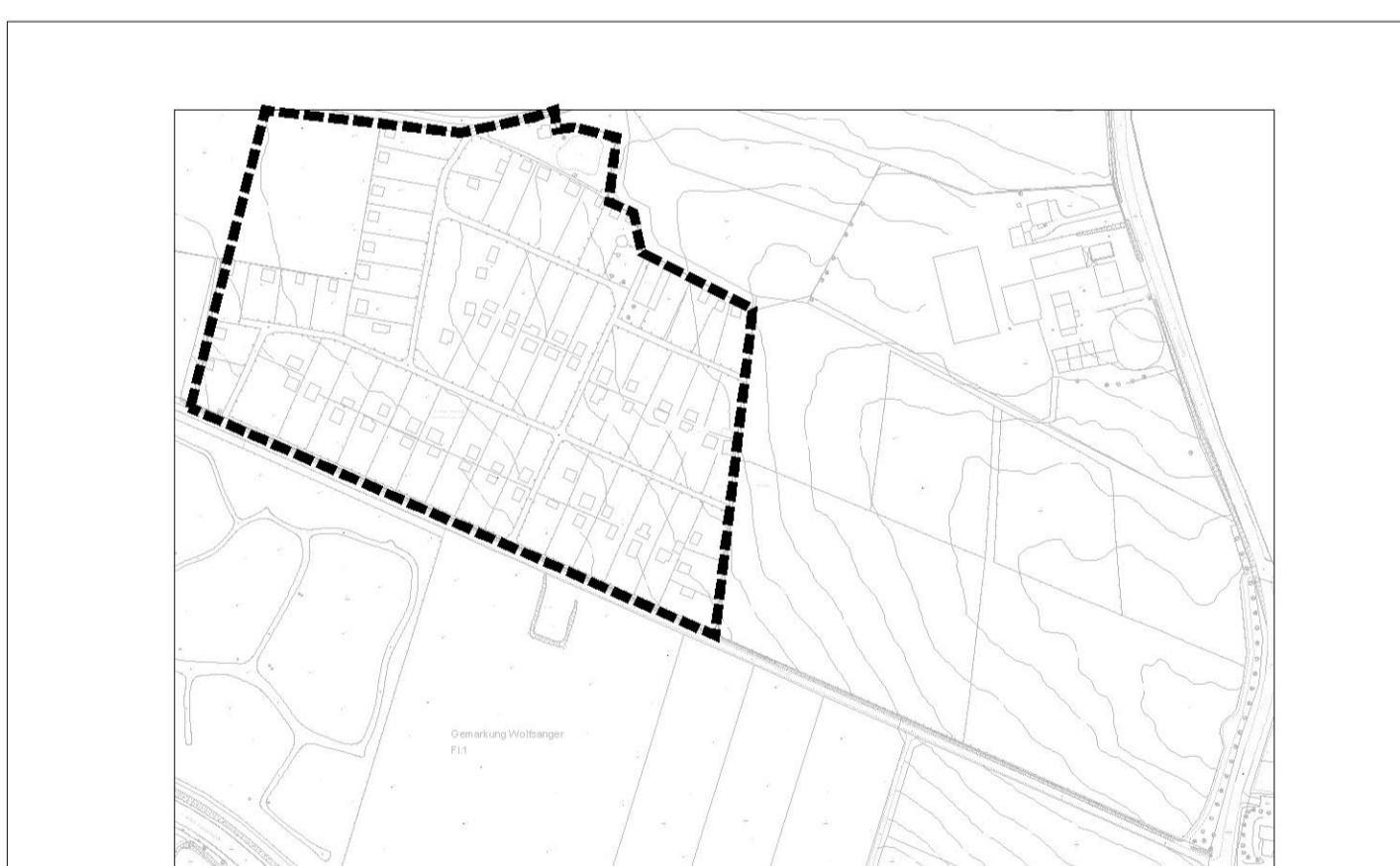
- (3) Soweit eine Grundwasserernutzung (z. B. Gartenbrunnen) beabsichtigt ist, bedarf es der vorherigen Anzeige gegenüber der Stadt Kassel als Untere Wasserbehörde.

Planzeichenerklärung

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Private Grünflächen - Freizeitgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Pflanzung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 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
	Flächen mit besonderer Zweckbestimmung - private Stellplätze (§ 9 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).
 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 211 S. 46).
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 119).
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.
 Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).
 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG HE 1974) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).
 Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
 Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983, zuletzt geändert 19. September 2008 (BGBl. I S. 2146).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte ersahenden statischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG). Vermessung und Geoinformation gez. Ortsleien Vermessungsdirektor	Aufgestellt: Kassel, den 30.03.2000 Der Magistrat gez. Streibberger Stadtplan.
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 22.02.2010 Kassel, den 23.02.2010 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Jordan Stadtverordnetenvorsteher	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 08.03.2010 bis einschließlich 13.04.2010 Kassel, den 24.02.2010 Der Magistrat gez. I. V. Barthel Stadtplan.
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 08.03.2010 bis einschließlich 13.04.2010. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 48 vom 26.02.2010 Kassel, den 14.04.2010 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Lindemann Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen. Kassel. Die Stadtverordnetenversammlung Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen. Kassel. Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtzeitschrift Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. ... vom ... Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel. Der Magistrat Stadtplan.



STADT KASSEL

**BEBAUUNGSPLAN
DAUERKLEINGARTENANLAGE
SCHÖNE AUSSICHT**

Umwelt- und Gartenamt
Bosestraße 15
34121 Kassel

M. 1 : 500

Bearbeitet I. Könen	Gez. 21.12.2000 C. Müller	Geändert 22.11.2010
------------------------	------------------------------	------------------------

B VI - NO - 43

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 13. Februar 2012

Vorlage Nr. 101.17.361

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/2 "Heiligenröder Straße/Osterholzstraße"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Geltungsbereich zwischen Heiligenröder Straße, Niestetalweg, Osterholz-straße und Steinbreite soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Zielsetzung der Neuaufstellung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.01.2012 und 13.02.2012 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und der Übersichtsplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/2 „Heiligenröder Straße/ Osterholzstraße“ (Aufstellungsbeschluss)

Erläuterung

1. Anlass der Planung

Am 12.12.2011 wurde der Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel aufgehoben. Die Aufhebung ist durchgeführt worden, um eine Einigung mit der Klägerin über ein beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof anhängiges Berufungsverfahren bezüglich der Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Fahrrad- und Outdoor-Fachgeschäftes in der Heiligenröder Straße 19 sowie die Nutzungsänderung des bestehenden Fahrradfachgeschäftes in ein Fachgeschäft für Tierbedarf auf dem Grundstück Heiligenröder Straße 21 nach Maßgabe des Bauantrages vom 02. November 2006 zu erzielen. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hatte im Vorfeld seiner Entscheidung signalisiert, dass er den Bebauungsplan für fehlerhaft und damit unwirksam erklären wird. Auf dringenden Rat des Justizariats der Stadt Kassel wurde der Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ aufgehoben und die bauplanungsrechtliche Beurteilung für das Bauvorhaben Heiligenröder Straße 19-21 erfolgt nun nach § 34 Baugesetzbuch. Im Gegenzug wird die Klage beim Hessischen Verwaltungsgericht von der Klägerin zurückgezogen. Durch dieses Verfahren werden mögliche Entschädigungsforderungen durch die Klägerin an die Stadt Kassel vermieden.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im gesamten ehemaligen Geltungsbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Dieses könnte dazu führen, dass verschiedenste Handelsbetriebe im Gewerbegebiet zentrenrelevante Sortimente bis zur Grenze der Großflächigkeit anbieten könnten. Aus städtebaulicher und auch regionalplanerischer Sicht ist diese mögliche Entwicklung, bis auf die Ausnahme des Flurstücks Heiligenröder Straße 19-21 aus den o.g. Gründen, nicht erwünscht.

Aus diesem Grund soll für den Geltungsbereich zwischen Heiligenröder Straße, Niestetalweg, Osterholzstraße und Steinbreite ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung für ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt sicherstellt.

2. Städtebauliches Konzept

Grundlage für das städtebauliche Konzept ist der ehemalige Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“. Entlang der Heiligenröder Straße zwischen Niestalweg und Ruhbreite ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt geplant, die verbleibende Fläche des Geltungsbereichs soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In dem Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandel, in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. VII/7 (C), vorgesehen, da die in der Nähe liegenden Wohngebiete bereits versorgt sind. Abweichend von dieser Festsetzung ist auf dem Grundstück Heiligenröder Straße 19-21 nach Maßgabe des Bauantrages vom 02. November 2006 Einzelhandel möglich.

3. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Heiligenröder Straße und die Osterholzstraße erschlossen.

gez.
Flore

Kassel, 22. Dezember 2011

Übersichtsplan

Bebauungsplan

Nr. VII/2

Heiligenröder Str./Osterholzstr.

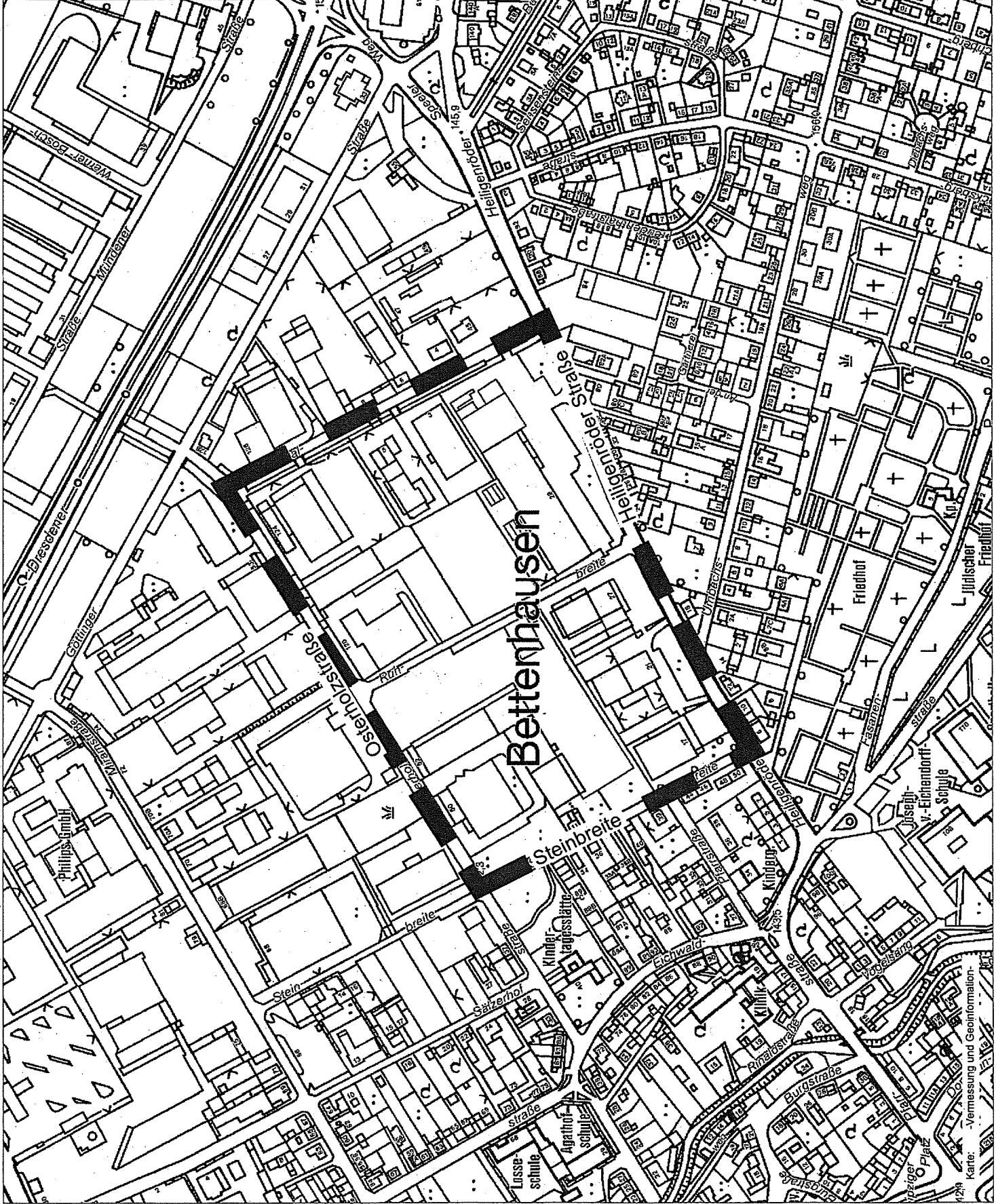
Maßstab: 1 : 5.000

Magistrat der Stadt Kassel

Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

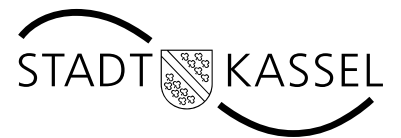
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, Dezember 2011



Karte: Vermessung und Geoinformation

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 13. Februar 2012

Vorlage Nr. 101.17.362

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße"

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch zum Baugebiet „Ortelsburger Straße/Sternbergstraße“ zwischen der GWH Wohnungs-gesellschaft mbH Hessen und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.01.2012 und 13.02.2012 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und der Städtebauliche Vertrag (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II / 40
„Ortelsburger Straße“**

Erläuterung

Der Städtebauliche Vertrag wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) abgeschlossen. Wesentlicher Inhalt ist, dass die Eigentümerin und Bauherrin der Flächen alle Maßnahmen durchführt, die für die Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“ erforderlich sind, und hierfür die Kosten trägt.

Im Einzelnen sind dies Ordnungsmaßnahmen (Abbruch von alter Gebäudesubstanz, Bodensanierung und Geländemodellierung), die Herstellung der Abwasseranlagen sowie die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen.

Die Infrastrukturanlagen Abwasser und Verkehr werden nach Fertigstellung kostenfrei in das Eigentum der Stadt Kassel bzw. des Kasseler Entwässerungsbetriebes übertragen.

Der Stadt Kassel entstehen durch den Vertrag keine Kosten.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Flore

Kassel, 22.12.2011

**Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB
zum Baugebiet „Ortelsburger Straße / Sternbergstraße“ in Kassel**

zwischen

Stadt Kassel,
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

- im folgenden „Stadt“ genannt -

Sowie

GWH
Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Westerbachstr. 33
60489 Frankfurt am Main

- im folgenden „Bauherrin“ genannt -

Präambel

Die Bauherrin hat das Grundstück der ehemaligen Landesfeuerweherschule, Gemarkung Wehlheiden, Flur 8, Flurstücke 11/13, 11/12, 11/11, 11/8, 15/1 gekauft und beabsichtigt, das Baugebiet an der Ortelsburger- / Sternbergstraße in Kassel, auf Grundlage des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. II / 40 herzurichten und zu erschließen. Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 16.400 qm.

Die Bauherrin trägt sämtliche Planungskosten sowie die Kosten für die Neuordnung, Sanierung und Erschließung des Grundstücks.

Die Stadt stellt der Bauherrin folgende Unterlagen in digitaler Form zur Verfügung:

1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II / 40
2. Stadtgrundkarte Kassel
3. digitales Geländemodell der Firma aqua geo consult GmbH

Der Bauherrin sind folgende Unterlagen bekannt:

1. Erd- und Grundbaulaboratorium - G. Kratzenberg beratender Ingenieur VBI: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung, Gründungsberatung, Orientierende Untersuchung der Schadstoffbelastung; 14.04.2008; Ergänzend am 10.09.2008: Schätzung der Abbruchkosten der Bestandgebäude
2. Das Baugrundinstitut Hann. Münden: Gutachten zu ergänzenden Bodenuntersuchung, 19.08.2008
3. Das Baugrundinstitut Hann. Münden, Gutachten zum Bodenmanagement, 04.05.2009
4. Das Baugrundinstitut Hann. Münden, Gebäudesubstanzuntersuchung, 07.07.2009; Ergänzend am 14.07.2009: Kostenschätzung zum Gebäuderückbau
5. agc – aqua geo consult GmbH, Digitales Geländemodell, Dez. 2008

Die Bebauung des Grundstücks gemäß Bebauungsplan erfordert Ordnungsmaßnahmen (Abriss von Altgebäuden, Bodensanierung, Geländemodellierung), den Bau eines Entwässerungssystems mit Anschluss an das städtische Netz und der Herstellung der Erschließungsanlagen im

Sinne des Baugesetzbuches gemäß § 127 ff.. Die Durchführung und Kostentragung dieser Maßnahmen werden in diesem Vertrag geregelt und der Bauherrin übertragen.

Der Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) als Eigenbetrieb der Stadt Kassel hat keine eigene Rechtspersönlichkeit und nimmt die hoheitlichen Aufgaben der Abwasserableitung und -reinigung wahr. In dieser Funktion wirkt er als fachlich zuständiger Eigenbetrieb an der Erfüllung des Vertrages mit.

Teil I Allgemeines

§ 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages sind die Nutzbarmachung der Bauflächen im Vertragsgebiet durch Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Entwässerungsanlagen sowie der Erschließungsanlagen im Sinne § 127 ff. Baugesetzbuch als Grundlage der baulichen Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) rot umgrenzten Grundstücke.

§ 2 Bestandteil dieses Vertrages

Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung (Anlage 2)

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem Grundstück folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abriss der restlichen Altgebäude
- Bodensanierung und Geländemodellierung
- Kanalbau
- Bau von Straßen- und Wegeflächen

Die Geländemodellierung ist die Voraussetzung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Bebauungsplans. Angestrebt wird ein übergeordnetes Konzept zur Aufbereitung der Böden (Bodenmanagement), um die Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen, einheitliche Qualitätsstandards und eine wirtschaftliche Abwicklung zu sichern.

Die Planung und erstmalige Herstellung von Kanal- und Straßenbau erfolgt auf Grundlage des städtischen Standardausbaus und ist in enger Abstimmung mit der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, und dem Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) durchzuführen. Planungs- und Herstellungskosten für das Vorhaben trägt sämtlich die Bauherrin.

Teil III Durchzuführende Maßnahmen

§ 4 Gebäudeabriss, Bodensanierung und Geländemodellierung

Die verbliebenen baulichen Anlagen, ein Doppelhaus an der Ortelsburger Straße und ein Garagegebäude, sollen zur Nutzbarmachung des Grundstücks abgebrochen werden. Die asphaltierten, zum Teil teerpechhaltigen Flächen müssen aufgenommen und fachgerecht entsorgt werden.

Aus der früheren Nutzung des Geländes als Übungsfläche für die Feuerwehr resultieren Bodenbelastungen, die den Vertragsparteien bekannt und durch die in der Präambel genannten Gutachten belegt sind. Diese sollen im Zuge der Baumaßnahmen und der Geländemodellierung beseitigt bzw. verwertet werden. Grundlage hierfür ist das Konzept des Baugrund Institutes vom 19.8.2008 und 4.5.2009. Zuständige Fachbehörde ist die Altlastenbehörde beim Regierungspräsidium Kassel.

Die ursprüngliche Geländetopographie wurde durch die Herstellung ebener Flächen mit dem Einbau von Mauern und Böschungen so verändert, dass für die Neubebauung eine neue Modellierung erforderlich wird. Ein digitales Geländemodell (agc – aqua geo consult GmbH, Digitales Geländemodell, 12.2008) liegt bereits vor und wurde der Bauherrin zur Verfügung gestellt.

§ 5 Kanalbau

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem zu Sternbergstraße und Ortelsburger Straße. Zur inneren Erschließung des Baugebietes ist die Verlegung von ausreichend dimensionierten Sammelkanälen in den öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Die zulässige Versiegelung des Plangebietes richtet sich nach den Vorgaben aus dem gültigen Bebauungsplan (Anlage 2). Diese Vorgaben sind einzuhalten, damit das anfallende Abwasser ohne Rückhaltmaßnahmen den öffentlichen Kanalanlagen zugeführt werden kann.

§ 5.1 Allgemeines

1. Die Bauherrin verpflichtet sich, die zu verlegenden Kanalhaltungen und die notwendigen Bauwerke, im Folgenden „Kanalanlage“ genannt, betriebsfertig herzustellen. Dies beinhaltet den Bau der öffentlichen und privaten Abwasseranlagen im gekennzeichneten Erschließungsgebiet (gemäß Lageplan in Anlage 1) einschließlich der erforderlichen Anschlüsse an die vorhandene Kanalisation.
2. Die Kanalanlage ist auf Kosten der Bauherrin zu planen, auszuschreiben und zu bauen. Eine Kostenbeteiligung des KEB erfolgt nicht.
3. Die Kostenübernahme für die Kanalanlage durch die Bauherrin schließt Kosten für unvorhersehbare Leistungen, wie beispielsweise Entsorgung von belasteten Böden, Beweissicherungsverfahren, Bodengutachten usw. ein.

§ 5.2 Planung der Kanalanlagen

1. Die Planung der Kanalanlage erfolgt durch die Bauherrin unter Beteiligung des KEB. Dabei sind die im Kanalbau allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA, DIN, EN etc.) anzuwenden. Der Planung sind die beim KEB gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien (ZTV-KEB) zugrunde zu legen.
2. Die hydraulische Dimensionierung der geplanten Kanalanlage obliegt der Bauherrin und ist dem KEB zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

3. Vor Baubeginn hat die Bauherrin alle erforderlichen Koordinierungen mit anderen Leitungsträgern zu veranlassen, ggf. erforderliche wasserrechtliche oder naturschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen und eine Aufgrabungsgenehmigung beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel zu erwirken. Die hierfür entstehenden Kosten sind von der Bauherrin zu tragen.
4. Vor Beginn der Maßnahme Abwasseranlagen sind dem KEB zwei Ausfertigungen der ausführungsfähigen Planunterlagen in Papierform sowie eine Ausfertigung in digitaler Form (*.dwg oder *.dxf-Format) zur Genehmigung und Freigabe vorzulegen.

§ 5.3 Ausschreibung und Bau der Kanalanlagen

1. Die Bauherrin hat das Leistungsverzeichnis für die Kanalanlage aufzustellen und vor Beginn des Vergabeverfahrens dem KEB zur Genehmigung vorzulegen. Dabei sind die Vorbemerkungen und das Musterleistungsverzeichnis des KEB zu berücksichtigen.
2. Die Vergabe der Bauleistung hat an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen. Die Firma muss die erforderliche Qualifikation (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) nachweisen. Die Anforderungen der vom Deutschen Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. herausgegebenen Gütesicherung Kanalbau RAL-GZ 961 sind für die Beurteilungsgruppe AK 2 zu erfüllen, der Besitz des entsprechenden RAL-Gütezeichens ist von der Firma nachzuweisen.
3. Der Baubeginn und das Ende der Arbeiten sind dem KEB rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.
4. Die Bauherrin hat beim Bau der Kanalanlage die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechenden Normen und Richtlinien sowie die ZTV-KEB zu Grunde zu legen. Es sind die vom KEB festgelegten Baustoffe und Materialien zu verwenden und fachgerecht einzubauen.
5. Die Bauherrin übernimmt die Gewähr, dass die Kanalanlage im Zeitpunkt der Abnahme die vereinbarten Eigenschaften besitzt, den allgemeinen Regeln der Technik und der Baukunst entspricht und nicht mit Mängeln behaftet ist.
6. Der KEB behält sich vor, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind diese spätestens bis zur Übergabe der betriebsfertigen Kanalanlage zu beheben.
7. Ab dem Zeitpunkt des Baubeginns bis zum Tage der Übernahme der in § 5.1 näher bezeichneten Kanalanlage, übernimmt die Bauherrin die Verkehrssicherungspflicht für die beeinträchtigten Kanalhaltungen. Sie haftet für Schäden, die durch die Verletzung der ihr bis dahin obliegenden Verkehrssicherungspflicht entstehen. Die Bauherrin stellt den KEB von Schadensersatzansprüchen frei, die durch die Maßnahme hervorgerufen wurden.

§ 5.4 Abnahme der Kanalanlagen

1. Für die Kanalanlage wird die förmliche Abnahme nach VOB/B § 12 vorgeschrieben.
2. Der KEB ist an der förmlichen Abnahme zu beteiligen und mindestens eine Woche vor dem Abnahmetermin schriftlich zu benachrichtigen.

3. Die fertig gestellte Kanalanlage ist auf Kosten der Bauherrin - unter Beteiligung des KEB (Sachgebiet Kanalbetrieb) - durch eine fachlich anerkannte Firma mittels TV-Inspektion auf ihre Mängelfreiheit hin zu untersuchen. Die Rohrverbindungen sind nach Verfüllung des Kanalgrabens mit einem innen angesetzten Muffenprüfgerät auf Dichtheit zu prüfen, ein Prüfprotokoll ist aufzustellen. Werden hierbei Mängel festgestellt, erfolgt eine Abnahme durch den KEB erst nach durchgeführter Mängelbeseitigung.
4. Nach erfolgter förmlicher Abnahme geht die frei von Mängeln hergestellte Kanalanlage mit der Unterzeichnung der Abnahmeprotokolle durch den KEB mit allen Rechten und Pflichten unentgeltlich in das Eigentum des KEB über. Mit dem Tage der Übernahme verpflichtet sich der KEB die laufende Unterhaltung, Erhaltung und Erneuerung der Kanalanlage zu gewährleisten.
5. Mängelansprüche des KEB gegenüber der Bauherrin bleiben hiervon unberührt.

§ 5.5 Sonstige Verpflichtungen

1. Die Übernahme einer mit wesentlichen Mängeln behafteten Bauleistung ist nur dann möglich, wenn die Bauherrin in Höhe des Minderwertes eine Geldleistung an den KEB abführt.
2. Mit der Übernahme sind dem KEB folgende Unterlagen kostenfrei zu übergeben:
 - Schlussrechnung 1fach
 - Massenberechnung 1fach
 - Abrechnungszeichnungen sowie Bestandspläne in digitaler Form entsprechend den Vorgaben der ZTV-KEB 1fach
 - Prüfungszeugnisse 1fach
3. Die eingebaute Kanalanlage ist von der Bauherrin vermessungstechnisch nach Gauß-Krüger-Koordinaten zu erfassen. Die Vermessungsergebnisse sind dem KEB kostenfrei in digitaler Form zur Verfügung zu stellen.
4. Erfüllt die Bauherrin bestehende Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht oder nicht vertragsgemäß, so ist die der KEB berechtigt, ihr schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die Bauherrin bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die der KEB berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der Bauherrin auszuführen bzw. ausführen zu lassen.

§ 6 Straßen- und Wegeflächen, Flächen mit Geh- und Leitungsrechten sowie private Grünfläche

§ 6.1 Allgemeines

1. Die Bauherrin erschließt das Baugebiet „Ortelsburger Straße“ in Kassel-Wehlheiden auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/40.
2. Der Ausbau umfasst die grundhafte Herstellung einschließlich der zugehörigen Entwässerungseinrichtungen der
 - Anliegerstraße in einer Gesamtbreite von 6,00 m bzw. 6,50 m
 - des westlichen Gehweges zum Friedhof (in einer Breite von 2,00 m)
 - des nördlichen Gehweges zur Sternbergstraße (in einer Breite von 2,00 m)
 - des mittigen Gehweges im Wa 4 Gebiet

Weiterhin ist eine Straßenbeleuchtungsanlage nach den Vorgaben der Städtische Werke Netz + Service GmbH auf der Grundlage der DIN EN 13201 und dem Beleuchtungsstan-

dard der Stadt Kassel zu errichten. Errichtung, Betrieb und Instandhaltung der Straßenbeleuchtungsanlagen erfolgen durch die Städtische Werke Netz + Service GmbH und sind im „Servicevertrag zwischen der Stadt Kassel und der Städtische Werke AG vom 22. Dezember 2004 / 24. Februar 2005“ geregelt.

3. Eine Kostenbeteiligung der Stadt Kassel an den Kosten der Maßnahmen gemäß Punkt 2 erfolgt nicht.
4. Die Kostenübernahme für die Straßen- und Wegeflächen durch die Bauherrin schließt Kosten für unvorhersehbare Leistungen, wie beispielsweise Entsorgung von belasteten Böden, Beweissicherungsverfahren, Bodengutachten usw. ein.
5. Die Bauherrin ist verpflichtet, die im Bebauungsplan festgesetzten Geh- und Leitungsrechte auf Verlangen der Stadt kostenfrei und entschädigungslos zu bewilligen, zu beantragen und im Grundbuch einzutragen.
6. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche wird von der Bauherrin erstmalig hergestellt.

§ 6.2 Planung der Straßen- und Wegeflächen

1. Die Planung der Straßen- und Wegeflächen erfolgt durch die Bauherrin unter Beteiligung des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes nach dem Ausbaustandard der Stadt Kassel. Dabei sind die im Straßenbau allgemein anerkannten Regeln der Technik anzuwenden. Der Planung sind die zum Zeitpunkt der Ausführung gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien zugrunde zu legen.
2. Vor Baubeginn hat die Bauherrin alle erforderlichen Koordinierungen mit anderen Leitungsträgern zu veranlassen und ggf. erforderliche Genehmigungen einzuholen. Die entstehenden Kosten sind von der Bauherrin zu tragen.
3. Vor Beginn der Maßnahme sind dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zwei Ausfertigungen der ausführungsfähigen Planunterlagen in Papierform sowie eine Ausfertigung in digitaler Form (*.dwg oder *.dxf-Format) zur Genehmigung und Freigabe vorzulegen.

§ 6.3 Ausbaustandard der Straßen- und Wegeflächen

1. Straße
 - Herstellung des standfesten Erdplanums (Ev₂ mind. 45 MN/m²)
 - 35 cm Schottertragschicht 0/45 aus gebrochenem natürlichem Hartgestein (Basalt oder Diabas) nach ZTV SoB-StB
 - 12 cm Asphaltbetontragschicht AC 32 TN nach ZTV Asphalt-StB
 - 3 cm Asphaltbetondeckschicht AC 8 DN nach ZTV Asphalt-StB

Gemäß Bebauungsplan (Begründung Pkt. 5.2 Abs. 6) soll der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche als Mischfläche ausgeführt werden. Für eine verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßen kann die Bauherrin Alternativvorschläge erarbeiten, die den in diesem Paragraphen festgelegten technischen Anforderungen entsprechen und in weiteren Planungsschritten mit der Stadt abgestimmt werden.

2. Entwässerungsrinne
Betonpflaster nach DIN EN 1338, 16/16/14 cm, zweizeilig, auf Betonfundament versetzt, mit Zementmörtel verfugt. Einschließlich erforderliche Dehnungsfugen.

3. Straßenabläufe
Straßenabläufe hoch mit Bodenteil, langem Schaft und Aufsatz 500/500, Klasse D, Schlitzweite 16 mm, mit dämpfender Einlage, einschließlich Anschluss an den Mischwasserkanal.
4. Abtrennung der Fahrbahn
Betonbordsteine R 15/22 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318 als Schrammbordanlage herstellen.
Betonpflastersteine 100/200/80 mm nach DIN EN 1338 auf der Rückenstütze des Bordsteines versetzen und mit Zementmörtel verfugen.
5. Gehweg
 - Herstellung des standfesten Erdplanums (E_{v2} mind. 45 MN/m²)
 - 20 cm Frostschuttschicht nach ZTV SoB-StB
 - 4 cm Pflasterbettung aus filterstabilem Basalt- bzw. Diabas-Brechsand-Splitt-Gemisch 0/5 mm
 - 8 cm Betonpflaster ohne Fase nach DIN EN 1338 und ZTV Pflaster-StB, 20/10/8 cm
 - Betonbordsteine T 10/25 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318
6. Einmündungen in Sternberg- und Ortelsburger Straße
Anschluss über abgesenkte Betonbordsteine R 15/22 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318; Einmündungsradius = 5 m; Gehwege der Sternberg- und Ortelsburger Straße mit Rundborden von der durchgehenden Fahrbahn abgetrennt.
7. Beschilderung
Hülsen für Schilderpfosten; Durchmesser und Anzahl nach Vorgabe der Straßenverkehrsbehörde liefern und einbauen
8. Parkplätze
 - Herstellung des standfesten Erdplanums (E_{v2} mind. 45 MN/m²)
 - 36 cm Schottertragschicht 0/45 aus gebrochenem natürlichem Hartgestein (Basalt oder Diabas) nach ZTV SoB-StB
 - 4 cm Pflasterbettung aus Basalt- bzw. Diabas-Brechsand-Splitt-Gemisch 2/5 mm
 - 10 cm Öko-Pflaster nach DIN EN 1338 und ZTV Pflaster-StB, Steinformat ca. 20 x 20 cm, Fugenbreite ca. 1,5 cm
 - Betonbordsteine H 12 x 15 x 30 nach DIN EN 1340 mit Betonbettung und Rückenstütze nach DIN 18318

§ 6.4 Ausschreibung und Bau der Straßen- und Wegeflächen

1. Das "Handbuch für die Vergabe und Ausführung von Bauleistungen im Straßen- und Brückenbau (HVA B-StB)", herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) zu Regelungen der Vertragsgestaltung für die Vergabe von Aufträgen und die Abwicklung von Verträgen über Bauleistungen nach der "Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)" ist zugrunde zu legen. Eine öffentliche Ausschreibung ist nicht erforderlich.
2. Die Bauherrin hat das Leistungsverzeichnis für den Bau der Straßen- und Wegeflächen aufzustellen und vor Beginn des Vergabeverfahrens dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zur Genehmigung vorzulegen. Dabei sind die Vorbemerkungen und das Musterleistungsverzeichnis des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zu berücksichtigen.

3. Die Vergabe der Bauleistung hat an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen, die die Bedingungen für die Vergabe öffentlicher Aufträge erfüllt. Die Firma muss die erforderliche Qualifikation (Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit) nachweisen. Außerdem muss die Firma als Straßenbaubetrieb in der Handwerksrolle eingetragen sein.
4. Eine Zweitschrift (Kopie) des zur Ausführung kommenden Originalangebotes und des Auftragschreibens sind spätestens mit der schriftlichen Baubeginnanzeige bei der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - zu hinterlegen.
5. Mit den Bauarbeiten darf erst nach Freigabe der Ausführungspläne durch das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt begonnen werden.
6. Die Bauherrin oder von ihr beauftragte Dritte übernehmen die Bauleitung. Die koordinierende Stelle und der/die zuständige Mitarbeiter/in sind namentlich zu benennen. Jeder Zuständigkeitswechsel ist schriftlich mitzuteilen.
7. Der Baubeginn und das Ende der Arbeiten sind dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.
8. Die Bauherrin hat beim Bau der Straßen- und Wegeflächen die den allgemeinen Regeln der Technik entsprechenden Normen und Richtlinien sowie die ZTV-KEB zu berücksichtigen.
9. Die Bauherrin übernimmt die Gewähr, dass die Straßen- und Wegeflächen im Zeitpunkt der Abnahme die vereinbarten Eigenschaften besitzen, den allgemeinen Regeln der Technik und der Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind.
10. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt behält sich vor, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind diese spätestens bis zur Übergabe der Straßen- und Wegeflächen an die Stadt Kassel zu beheben.
11. Die Stadt Kassel ist berechtigt, die Einhaltung der Konstruktionsmerkmale durch Kontrollen und Probeentnahmen während der Bauzeit zu überwachen. Die daraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Bauherrin. Die nach den anerkannten Regeln der Technik sowie der ZTV-KEB notwendigen Eignungs- und Eigenüberwachungsprüfungen sind von der Bauherrin unaufgefordert der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - vorzulegen.
12. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind die Mängel umgehend in Übereinstimmung mit der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - zu beheben.
13. Der Bau der öffentlichen Straßen- und Wegeflächen hat so zu erfolgen, dass zum einen die frühzeitige Inbetriebnahme der Straßenbeleuchtungsanlage sichergestellt ist und zum anderen die Fahrbahndecke zum Zeitpunkt der Abnahme keine Nähte von Aufgrabungen enthält.

§ 6.5 Abnahme der Straßen- und Wegeflächen

1. Für die Baumaßnahme wird die förmliche Abnahme nach VOB/B § 12 vorgeschrieben.
2. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt ist an dieser förmlichen Abnahme zu beteiligen und mindestens zwei Wochen vor dem Abnahmetermin schriftlich zu benachrichtigen.
3. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt erhält eine Durchschrift des Abnahmeprotokolls.

§ 6.6 Sonstige Verpflichtungen

- Binnen 12 Monaten*
1. Nach der endgültigen Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlage und entsprechenden technischen Prüfungen werden die öffentlichen Verkehrsflächen von der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt – unentgeltlich übernommen. Falls hierbei wesentliche Mängel festgestellt werden, erfolgt die Übernahme erst nach ordnungsgemäßer Herstellung der beanstandeten Bauteile.
 2. Die Übernahme einer mit wesentlichen Mängeln behafteten Bauleistung ist nur dann möglich, wenn die durch die Bauherrin von der Baufirma in Geldleistung geforderte Minderung an die Stadt Kassel abgeführt wird.
 3. Mit der Unterzeichnung des Grundstücksübernahmevertrages durch die Stadt Kassel und die Bauherrin gehen die Bauteile in den Besitz der Stadt Kassel über. Die Bauherrin verpflichtet sich, den zur Übereignung des Eigentums an der Erschließungsfläche erforderlichen notariellen Grundstücksübertragungsvertrag bereits zeitnah nach Vorliegen der Erschließungsplanung zu beurkunden. Die Stadt und die Bauherrin sind sich darüber einig, dass die endgültige Grundstücksgrenze der Erschließungsanlage erst durch Vermessung nach dem endgültigen Ausbau der Erschließungsanlage festgestellt werden kann. Es wird daher vereinbart, dass die bei der Einmessung festgestellten Abweichungen zwischen der örtlichen Erschließungsanlage und den angrenzenden Grundstücken der Bauherrin und der Stadt durch Beschluss über die „Vereinfachte Umliegung“ nach dem Baugesetzbuch behoben werden. Die dabei etwa auftretenden Flächenunterschiede gegenüber den in Absatz 1 genannten Teilflächen werden von der Stadt bzw. der Bauherrin oder deren Rechtsnachfolger ebenfalls ohne Geldausgleich vorgenommen. Die mit dem Verfahren der „Vereinfachten Umliegung“ zusammenhängenden Verfahrenskosten trägt die Stadt – mit Ausnahme der Kosten für Rechtsmittel-, die von der Bauherrin zu tragen sind.
 4. Mängelansprüche der Stadt Kassel gegenüber der Bauherrin bleiben hiervon unberührt.
 5. Mit dem Tage der Übernahme übernimmt die Stadt Kassel die laufende Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.
 6. Mit der Übernahme sind der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - folgende Unterlagen kostenfrei zu übergeben:
 - Schlussrechnung 1fach
 - Massenberechnung 1fach
 - Abrechnungszeichnungen sowie Bestandspläne 1fach, zusätzlich in digitaler Form
 - Prüfungszeugnisse 1fach
 7. Die erforderlichen Straßenschluss- und Liegenschaftsvermessung soll bei einer nach dem Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (HVGG) bestellten Vermessungsstelle mit der Auflage in Auftrag gegeben werden, alle Arbeiten mit der Stadt (Amt Vermessung und Geoinformation und Liegenschaftsamt) abzustimmen. Eine Abmarkung erfolgt nicht. Die Kosten der Vermessung werden von der Bauherrin getragen.

§ 7 Mängelansprüche und Bürgschaften

1. Während der Mängelanspruchszeit von fünf Jahren haftet die Bauherrin für die vertragsgemäße Beschaffenheit der Bauleistungen vom Tage der Abnahme nach VOB an.
2. Alle während der Mängelanspruchszeit auftretenden Mängel und Folgeschäden sind nach Aufforderung durch die Stadt Kassel bzw. den KEB umgehend innerhalb angemessener Frist durch die Bauherrin zu beheben. Kommt die Bauherrin der Aufforderung zur Mängelbeseitigung nicht fristgerecht nach, so haftet sie sowohl der Stadt Kassel bzw. dem KEB als auch Dritten gegenüber für alle Personen- und Sachschäden, für die diese Män-

gel ursächlich sind. Sie stellt die Stadt Kassel bzw. den KEB und deren Bedienstete von allen derartigen Haftungsansprüchen Dritter frei.

3. Zur Sicherung der Erfüllung der vertraglichen Leistungen der Bauherrin aus diesem Vertrag ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe der Gesamtkosten dieses Vertrages i.H. von 1,123 Mio. € einschließlich gesetzlicher Mehrwertsteuer von der Bauherrin auf ihre Kosten zu beschaffen und vor Baubeginn der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, in Verwahrung zu geben. Die Bürgschaft wird nach mangelfreier Abnahme der Bauleistung gemäß VOB zurückgegeben.
4. Zur Sicherung der Erfüllung der vertraglichen Mängelansprüche ist für die Dauer der Mängelanspruchszeit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 3 % der Abrechnungssumme (Straßen- und Kanalbau) einschließlich Mehrwertsteuer vor Übernahme der Bauleistung durch die Stadt Kassel an diese durch die Bauherrin zu erbringen. Die Sicherheitsleistung kann entsprechend auch durch eine Bankbürgschaft erbracht werden. Diese ist bei der Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - in Verwahrung zu geben.
5. Die Kosten für die Bürgschaften werden von der Stadt Kassel nicht erstattet. Eine Stückelung der Bürgschaften ist möglich.

§ 8 Haftung und Verkehrssicherung

1. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an übernimmt die Bauherrin im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
2. Die Bauherrin haftet bis zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage (Öffentliche Verkehrsanlage, abwassertechnische Anlagen) durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die Bauherrin stellt die Stadt von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat die Bauherrin nach Aufforderung durch die Stadt nachzuweisen, dass die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragte Firma über eine ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.

§ 9 Übernahme und Widmung

1. Die Widmung der öffentlichen Straßen und Wege erfolgt durch die Stadt. Die Widmung der herzustellenden Mischwasserkanäle im Erschließungsgebiet erfolgt durch den KEB. Die Bauherrin wird diesen Widmungen in dem Übereignungsvertrag bereits vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch zustimmen.
2. Die nach § 5.5 Absatz 2 und § 6.6 Absatz 6 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Übernahme durch die Stadt erfolgt mit förmlichen Übergabeprotokollen gemäß § 5.5 und § 6.6.

§ 10 Kanalbaukostenbeiträge

Durch die Übereignung der öffentlichen Abwasseranlagen an den KEB werden die in der Anlage 1 gemäß § 1 des Vertrages bezeichneten Grundstücke der Bauherrin bis zur Höhe der Baukosten für den Kanalbau kanalbaukostenbeitragsfrei.

§ 11 Erschließungsbeiträge

Durch die Übereignung der öffentlichen Straßenflächen an die Stadt Kassel werden die in der Anlage 1 gemäß § 1 des Vertrages bezeichneten Grundstücke der Bauherrin von Erschließungskosten nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) freigestellt.

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 12 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Die Bauherrin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger zu übertragen. Soweit die Stadt einen etwaigen Rechtsnachfolger nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt, haften die Bauherrin und der Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

§ 13 Haftungsausschluss

Für den Fall der Aufhebung der Satzung gem. § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Bauherrin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Kassel, 05.01.2012 Kassel,

Die Bauherrin

Stadt Kassel –
Der Magistrat

Stadt Kassel –
Der Magistrat



Geschäftsstelle Kassel
Kölnische Straße 4
34117 Kassel

[Handwritten signature]

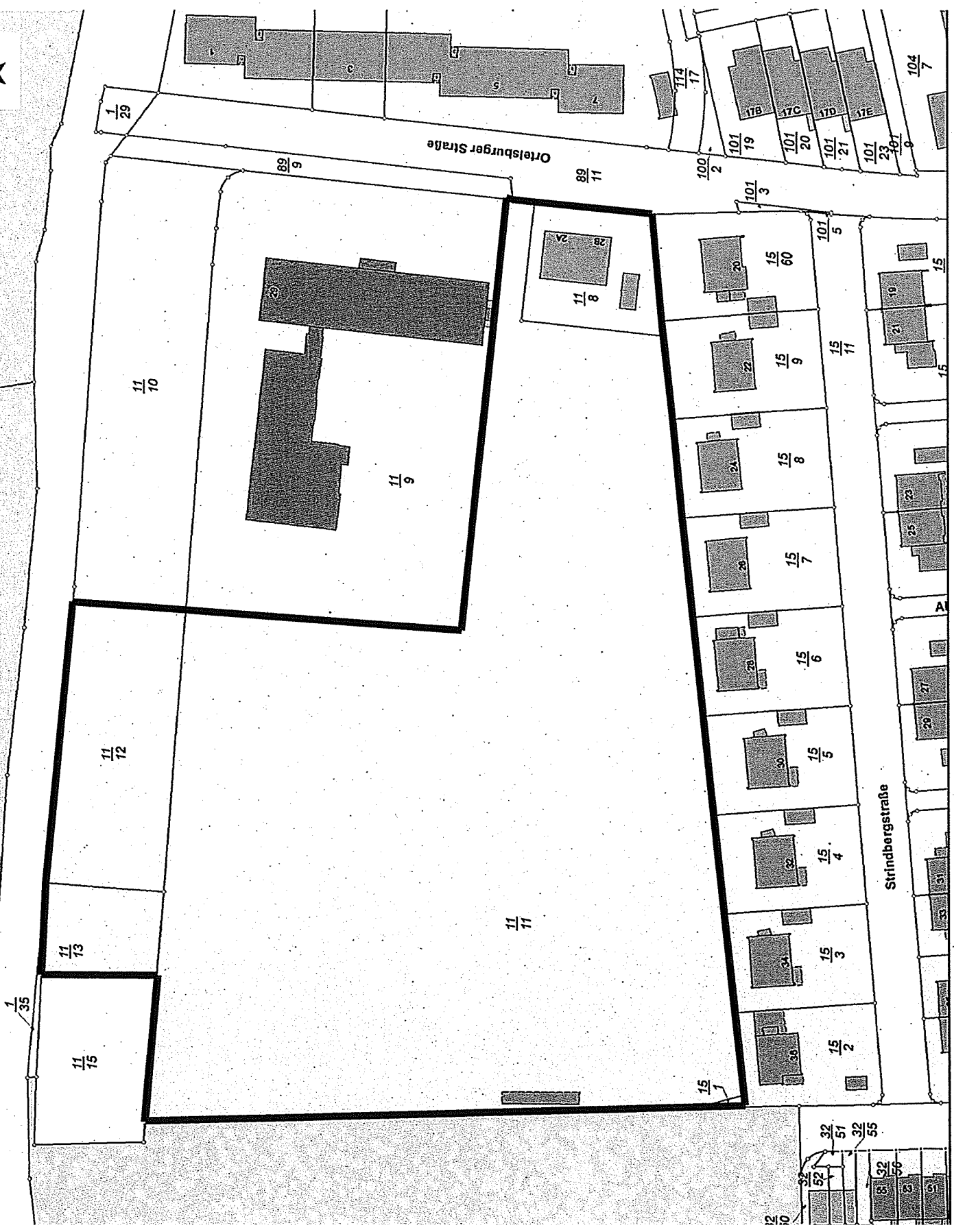
Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Christof Nolda
Stadtbaurat

Anlagen

- Vertragsgebiet -

Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. II/40 'Ortelsburger Straße'



Bebauungsplan Nr. II-40 'Ortelsburger Straße' - ehem. Landesfeuerweherschule

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

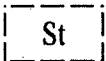
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. GR 2600 maximal zulässige Grundfläche in qm (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - z.B. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull NHN (§ 16 BauNVO)
 - z.B. maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Metern über Oberkante Gelände (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

- z.B. o, L = 20 m offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise - vgl. textl. Festsetzung 3.2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Flächen für Errichtung von Stellplätzen

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

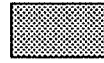


Flächen für Gemeinbedarf



Schule

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



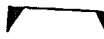
Straßenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: 'Parkplätze'



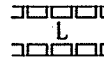
Begrenzung des Einfahrtsbereichs zur Stellplatzanlage 'Schule'

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

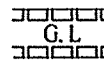


private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: 'Erholungsgrün'

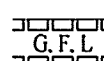
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen

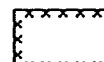


mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen

Flächen mit Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind

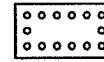
Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



zu erhaltender Baum



zu pflanzender Baum

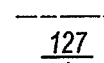


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

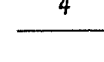
Hinweise



vorhandene Gebäude



Flurgrenze



Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

z.B. 178,80 m

geplante Höhenlage der Verkehrsflächen in Metern über Normalhöhennull (ca.)

z.B. r = 5 m

geplanter Innenradius der Verkehrsflächen in Metern (ca.)

Gemarkung Wehlheiden
Flur 3

WA 1	III
0.35	1.0
o, L = 20m	
H max 187.0 m	

Bebauungsplan Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerweherschule)

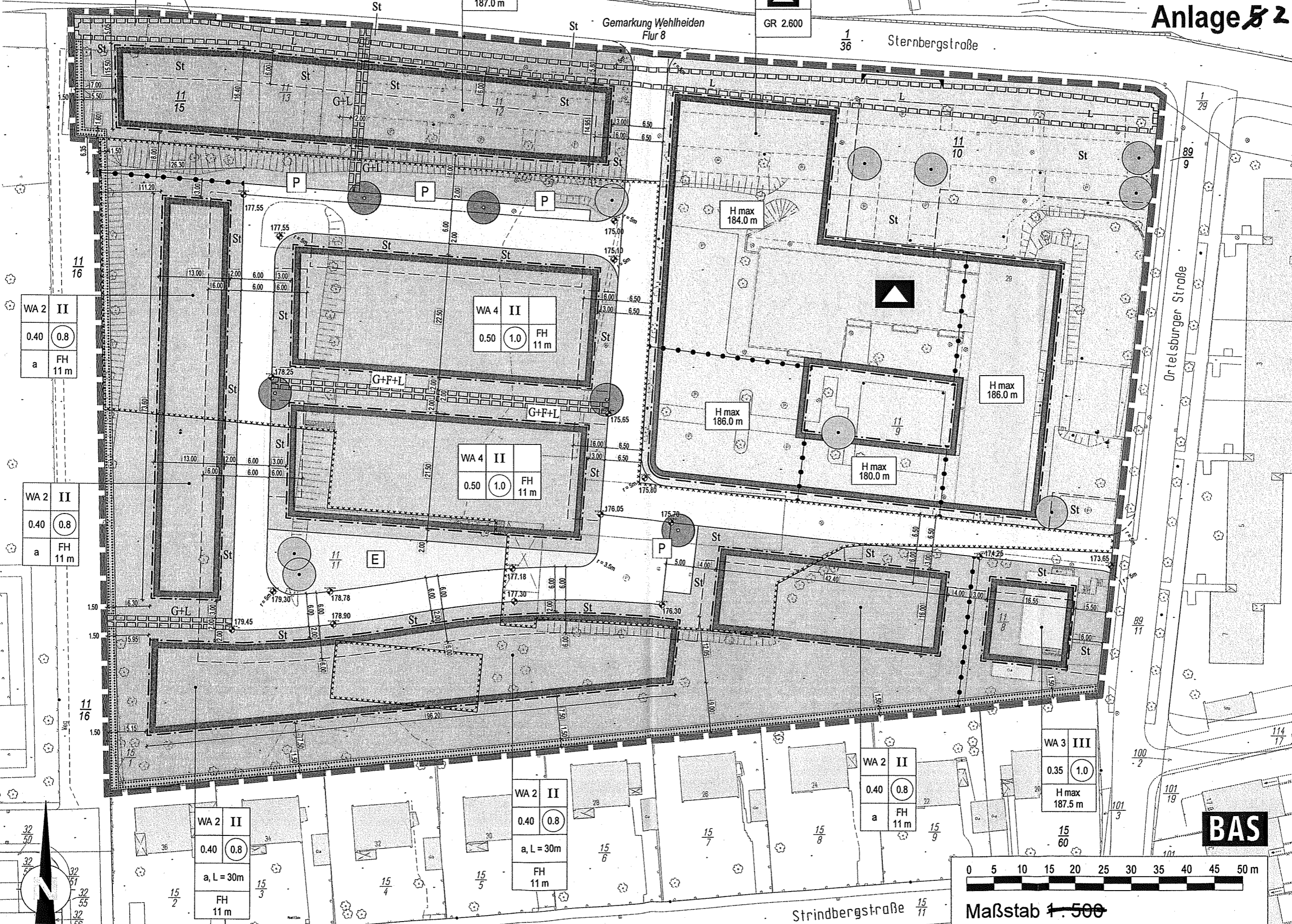
Stand Dezember 2011

Anlage 2

GR 2.600

1/36 Sternbergstraße

1/29
89
9
Ortelsburger Straße



WA 2	II
0.40	0.8
a	FH 11 m

WA 4	II	
0.50	1.0	FH 11 m

WA 4	II	
0.50	1.0	FH 11 m

WA 2	II
0.40	0.8
a	FH 11 m

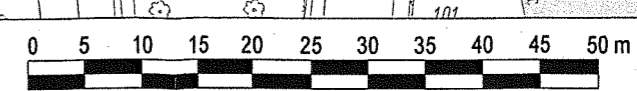
WA 2	II
0.40	0.8
a, L = 30m	
FH 11 m	

WA 2	II
0.40	0.8
a	FH 11 m

WA 3	III
0.35	1.0
H max 187.5 m	

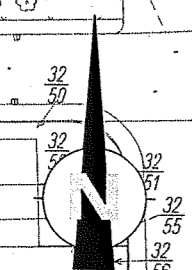
WA 2	II
0.40	0.8
a, L = 30m	
FH 11 m	

BAS



Maßstab 1:500

Strindbergstraße 15/11



Magistrat

-VI-/-63-

Az.



documenta-Stadt

Kassel, 13. Februar 2012

Vorlage Nr. 101.17.363

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße" - ehemalige Landesfeuerwehrschule -
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“, einschließlich der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 zu den Ziffern 1 und 9 sowie gemäß Anlage 2a zu den Ziffern 1 und 6, wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Wehlheiden wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 08.12.2011 zur Anhörung vorgelegt. Die Niederschrift wird zur Kenntnis gegeben.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.01.2012 und 13.02.2012 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2 und 2a), die Begründung mit den Festsetzungen durch Text (Anlage 3), die Legende (Anlage 4), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sowie das Protokoll des Ortsbeirates vom 8. Dezember 2011 (Anlage 6) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II / 40 „Ortelsburger Straße“
- ehemalige Landesfeuerweherschule -
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

Das Verfahren wird nach §13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt, um ein lange brach liegendes innerstädtisches Grundstück einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Nach Aufgabe der ehemaligen Landesfeuerweherschule Ende der 80er Jahre soll dieser Standort in zentraler Ortslage von Wehlheiden mit etwa 16.400 m² als Wohnbauland nach dem Wohnbauflächenentwicklungsprogramm der Stadt Kassel (Magistratsbeschluss vom 20. Juni 2005) sowie ein Flächenteil im nord-östlichen Bereich mit etwa 7.000 m² als Schulstandort auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden.

Die Fläche der bestehenden Schule wurde vom Land Hessen 2007 aus dem Gesamtgrundstück herausparzelliert und an das Diakonische Werk in Kurhessen-Waldeck e.V. veräußert. Das Diakonische Werk unterhält hier eine Fachschule für Sozialpädagogik, bekannt als Ev. Fröbelseminar. Zwischenzeitlich wurde die Schule auch schon baulich erweitert, so wie es im Bebauungsplan vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste ursprünglich landeseigene und, in geringerem Umfang, auch städtische Flächen. Aufgrund der gekoppelten Eigentums- und Rechtsfragen war die Wohnbauentwicklung nur in einem engen Zusammenwirken zwischen Stadt und Land möglich. Von Beginn an war beabsichtigt, die Flächen in einem konzeptionell und realisierungsorientiert einheitlichen Vorgehen zu entwickeln, zu veräußern und zu bebauen.

Ein erstes städtebauliches Konzept für die Gesamtfläche wurde bereits im Jahr 2000 erarbeitet. Der Flächennutzungsplan ist daraufhin 2001 mit den genannten Zweckbestimmungen angepasst worden. Schwierige Verhandlungen und die haushaltsrechtlichen Vorschriften des Landes Hessen haben zu mehrfachen Ausbietungen der Grundstücke und Änderungen des Konzepts und damit zu jahrelangen Verzögerungen des Bauleitplanverfahrens geführt.

Zudem haben zwischenzeitlich vorgenommene Altlastenuntersuchungen gezeigt, dass ohne Ordnungsmaßnahmen in einer beachtlichen Höhe mit der Entsorgung von verunreinigten Böden und Baumaterialien sowie ohne die Anpassung der Topographie keine bebauungsfähigen Grundstücke entwickelt werden können.

An die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Baugesetzbuch (BauGB) geknüpft. Gegenstand dieses Vertrages ist die Wiedernutzbarmachung der Bauflächen und die Erschließung der Grundstücke. Im Einzelnen verpflichtet sich der Investor zur Bodensanierung, Geländemodellierung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen nach den Vorgaben der Stadt Kassel. Der Investor trägt die Planungs- und

Ausbaukosten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen nach Ausbau in das Eigentum der Stadt Kassel übergehen.

Mit dem Verkauf der Grundstücke vom Land Hessen an die GWH bzw. von der Stadt Kassel an die Vereinigte Wohnstätten 1889 wurde in der Zwischenzeit die Grundlage für eine künftige Bebauung geschaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 30. März 2009 gefasst, die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Juni 2009 und die Behördenbeteiligung im August 2010 durchgeführt. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Juni 2011 wurde der Bebauungsplan vom 11. Juli bis zum 12. August 2011 öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise - von zwei Privatpersonen, der Eigentümerin GWH, dem Ortsbeirat und den Behörden - wurden abgewogen und, soweit sie den Zielsetzungen entsprachen, im Planentwurf berücksichtigt. Von der GWH wurden Anregungen hinsichtlich des baulichen Konzepts vorgetragen, die zu Änderungen der Festsetzungen geführt und die erneute Offenlegung des Bebauungsplans notwendig gemacht haben. Diese wurde mittels eines zweiwöchigen Aushangs der Planunterlagen im Planungsamt und der parallelen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 24. Oktober bis zum 04. November 2011 durchgeführt.

Von Seiten der Bürger gab es keine neuen Anregungen. Hinweise und Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt. Die eingegangenen Anregungen sind in den beigefügten Abwägungsempfehlungen, getrennt nach den beiden Auslegungen, behandelt.

Der Bebauungsplan soll nun als Satzung beschlossen werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 21. November 2011

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institutionen als Träger öffentlicher Belange	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Hessische Gesellschaft für Ornithologie	Ziffer 1	05.09.2011	1.1 - 1.2		
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung	Ziffer 2	11.08.2011	2.1		
Stadt Kassel – Liegenschaftsamt	Ziffer 3	09.08.2011	3.1 - 3.3		
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt	Ziffer 4	12.08.2011	4.1 - 4.4		
Friedhofsverwaltung	Ziffer 5	11.07.2011	5.1		

Anregungsgebende sonstige Institutionen	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Ortsbeirat Wehlheiden	Ziffer 6	10.08.2011	6.1, Nrn. 1 - 14		

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen	Ziffer 7	10.08.2011	7.1, Nrn. 1 - 4		
privat 1	Ziffer 8	08.08.2011	8.1 - 8.3		
privat 2	Ziffer 9	10.08.2011	9.1 - 9.12		

Kassel, den 22.11.2011

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution als TÖB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hessische Gesellschaft für Ornithologie	Ziffer 1	05.09.2011	1.1 Die HGON kann keine Nachteile bei Einhaltung aller Vorgaben für die Vogelwelt erkennen. 1.2 Bitte achten Sie bei Sanierungen von Gebäuden (Wärmeschutz usw.) auf Brutvorkommen von Schwalben und Mauerseglern. Gegebenenfalls Nisthilfen anbringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Ziffer 2	11.08.2011	keine Anregungen und Bedenken	Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis Nr. 7 zur Berücksichtigung der Brutzeiten wurde mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) wie folgt ergänzt: 'Bei der Sanierung von Gebäuden sind eventuelle Brutvorkommen zu beachten. Gegebenenfalls sind alternativ Nisthilfen vorzusehen.'
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung	Ziffer 2	11.08.2011	keine Anregungen und Bedenken	
Stadt Kassel – Liegenschaftsamt	Ziffer 3	09.08.2011	3.1 Es sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (im angehängten Plan gelb dargestellt) festgesetzt. An die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB geknüpft. Damit die Festsetzungen umgesetzt werden können, bitten wir, im städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung aufzunehmen, dass die Geh- und Leitungsrechte auf Verlangen der Stadt kostenfrei und entschädigungslos zu bewilligen, zu beantragen und im Grundbuch einzutragen sind. Die städtischen Gremien haben dem Erwerb der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen am 09.09.2010 zugestimmt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Entsprechende Regelungen wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen bzw. sind im abschließenden Grunderwerbsvertrag zu treffen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschlüsse)**

Anregungsgebende Institution als TÖB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Im abschließenden Grunderwerbsvertrag zur Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Liegenschaftsamt eine entsprechende Vereinbarung aufnehmen, damit die dingliche Sicherung der Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bewilligt und deren Eintragung im Grundbuch beantragt wird.</p>	
			<p>3.2 Die Leitung der Deutsche Telekom AG befindet sich nicht in dem parallel zur Sternbergstraße mit Leitungsrechten zu belastenden Flächenstreifen (im Plan blau).</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis darauf (Kap. 3.3): "Die Leitungen der Deutsche Telekom AG und die Leitungen der Unitymedia GmbH verlaufen im Bereich des Fahweges der Stellplatzanlagen parallel zur Sternbergstraße. Diese Leitungen müssen gegebenenfalls in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern in Teilabschnitten verlegt werden, damit eine Bebauung in diesem Bereich möglich wird." Das angesprochene Kabel wurde bereits im Zuge der Baumaßnahme 'Fröbelseminar' in dem hierfür erforderlichen Teilbereich umgelegt. Eine Umlegung im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ist ebenfalls technisch möglich und kann im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen in Abstimmung mit der Deutsche Telekom AG durchgeführt werden. Als zukünftige Trasse steht die durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesicherte Fläche zur Verfügung. Ein entsprechender Textbaustein hierzu wurde mit der Entwurfsskizze für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) in Kap. 6.3 eingefügt.</p>
			<p>3.3 Die Stellungnahme vom 30.08.2010 ist auch weiterhin voll gültig.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution als TÖB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
	(Ziffer 21)	(30.08.2010)	(21.1) zu Punkt 2, 6.1 und 8 Teilfläche des Flurstücks 11/14 wurde vermessen. Neue Bezeichnung für 749 m ² großes städtisches Grundstück: Gemarkung Wehlheden, Flur 8, Flurstück 11/15. Gesamtgröße der städtischen Flächen im Geltungsbereich 1.169 m ² .	Der Anregung wurde gefolgt. Die korrekte Flurstücksbezeichnung und die Angaben zu den Grundstücksgrößen wurden bereits in die Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung (Juli/Aug. 2011) in Planzeichnung und Begründung übernommen.
			(21.2) zu Punkt 5.2 Verzicht auf Stellplätze im öffentlichen Straßenraum könnte wegen dichter Bebauung und benachbarter Bildungseinrichtung zu erhöhtem Parkdruck führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es waren bisher nur 4 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. In die Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung (Juli/Aug. 2011) wurde bereits eine weitere Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung 'Parkplatz' als Längsparkstreifen aufgenommen. Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum erhöht sich dadurch auf insgesamt mindestens 12 Stellplätze. Weitere Stellplätze können gegebenenfalls im öffentlichen Raum in Abhängigkeit von der Bebauung angeordnet werden. Ansonsten ist die erforderliche Anzahl der Stellplätze für alle Einrichtungen und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auf der Grundlage der Stellplatzsatzung auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen - dies gilt für die Einrichtungen des Fröbelseminars und die geplante Wohnbebauung gleichermaßen. Negative Auswirkungen auf das Quartier sind daher nicht zu erwarten.
			(21.3) zu Punkt 6.6 Wenn Eigentum an "nachrangigen Wegeverbindungen" mehreren Eigentümern gehört, entsteht hoher Arbeits- und Kostenaufwand für vertragliche Vereinbarungen	Der Anregung wird nicht gefolgt. Es sind insgesamt nur zwei Wegeverbindungen mit Bedeutung für die Allgemeinheit vorgesehen, in WA 1 und in WA 2. In beiden Fällen ist davon auszugehen, dass jeweils maximal nur die beiden unmittelbar angrenzenden Grundstücke von den grundbuchrechtlich-

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution als TÖB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>und grundbuchliche Eintragungen. Es wird empfohlen mit dem Straßenverkehrsamt und den Versorgungsträgern zu erörtern, ob Festsetzen als 'öffentliche Fußwege' zweckdienlicher wäre.</p>	<p>chen Belastungen betroffen sein werden. Im Sinne der Stadt ist es, von der Unterhaltung der Wegeflächen befreit zu sein. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht im Wohngebiet WA 4 wird dem Charakter nach eher der internen Organisation dieses Clusters dienen. In diesem Fall ist kein ausreichendes Interesse für eine öffentliche Wegeverbindung zu erkennen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für diese Fläche im WA 4 wurden daher bereits für die Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung wie folgt geändert: Festgesetzt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen als neue Textfestsetzung: 5.2 'Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb von Wohngebiet WA 4 ist mit einer Mindestbreite von 2 m (vorher 3 m) dauerhaft zu sichern. Zugänglichkeit und Befahrbarkeit für die Anlieger und für die zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen sind zu gewährleisten.' Die Begründung (Kap. 6.8) wurde entsprechend geändert.</p>
			<p>(21.4) zu Punkt 6.8 Auf die innerhalb des Plangebietes (parallel zur Sternbergstraße), neben der genannten Kanaltrasse, liegenden Strom-, Gas- und Wasserleitungen der städtischen Werke AG sowie die Fernmeldeanlage der Deutschen Telekom AG wird hingewiesen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung (Kap. 3.3) wurde bereits für die Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung (Juli/Aug. 2011) entsprechend ergänzt. Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht "Kanal" wurde entsprechend erweitert und in ein allgemeines Leitungsrecht geändert, so dass Leitungen aller Ver- und Versorgungsunternehmen Berücksichtigung finden. Die Textfestsetzung hierzu wurde folgendermaßen geändert: 'Das parallel zur Sternbergstraße zeichnerisch festge-</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution als TÖB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			(21.5) zu Punkt 8 Öffentliche Verkehrsflächen und Abwasseranlagen sind Stadt Kassel bzw. KEB unentgeltlich und kostenfrei zu übertragen. Die städtischen Gremien müssen dem Erwerb der öffentlichen Verkehrsflächen noch zustimmen.	Die Zugänglichkeit für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist zu gewährleisten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Entsprechende Regelungen wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
			(21.6) Sonstige Hinweise zum B-Plan - Durch die einheitliche Darstellung der Wohnbau- und Straßenverkehrsflächen ist eine Abgrenzung private / öffentliche Flächen nicht erkennbar. Private Stellplätze sollten klar erkennbar sein. - Die Plansignaturen "Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes" und "Abgrenzung unterschiedliche Höhenlage innerhalb eines Baugebietes sind identisch. - In einigen Baufeldern fehlen "unseres Erachtens" die Maße der baulichen Nutzung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die (farbige) Original-Planzeichnung ermöglicht eine einwandfreie Identifizierung bzw. Zuordnung der Flächen. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze auf den Grundstücken sind entsprechend Nr. 15.3 der PlanZVO mit einer roten gestrichelten Linie festgesetzt. Die zeichnerische Darstellung zur Festsetzung unterschiedlicher Höhenlagen ist entfallen. Das Maß der baulichen Nutzung ist in ausreichender Form festgesetzt.
			(21.7) Städtebaulicher Vertrag Zur Umsetzung städtebaulicher Vertrag: Käufer hat sich zu verpflichten, Nutzung (z. B. Abschluss von Gestattungsverträgen) und dingliche Sicherung vorhandener Leistungen mit Stadt und anderen Versorgungsträgern zu regeln. Für Nutzung von Leistungsflächen und Eintragung von Leistungsrechten dürfen Stadt und Versorgungsträger	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Entsprechende Regelungen wurden mit Beteiligung der Ämter in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution als TOB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>gern keine Kosten entstehen. Das Liegenschaftsamt soll in das Umlaufverfahren mit einbezogen werden, wenn der städtebauliche Vertrag im Entwurf vorliegt.</p>	
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt	Ziffer 4	12.08.2011	<p>4.1 Die Untere Naturschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde haben keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>4.2 Immissionsschutz</u> Bedauerlicherweise wurde unsere Stellungnahme vom 20.08.2010 nicht entsprechend umgesetzt. Unsere Anregung wurde auch nicht nur teilweise gesprochen, sondern inhaltlich in das Gegenteil verkehrt. Zum Entwurf vom 12.07.2011 Ziffer 6.10 (Seite 51 der Begründung i.V.m. den textlichen Festsetzungen Ziffer 8.1 (Seite 58) ist Folgendes zu bemerken: Nach dem vorgelegten Entwurf sollen ausschließlich Kohle, Koks und Torf und allerdings gemäß 1. BlmschV § 3 (1) Nr. 3a auch Grillkohle ausgeschlossen werden. Dies entspricht nicht den Vorgaben der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel. Der feste Brennstoff Holz wird damit auch zugelassen. Dieser trägt durch hohe Feinstaub- (PM10) und erhöhte Stickstoffdioxidemissionen maßgeblich zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation bei. Die Tatsache, dass es sich um einen nachwachsenden Rohstoff handelt, rechtfertigt nicht, den Gesundheitsschutz der Bevölkerung zu vernachlässigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen. Die textliche Festsetzung Nr. 8.1 zu Feuerungsanlagen sowie der zugehörige Teil der Begründung (Kap. 6.10) werden ersatzlos gestrichen. Die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Vorgaben regelt die BlmSchV, zusätzliche planungsrechtliche Vorgaben sind daher nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution als TÖB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Brennstoffe, die ohnehin nicht mehr verwendet werden, auszuschließen, lässt jede Sinnhaftigkeit vermissen. Dieses mit Schwefelgehalt zu begründen, entbehrt allen fachlichen Grundlagen. Bekanntermaßen stellt Schwefeldioxid schon seit Jahrzehnten kein lufthygienisches Problem mehr dar.</p> <p>Die Bestimmungen der 1. BlmschV sind generell einzuhalten. Bei den Festsetzungen im B-Plan geht es darum, über bestehende gesetzliche Regelungen hinaus die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auszuschließen oder zu beschränken.</p> <p>Wir bitten deshalb erneut, die Begründung und die Festsetzungen eingehend zu überarbeiten. Als Festsetzung und Begründung schlagen wir vor:</p> <p>"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen in Feuerungsanlagen die Verwendung von festen Brennstoffen nicht zulässig."</p>	
	4.3		<p>Aus Sicht der Landschaftsplanung wäre es zur besseren Nachvollziehbarkeit der Darstellungen zum Artenschutz hilfreich, die auf S. 19 der Begründung erwähnte Tabelle auch als Anlage beizufügen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die Tabelle ist der dem Umwelt- und Gartenamt vorliegenden Ausfertigung des Grünordnungsplanes im Anhang beigelegt.</p> <p>Ansonsten erscheint die mehrseitige Übersicht der vorkommenden Vogelarten zu speziell und mit zu geringer Bedeutung für das Planungsrecht, als dass hieraus ein ausreichendes Erfordernis abgeleitet werden könnte.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution als TÖB	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			4.4 Die auf Seite 6 angeführten Rechtsgrundlagen sind überwiegend nicht in der gültigen Fassung angegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die korrekte Bezeichnung der Rechtsgrundlagen wurde mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) übernommen.
Friedhofsverwaltung	Ziffer 5	11.07.2011	5.1 An der äußersten nördlichen Grenze des Geltungsbereiches fallen sechs Stellplätze weg. Diese Stellplätze werden nicht dauernd genutzt, aber schon periodisch zu großen Bestattungsfeiern, da die Stellplätze an der Friedensstraße auch nur limitiert sind und bei Beerdigungen teilweise nicht ausreichen. Wir bitten dies zu bedenken und ggf. zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Für das in sich geschlossene Baugebiet werden zusätzlich zu den nach Stellplatzsatzung auf den privaten Grundstücken zu realisierenden privaten Stellplätzen einige öffentliche Parkplätze im Verkehrsraum des neuen Wohngebietes nachgewiesen, um Kapazitäten auch für Besucher anzubieten. Die Vorhaltung und Ausweisung von größeren Parkplatzflächen direkt an der Sternbergstraße und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof ist aus stadtestatistischer Sicht nicht gewollt. Städtebauliches Ziel ist, dass in diesem Teilabschnitt eine straßenbegleitende Bebauung entsteht.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende sonst. Institutionen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Ortsbeirat Wehlheiden	Ziffer 6	10.08.2011	<p>6.1 Die Stadt Kassel hat in den letzten Jahren erfolgreiche und überregional beachtete Projekte der Stadtplanung durchgeführt, zum Beispiel Beckett-Anlage, Marbachshöhe oder Unterneustadt. Durch gezielte Festlegungen im Bebauungsplan wurden lebendige, gut durchmischte Quartiere geschaffen. Dies ist für den vorgelegten Bebauungsplan Feuerwehrschule nicht erkennbar.</p> <p>Oberstes Ziel sollte es sein, die neu gewidmeten Flächen als Erweiterung des Quartiers zu integrieren. Die von Herrn Flore als beispielhaft angeführte Bebauung am REWE-Markt, Sternbergstraße schafft genau dies nicht.</p> <p>Die Bebauung darf nicht den Charakter einer Wohnanlage bekommen, eine Quartiersbildung sollte im Vordergrund stehen. Die Verkehrsflächen müssen als öffentliche Flächen wahrnehmbar sein.</p>	<p>Das neue Baugebiet folgt dem Qualitätsmaßstab der genannten Gebiete. Die Festsetzungen sind vergleichbar.</p> <p>Auch hier werden unterschiedliche Haus- und Wohntypen ermöglicht und damit die baulichen Voraussetzungen für eine Durchmischung geschaffen.</p> <p>Die Marbachshöhe und die Unterneustadt sind als Quartiere einzuordnen. Das neue Baugebiet hat nicht die Größe eines Quartiers.</p> <p>Im übrigen ist vor dem Hintergrund der Schwierigkeiten und Herausforderungen in enger Verzahnung mit den notwendigen Maßnahmen zur Baureifmachung ein sehr gutes städtebauliches Konzept gereift.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Das neue Baugebiet fügt sich gut in die Umgebung ein. Die Wohnbebauung am REWE Markt wurde in der Sitzung des Ortsbeirates als positiv und beispielhaft für den Abstand zum Friedhof dargestellt. Bei dem neuen Baugebiet handelt es sich nicht um eine Wohnanlage. Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen wahrnehmbar.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
			<p>1. Die Baufelder sollten von unterschiedlichen Architekten, möglichst auch mit einer unterschiedlichen Bauaufgabe geplant werden. Die vom Architekten favorisierte Gestaltung „aus einem Guss“ ist abzulehnen, da dadurch der Charakter einer Wohnanlage mit halböffentlichen Freiflächen verstärkt wird.</p>	<p>Der Bebauungsplan beinhaltet die planungsrechtlichen Grundlagen für individuelles Bauen. Die Festsetzungen des Planes schaffen die Grundlage für hohe städtebauliche Qualität im Einzelfall und realisieren ein städtebaulich integriertes Gesamtgefüge.</p> <p>Festsetzungen hinsichtlich der Festlegungen zur Architekturentwahl sind in einem Bebauungsplan rechtlich nicht möglich.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende sonst. Institutionen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			2. Die geplante Ringstraße ist in dieser Hinsicht ebenfalls problematisch. Besser wäre eine beidseitig bebaute, neue Straße von der Sternbergstraße aus, die dann um die Ecke zur Ortelsburger Straße führt.	Das Erschließungskonzept ergänzt sich ideal mit dem wohnbaulichen Konzept und folgt dem Ziel der Verkehrsberuhigung. Die angedeutete, als besser dargestellte Alternative ist ohne Skizze / Lageplan nicht nachvollziehbar. Sie erscheint aus technischen Gründen auch nicht machbar. Bei einer Gesamtgrundstücksfläche des Plangebietes von 23.400 qm und 1.100 qm Straßenverkehrsfläche plus 1.400 qm für den Wohnweg ergibt sich ein Anteil von ca. 10,5%, ein mit anderen Baugebieten vergleichbarer Wert, und auch auf die reinen Wohnbauflächen mit ca. 14.000 qm bezogen ein guter Wert, der nicht nur den sparsamen Umgang mit dem Boden zum Ausdruck bringt, sondern auch das gute Verhältnis zwischen nutzbarer Fläche und Erschließungsaufwand. Der Anregung wird nicht entsprochen.
			3. Es sollte auch zur Bebauung an der Ortelsburger Straße ein städtebaulicher Bezug hergestellt werden. Der städtebauliche Bezug zur angrenzenden südlichen Bebauung ist in der Begründung der Planvorlage, nicht aufgenommen.	Hinsichtlich der angesprochenen Bezüge ist zunächst das Fröbelseminar in seinem Bestand als Faktum anzuerkennen. Das vorgesehene Baufeld südlich reflektiert in dem gegebenen Rahmen den städtebaulichen Bezug zur benachbarten Bebauung an der Ortelsburger Straße bzw. Strindbergstraße. Der Anregung wird nicht entsprochen.
			4. Die Stadtvilla WA 3 wirkt unverhältnismäßig groß in Bezug auf die umliegende Bebauung; die Begründung „Torsituation“ (S. 28) ist nicht nachvollziehbar.	Die Stadtvilla ist in Relation zum benachbarten Seminargebäude und zum gegenüberliegenden Geschosswohnungsbau zu sehen und soll als Einzelgebäude durchaus, also städtebaulich gewollt, die Eingangssituation betonen. Die Planung steht damit zielgerichtet im städtebaulichen Kontext. Im Übrigen ist nur ein Baufeld festgesetzt, das auch eine andere Bauform, z. B. eine Doppelhausbebauung zulässt. Der Anregung wird nicht entsprochen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende sonst. Institutionen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>5. Das neue Quartier muss besser mit der umliegenden Bebauung und seinen Nutzungen vernetzt werden. Zum Beispiel gibt es einen offensichtlich häufig benutzten Trampelpfad zwischen dem am Friedhof verlaufenden Fußweg und dem Fröbelseminar. Ortelsburger Straße. Eine vergleichbare Verbindung sollte unbedingt wieder hergestellt werden, um das neue Quartier auch nach Südwesten zu vernetzen.</p>	<p>Der Begriff Quartier ist für dieses kleinere ruhige Wohngebiet nicht zutreffend wie bereits oben dargelegt. Durch die Geh- und Leitungsrechte ergänzend zurverkehrlichen Erschließung wird eine sehr gute interne und externe Vernetzung erreicht. Insbesondere durch das Gehrecht im WA 2, also vom Weg entlang des Friedhofs zum Fröbelseminar, ist eine sehr kurze und schnelle fußläufige Verbindung möglich. Insgesamt handelt es sich damit um ein Wohngebiet der kurzen Wege mit vorzüglicher Anbindung an die Nachbarschaften.</p> <p>Aus Gründen des Schutzes der vorhandenen Bebauung im Südwesten ist auf eine zusätzliche Durchwegung, die sicherlich keinen Anschluss auf den privaten Grundstücken finden wird, nicht sinnvoll.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
			<p>6. Die Straßenräume sollten klar als öffentliche Flächen erkennbar sein.</p> <p>Die im Planungsgebiet vorgesehene Straße – in der unter Pkt. 2 beschriebenen veränderten Form – soll als „Spielstraße“ (im Sinne der StVO) ausgewiesen werden.</p>	<p>Die Straßenräume sind deutlich als öffentliche Flächen erkennbar.</p> <p>Die Verkehrsführung mit kurzen Geraden und Kurven sowie der Einfügung kleiner Platzsituationen lässt schnelles Fahren praktisch nicht zu, so dass die gebaute Realität in Zukunft wie von selbst zur Verkehrsberuhigung führt.</p> <p>Auf die Ausweisung als Spielstraße sollte unbedingt verzichtet werden, weil in diesen Bereichen nur an markierten Parkständen geparkt werden kann. Aufgrund der unbekannteren Grundstückszufahrten sind damit die Parkplätze im Straßenraum nicht planbar.</p> <p>Für den ruhenden Verkehr (Besucher) ist die gewählte klassische Ausbauflexibilität und bietet zudem voraussichtlich mehr Parkmöglichkeiten für die künftigen Bewohner.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende sonst. Institutionen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>7. Es fehlt u. a. an Aussagen, welche Ziel-/Bewohnergruppen mit welchen Bedürfnissen angesprochen werden sollen.</p> <p>Die Bebauung muss eine gute soziale Durchmischung ermöglichen. Neben Stadtviellen und Reihenhäusern sollte die Möglichkeit für Mehrfamilienhäuser bestehen.</p> <p>Um dies wirtschaftlich umsetzen zu können, sollte für das mittlere Baufeld eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen werden. Dies ist in der Nachbarschaft des Fröbelseminars gut vertretbar.</p> <p>Die Aussage zum Gemeinschaftsprojekt (S.45) ist zu unkonkret. Ein Angebot sollte unterbreitet werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan gibt keine Möglichkeit, Festsetzungen hinsichtlich der geforderten Zielgruppen zum Zwecke der sozialen Mischung zu treffen.</p> <p>Der Plan ermöglicht mehrere Bau- und Eigentumsformen, so dass in Zukunft von einer gesunden Mischung, baulich wie sozial, zu rechnen ist.</p> <p>Eine dreigeschossige Bebauung im mittleren Baufeld ist angesichts der vorgesehenen ansteigenden Geländemodellierung und der zweigeschossigen Nachbarschaft städtebaulich nicht verträglich. Durch die baurechtlichen Möglichkeiten des Staffelgeschosses wäre über die Dreigeschossigkeit hinaus eine noch größere Höhe möglich, die auch aus diesem Grunde ausgeschlossen werden muss.</p> <p>Gemeinschaftsprojekte Privater sind sehr wohl erwünscht, können jedoch planungsrechtlich nicht festgesetzt werden und sollten sich aus dem freien Willen der Beteiligten entwickeln.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
			<p>8. Bei der geplanten Anzahl von Wohneinheiten ist eine Spielplatzfläche erforderlich. Diese kann, zusammen mit Sitzmöglichkeiten und Spielmöglichkeiten für ältere Kinder (z.B. Tischtennisplatte) zu einem zentralen öffentlichen Platz und Treffpunkt werden. Ein „Ort der Begegnung“ für alle Generationen ist notwendig.</p>	<p>Eine Spielplatzfläche ist nicht erforderlich, da in der Nachbarschaft ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder vorhanden sind und die privaten Grundstücke über Freiflächen für das Kinderspiel verfügen. Insbesondere der Spielplatz Graßweg in etwa 350 m Entfernung ist wohnortnah und qualitativ hochwertig. Für freies Spiel und Bewegung ist auch der nahe gelegene Heimbachgrünzug ein attraktives Angebot. Im übrigen kann auch aus statistischen Daten das Erfordernis nach einem Spielplatz nicht abgeleitet werden. Bei ca. 140 Spielplätzen in Kassel und ca. 193.000 Einwohnern errechnet sich ein Platz je 1400 Einwohner. In diesem kleinem Gebiet wird die Einwohnerzahl bei ca. 150 liegen.</p> <p>Eine kleine Grünfläche, die Platz für Treffpunkt oder</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende sonst. Institutionen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			9. Die baulich-räumliche Anordnung und Gliederung, die Straßen- und Verkehrsführung sowie die Frei- und Straßenraumgestaltung erzeugen a) einen hohen Grad der Versiegelung und b) eine unbefriedigende Aufenthaltsqualität im halböffentlichen und öffentlichen Raum.	Tischtennisplatte bietet, wurde durch Planänderung mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) hinzugefügt. Dieser grüne Bereich kann ein Ort der Begegnung für alle Generationen sein. Der Anregung wird nicht entsprochen.
			10. Es ist Wert zu legen auf eine starke Durchgrünung und weitgehende Entseiegelung. D. h. insgesamt auch „Zurückstellung der „wirtschaftlichen Konzeption“ gegenüber den „vorhandenen Freiflächenqualitäten“ und dem „erhaltenswerten Baumbestand“ (S. 28).	Die geringe Versiegelung wurde bereits weiter oben durch das Verhältnis von Verkehrsfläche zu Gesamfläche nachgewiesen. Die Baufelder sind so bemessen, dass ausreichend große und gut nutzbare Freiflächen auf den privaten Grundstücken entstehen können. Durch die Einfügung der kleinen privaten Grünfläche und die Platzsituationen im öffentlichen Straßenraum entsteht eine gute Aufenthaltsqualität im halböffentlichen und öffentlichen Raum. Der Anregung wird nicht entsprochen.
			11. Ziffer 5.2, S.31/32: Es sollen die Stellplätze für Pkws gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel tatsächlich realisiert werden, d.h. Ablösungen für Nichterrichtung von vorgeschriebenen Stellplätzen sind auszuschließen.	Durch die notwendigen Ordnungs- und Bodenansieherungsmaßnahmen sowie der Geländemodellierung, die in einem Zuge Hand in gehen müssen, kommt es weiträumig zu einer Entseiegelung der Flächen, aufgrund derer allerdings auch eine Vielzahl von Bäumen nicht erhalten werden kann. Die Festsetzungen des B-Planes sichern im neuen Wohngebiet wohnungsnahe Freiflächen, deren Bepflanzung künftig wieder zu einer starken Durchgrünung des Gebietes und zu hohen Freiflächenqualitäten führt. Erhaltenswerte Bäume sind im Plan festgesetzt. Der Anregung wird nicht entsprochen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende sonst. Institutionen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			12. Es sind Aussagen zum energetischen Konzept zu treffen. Maßnahmen über die Standards der EneV hinaus sind anzustreben. Ist ein Fernwärmeanschluss oder Blockheizkraftwerk geplant?	platzsatzung der Stadt Kassel kann im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, sie ist stadtwirtliches Recht. Der Anregung wird nicht entsprochen. Mit den gesetzlichen Regelungen zum Wärmeschutz und Immissionsschutz sind sehr moderne und zukunftsweisende Rechtsgrundlagen geschaffen, die für alle Bauherren gelten und damit automatisch zu einem nachhaltigen Energiekonzept führen. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind auch auf der Ebene der Bebauungsplanung rechtlich nicht zulässig. Einen Anchlusszwang gibt es nicht. Vom Versorgungsunternehmen wurde im Beteiligungsverfahren kein Fernwärmeanschluss in die Planung eingebracht. Zuleitungen müssten im Übrigen erst gelegt werden - weder in der Sternbergstraße noch in der Ortelsburger Straße liegen derzeit Fernwärmeleitungen (Entfernung zum Netzanschluss am Kleinen Holzweg ca. 500 m). Die Erschließung des Plangebietes lässt sich unter diesen Voraussetzungen nach Auskunft der Städtische Werke AG nicht wirtschaftlich realisieren. Auch der Eigentümer der Fläche hat bisher keine Planung für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) erwähnt. Die Frage nach dem BHKW wird noch einmal an die Eigentümer der Fläche herangetragen. Der Anregung wird nicht entsprochen.
			13. Ziffer 4.5., S.27: Frage: Wurde die Ersatzmaßnahme, Pflanzung von neun Laubbäumen bis zum 30.03.2011 durchgeführt? Wenn ja, welcher Standort?	Die Ersatzmaßnahme war Bestandteil der naturschutzrechtlichen Genehmigung im Bauantrag des Fröbelseminars. Die Bäume sollen nach Abschluss der Erweiterung noch im Jahr 2011 mit dem Anlegen der Freiflächen auf dem Grundstück der Schule gepflanzt werden.

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende sonst. Institutionen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>14. Die in der Synopse (Anlage 2, Synopse, S. 4 – 8, Ziffer 6) aufgeführten artenschutzrechtlichen Bedenken und Hinweisen der Oberen Naturschutzbehörde (RP Kassel) sind in der vorgelegten Planung nicht hinreichend aufgenommen und sind entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Zu den artenschutzrechtlichen Belangen gibt es unter den Punkten 6.5 und 6.6 eine fachlich fundierte, d.h. aus dem Fachbeitrag des integrierten Grünordnungsplanes abgeleitete Stellungnahme, die dazu führt, den Ausführungen des RP nicht zu folgen bzw. die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Durch den Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurden die Bedenken zurückgewiesen. Neue Sachverhalte sind hier nicht bekannt, so dass artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung nicht verletzt werden. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
 (Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen	Ziffer 7	10.08.2011	<p>7.1 Die Grundzüge des Bebauungsplanes und die städtebauliche Anordnung werden begrüßt. Die vorgesehene Bebauung deckt sich überwiegend mit den Zielen der GWH. Das vorgelegte Konzept wurde zwischenzeitlich in unserem Hause noch einmal geprüft. Hierbei ergibt sich aus unserer Sicht das Anliegen einer Fortschreibung der Planung im Detail, d. h. eine Fortschreibung der Planung in Bezug auf die Vermarktungsfähigkeit von Haustypen und Grundstücksgrößen und der damit verbundenen Grünordnung bzw. Freiraumplanung.</p> <p>Wir halten eine Verschiebung der westlichen Erschließung um einige Meter nach Westen für eine gebotene Änderung zur Realisierung der geplanten Haustypen mit unterschiedlichen Achsbreiten und Gebäudetiefen. Das Grundkonzept wird dabei nicht berührt. Es wird aber eine untergeordnete Verschiebung der Erschließung in einem Teilbereich vorgeschlagen, die aus unserer Sicht insbesondere für das mittlere Quartier zu einer verbesserten Grundstücksanordnung und dem damit verbundenen Marktsegment führt.</p> <p>Die Umsetzungsmöglichkeiten des städtebaulichen Zieles - Herstellung eines angemessen verdichteten Wohnquartiers mit einem differenzierten Wohnungsangebot - werden verbessert.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Die vorgeschlagene Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption deckt sich mit der guten Resonanz und basiert auf der spezifischen Nachfragesituation im Hause.</p> <p>Die Situation um den großen Baum im Bereich der Verkehrsfläche (südwestliche Bereich des Plangebietes) kann durch eine Verschiebung der entsprechenden Verkehrsfläche entschärft werden und es kann evtl. ein 2. Baum in eine Grünfläche integriert werden.</p> <p>Im Einzelnen schlagen wir deshalb folgende Änderungen für die Planung vor:</p>	
			<p>1. Verschiebung der westlichen Erschließungsstraße um ca. 8 m nach Westen (dadurch entsteht die Möglichkeit einer Qualitätsverbesserung im mittleren Quartier).</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die vorgeschlagene Veränderung der Erschließung reduziert in der Folge die Grundstückstiefe des am westlichen Rand gelegenen Baufeldes, so dass der Abstand zur vorhandenen Böschung bzw. zum vorhandenen Bewuchs merklich verringert wird.</p> <p>Die Verringerung der Grundstückstiefen kann durch die Art der Bebauung (hin zu mehr breiten Reihenhäusern) teilweise kompensiert werden.</p> <p>Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen entstehen hierdurch nicht.</p> <p>Mit der vorgeschlagenen Vergrößerung der Quartiersmitte wird ein breiteres Spektrum an Bebauungsoptionen eröffnet, so dass die Veränderung insgesamt als Qualitätsverbesserung angesehen wird.</p> <p>Die Berücksichtigung erfolgte mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011).</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>2. Verschiebung der südlichen Erschließungsstraße um ca. 3 m bis max. ca. 6 m (dadurch wird die Fläche für eine Grünfläche gewonnen, die Option auf eine schlangenförmige Baustruktur am Südrand des Gebietes kann aufrecht erhalten und eine besondere Bauform mit gekrümmter Figur angeboten werden). Die Platzfigur vor dem hohen Gebäude des angrenzenden Fröbelseminars würde dabei etwas vergrößert und man gewinnt dadurch etwas mehr Distanz zwischen den Baukörpern.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die vorgeschlagene Veränderung der Erschließung reduziert in der Folge die Grundstückstiefen der am südlichen Rand gelegenen Baufelder, ohne dass hierdurch aus städtebaulicher Sicht eine wesentliche Qualitätsminderung einhergeht. Die Abstände der im Süden vorgesehenen Reihenhäuserbebauung gegenüber der Bebauung an der Strindbergstraße bleiben unverändert, so dass nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen nicht zu befürchten sind. Im Übergang zu den freistehenden Einfamilienhäusern wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Daher wird aus Gründen des Nachbarschutzes (Vermeidung 'Riegelwirkung') eine Beschränkung der Baukörperlänge auf max. 30 m aufgenommen. Die mit der Verschiebung einhergehende Vergrößerung der Platzfläche vor dem Fröbelseminar ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar. Die Berücksichtigung erfolgte mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011).</p>
			<p>3. Herstellung einer Grünfläche an der südlichen Grenze des mittleren Wohnquartiers (dadurch kann die Baumgruppe städtebaulich besser integriert werden, ggf. können gemeinschaftlich orientierte Sitz- und Ruheflächen angeboten werden).</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die mit der Verschiebung einhergehende Ausweitung einer Grünfläche ist als positive Bereicherung für das neue Wohngebiet zu sehen. Die Grünfläche wurde mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Erholungsgrün' festgesetzt. Ergänzend wurde folgende Textfestsetzung zur Ausgestaltung als gemeinschaftlich nutzbare Fläche (Zugänglichkeit, Oberflächengestaltung)</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>aufgenommen: 'Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Erholungsgrün' ist als gemeinschaftlich von den Anliegern der angrenzenden Wohngebiete WA 2 und WA 4 nutzbare Fläche herzustellen. Insbesondere sind unzulässig: - Einfriedungen, die eine Nutzung im Sinne von Satz 1 verhindern - wasserundurchlässige Flächenbefestigungen'.</p>
			<p>4. Die Pflanzstreifen an der südlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sollten im Hinblick auf die nutzbaren verbleibenden Gartenflächen und unter Berücksichtigung eines notwendigen 'Mistweges' auf 1 m reduziert werden (dadurch kann der ortstypische Eindruck einer mit Hecken umschlossenen Gartenstruktur unverändert hergestellt werden).</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Reduzierung der Flächen mit Pflanzbindungen ist als Folge der vorgeschlagenen verringerten Grundstückstiefen erforderlich, um eine sinnvolle Grundstücksnutzung mit entsprechender Freiflächengestaltung zu ermöglichen. Die Qualität des vorhandenen Bewuchses entlang der westlichen Grenze lässt einen Erhalt aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend (bisher: Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25b BauGB) erscheinen und würde die Nutzung der entstehenden Grundstücke stark einschränken. Tatsächlich stellt der ungebremste Bewuchs eine z. T. erhebliche Nutzungsbeschränkung (Gefährdung durch Windbruch, Verschattung) für die zukünftigen Bewohner dar. Stattdessen soll hier auch - im Hinblick auf die Neuanlage einer Hecke - eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB vorgesehen werden. Weil die zukünftige Randeingrünung einen dichten Sichtschutz ermöglichen soll und auch für Vögel und Kleinsäuger einen Lebensraum darstellen soll,</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
privat 1	Ziffer 8	08.08.2011	8.1 Wir wohnen seit fast 50 Jahren in der Strindbergstraße. Als Anlieger des Geländes der ehemaligen Feuerwehrschule sind wir voller Ängste, was durch die Bebauung des Geländes für uns zu erwarten ist. In den vergangenen Jahren hatten wir von der Seite ein Vogelparadies durch den wunderschönen Bewuchs. Es stehen einige inzwischen schon große Bäume dort auf der Grenze, um deren Verbleib wir nun in Sorge sind. Könnte Ihrerseits wohl dafür gesorgt werden, dass diese Bäume erhalten bleiben ? (1 Nussstrauch hatte mein Mann dort gepflanzt). Vielleicht wäre doch ein Kompromiss möglich ?	erscheint die vorgeschlagene Breite von 1 m jedoch nicht ausreichend. Als Kompromiss wurde mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) eine Breite von 1,50 m festgesetzt. Der Anregung wird nicht entsprochen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dem u. a. auch eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Bewuchses zugrunde liegt. Im Ergebnis wurde der Erhalt der angesprochenen Bäume an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches (vor allem Fichten, Birke sowie im Randbereich einzelne Obstbäume und Gebüsche wie Brombeere) aus naturschutzfachlicher Sicht als nicht zwingend eingestuft. Auf dieser Grundlage wird im Bebauungsplan auf den zwingenden Erhalt des Bewuchses verzichtet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass zwischen der Grundstücksgrenze und der südlichen Baugrenze von WA 2 zumindest 9 m verbleiben, um einen aus städtebaulicher Sicht verträglichen Mindestabstand zu gewährleisten. In diesem Bereich werden die Hausgärten der neuen Wohnbebauung entstehen.
	8.2		Auch möchten wir bitten, dass etwas vorsichtig gearbeitet wird mit Rücksicht auf die Bäume und Sträucher auf unserer Seite.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vortragene Bitte ist nicht von Belang für die Inhalte des Bebauungsplanes und betrifft die Durchführung von Baumaßnahmen bzw. die vorbereitenden Maßnahmen im Rahmen der Baureifmachung - in diesem Fall das Entfernen von nicht erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern. Die Rücksichtnahme gegenüber der Bepflanzung auf benachbarten Grundstücken ist dabei im Rahmen

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				der Möglichkeiten selbstverständlich, liegt aber im Verantwortungsbereich der ausführenden Fachfirmen. Hierzu gehört auch eine rechtzeitige Information der jeweils betroffenen Anlieger. Die Eigentümerin ist bereits hierauf hingewiesen worden.
	8.3		Könnten wir wohl vor Beginn der Arbeiten - d. h. der Beseitigung des Grünbewuchses - eine kurze Nachricht bekommen ? Wir bitten höflich um Beachtung unseres Anliegens und wären dafür sehr dankbar.	wie vor
privat 2	Ziffer 9	10.08.2011	9.1 zu 3.5 Natur- und Umweltschutz Die in der Synopse (Anlage 2, Synopse, S. 4 – 8, Ziffer 6) aufgeführten artenschutzrechtlichen Bedenken und Hinweisen der Oberen Naturschutzbehörde (RP Kassel) sind in der vorgelegten Planung nur unzureichend berücksichtigt bzw. nicht aufgenommen worden. Den Hinweisen sollte Rechnung getragen werden.	Zu den artenschutzrechtlichen Belangen gibt es unter den Punkten 6.5 und 6.6 eine fachlich fundierte, d.h. aus dem Fachbeitrag des integrierten Grünordnungsplanes abgeleitete Stellungnahme, die dazu führt, den Ausführungen des RP nicht zu folgen bzw. die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Durch den Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurden die Bedenken zurückgewiesen. Neue Sachverhalte sind hier nicht bekannt, so dass artenschutzrechtliche Belange im Rahmen der Bauleitplanung nicht verletzt werden. Der Anregung wird nicht entsprochen.
	9.2		zu 4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen Ziffer 4.4, S. 25: Die Empfehlung einer 'Aufbereitung der Flächen in einem Zug und nicht bauabschnittsweise' wird geteilt und gewünscht, um für die Erstbewohner Lärm,	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Staub zu vermeiden und von Anbeginn eine Wohn- und Aufenthaltsqualität in dem Wohngebiet zu ermöglichen.	
	9.3		Ziffer 4.5., S.27: Frage: Wurde die Ersatzmaßnahme, Pflanzung von neun Laubbäumen bis zum 30.03.2011 durchgeführt? Wenn ja, welcher Standort?	Die Ersatzmaßnahme war Bestandteil der naturschutzrechtlichen Genehmigung im Bauantrag des Fröbelseminars. Die Bäume sollen nach Abschluss der Erweiterung noch im Jahr 2011 mit dem Anlegen der Freiflächen auf dem Grundstück der Schule gepflanzt werden.
	9.4		zu 5. Planungsziele und städtebauliches Konzept Eine Schlüsseligkeit des städtebaulichen Konzeptes ist nicht erkennbar. So fehlt es u. a. an Aussagen, welche Ziel-/Bewohnergruppen mit welchen Bedürfnissen angesprochen werden sollen.	Vor dem Hintergrund der Schwierigkeiten und Herausforderungen in enger Verzahnung mit den notwendigen Maßnahmen zur Baureifmachung ist ein sehr gutes städtebauliches Konzept gereift, welches zunächst das Fröbelseminar in seinem Bestand anerkennt. Der Bebauungsplan gibt keine Möglichkeit, Festsetzungen hinsichtlich der geforderten Zielgruppen zum Zwecke der sozialen Mischung zu treffen. Der Plan ermöglicht mehrere Bau- und Eigentumsformen, so dass in Zukunft von einer gesunden Mischung, baulich wie sozial, zu rechnen ist. Der Anregung wird nicht entsprochen.
	9.5		Planung weist u. a. folgende Mängel auf: Die baulich-räumliche Anordnung und Gliederung der Baukörper, die Straßen- und Verkehrsführung sowie vorgesehene Freizeitanlagen und Straßenraumgestaltung besitzen a) einen hohen Grad der Versiegelung und b) eine unbefriedigende Aufenthaltsqualität im halböffentlichen Raum.	Die geringe Versiegelung wurde bereits weiter oben durch das Verhältnis von Verkehrsfläche zu Gesamfläche nachgewiesen. Die Baufelder sind so bemessen, dass ausreichend große und gut nutzbare Freiflächen auf den privaten Grundstücken entstehen können. Durch die Einfügung der kleinen privaten Grünfläche und die Platzsituationen im öffentlichen Straßenraum entsteht eine gute Aufenthaltsqualität im halböffentlichen und öffentlichen Raum. Der Anregung wird nicht entsprochen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
	9.6		Die ausgewiesenen Grundstücksflächen für einen nicht einsehbaren privaten Rückzug in den Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind gering oder nicht vorgesehen.	Die Baufelder sind so bemessen, dass im Hinblick auf die zu erwartende Nachfragesituation bzw. die Zielgruppen ausreichend große und gut nutzbare Freiflächen auf den privaten Grundstücken entstehen können. Der Anregung wird nicht entsprochen.
	9.7		Der städtebauliche Bezug zur angrenzenden südlichen Bebauung (Ortelsburger Straße) ist – auch in der Begründung der Planvorlage – nicht aufgenommen.	Hinsichtlich der angesprochenen Bezüge ist zunächst das Fröbelseminar in seinem Bestand als Faktum anzuerkennen. Das vorgesehene Baufeld südlich reflektiert in dem gegebenen Rahmen den städtebaulichen Bezug zur benachbarten Bebauung an der Ortelsburger Straße bzw. Strindbergstraße. Im Übergang zu den freistehenden Einfamilienhäusern wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt. Daher wurde aus Gründen des Nachbarschutzes (Vermeidung 'Riegelwirkung') mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) eine Beschränkung der Baukörperlänge auf max. 30 m aufgenommen. Der Anregung wird teilweise entsprochen.
	9.8		Die Stadtvilla WA 3 wirkt unverhältnismäßig groß in Bezug auf die umliegende Bebauung; die Begründung „Torsituation“ (S. 28) ist nicht nachvollziehbar.	Die Stadtvilla ist in Relation zum benachbarten Seminargebäude und zum gegenüberliegenden Geschosswohnungsbau zu sehen und soll als Einzelgebäude durchaus, also städtebaulich gewollt, die Eingangssituation betonen. Die Planung steht damit zielgerichtet im städtebaulichen Kontext. Im Übrigen ist nur ein Baufeld festgesetzt, das auch eine andere Bauform, z.B. eine Doppelhausbebauung zulässt. Der Anregung wird nicht entsprochen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
	9.9		Die Bebauungsplangröße ermöglicht im Grundsatz eine innovative Quartiersbildung, die sich durch nachfolgende Merkmale auszeichnen sollte: - Gemischte Bewohnergruppen, generationsübergreifend - Gemeinschaftsprojekt – Angebot unterbreiten (S. 45)	Der Bebauungsplan gibt keine Möglichkeit, Festsetzungen hinsichtlich der geforderten Zielgruppen zum Zwecke der sozialen Mischung zu treffen. Der Plan ermöglicht mehrere Bau- und Eigentumsformen, so dass in Zukunft von einer gesunden Mischung, baulich wie sozial, zu rechnen ist. Gemeinschaftsprojekte Privater sind sehr wohl erwünscht, können jedoch planungsrechtlich nicht festgesetzt werden und sollten sich aus dem freien Willen der Beteiligten entwickeln. Der Anregung wird nicht entsprochen.
	9.10		- Angebote für einen Aufenthalt für verschiedenen Nutzergruppen schaffen - Hohe Gestaltqualität und Aufenthaltsqualität der Frei- und Verkehrsflächen - Starke Durchgrünung und stärkere Entsigelung - Dezentrale Orte der Begegnung - Offene Gärten ermöglichen (wie in Teilen vorgesehen)	Durch die Einfügung der kleinen privaten Grünfläche und die Platzsituationen im öffentlichen Straßenraum entsteht eine gute Aufenthaltsqualität im halböffentlichen und öffentlichen Raum. Die Baufelder sind so bemessen, dass ausreichend große und gut nutzbare Freiflächen auf den privaten Grundstücken entstehen können. Ob diese im Zuge der Realisierung ohne Einfriedung als 'offene Gärten' zusammengesprochen werden, kann nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden und liegt letztlich im Ermessen der jeweiligen Eigentümer. Der Anregung wird nicht entsprochen.
	9.11		- Energetische Innovation z.B. Blockheizkraftwerk zu prüfen	Mit den gesetzlichen Regelungen zum Wärmeschutz und Immissionsschutz sind sehr moderne und zukunftsweisende Rechtsgrundlagen geschaffen, die für alle Bauherren gelten und damit automatisch zu einem nachhaltigen Energiekonzept führen. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind auch auf der Ebene der Bebauungsplanung rechtlich nicht zulässig. Einen Anschlusszwang gibt es nicht.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule)
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Grundstückseigentümerin und Bürger/Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>Vom Versorgungsunternehmen wurde im Beteiligungsverfahren kein Fernwärmeanschluss in die Planung eingebracht. Zuleitungen müssten im Übrigen erst gelegt werden - weder in der Sternbergstraße noch in der Ortelsburger Straße liegen derzeit Fernwärmeleitungen (Entfernung zum Netzanschluss am Kleinen Holzweg ca. 500 m).</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes lässt sich unter diesen Voraussetzungen nach Auskunft der Städtische Werke AG nicht wirtschaftlich realisieren.</p> <p>Auch der Eigentümer der Fläche hat bisher keine Planung für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) erwähnt.</p> <p>Die Frage nach dem BHKW wird noch einmal an die Eigentümer der Fläche herangetragen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>
			<p>9.12 Das bedeutet insgesamt auch eine „Zurückstellung“ der wirtschaftlichen Konzeption gegenüber den „vorhandenen Freiflächenqualitäten“ und dem „erhaltenswerten Baumbestand“ (S. 28)</p>	<p>Durch die notwendigen Ordnungs- und Bodensanierungsmaßnahmen sowie der Geländemodellierung, die in einem Zuge Hand in Hand gehen müssen, kommt es weiträumig zu einer Entsigelung der Flächen, aufgrund derer allerdings auch eine Vielzahl von Bäumen nicht erhalten werden kann.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern im neuen Wohngebiet wohnungsnah Freiflächen, deren Bepflanzung künftig wieder zu einer starken Durchgrünung des Gebietes und zu hohen Freiflächenqualitäten führt. Erhaltenswerte Bäume sind im Plan festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p>

Kassel, den 22.11.2011

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule) erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB (Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Städtische Werke AG					keine Stellungnahme
RP Kassel - Naturschutz / Landschaftspflege	Ziffer 1	27.10.2010	1.1 bzw. 6.1 - 6.9		Bedenken aus Stellungnahme vom 24.08.2010 werden aufrecht erhalten.
RP Kassel - Wasserwirtschaft		31.10.2011		x	
RP Kassel - Wasserwirtschaft - oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz		31.10.2011		x	
RP Kassel - Wasserwirtschaft - Kommunales Abwasser, Gewässergüte		31.10.2011		x	
RP Kassel - Wasserwirtschaft - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe		31.10.2011		x	
RP Kassel - Wasserwirtschaft - Grundwasserschutz, Wasserversorgung	Ziffer 2	31.10.2011	2.1		
RP Kassel - Bergaufsicht		31.10.2011		x	
RP Kassel - Altlasten, Bodenschutz		18.05.2009			keine neue Stellungnahmen > Stellungnahmen aus 1. Beteiligung behalten ihre Gültigkeit
RP-Kassel - Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik		04.06.2009			
RP Kassel - Regionalplanung		16.08.2010			
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - Untere Naturschutzbehörde		08.11.2011		x	keine Anregungen oder Bedenken

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - Untere Wasserbehörde		08.11.2011		x	keine Anregungen oder Bedenken
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - Umwelt- und Immissionsschutz	Ziffer 3	08.11.2011	3.1		
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - Landschaftsplanung	Ziffer 4	08.11.2011	4.1 - 4.3		
Stadt Kassel - Bauaufsicht					keine Stellungnahme
Stadt Kassel - Feuerwehr	Ziffer 5	08.11.2011	5.1 - 5.5		
Stadt Kassel - Kasseler Entwässerungsbetrieb-Eigenbetrieb	Ziffer 6	26.10.2011	6.1 bzw. 20.1 - 20.2		keine Einwände Verweis auf Stellungnahme vom 26.08.2010
Stadt Kassel - Liegenschaftsamt-					keine Stellungnahme
Stadt Kassel - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt		09.11.2011		x	zum vorgelegten Bebauungsplan mit geänderten bzw. ergänzten teilen keine weiteren Anregungen

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange - gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Bürgerinnen/Bürgern und Satzungsbeschluss - Übersicht)**

Anregungsgebende sonstige Institution	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Ortsbeirat Wehlheiden					keine Stellungnahme

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Bemerkungen
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
privat 1					keine Stellungnahme
privat 2					keine Stellungnahme

Kassel, 22.11.2011

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
RP Kassel - Naturschutz / Landschaftspflege	Ziffer 1	27.10.2011	<p>1.1 artenschutzrechtliche Bedenken aus Stellungnahme vom 24.08.2010 werden aufrecht erhalten</p> <p>6.2 Dabei sind bundesrechtliche Vorgaben zum Artenschutz einzuhalten. Auf Seite 16 der Begründung, letzter Absatz, wird verkannt, dass europäische Vogelarten sämtlich zumindest besonders geschützte Tierarten sind, und daher Verbotstatbestände des § 44 (1), Satz 3 BNatSchG erfüllt werden können. Mit Aufstellung eines B-Planes selbst noch keiner der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. B-Plan jedoch nur dann städtebaulich erforderlich i.S.d. § 1 (3) BauGB, wenn er städtebaulichen Gestaltungsauftrag gerecht wird. Wenn erkennbar, dass er wegen bestehender rechtlicher Hindernisse nicht verwirklicht werden kann, verfehlt er seinen städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsauftrag, ist nicht erforderlich und daher unwirksam. Derartige Hindernisse können auch in artenschutzrechtlichen Bestimmungen begründet sein. Zu prüfen, ob durch Realisierung des Bauvorhabens artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, - dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden, - dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und - dass Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind. Artenschutzrechtliche Bestimmungen stehen somit den Bebauungsplaninhalten nicht entgegen. Die Grundlage für diese Inhalte liefert der Grünordnungsplan als 'zuständige' Fachplanung (Endfassung 10/2010). Hier wurde auch eine Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten mit Differenzierung nach Einstufung des Vorkommens (Brut, Nahrung, Durchzügler), nach Schutzstatus und Form der Betroffenheit) beigefügt. Die Zusammenfassung in der Bebauungsplan-Begründung stellt diesbezüglich nur die Inhalte dar, die für die städtebauliche Beurteilung wesentlich erscheinen. Im Zuge einer redaktionellen Überarbeitung wurden mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt. / Nov. 2011) missverständliche Formulierungen oder in ihrer Terminologie falsch verwendete Begriffe korrigiert.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneuerte öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
			6.3 Die Grünordnungspläne (Bestand und Prognose) sowie der Plan „Bewertung Gehölze – Bestand“ sind in vorliegender Druckqualität nicht aussagefähig.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die (farbige) Original-Darstellung der Plan-Zeichnungen zum Grünordnungsplan ermöglicht jeweils eine einwandfreie Lesbarkeit.</p> <p>An den entsprechenden Stellen der Begründung wird ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, dass die abgebildeten Zeichnungen eine Verkleinerung darstellen.</p> <p>Diese reduzierte Wiedergabe der Zeichnungen in der Begründung des Bebauungsplanes erscheint - im Zusammenhang mit den textlichen Erläuterungen - jedoch ausreichend für die städtebauliche Beurteilung.</p>
			6.4 Beschreibung ist zu entnehmen, dass sich auf der Fläche naturschutzfachlich sehr wertvolle Vegetations- und Geländestrukturen wie „...eintretender Wildwuchs in den Randbereichen...“ oder auch „raumgreifendes Brombeergebüsch“ entwickelt haben. Es wird festgestellt, dass dieser spezielle Lebensraum verloren geht, d. h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten für z. B. bodennahe Brutvögel wie Zilpzalp oder Zaunkönig. Weiter wird ausgeführt, dass aufgrund „vergleichbarer Bedingungen“ die Tierarten diverser Sukzessionsflächen auf benachbarte Flächen wie Friedhof und Grünzug „Am Heimbach“ ausweichen können. Es wäre zu beschreiben, in welchem Umfang „Wildwuchs“ oder dem Brombeergebüsch vergleichbare Vegetationsstrukturen tatsächlich als Ersatzlebensraum im räumlichen Zusammenhang vorhanden ist und ob dieser ausreicht, die verdrängten Tiere aufzunehmen. Zumindest für den gepflegten	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Ausweichlebensräume werden in Bezug auf die Vegetationsstrukturen näher beschrieben und ihre Qualität als Ersatzlebensraum dargestellt.</p> <p>Die genannten Flächen sind um ein Vielfaches größer als die angesprochenen Grünpotenziale im Geltungsbereich und bieten eine große Vielfalt. Sie sind keineswegs als homogene Flächen einzustufen.</p> <p>Richtig ist, dass sowohl die beiden Friedhofs-Flächen wie auch der Grünzug 'Am Heimbach' grundsätzlich aufgeräumter und gepflegter sind. Sie bieten aber ebenfalls ein breites Spektrum an verschiedenen Grünstrukturen, verfügen über einen vielfältigen Baumbestand und weisen gerade in ihren Randbereichen (auch in Verbindung mit den angrenzenden privaten Grundstücken) und wegen der internen Gliederung stellenweise üppige Heckenstrukturen auf.</p> <p>Hierauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerweherschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
			Friedhof ist dies nicht anzunehmen.	
			<p>6.5 Verzicht auf ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung ist nachvollziehbar, weil keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.</p> <p>Allerdings ist die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung nicht einmal als vereinfachte Prüfung anzusehen, weil weder Artengruppen in Gilden mit gleichen Habitatansprüchen noch eine artbezogene Prüfung der aufgeführten Arten erfolgte.</p> <p>Die bloße Nennung von Vogelgattungen oder Vogelfamilien, wie Drossel, Fink und Sperling, ist für die naturschutzfachliche Bewertung ebenfalls nicht ausreichend.</p> <p>Eine Trennung der Arten in die auf dem Gelände brütenden Vogelarten und in Nahrungsgäste oder Durchzügler wäre für die Gesamtbeurteilung nötig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wurden die potenziell vorkommenden Arten entsprechend der vorgefundenen Standortqualitäten aufgenommen und durch die tatsächlich im Rahmen der durchgeführten Untersuchung (bezogen auf Abbruch Fahrzeughalle) festgestellten Arten ergänzt. Sämtliche Arten gelten als 'Stadtvögel', die keiner besonderen, speziellen Lebensbedingungen bedürfen - weder als Nahrungsgast, als Brutvogel oder als Durchzügler. Die gewählte textliche Darstellung liefert hierzu die ausreichenden Informationen.</p> <p>In etwas ausführlicherer Form wird dies in einer Tabelle zur Darstellung der Betroffenheit allgemein häufiger Vogelarten mit Differenzierung u.a. nach Einstufung des Vorkommens (Brutverdacht, Nahrungsgast, Durchzügler), nach Schutzstatus und Form der Betroffenheit wieder gegeben, die dem Grünordnungsplan beigelegt wurde.</p> <p>Keine der genannten Arten gilt als streng geschützte Art. Auch kann für keine dieser insgesamt anpassungsfähigen Arten eine existenzielle Bedrohung der Population durch den Verlust von potenziellem Lebensraum mit anschließender Bebauung unterstellt werden.</p> <p>Daraus folgt in der Konsequenz, dass eine noch differenziertere Aufbereitung dieser Tatsache zu keinem inhaltlich anderen Ergebnis führt (vgl. auch zu 6.2).</p>
			6.6 Hinsichtlich Abriss Fahrzeughalle entsteht die Frage, ob für erwähnte brütende Hausrotschwänze im räumlichen Zusammenhang die Funktion der verloren gehen den Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wei-	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wurde im Zuge des Abrisses auf die gerade brütenden Hausrotschwänze Rücksicht genommen.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
			<p>terhin erfüllt wird. Könnte z. B. durch Aufhängen geeigneter Nistkästen geschehen. Vorkommen von Gartenschläfern und in Höhlen brütenden Vögeln wie Blau- und Kohlmeise deutet auf vorhandene (Baum-) Höhlen hin, die vor dem Fällen von Bäumen besondere Beachtung finden - ggfls. Ersatz durch Nistkästen.</p>	<p>Hausrotschwänze gelten als vergleichsweise flexibel in Bezug auf ihre Niststandorte im Siedlungszusammenhang. Wie für die anderen genannten Höhlenbrüter auch kommen wegen des geeigneten Baumbestands Ausweichmöglichkeiten im Bereich Friedhof / Heimbach-Grünzug in Betracht.</p> <p>Wie die anderen festgestellten Arten auch unterliegt der Hausrotschwanz keinem besonderen Schutzstatus. Sein Bestand ist als ungefährdet einzustufen ist.</p> <p>Ergänzend wurde mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) folgender Hinweis in Plandarstellung und Begründung aufgenommen:</p> <p>'Berücksichtigung Brutzeiten Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden.'</p> <p>Aus den zuvor vorgenannten Gründen wird von weitergehenden Schutz- oder Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung abgesehen.</p>
			<p>6.7 Es kann nicht hinreichend beurteilt werden, ob Verbotstatbestände des § 44 (1), Satz 3 BNatSchG durch die geplante Umgestaltung des Geländes eintreten werden. Artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend Anhang 1 des „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen 2009“ empfohlen, um die Aussagen nachvollziehbar zusammenzufassen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. siehe oben, zu 6.5</p>
RP Kassel - Grundwasserschutz, Wasserversorgung	Ziffer 2	31.10.2011 (16.08.2010)	<p>2.1 Wie bereits in Stellungnahme vom 16.08.2010 hingewiesen, kann aufgrund der betroffenen Heilquellenschutzgebietslage lediglich Bodenmaterial mit Zuordnungswert von max. Z 1.1 gemäß LAGA-M-20 zur Wiederverwertung gelangen und auch nur,</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Die eingeforderte Klarstellung wurde bereits in der überarbeiteten Entwurfsfassung aufgenommen (Begründung, Seite 26 unten bzw. 27 oben). Im Sinne einer weiteren redaktionellen Überarbeitung</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
			<p>wenn Grundwasserflurabstand > 2,0 m. Höher belastetes Bodenmaterial ist daher aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung - außerhalb von Wasserschutzgebieten - zuzuführen. Eine uneingeschränkte Verwertung bis zu einem Zuordnungswert von Z2 Material vor Ort wie unter Kapitel 4.4 der Begründung beschrieben, kann daher nicht erfolgen. Dies gilt insbesondere für den teerpechhaltigen Straßenaufbruch, der als gefährlicher Abfall einzustufen ist und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt werden muss. Es sollte aus Gründen der Klarstellung und Eindeutigkeit der vorletzte Absatz auf Seite 25 der Begründung gestrichen oder entsprechend geändert werden. Es muss klar ersichtlich sein, dass lediglich Bodenmaterial mit einem Zuordnungswert bis max. Z 1.1 zur Wiederverwertung gelangen darf.</p>	<p>wird auf S. 25/26 folgende Textänderung bzw. Textumstellung vorgenommen: '... Für die abfallrechtliche Beurteilung wurden die Schadstoffkonzentrationen nach den hierfür relevanten LAGA-Werten (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) bzw. dem Merkblatt 'Entsorgung von Bauabfällen' (der hessischen. Regierungspräsidien - Staatliche Umweltämter) einzelnen Klassen zugeordnet. Nach den Zuordnungswerten der oberflächennahen Auffüllungen ergänzen sich nach Gutachterinschätzung die Möglichkeit zur uneingeschränkten/eingeschränkten Verwertung auf dem Gelände (LAGA-Werte Z0 bis Z2) bzw. die Notwendigkeit zur Entsorgung entsprechend Deponieklasse I oder II (LAGA-Werte Z3 und Z4). PAK-Konzentrationen, die eine Einordnung in Deponieklasse III (> 1000mg/kg TS, entsprechend LAGA-Wert Z5) nach sich ziehen würden, wurden auf dem Gelände nicht angetroffen. Die gutachterliche Beurteilung zu einer möglichen Wiederverwertung vor Ort ist insofern zu relativieren, da hierbei die Tatsache nicht berücksichtigt wurde, dass in Heilquellenschutzlagen strengere Vorschriften einzuhalten sind. Die Aussagen wurden durch das Regierungspräsidium korrigiert. In seinen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wies die Behörde darauf hin, dass innerhalb des Heilquellenschutzgebietes lediglich Bodenmaterial mit einem Zuordnungswert von max. Z 1.1 gemäß LAGA-M-20 zur Wiederverwertung gelangen kann und auch nur, wenn ein Grundwasserflurabstand von mehr als 2,0 m vorliegt.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
				Anfallendes höher belastetes Bodenmaterial ist nach Absprache mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums Kassel (31.5 - Altlasten, Bodenschutz) aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung - außerhalb von Wasserschutzgebieten - zuzuführen." ...
Die nachfolgenden Abteilungen des RP Kassel haben keine neue Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung abgegeben, lt. Anschreiben behalten dann die Stellungnahmen aus den früheren Beteiligungen ihre Gültigkeit				
RP Kassel - Altlasten, Bodenschutz	(Ziffer 4)	(18.05.2009) Stellungnahme TOB-Runde 1	4.1 In 2007 + 2008 wurden geotechnische Untersuchungen zur Gründungsplanung und zur Untersuchung des Bodens auf Schadstoffbelastungen durchgeführt. Gefunden: Auffüllungen mit Bauschutt, Brandreste und teerpechhaltige (alte) Straßenbeläge, sowie zwei verfüllte Becken. Die bereichsweise festgestellten Belastungen mit PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) und die alten Verkehrsfächenbeläge müssen vor Erschließung und Wohnbebauung entfernt werden. Die Gutachten liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht und der Unteren Wasserbehörde vor. Am 02.06.2008 und am 10.09.2008 haben Besprechungen der vorgenannten städtischen Ämter mit der Altlastenbehörde stattgefunden. Danach soll ein entsprechendes Bodenmanagement vorgesehen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits eine ausführliche Zusammenfassung der beiden Gutachten. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bei der städtebaulichen Planung und den Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt. Ein Bodenmanagement ist geplant. Einzelheiten hierzu wurden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und sind nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens.
RP-Kassel - Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik	(Ziffer 5)	(04.06.2009) Stellungnahme TOB-Runde 1	5.1 Zu Gefährdung durch Altlasten / Alttablagerungen liegen keine Erkenntnisse vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
RP Kassel - Regionalplanung	(Ziffer 7)	(16.08.2010) Stellungnahme TOB-Runde 1	7.1 Ziele des Regionalplans (RPN 2009) stehen Planung nicht entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stadt Kassel - Umwelt- und Immissionsschutz	Ziffer 3	08.11.2011	<p>3.1 Eine entsprechende Festsetzung zum Ausschluss von festen Brennstoffen ist aufzunehmen.</p> <p>Unverständlich erscheint die Löschung der Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe und deren inhaltlicher Ausführungen in der Begründung.</p> <p>Maßnahmen zur Reduzierung von feinstaub- und Stickstoffdioxidemissionen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation sind entsprechend der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel (in Kraft seit August 2011) umzusetzen. Für den Bereich der Stadt Kassel bedeutet dies u. a.: "Festlegung in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen als Maßnahmen der laufenden Umsetzung."</p> <p>Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans und die dort vorgesehenen Maßnahmen sind verbindlich und zudem vom Magistrat in seiner Sitzung am 20.06.2011 beschlossen worden.</p> <p>Insbesondere der feste Brennstoff Holz trägt maßgeblich zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation im Sinne der Feinstaubbelastung (PM 10) und der Stickstoffdioxidbelastung bei.</p> <p>Es ist richtig, dass die Bestimmungen der 1. BImSchV generell einzuhalten sind. Bei den</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Die textliche Festsetzung zu Feuerungsanlagen sowie der zugehörige Teil der Begründung (Kap. 6.10) wurden mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) ersatzlos gestrichen, weil die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Vorgaben durch die BImSchV geregelt sind.</p> <p>Zusätzliche planungsrechtliche Vorgaben sind daher nicht erforderlich.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
			<p>Festsetzungen in B-Plan-Verfahren geht es darum, über bestehende gesetzliche Regelungen hinaus die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auszu-schließen oder zu beschränken. Im Übrigen ist auch der Immissionsschutz Bestandteil einer städtebaulichen Sichtweise.</p> <p>Wir bestehen daher auf nachfolgender Formulierung:</p> <p>"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen in Feuerungsanlagen die Verwendung von festen Brennstoffen nicht zulässig."</p>	
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - Landschaftsplanung	Ziffer 4	08.11.2011	<p>4.1 Nachdem der Bebauungsplan im Rahmen der Offenlage (Sommer 2011) unseren Ausführungen (Stellungnahme gem. §4 Abs. 2 BauGB) z. T. gefolgt war und entsprechende Akzeptanz fand, wurden diese Änderungen nun wieder zurückgenommen und die grünordnerischen Festsetzungen zudem gegenüber dem ursprünglichen Vorentwurf sogar verschlechtert.</p> <p>Die Umsetzung des B-Planes wird zu einem weitgehenden Verlust der Gehölzbestände führen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption wurde nach erfolgtem Grunderwerb von der neuen Eigentümerin GWH im Hinblick auf die konkrete bauliche Ausformulierung innerhalb des vorgegebenen städtebaulichen Rahmens überprüft.</p> <p>Die hieraus resultierenden und während der Offenlage im Juli / August 2011 vorgebrachten Anregungen wurden mit einer entsprechenden Überarbeitung des Planentwurfes Rechnung getragen. Im Ergebnis haben sich dadurch Veränderungen an der Lage der Verkehrerschließung und im Zuschnitt der Grundstücke bzw. der Baufelder ergeben, die die Notwendigkeit für eine erneute Beteiligung nach sich gezogen haben.</p> <p>Mit der vorgeschlagenen Vergrößerung der Quartiersmitte wird ein breiteres Spektrum an Bebauungsoptionen eröffnet, so dass die Veränderung insgesamt als Qualitätsverbesserung angesehen wird.</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				<p>Die Veränderungen bewirken auch eine Reduzierung der zunächst vorgesehenen Randeingrünung im Westen und Süden des Gebietes, was aus landschaftsplanerischer Sicht verständlicherweise bedauert wird.</p> <p>Die reduzierten Grundstückstiefen können durch die Art der Bebauung (hin zu mehr breiten Reihenhäusern) nur teilweise kompensiert werden. Aber mit dem Wegfall der Erhaltungsbindung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB für den Bewuchs an der westlichen Böschungskante kann bei den verringerten Grundstückstiefen noch eine sinnvolle Grundstücksnutzung mit entsprechender Freiflächengestaltung ermöglicht werden.</p> <p>Die Qualität des vorhandenen Bewuchses entlang der westlichen Grenze lässt einen Erhalt aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erscheinen und würde die Nutzung der entstehenden Grundstücke stark einschränken. Tatsächlich stellt der seit Jahren ungebremste Bewuchs eine z. T. erhebliche Nutzungsbeschränkung (Gefährdung durch Windbruch, Verschattung) für die zukünftigen Bewohner dar, so dass an dieser Stelle der Aspekt 'Landschaftsbild' eindeutig nachrangig zu beurteilen ist.</p> <p>Stattdessen ist hier nun auch - im Hinblick auf die Neuanlage einer Hecke - eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25a BauGB vorgesehen.</p>
			<p>4.2 So können die jeweils inzwischen auf 1,50 m verringerten 'Grünstreifen' an der westlichen und südlichen Grenze des Gelungsbereiches weder den Erhalt noch eine sinnvolle Entwicklung größerer, raumwirksamer Bäume und Sträucher sicherstellen. Diese 'Grünstreifen' sollten daher auf min-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregung ist inhaltlich nachvollziehbar. Eine generelle Verbreiterung der festgesetzten Pflanzflächen auf die vorgeschlagene Breite von 5 m ist innerhalb der verdichteten Bauweise nicht konsequent umzusetzen, weil unverhältnismäßig hohe Beschränkungen für einzelne Grundstücke entstehen würden (in dem betroffene</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her			<p>destens 5 m verbreitert werden, zumal hier auch ausdrücklich Bäume 1. Ordnung festgesetzt werden und Wege angelegt werden können.</p>	<p>nen Wohngebiet WA 2 wurden zudem die Grundstücksstiefen verringert). Die aufgenommene Liste der Bäume und Sträucher beinhaltet auch Bäume 1. Ordnung - nicht richtig ist, dass diese gepflanzt werden müssen. Die Wahlfreiheit bleibt den einzelnen Bauherren/-frauen überlassen. Die Mehrzahl der Arten lässt auch kleinere Wuchsformen zu (2. Ordnung). Bei der vorgesehenen Bauform (Reihenhausbebauung) sind rückwärtige Gartenzüge grundsätzlich unverzichtbar. Mit den festgesetzten Pflanzstreifen muss daher selbstverständlich diese Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Fläche (an der westlichen Grenze) erhalten bleiben. Der in der Begründung angesprochene Mistweg entlang der südlichen Grenze soll in Verbindung mit der neuen Hecke angelegt werden, nicht statt der Hecke. Weil die zukünftige Randeingrünung als raumwirksame Eingrünung einen dichten Sichtschutz ermöglichen soll und auch für Vögel und Kleinsäuger einen Lebensraum darstellen soll, muss die neue Hecke eine Breite von mindestens 1,50 m aufweisen. Diese Breite ist auch für einzelne Bäume nicht zu knapp bemessen.</p>
			<p>4.3 Auch die Festsetzung, dass (mind.) 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten sind, führt lediglich zu einem Minimalstandard an Begrünung, zumal die Überschreitung der GRZ nicht ausgeschlossen wird. Wir regen daher an, den Ausschluss der Überschreitung festzusetzen oder den Anteil der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen auf 80% zu erhöhen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Der planerische Ansatz zielt auf eine kompakte städtische Bebauung, bei der auch Grundstücke in einer Größenordnung um 200 m² möglich sind. Dies bedeutet für WA 2: Aus der festgesetzten GRZ von 0.4 ergäbe sich hieraus eine Gebäudegrundfläche von maximal 80 m² und in der Summe eine versiegelte Fläche von 120 m² (durch Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeiten, zzgl. 50%, also bis zu einer GRZ von 0.6).</p>

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
			Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Einfügung des neuen Gebietes in die umliegenden Quartiere angemessen und geboten.	Und für WA 4: Für die beiden mittleren Baufelder ergäbe sich aus der festgesetzten GRZ von 0.5 eine Gebäudegrundfläche von maximal 100 m ² und in der Summe eine versiegelte Fläche von 150 m ² (durch Ausnutzung der Überschreitungsmöglichkeiten, zzgl. 50%, also bis zu einer GRZ von 0.75). Schon vor dem Hintergrund, dass 1 Stellplatz je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen ist, erscheint die Überschreitungsmöglichkeit in dem durch § 19 (4) eingeräumten Umfang aus funktionalen Gründen unverzichtbar. Darüber hinaus wird die Auffassung vertreten, dass eine Erhöhung der zwingend gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksanteile im vorgeschlagenen Umfang den grundsätzlichen Gestaltungsspielraum in unangemessener Weise beschränken würde, da in der Summe nur noch ein Anteil von 10 - 15 % für eine 'freie Verfügung' übrig bleiben würde. Gerade im Bereich der Haus-Vorzone können jedoch auch befestigte Flächen eine sinnvolle Ergänzung der knapp bemessenen öffentlichen Straßenräume darstellen und Spiel- und Aufenthaltsqualitäten erzeugen. Dieses soll nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterbunden werden. Für alle Bereiche gilt zudem, dass aufgrund der topografischen Situation mit mehr oder weniger großen Stufenanlagen im Zugangsbereich der Häuser zu rechnen ist - eine unvermeidbare Versiegelung.
Stadt Kassel - Feuerwehr	Ziffer 5	08.11.2011	5.1 Sind Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster einer Wohneinheit über eine Feuerwehrleiter zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m können vor allem in den Wohngebieten entstehen, in denen eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt wird (WA 1 und

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
			WA 3). Die baulichen Anforderungen in Bezug auf den zweiten Rettungsweg werden durch § 13 (3) die Hessische Bauordnung geregelt und müssen entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.	
			5.2 Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehrein-satzes erforderlich sind. Die Feuerwehruzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Im Geltungsbereich können aufgrund der städtebaulichen Konzeption und der baulichen Dichte keine Situationen entstehen, in denen der Weg vom Gebäude bis zur öffentlichen Verkehrsfläche länger als 50 m ist.
			5.3 Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszuliegen. Zu- und Durchfahr-ten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit Achslast bis zu 10t und zulässigem Gesamtgewicht bis 16t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.6.4) entsprechen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Der Hinweis zum Ausbau von Feuerwehruzufahrten ist bei der Straßenplanung bzw. der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.
			5.4 Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m muss sichergestellt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Nachrichtlich wurden bereits für die Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung (Juli/Aug. 2011) in die Be-gründung Kap. 3.3 bzw. 5.3 entsprechende Textbau-steinne zu den Belangen der Feuerwehr (Löschwasser-versorgung, 2. Rettungsweg, Erreichbarkeit für die Feuerwehr) aufgenommen: 'Unter Berücksichtigung der Planungsziele ist von ei-nem Löschwasserbedarf von 96 m³/h (oder 1.600

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/40 „Ortelsburger Straße“ (ehem. Landesfeuerwehrschule)'
erneute öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB
(Behandlung der Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/Behörden und Satzungsbeschluss)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Hinweis: Die Angabe von Ziffern in Klammern wie auch die kursive Schreibweise stellt Bezug bzw. Verweise auf frühere Beteiligungsschritte her				
				/min.) auszugehen. Die entsprechende Löschwassermenge kann im Umkreis von 300 m über Hydranten durch die Städtische Werke AG sichergestellt werden.'
			5.5 Feuerwehr-Einrichtungen wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und von Bewuchs frei zu halten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht relevant für den B-Plan. Der Hinweis ist bei der Straßenplanung bzw. der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.
Kasseler Entwässerungsbetrieb	Ziffer 6	26.10.2011	6.1 keine Einwände Verweis: Stellungnahme vom 26.08.2010	
		26.08.2010	20.1 Privater Investor soll Verkehrs- und Entwässerungsanlagen planen, bauen und finanzieren. Stadt Kassel wird Verkehrsflächen anschließend in ihr Eigentum übernehmen. Die darin befindlichen Hauptkanäle gehen, zur dauerhaften Unterhaltung, in das Betriebsvermögen des KEB über. Zuleitungskanäle bleiben Privateigentum. Straßentwässerungsleitungen werden Straßenbestandteil und fallen in Zuständigkeit vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt. Die vom KEB zu übernehmenden Kanäle müssen nach dessen Standard geplant und gebaut werden > Regelung im städtebaulichen Vertrag (engen Abstimmung mit KEB).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Ausbau durch die GWH als Investor und die Übernahme durch die Stadt Kassel bzw. den KEB wurden zwischenzeitlich in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die betreffenden Regelungen sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Entsprechende Hinweise hierzu wurden mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) in die Begründung (Kap. 8 Kosten) aufgenommen.
			20.2 "Regelung zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum in der Stadt Kassel" zu beachten, d. h. Mindestabstand von 2,50 m zu Kanalanlagen sicher zu stellen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung wurde mit der Entwurfsfassung für die erneute Offenlage (Okt./Nov. 2011) in den Bebauungsplan (Nr. 6.5) aufgenommen.

Kassel, den 22.11.2011

Bebauungsplan Nr. II/40
'Ortelsburger Straße'
(ehemalige Landesfeuerweherschule)

Begründung
mit integriertem Grünordnungsplan

Stand 12/2011



BAS

Auftraggeber:



documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.de
www.bas-kassel.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren	5
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
3. Bestand	9
3.1 Städtebau und Nutzungen	9
3.2 Erschließung und Verkehr	10
3.3 Technische Infrastruktur, Feuerwehrbelange	12
3.4 Altflächen, Altstandorte und Altlasten	12
3.5 Natur- und Umweltschutz	13
4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	21
4.1 Regionalplan Nordhessen	21
4.2 Flächennutzungsplan (ZRK)	21
4.3 Landschaftsplan (ZRK)	22
4.4 Vorliegende Untersuchungen	23
4.5 Satzungen	27
5. Planungsziele und Konzept	29
5.1 Städtebaulich-bauliches Konzept	29
5.2 Erschließung und Verkehr	32
5.3 Technische Infrastruktur, Feuerwehrbelange	33
5.4 Bodenbehandlung, Bodenmanagement	33
5.5 Grünordnungsplan	34
6. Inhalte des Bebauungsplans (Begründung der Festsetzungen)	44
6.1 Geltungsbereich	44
6.2 Art der baulichen Nutzung	45
6.3 Maß der baulichen Nutzung	45
6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	47
6.5 Flächen für den Gemeinbedarf und ihre bauliche Nutzung	48
6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	48
6.7 Nebenanlagen	49
6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	49
6.9 Grünfläche	50
6.10 Grünordnerische Festsetzungen	50
6.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	51
7. Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	53
8. Kosten	54
9. Verfahrensablauf	54
Anhang	57
textliche Festsetzungen	
Bilanzierung	

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Vor mehr als zwanzig Jahren ist die Landesfeuerwehrschule aus Platzgründen an den Nordrand der Dönche ausgelagert worden. Bis 1985 wurden Ausbildungslehrgänge am Standort in Wehlheiden (fertiggestellt 1936) durchgeführt. Seitdem werden große Flächenanteile der Liegenschaft an der Sternbergstraße nicht mehr genutzt und liegen überwiegend brach.

Hiervon ausgenommen ist der Teil der Liegenschaft an der Ortelsburger Strasse, der dann über mehrere Jahre noch als Außenstelle der Verwaltungsfachhochschule Wiesbaden genutzt wurde, nachdem Ende der 80er Jahre das ursprüngliche Unterkunftsgebäude um einen Neubau ergänzt wurde.

Das Land Hessen hat die anderen und flächenmäßig größeren Teile der Liegenschaft mehrfach zum Kauf angeboten. Einzelne Gebäude wie die Übungshalle und das Brandhaus wurden abgebrochen, Wasserbecken und Löschteich zugeschüttet.

Dies war Anlass für die Stadt Kassel als Grundlage für die Ausschreibung des Grundstückes ein städtebauliches Konzept erarbeiten zu lassen. Dieses Konzept liegt seit Juni 2000 vor. Die Suche nach potenziellen Investoren und Kaufinteressenten zog sich dennoch hin.

Der Flächenanteil mit den bestehenden Schulgebäuden im nord-östlichen Bereich wurde zwischenzeitlich aus der Liegenschaft herausparzelliert und vom Land Hessen vorab an das Diakonische Werk in Kurhessen-Waldeck e.V. veräußert, das hier eine Fachschule für Sozialpädagogik (Ev. Fröbelseminar) unterhält.

2011 erwarb die GWH - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen den überwiegenden Teil der verbleibenden Fläche. Die Vereinigten Wohnstätten 1889 wurden - ebenfalls noch 2011 - Eigentümer des städtischen Flächenanteils im Nordwesten.

Um die rechtliche Grundlage für die weitere Gesamtentwicklung des Geländes zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 'Bebauungsplan der Stadt Kassel - Nr. II/40 Ortelsburger Straße (ehemalige Landesfeuerwehrschule)' beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist

- die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Schulnutzung mit Erweiterungsmöglichkeiten am Standort,
- die geordnete städtebauliche Entwicklung des verbleibenden Geländes im Hinblick auf eine differenzierte Wohnbebauung,
- die gestalterische Einfügung neuer Baukörper in die Umgebung,
- die Sicherung der Erschließung.

Aufgrund der Eigentums- und Rechtsfragen ist die Wohnbauentwicklung nur in einem engen Zusammenwirken zwischen Stadt und Land möglich. Es ist beabsichtigt, die Flächen in einem konzeptionell und realisierungsorientiert einheitlichen Vorgehen zu entwickeln. Bereits gegenwärtig ist erkennbar, dass ohne Ordnungsmaßnahmen in einer beachtlichen Höhe hinsichtlich der Anpassung der Topographie und der Entsorgung von verunreinigten Böden keine bebauungsfähigen Grundstücke entwickelt werden können.

Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt. Die hierfür geltenden Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 2 BauGB sind aufgrund der geplanten Summe aller Grundflächen unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen,
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt

oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i.V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert. Der Grünordnungsplan liegt daneben auch als separater Fachplan vor:

Frühzeitige Beteiligung

Die Stadt Kassel hat von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten, keinen Gebrauch gemacht und die Bürgerinnen und Bürger nach entsprechender Ankündigung durch Aushang der Planunterlagen (15.06.2009 bis 26.06.2009) von den allgemeinen Zielen der Planung informiert.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die relevanten Träger öffentlicher Belange wurden bereits im Sommer 2010 am Verfahren beteiligt. Hierzu wurden ihnen die Planunterlagen in der Entwurfsfassung (Stand 07/2010) zugeschickt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 31.08.2010.

Mit dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss am 20.06.2011 erfolgte auch die Beschlussfassung zur Abwägung der von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde vom 11.07. - 12.08.2011 durchgeführt.

Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zweite öffentliche Auslegung

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden das städtebauliche Konzept weiterentwickelt und der Entwurf des Bebauungsplanes geändert.

Die eingearbeiteten Änderungen am städtebaulichen Grundgerüst berühren die grundsätzliche Konzeption nicht, haben in der Konsequenz aber eine erneute Beteiligung entsprechend § 4a (3) BauGB erforderlich gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde vom 24.10. - 04.11.2011 durchgeführt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend informiert und um erneute Stellungnahme zu den geänderten Punkten der Planung gebeten.

Abgesehen von redaktionellen Überarbeitungen in der hier vorliegenden Begründung haben sich hieraus keine weiteren inhaltlichen Veränderungen ergeben. Der Beschluss über die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen von Bürgerinnen / Bürgern einerseits und Trägern öffentlicher Belange andererseits erfolgt mit dem Satzungsbeschluss.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli.2011 (BGBl. I S. 1475).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, in Kraft getreten am 29. Dezember 2010).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

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

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

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

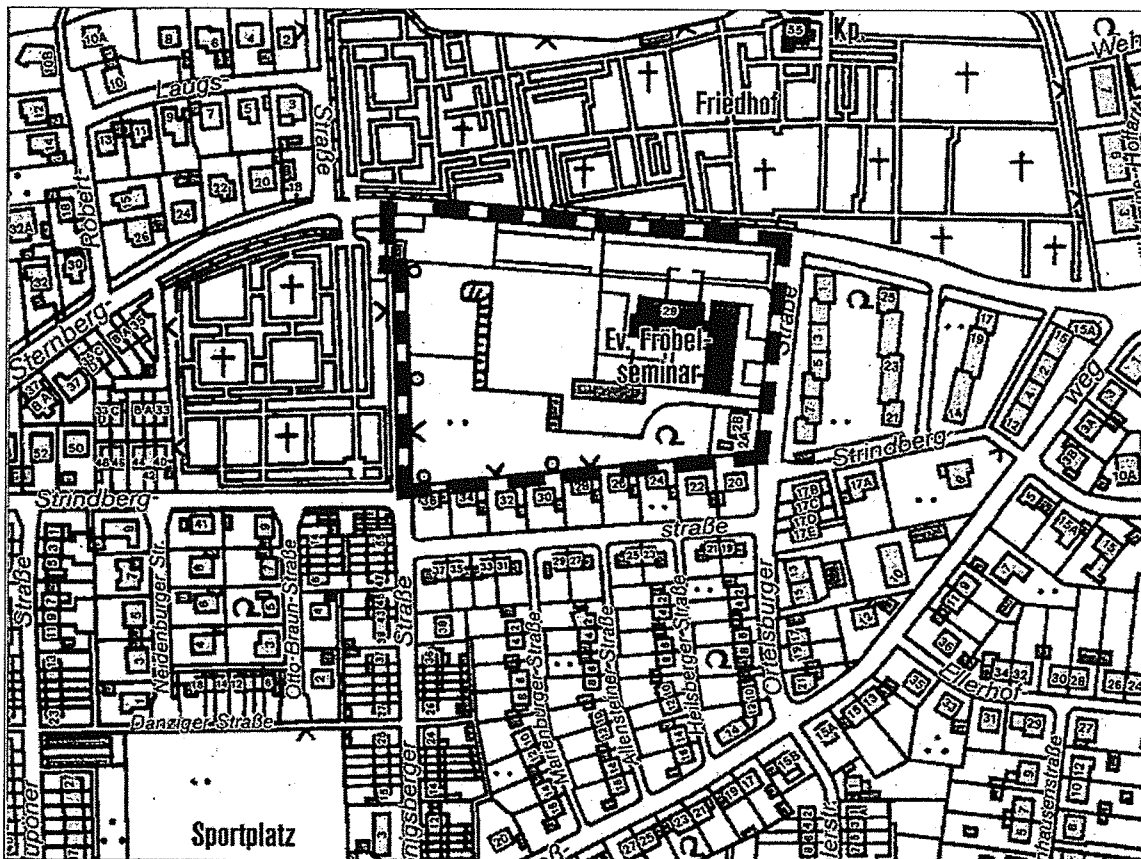
Das Planungsgebiet liegt im Westen der Stadt Kassel, im Stadtteil Wehlheiden und umfasst im Wesentlichen das Gelände der ehemaligen Landesfeuerwehrschule an der Sternbergstraße.

Während der nordöstliche Teilbereich Sternbergstraße / Ortelsburger Straße seit 2007 vom Diakonischen Werk in Kurhessen-Waldeck e.V. als Fachschule für Sozialpädagogik (Ev. Fröbelseminar) genutzt wird, liegt der größere - mittlerweile ebenfalls durch das Land veräußerte - Teil der Liegenschaft seit Jahren brach.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, werden zusätzlich städtische Grundstücksflächen in den Geltungsbereich einbezogen. Am nordwestlichen Rand werden das Flurstück 11/13 und das neu gebildete Flurstück 11/15 (ehem. Flächen der Friedhofsgärtnerei, zusammen 1.169 m²) sowie in der südwestlichen Ecke das kleine Flurstück 15/1 (ca. 12 m²) im Hinblick auf eine Nutzungsänderung im Gesamtkontext aufgenommen.

Nördlich und westlich des Plangebietes liegt der Wehlheider Friedhof. Im Süden schließen die Einfamilienhausgrundstücke der Strindbergstraße an. Östlich der Ortelsburger Straße befindet sich ein weiteres Wohnquartier, bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, überwiegend in Zeilenbauweise.

Der Geltungsbereich liegt in Flur 8 der Gemarkung Wehlheiden und umfasst die Flurstücke 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/15 und 15/1 (jeweils vollständig).



Abgrenzung Geltungsbereich - Anlage zum Aufstellungsbeschluss, unmaßstäblich
(Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung und Bauaufsicht)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch die Ortelsburger Straße,
- im Norden durch die Sternbergstraße,
- im Westen durch den Friedhof Wehlheiden und
- im Süden durch die Grundstücke der angrenzenden Wohnbebauung Strindbergstraße.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,35 ha.

3. Bestand

3.1 Städtebau und Nutzungen

Das zur Entwicklung anstehende Grundstück der ehemaligen Landesfeuerweherschule ist derzeit zu etwa 2/3 ungenutzt. Das ehemalige Unterkerkungsgebäude an der Ortelsburger Strasse wurde 1936 fertig gestellt, Ende der 1980er Jahre um einen Neubau ergänzt und dann als Außenstelle der Verwaltungsfachhochschule Wiesbaden genutzt. Heute unterhält das Diakonische Werk in Kurhessen-Waldeck e.V. hier auf einem Flächenanteil von rund 7.000 m² eine Fachschule für Sozialpädagogik (Ev. Fröbelseminar).



Luftbild (Quelle: google earth, 2008)

Die vom Diakonischen Werk genutzten Gebäude befinden sich nach äußerlichem Eindruck in einem guten baulichen Zustand. Zum Ev. Fröbelseminar gehören darüber hinaus eine große Stellplatzanlage an der Sternbergstraße sowie eine weitere Stellplatzanlage südwestlich des Gebäudebestands. Beide wurden in der Vergangenheit durch Baumpflanzungen gegliedert. Die Summe beträgt im Bestand insgesamt rund 140 Stellplätze.



Gebäude der ehemaligen Landesfeuerweherschule
Ansicht Ortelsburger Strasse



Blick von Südosten



Einmündung Sternbergstraße / Ortelsburger Straße

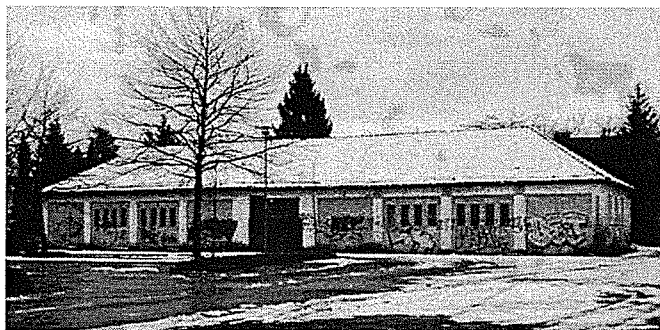
Erweiterungsbau
aus den 80er Jahren des 20. Jhrdts.

Das restliche Grundstück (ca. 16.500 m²) liegt seit mehreren Jahren brach. Einzelne Gebäude wie die Übungshalle und das Brandhaus wurden zwischenzeitlich abgebrochen, Wasserbecken und Löschteich zugeschüttet.

Die verbliebenen baulichen Anlagen - ein Doppelhaus (Ortelsburger Str. 2a/b), eine Fahrzeughalle und ein Garagengebäude - stellen wegen des jahrelangen Leestands und unterlassener Unterhaltung keinen baulichen Wert mehr dar und sind zum Abbruch freigegeben worden.



Ortelsburger Straße 2a/b



Fahrzeughalle (abgebrochen 2010)

Auch die asphaltierten Flächen in diesem - ungenutzten - Teil des Plangebietes sind in schlechtem Zustand und waren Anlass für vertiefende Untersuchungen zur Bodenqualität im Hinblick auf Verunreinigungen (siehe Kap. 4.4). Für die Nutzung als Übungsflächen der Feuerwehr wurde die Geländetopografie verändert - durch die Herstellung ebener Flächen entstanden Geländeversprünge. Die noch verbliebenen Mauern und Böschungen trennen in unterschiedlicher Weise die einzelnen Teilbereiche verschiedener Niveaus von einander ab.

Die unbefestigten Flächen haben sich durch natürliche Sukzession weiterentwickelt (siehe Kap. 3.5). Dadurch haben sich kleinräumig differenzierbare Teilflächen mit unterschiedlichen Qualitäten herausgebildet.

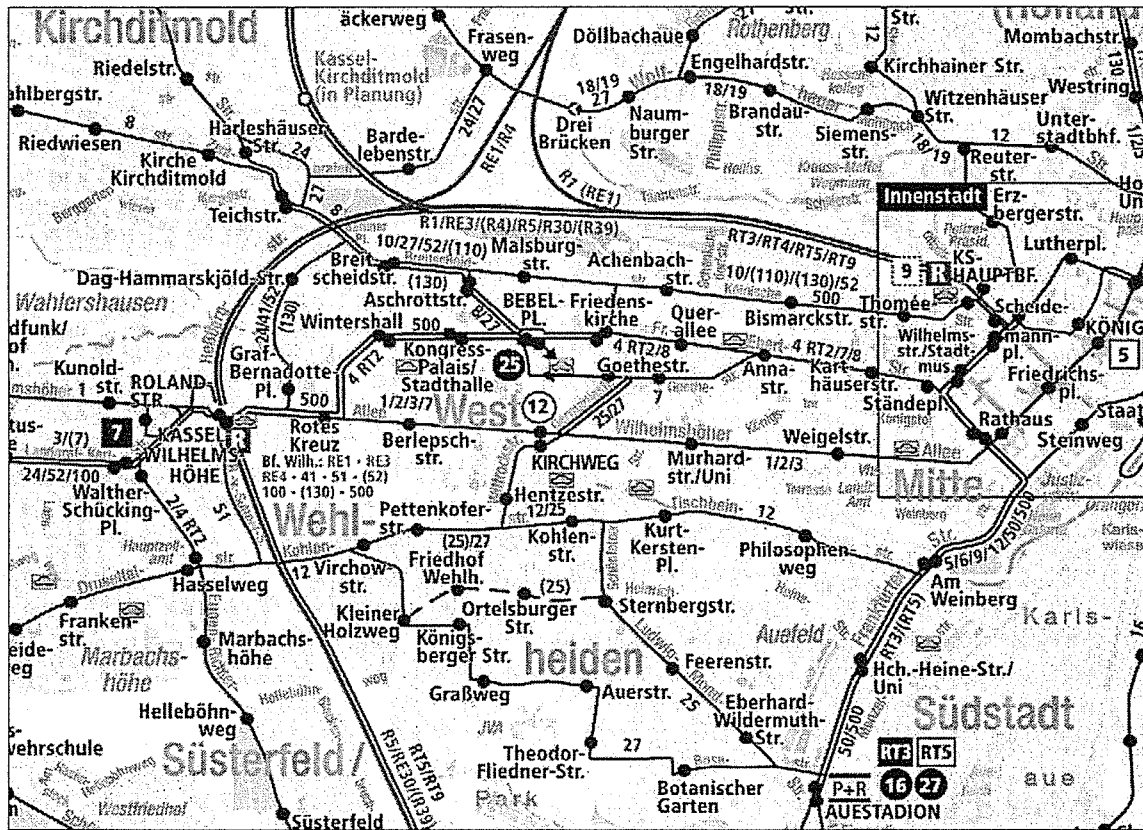
Das öffentlich wahrnehmbare Erscheinungsbild der Liegenschaft hat sich bereits durch das Fällen einer Pappelreihe im Sommer 2008 zum ersten Mal deutlich verändert. Im Winter 2009/2010 wurden dann weitere große Bäume im Bereich des geplanten Neubaus für die Fröbelseminar-Erweiterung entfernt.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt abseits der Straßenbahnlinien. Die nächste Haltestelle 'Kirchweg' mit Tram-Anschluss befindet sich etwa in 800 m Entfernung.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen der Buslinie 25 'Friedhof Wehlheiden', 'Ortelsburger Straße' (mo. - fr. in Randzeiten und am Wochenende bedient) sowie die Haltestelle der Buslinie 27 'Königsberger Straße' (mo. - fr.), wodurch Anschlüsse in Richtung Kirchweg und/oder Auestadion durchschnittlich im 30 Min.-Takt gewährleistet sind.

Die in Hauptzeiten angefahrenen Bushaltestellen der Buslinie 25 'Pettenkofer Straße', 'Kohlenstraße' und 'Sternbergstraße' befinden sich ebenfalls schon in größerer Entfernung (ca. 400 m).



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 01/2009

Die Kfz-Erschließung erfolgt von der Ludwig-Mond-Straße (aus östlicher Richtung) und von der Kohlenstraße (aus westlicher Richtung) kommend jeweils über die Sternbergstraße. Die Sternbergstraße hat für den Stadtteil Wehlheiden eine wichtige Sammelstraßenfunktion und wird von Ortskundigen gerne als Abkürzung bzw. Alternativroute zum sog. 'Wehlheider Kreuz' (Ampelkreuzung) genutzt.

Im Bereich des Plangebietes ist nur auf der südlichen Seite ein Gehweg vorhanden. Auf der Nordseite befindet sich die Mauer des Friedhofes.



Sternbergstraße, Blick nach Osten

Von der Sternbergstraße führt eine private Zufahrt auf das Gelände. Über diese Zufahrt sind auch die bestehenden Stellplatzanlagen erreichbar. An der Ortelsburger Straße existiert eine weitere Zufahrt zum Ev. Fröbelseminar. Das Doppelhaus an der Ortelsburger Straße ist direkt von der Straße erschlossen.

In Ergänzung zum Straßennetz bestehen fußläufige Verbindungen (auch für den Radverkehr) in Richtung Heimbach bzw. in Richtung Park Schönfeld. Eine fußläufige Durchquerbarkeit des Geländes von der Sternbergstraße zur Ortelsburger Straße ist möglich, diese Verbindung stellt bisher keine interessante Alternative zu den straßenbegleitenden Gehwegen dar.

Trampelpfade deuten darüber hinaus Wegeverbindungen durch das Gelände zum westlich des Plangebietes liegenden Fußweg (zw. Sternbergstraße und Strindbergstraße / Königsberger Straße) an.

3.3 Technische Infrastruktur, Feuerwehrbelange

Auf dem Gelände verlaufen mit ca. 3 - 4 m Abstand zur Sternbergstraße - nördlich der Stellplatzanlage - in ca. 5 m Tiefe (Sohlhöhe) ein öffentlicher Mischwasserkanal (DN 600), eine Gasleitung (DN 300), eine Wasserleitung sowie Fernmeldeleitungen. Die Trasse ist entsprechend in der Planung zu berücksichtigen - bei der Bebauung des Geländes sind entsprechende Abstände einzuhalten bzw. die Leitungen zu verlegen.

Gas-, Fernwärme-, Wasser- und Stromleitungen liegen zusätzlich in der Straßenparzelle der Sternbergstraße, teilweise auch im Gehwegbereich.

Die Leitungen der Deutsche Telekom AG und die Leitungen der Unitymedia GmbH verlaufen im Bereich des Fahrweges der Stellplatzanlagen parallel zur Sternbergstraße. Diese Leitungen müssen gegebenenfalls in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern in Teilabschnitten verlegt werden, damit eine Bebauung in diesem Bereich möglich wird. Die Gebäude Sternbergstraße 29 und Ortelsburger Straße 2A sind von der Ortelsburger Straße aus an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom bzw. der Unitymedia angeschlossen. Die beiden Leitungstrassen zum Gebäude Sternbergstraße 29 sind von den geplanten Veränderungen nicht betroffen. Der Hausanschluss im Bereich Ortelsburger Straße 2A wird im Zuge der Neubebauung voraussichtlich neu herzustellen sein.

Die Deutsche Telekom AG hat darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des Plangebietes ein Kabel eventuell von weiter her herangeführt werden muss, so dass bereits versiegelte Flächen wieder aufgebrochen werden müssen.

An die genannten Leitungen können die für die Versorgung des Geländes erforderlichen neuen Leitungen angeschlossen werden.

Die zur Ver- und Entsorgung der ehemaligen Gebäude vorhandenen Leitungsnetze sind im Zuge der Bauarbeiten – soweit nicht bereits erfolgt - ordnungsgemäß vom öffentlichen Netz zu trennen. Dies gilt auch für die zur Entwässerung und Beleuchtung der vorhandenen Stellplatzanlage dort verlegten Leitungen.

Feuerwehrbelange

Unter Berücksichtigung der Planungsziele ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h (oder 1.600 l/min.) auszugehen. Die entsprechende Löschwassermenge kann im Umkreis von 300 m über Hydranten durch die Städtische Werke AG sichergestellt werden.

3.4 Altflächen, Altstandorte und Altlasten

Nach Angaben des Hessischen Kampfmittelräumdienstes befindet sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass hier grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss. Da auf dem Grundstück nach 1945 weder eine flächendeckende Neubebauung noch Maßnahmen im Boden bis 4 m Tiefe erfolgten, ist im Vorfeld eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel erforderlich. Die Untersuchung sollte nach Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes als EDV-gestützte Datenaufnahme durchgeführt werden.

Wenn die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor den bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Evtl. vorgesehener Baugrubenverbau ist durch Sondierungsbohrungen abzusichern. Anfallender Erdaushub ist durch Flächensondierung zu begleiten.

Im Geltungsbereich befinden sich ein Verdachtspunkt im Bereich des geplanten Erweiterungsbaus für das Fröbelseminar sowie zwei weitere frühere Bombentrichter, die aus der Detailauswertung ermittelt und koordinatenmäßig erfasst wurden. Die Überprüfung dieser Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Maßnahmen - ggf. durch Sondierungsbohrungen - erforderlich.

Kampfmittelräumarbeiten sollten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt werden. Die untersuchten Flächen sind zu dokumentieren. Hierbei soll auch das Detektionsverfahren angegeben werden. Auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R des Landes Hessen wird hingewiesen (download-Möglichkeit unter: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>). Die Daten sind anschließend an die zuständige RP-Stelle zu übermitteln.

Bei Angebotseinholung und Beauftragung sind das Aktenzeichen und die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beizufügen. Eine Kopie des Auftrages ist zur Kenntnis der zuständigen RP-Stelle vorzulegen.

Die Kosten für eine Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Investor zu tragen. Die Beauftragung erfolgt durch den Investor.

Der Abtransport - ggf. auch die Entschärfung und die Vernichtung - von gefundenen Kampfmitteln erfolgt weiterhin durch den Kampfmittelräumdienst auf Kosten des Landes Hessen.

Die Fläche wird zudem als Altstandort (Vorbehaltsfläche) im Kataster geführt.

Die festgestellten Verunreinigungen bzw. erhöhten Schadstoffkonzentrationen sind auf die frühere Nutzung zurückzuführen. Insbesondere sind zu nennen: die verschiedenen Auffüllungsbereiche, der Böschungsbereich am Rande des früheren Brandübungsplatzes, die großflächigen (und teilweise teerpechhaltigen) Asphaltdecken der Verkehrsflächen sowie der vorhandene Gebäudebestand, der für Wartung und Unterhaltung genutzt wurde.

Nach den durchgeführten Untersuchungen (vgl. Kap. 4.4) ist davon auszugehen, dass gesundheitsgefährdende Belastungen nicht vorliegen. Bei den festgestellten Verunreinigungen handelt es sich jedoch um ein Investitionshemmnis in beträchtlicher Höhe.

Weitere Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle außer den in den Gutachten genannten sind weder im Planungsbereich noch in dessen näherer Umgebung (100m) bekannt.

3.5 Natur- und Umweltschutz

3.5.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Plangebiet steigt von der nordöstlichen Ecke (ca. 171,50 m üNNH. an der Ecke Sternbergstraße / Ortelsburger Straße) bis ca. 181,20 m üNNH. an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches - die Höhendifferenz beträgt also fast 10 m. Hieraus ergibt sich in der Diagonale eine theoretische Steigung von durchschnittlich ca. 4,3 %.

Aufgrund der nutzungsbedingten Transformation sind künstliche Höhenversprünge entstanden, die derzeit durch Mauern und Böschungen überwunden werden. Für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung (und Erschließung) ist das Gelände erneut zu modellieren.

Geologie und Boden

Die folgenden Aussagen sind überwiegend dem Bodengutachten des Erd- und Grundbaulaboratoriums Kratzenberg (Kassel) 2008 entnommen (vgl. auch Kap. 4.4).

Das Plangebiet wird - geologisch betrachtet - durch Nordausläufer der Niederhessischen Tertiärsenke bestimmt. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt im Ablagerungsbiet des Oberen Bundsandsteins, der in einer Tiefe von etwa 40 - 60 m ab Geländeoberkante zu erwarten ist. Oberhalb dieser Schicht folgen alttertiäre Sedimente, die sich vor allem aus Ton- und Sandablagerungen des Oligozän zusammensetzen und möglicherweise auch Braunkohle enthalten. Zur Geländeoberfläche folgen quartäre Lockersedimente, bestehend aus tonig-sandigem Schluff sowie aus schluffigen Hangschuttbildungen mit Basaltsteineinlagerungen in verschiedenen Festigkeiten und Zustandsklassen.

Das Plangebiet wurde durch die Vornutzungen stark überformt und weist in großen Bereichen verschiedene Abgrabungen und unterschiedlich mächtige Auffüllungen auf.

Insgesamt ist für die Bestandssituation ein versiegelter bzw. befestigter Flächenanteil von ca. 13.100 m² festzustellen (Fläche Summe 23.400 m²).

Wasserhaushalt

Der Tertiärton fungiert als Grundwassergeringleiter im Plangebiet. An der häufig sandigen Basis des quartären Lösslehms bildet sich Schichtwasser, das bei den Sondierungsbohrungen (bis maximal 4,0 m unter der Geländeoberkante) im Rahmen der durchgeführten Bodenuntersuchung nicht gefunden wurde. Der Schichtwasserzustrom erfolgt aus südlicher Richtung. Die Vorflut des Untersuchungsgebietes wird durch den 150 m nördlich verlaufenden, nach Osten abfließenden Heimbach gebildet. Bei der Bodenuntersuchung ist ein geschlossener Grundwasserspiegel im Bereich des untersuchten Grundstückes nicht angetroffen worden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus innerhalb der Schutzzone B2 hinsichtlich der geplanten Verwertung von ausgebautem Bodenmaterial und in Bezug auf Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmennutzung).

Lokales Klima

Die an das Plangebiet im Norden und Westen unmittelbar angrenzenden Friedhofsflächen werden im Landschaftsplan und im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (FNP 2007) des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) als Klimaschutzflächen ausgewiesen.

Auch im Zusammenhang mit dem sich etwas weiter nördlich anschließenden 'Heimbach-Grünzug' sind von diesen Flächen direkte positive Effekte für das Plangebiet und andere angrenzende Wohnquartiere zu erwarten. Der betroffene Bereich des Stadtteils Wehlheiden im Umfeld des Plangebiets ist aufgrund der städtebaulichen Strukturen bzw. der städtebaulichen Dichte unter klimatischen Gesichtspunkten als unproblematisch einzustufen.

Die Fläche des Geltungsbereiches selbst wird vom Grundsatz als bebauter Bereich gewertet und zeigt laut FNP keine Auffälligkeiten für eine besondere klimatische Erwärmung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im derzeitigen Zustand insbesondere die offenen Flächenanteile des Plangebietes im südlichen und westlichen Bereich wie auch der vorhandene Bewuchs einer weiteren Erwärmung entgegenwirken und zumindest kleinräumig die positiven Auswirkungen der angrenzenden Friedhofsbereiche unterstützen.

3.5.2 Freiraumsituation

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) oder nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. hessischem Naturschutzrecht geschützte Biotop sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Wegen der früheren Nutzung sind 50 % bis 60 % des Plangebietes versiegelt bzw. befestigt. Der erste visuelle Eindruck vermittelt ein anderes Bild, weil die jahrelange Nichtnutzung der landeseigenen Flächen scheinbar einen größeren Freiflächenanteil vermittelt.

Arten und Lebensräume, Vegetation / Biotopstrukturen

Die Fläche lässt sich entsprechend der früheren Nutzung in klar voneinander abgrenzbare Einheiten gliedern. Das Plangebiet stellt keinen homogenen Naturraum dar, sondern einen durch die anthropogenen Einflüsse geprägten Lebensraum für Fauna und Flora.

Einige Teilflächen sind als Brachfläche einzustufen.

Der Schulbereich wird dominiert von dem vorhandenen Gebäudekomplex, den großflächigen Stellplatzanlagen an der Sternbergstraße im Norden und im Innenbereich im Süden der Schulgebäude sowie den gärtnerisch angelegten Außenanlagen.

Die Parkplatz-Fläche an der Sternbergstraße (gepflasterte Fahrbahn, geschotterte Stellplätze) wird durch die regelmäßige Anordnung von Eichen (Stu 70 - 80 cm) aufgewertet. Der östliche Abschnitt wird durch das Fröbelseminar genutzt, der westliche Abschnitt ist Teil der Liegenchaftsfläche, welche vom Land Hessen nun 2011 an die GWH veräußert wurde, hat den gleichen Ausbaustandard, weist aber deutlich geringere Gebrauchsspuren auf.

Die Eichengruppe - im Eingangsbereich (UG) zum Schulgebäude ergänzt durch zwei Robinien - ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert. Der Zustand der Bäume - nur wenige Bäume scheinen optimale Wuchsbedingungen zu haben (eventuell Konflikt mit der Kanaltrasse) - lässt den Erhalt aus grünordnerischer Sicht allerdings nur bedingt als zwingend erscheinen.



Stellplatzanlage nördlich des Fröbelseminars
an der Sternbergstraße: Eichengruppe

Stellplatzanlage im Innern der Anlage:
Platanen, Ginkgos

(Einige Eichen und Platanen wurden nach Erteilung einer entsprechenden Genehmigung im Winter 2009/2010 gefällt, siehe Kennzeichnung in Plandarstellung S. 16 und 35.)

Die Stellplatzanlage im Hofbereich (Asphalt) ist durch Pflanzbeete gegliedert und mit Ginkgos und Platanen überstellt. Während die Ginkgos noch keine Raumwirkung erzielen, haben die Platanen aufgrund der Kronenausbildung schon einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Anlage. Aus diesem Grund sollte der Erhalt der Platanen angestrebt werden.

Die Grünanlagen um die Schule sind in gärtnerisch gepflegtem Zustand und weisen aufgrund der Intensivpflege eher nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert auf. Der Baum- und Strauchbewuchs ist durchmisch. Hier finden sich neben mehreren Eschen noch Birke, Eiche, Sanddorn, Goldregen, Vogelbeere sowie einzelne z. T. mehrstämmige Obstbäume.

Der Treppenaufgang von der Ortelsburger Straße (EG) wird im Bereich des mittleren Plateaus beidseitig gesäumt von geschnittenen Buchenhecken, welche als gestalterisches Element positiv zu bewerten sind.

An der Zufahrt von der Ortelsburger Straße befindet sich südöstlich des Altbaus eine Eiche (Stu > 100 cm), die als stattlicher Solitärbaum unbedingt erhalten werden sollte.

Prägend für das Quartier waren außerdem drei Pappeln im nördlichen Zufahrtsbereich auf dem Gelände des Fröbelseminars mit einer Höhe von über 20 m (Stu > 200 cm). Wegen des auffallend hohen Mistelbesatzes war der Zustand der Bäume jedoch als kritisch zu beurteilen. Um Gefährdungen zu vermeiden, sollte das Entfernen der Pappeln kurz- bis mittelfristig erfolgen. Vor diesem Hintergrund scheint es konsequent, dass diese Bäume nach Erteilung einer entsprechenden Genehmigung bereits im Winter 2009/2010 gefällt wurden.

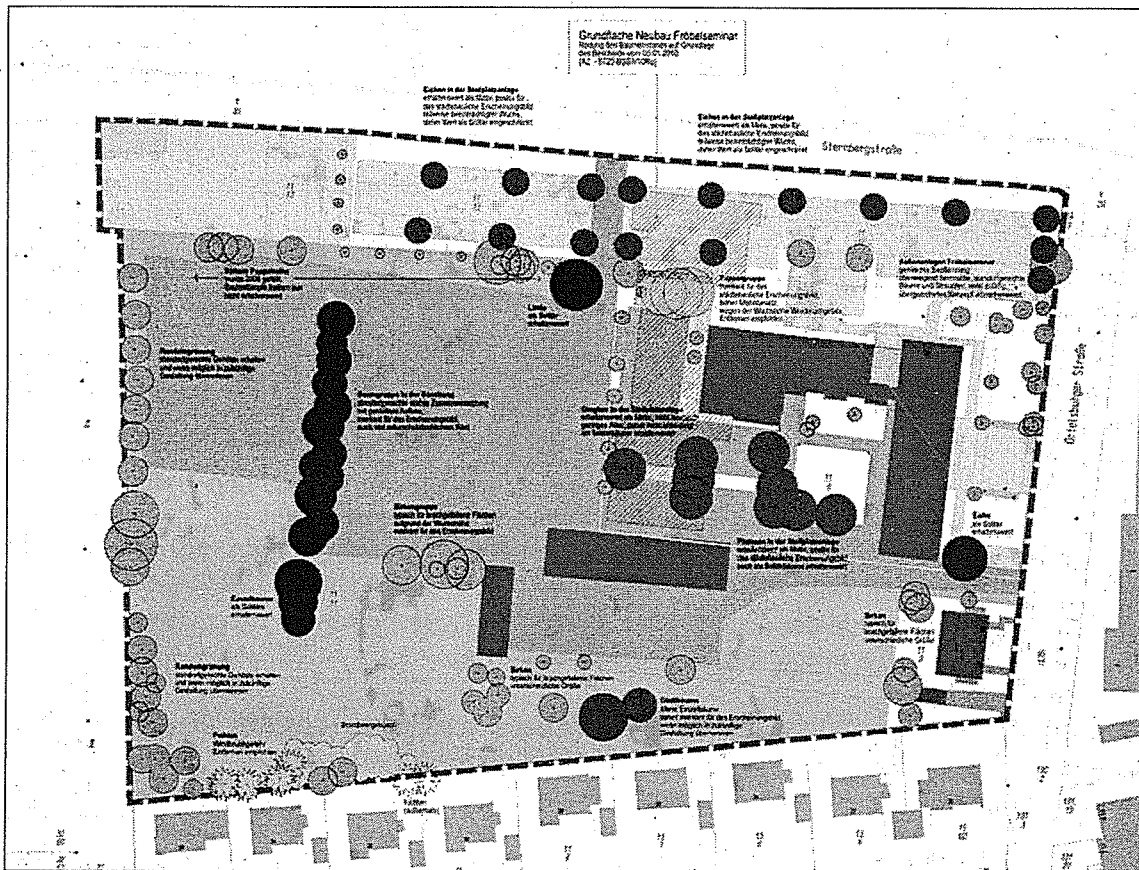


Blick über die Asphaltfläche nach Nordosten
links Böschungsbewuchs, in der Bildmitte Linde und Pappeln, rechts Platanen

(Einige Eichen und Platanen wurden nach Erteilung einer entsprechenden Genehmigung im Winter 2009/2010 gefällt, siehe Kennzeichnung in Plandarstellung S. 16 und 35)

Weitere Pappeln im Böschungsbereich südlich der Stellplatzanlage (westl. Abschnitt, ca. 20 Stück) sowie im Süden des Geländes (ca. 10 Stück) wurden im Juni 2008 bereits gefällt, die Baumstümpfe jedoch nicht entfernt. In der Fortsetzung dieser Reihe befindet sich am östlichen Ende eine stattliche Linde, die aufgrund der Größe als Solitärbaum unbedingt erhalten werden sollte (Stu > 180 cm), auch wenn der Baum keinen uneingeschränkt guten Zustand aufweist (schlecht zurück geschnitten, leichte Schäden im Kronenbereich).

Die Asphaltdecken der früheren Verkehrs- und Übungsflächen der Landesfeuerwehrschule sind vielfach aufgebrochen bzw. aufgewittert, so dass sich durch Sukzession eine Begründung eingestellt hat, die die versiegelten Flächen stellenweise überdeckt.



Bewertung Gehölze - Bestand

Bewertung nach städtebaulichem, landschaftsplanerischem und naturschutzfachlichen Wert
Stand 07/2009

(unmaßstäbliche Verkleinerung aus Grünordnungsplan)

- Laubbaum, Obstbaum einheimisch / standortgerecht unbedingt erhaltenswert
- Laubbaum, Obstbaum einheimisch / standortgerecht erhaltenswert
- Laubbaum, Obstbaum einheimisch / standortgerecht bedingt erhaltenswert
- Laubbaum, Obstbaum einheimisch / standortgerecht nicht erhaltenswert, Entfernen empfohlen
- ☼ Nadelbaum, Koniferen nicht einheimisch / standortgerecht nicht erhaltenswert, Entfernen empfohlen

Nur im Südteil des Plangebiets befindet sich wegen unterlassener Pflege tatsächlich eine zusammenhängende Wiesenfläche mit extensivem Charakter von annähernd 6.000 m² Größe. In dieser Fläche stehen vereinzelt Bäume verschiedener Arten (vgl. Kap. 5.5 - Darstellung Bestand) - neben vielen Birken (teilweise in Gruppen) auch Obstbäume sowie standortfremde Gehölze (Nadelbäume). Als typische Pionierart sind die Birken quasi Symbol für die dauerhafte Nichtnutzung der Fläche. Sie stellen keinen besonderen Wert dar.

Wenn dagegen die Obstbäume im Rahmen der Überplanung erhalten werden können, wären sie eine Bereicherung für das neue Wohngebiet. Aufgrund ihres Alters und des Zustands ist der Erhalt aus Sicht der Grünordnung jedoch nicht zwingend.

Die hochgewachsenen Fichten im südwestlichen Randbereich müssen nicht erhalten werden. Sie lassen sich schwer in eine Wohngebietsentwicklung integrieren und stellen aufgrund der Wuchshöhe bereits ein Risiko dar (Windbruchgefahr).

Ein dichter Gehölzsaum hat sich an der westlichen Liegenschaftsgrenze im Böschungsbe- reich zum angrenzenden Fußweg (zwischen Sternbergstraße und Strindbergstraße / Königs- berger Straße) entwickelt - hier dominieren Ahornbäume in einem ansonsten sehr durchmisch- ten Gehölzbestand die Kulisse.

Der Saum verstärkt die Zäsur (durch die Wegeverbindung) zwischen dem Plangebiet und dem Friedhof. Die Vegetationsstruktur ist grundsätzlich zu erhalten - eine Weiterentwicklung des Bestands (Rückschnitt, Auslichtung, Hinzufügen neuer Gehölze) aber durchaus denkbar.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine weitere (künstliche) Böschung mit einem ge- mischten standortgerechten Gehölzbestand. Im Bereich dieser Böschung hat sich ein hochge- wachsener Baum- und Strauchbestand entwickelt - vor allem mit Birken, aber auch Buchen und Eichen, der sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht wie auch wegen seiner Wirkung für das Erscheinungsbild aus grünordnerischer Sicht unbedingt erhalten werden sollte.

Oberhalb der Böschung - etwas weiter südlich - stehen einige Solitäräume, von denen insbe- sondere die größere Roteiche (Stu > 180 cm) als unbedingt erhaltenswert einzustufen ist.

Zur Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme 'Erweiterung Fröbelseminar' wurde der Baum- bestand im Bereich des neuen Gebäudes auf der Grundlage einer durch die Stadt erteilten Genehmigung bereits gefällt (Bescheid vom 05.01.2010, AZ -6725-BSS1/10Ru). In die zeich- nerischen Darstellungen zur Bestandsaufnahme - durchgeführt bis Sommer 2009 - wurden entsprechende Kennzeichnungen (rote Schraffur) aufgenommen, die Bestandserfassung je- doch nicht noch einmal angepasst.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich auf den seit längerer Zeit nicht mehr baulich genutzten Flächen eine kleinteilig gegliederte Biotopstruktur unterschiedlicher Qualitäten entwi- ckelt hat, die jedoch fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden ist und keinen speziellen oder besonderen (im Sinne von einzigartig) Lebensraumtyp darstellt.

Tiere

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Katego- rien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszu- stand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird. Auf eine aus- führliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus be- sitzen.

Trotz innerstädtischer Situation ist das Plangebiet in Bezug auf die Lebensbedingungen von Tieren nicht als kleines Inselgrundstück zu beschreiben.

Die Vernetzung mit anderen größeren Grünflächen - Friedhof und Heimbach-Grünzug - ist eine besondere Standortqualität. Aufgrund vergleichbarer bzw. geeigneter Bedingungen sind diese Flächen für alle im Folgenden genannten Tierarten als überwiegend geeignete Ergänzungsräume und Ausweichflächen anzusehen.

Der Friedhof Wehlheiden - sowohl nördlich wie auch westlich an das Plangebiet angrenzend - ist geprägt durch seinen imposanten alten gemischten Baumbestand. Wenn auch die eigentli- chen Gräber vorwiegend als gepflegte 'aufgeräumte' Flächen erscheinen bieten die Vielfalt kleiner Teilräume - verstärkt durch die Abgrenzungen der Grabstellen untereinander - sowie

auch die Randbereiche des Friedhofs - eine hohe bodennahe Lebensraumqualität für Tiere. Neben offenen Bereichen mit verschiedenen Qualitäten (wie Rasen, Bodendecker, Busch- und Strauchwerk) sind hier ebenso auch befestigte Flächen (unter anderem auch Mauern) mit geringerer Nutzungsintensität und daher interessant für Tiere zu finden.

Der Heimbach-Grünzug grenzt wiederum in nördlicher Richtung an den Friedhof an und erweitert durch seine offene durchlässige Gestaltung das Spektrum der Kompensationsräume. Die langgezogene durchgängige 'Parklandschaft' (einzelne Großbäume in einer Rasen-/Wiesenfläche) ist als Hundeauslauffläche für andere Tiere nur eingeschränkt interessant, bietet aber mit seinem wegebegleitenden Strauchsaum besondere Rückzugsmöglichkeiten für Vögel und Kleinsäuger.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen und durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Abbruch der Fahrzeughalle (Simon & Widdig GbR, 2010) unterstützt.

Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die über Jahre durch Nichtnutzung entstandenen Standortbedingungen für sich nutzen, so dass in jedem Fall davon auszugehen ist, dass grundsätzlich geeigneter Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufnahme für die im Folgenden genannten potenziell vorkommenden Arten durch die Planung verloren geht. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen nicht zu erwarten.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrüstigel, *Erinaceus europaeus*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Mäuse zu erwarten. Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foina*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist für den Stadtteil Wehlheiden bekannt und konnte durch ältere Kotspuren dieser Tiere auch für das Plangebiet bestätigt werden.

Durch das Vorhandensein von typischen Spuren (Maulwurfshügel) ist auch die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) gesichert. Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet.

Fledermäuse

Weil auch die örtlichen Voraussetzungen grundsätzlich den Lebensraumbedingungen für bestimmte Fledermausarten entsprechen (die inzwischen abgebrochene Fahrzeughalle und der Baumbestand wären geeignete Sommerquartiere oder auch Wochenstuben, die angrenzenden Grünbereiche wären gute Jagdreviere), kann auch das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen. Diesbezüglich kann auf eine Untersuchung des Büros Simon & Widdig GbR zurückgegriffen werden, welche im Hinblick auf den zwischenzeitlich abgebrochene Fahrzeughalle im Mai 2010 vom Hessischen Baumanagement (HBM) beauftragt und im Juni 2010 vorgelegt wurde.

Danach konnten im Betrachtungszeitraum keine Spuren von Sommerquartieren geschützter Fledermausarten gefunden werden. Bestätigt wurde jedoch, dass das Plangebiet als Jagdrevier genutzt wird. Die Gutachter konnten eine einzelne Zwergfledermaus (*pipistrellus pipistrellus*) mittels Detektor nachweisen. Diese Art gilt als gefährdet (Rote Liste Hessen, Rote Liste Deutschland jeweils Kat. 3), ist jedoch die am häufigsten vorkommende Art in Hessen / Deutschland. Die Zwergfledermaus gilt als vergleichsweise anpassungsfähig und ist wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen durch Licht und/oder Lärm.

Insgesamt gehen die Gutachter davon aus, dass eine 'erhebliche Störung' der Population unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen (Abbruch Fahrzeughalle) nicht zu erwarten ist.

Das Ergebnis des Gutachtens wird als geeignete Beurteilungsgrundlage für das gesamte Plangebiet angesehen. Das Vorhandensein geschützter Fledermausarten im Geltungsbereich wird daher ausgeschlossen.

Zauneidechse

Anthropogen geschaffene Strukturen wie Treppen und Mauern sowie die brachgefallenen Flächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Jacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben.

Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (Mai/Juni 2009 und Juni 2010) wurden keine Exemplare angetroffen.

Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder, Igel oder Amsel als gut zu bezeichnen sind.

Vögel und Insekten

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diesen städtischen (Frei-)Raum und seine Freiraumpotenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Im Zusammenhang mit der Begutachtung der Fahrzeughalle wurden brütende Hausrotschwänze angetroffen. Der Abbruch der Halle musste daher - unabhängig vom Bebauungsplanverfahren - mit den Brutzeiten abgestimmt werden (Hausrotschwänze brüten u. U. auch mehrmals in kurzen Abständen).

Wie die anderen festgestellten Arten auch unterliegt der Hausrotschwanz keinem besonderen Schutzstatus. Sein Bestand ist als ungefährdet einzustufen.

Weil Hausrotschwänze als vergleichsweise flexibel gelten in Bezug auf ihre Niststandorte im Siedlungszusammenhang kommen auch für sie wie für die anderen genannten Höhlenbrüter die Ausweichmöglichkeiten im Bereich Friedhof / Heimbach-Grünzug in Betracht.

Darüber hinaus konnten die Gutachter die folgenden Stadtvogel-Arten im Plangebiet antreffen: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilp-Zalp. Aus dieser Auflistung kann lediglich der Mauersegler (*apus apus*) als Art der Vorwarnliste herausgestellt werden - alle anderen Vögel gelten derzeit als nicht gefährdet.

Die Gutachter fassen in ihrem Schlussbericht wie folgt zusammen:

'In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Bewertung wurde ausgehend von der Erhebung der Fauna des Vorhabenbereiches und seiner unmittelbaren Umgebung eine umfassende Beurteilung vorgenommen, inwieweit durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden können.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) keine der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt werden.

Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich.'

(aus: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Abbruch der Fahrzeughalle der ehemaligen Landesfeuerwehrschule ..., Simon & Widdig, Büro für Landschaftsökologie, 2010)

Neben den im Rahmen der Untersuchung angetroffenen Arten ist im Plangebiet weiterhin auch die Elster als typischer Vertreter im besiedelten Bereich zu vermuten. Dies gilt ebenso für Drossel, Fink und Sperling.

Für fast alle genannten Arten kann angenommen werden, dass das Plangebiet sowohl eine Bedeutung für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat (die Voraussetzungen eignen sich für Bodenbrüter und auch für Höhlenbrüter) wie auch als Quartier für die Nahrungssuche. Dagegen deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohnquartier nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet.

Geeignete Ergänzungsräume und Ausweichflächen stehen in der nahen Umgebung zur Verfügung. Die Standortbedingungen dieser Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch für die Nahrungssuche die erforderliche Vielfalt.

Eine tabellarische Übersicht hierzu befindet sich im Anhang zum Grünordnungsplan.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Inhalte des Bebauungsplanes ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Spätsommer / Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. September bis 15. März durchgeführt werden.

Freiraum / Erholung / Landschaftsbild

Die Liegenschaft grenzt an zwei Seiten an die Flächen des Friedhofs von Wehlheiden, der mit seinem großartigen Baumbestand wie eine grüne Insel im Stadtteil erscheint.

Eine funktionale Verknüpfung mit der Umgebung existiert nicht - vielmehr stellt das Plangebiet bezogen auf die Nutzung eine im Stadtteil isolierte Fläche dar, weil sie - wie bereits beschrieben - Jahrzehnte von der Landesfeuerwehrschule genutzt wurde und für die Öffentlichkeit gar nicht oder nur eingeschränkt zugänglich war. Die Nutzung als Fachschule hat einerseits zu einer Öffnung der Fläche geführt und andererseits zu einer Stabilisierung des Zustands beigetragen (soziale Kontrolle).

Auch nach Aufgabe der Nutzung bleibt aufgrund des vernachlässigten Erscheinungsbildes der immer noch landeseigenen Flächen der Freizeitwert für die Bevölkerung gering. Die asphaltierten Flächen werden zum Teil in den Pausenzeiten durch die Schülerinnen und Schüler der angrenzenden Schule genutzt. Anwohner führen hier ihre Hunde aus.

Einige wenige Trampelpfade deuten auf einen nur geringen Nutzungsdruck hin.

Die vorhandene Vegetation könnte aufgrund der für die Umgebung untypischen Größe einzelner Bäume durchaus auch Identifikationswert entwickeln. Die asphaltierten Oberflächen (ca. 6.000 m²) und die leer stehenden Gebäude mit deutlichen Vandalismusspuren (u. a. Ortelsburger Str. 2 a/b sowie die mittlerweile abgebrochene Fahrzeughalle) im Inneren des Quartiers beeinträchtigen aber eine durchaus mögliche positive Wirkung und stören die subjektive Wahrnehmung. Dies gilt gleichermaßen für die großflächigen Bereiche der aufgewitterten Asphaltflächen sowie den eintretenden Wildwuchs in den Randbereichen.

3.5.3 Beuys-Bäume in der Ortelsburger Straße

Die vorhandenen Bäume in der Ortelsburger Straße sind Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen', welches auf dem Documenta-Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

Die Bäume befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich jedoch eine indirekte Beeinträchtigung. Bei der Herstellung der internen Erschließung mit standardmäßiger Anbindung an die Ortelsburger Straße muss ein Baum entfallen.

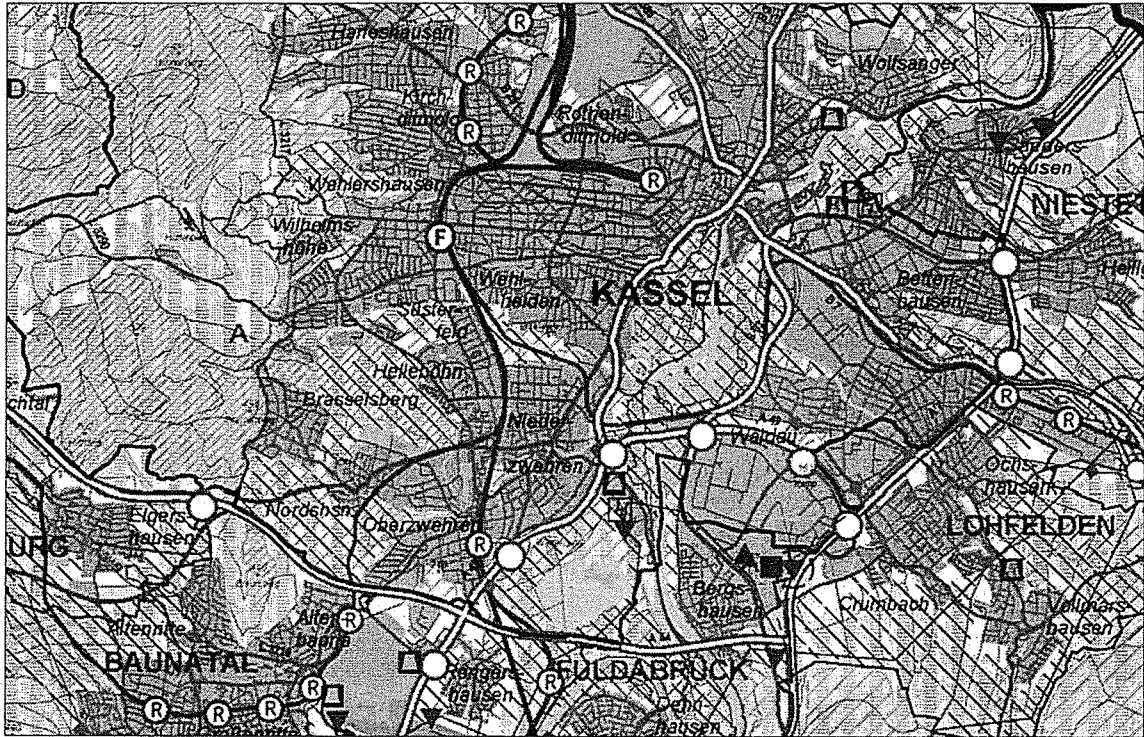
Darüber hinaus sind bei den Rückbaumaßnahmen des Doppelhauses Ortelsburger Straße 2/2A bzw. der anschließenden Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle eventuell besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu sollte das als Untere Denkmalschutzbehörde für Gartendenkmale zuständige Umwelt- und Gartenamt kontaktiert werden.

Eine Neuordnung der Grundstückerschließung für das Objekt muss die vorhandene Baumstellung im öffentlichen Raum berücksichtigen.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Nordhessen

Den am 02.07.2009 von der Regionalversammlung Nordhessen beschlossenen Regionalplan Nordhessen 2009 hat die Landesregierung am 11.01.2010 genehmigt. Mit der Bekanntmachung ist der Regionalplan Nordhessen 2009 in Kraft getreten.



Regionalplan-Darstellung (www.rp-kassel.de)

Mit der beabsichtigten Ausweisung von neuen Wohnbauflächen als Nachfolgenutzung der ehemaligen Landesfeuerwehrschießanlage werden Flächen beansprucht, die durch die Regionalplanung als 'Siedlungsfläche-Bestand' vorgesehen werden. Die geplante neue Wohnbebauung wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine regionalplanerische Bedeutung entfalten.

Dies gilt auch für die Sicherung der am Standort vorhandenen Schulnutzung.

Die Planungsziele entsprechen daher den Vorgaben der Regionalplanung.

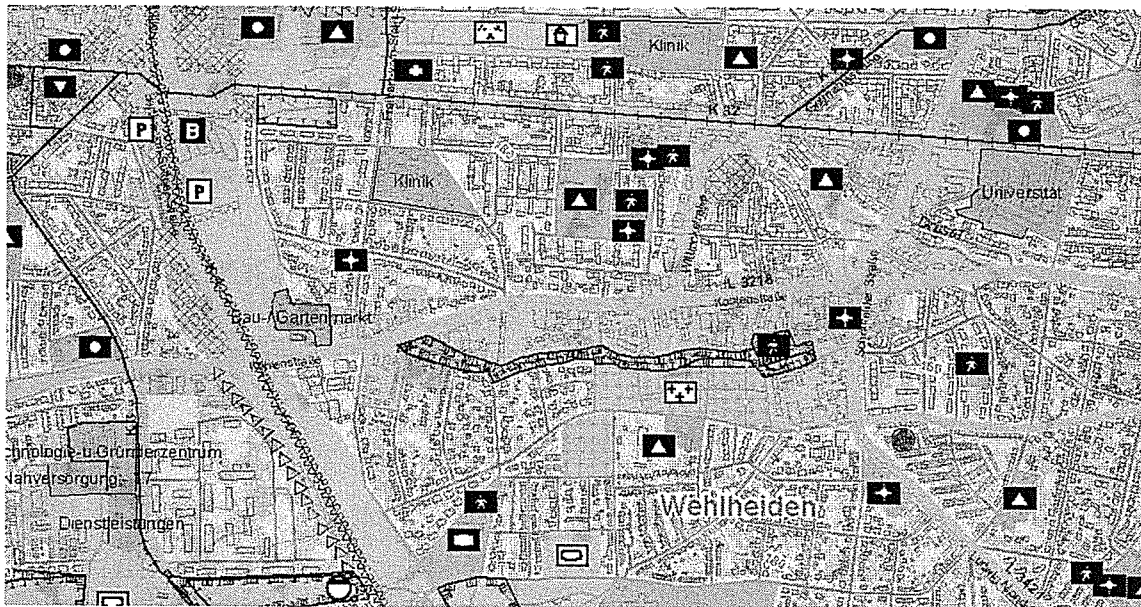
4.2 Flächennutzungsplan (ZRK)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde im August 2008 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen. Er wurde vom Regierungspräsidium Kassel (unter Auflagen) durch Verfügung vom 14.01.2009 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan wurde nach ZRK-Hauptsatzung am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Flächennutzungsplan ab 08.08.2009 wirksam.

Im Flächennutzungsplan sind die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen entsprechend der aktuell beabsichtigten Flächenaufteilung als Wohnbauflächen und als Gemeinbedarfsflächen (Schule) ausgewiesen.

Im Norden und Westen grenzen weiterhin als 'öffentliche Grünflächen' die Flächen des Friedhofes Wehlheiden an. Im Süden bis zur Strafanstalt und im Osten bis zur Ludwig-Mond-Straße schließen weitere Wohnbauflächen an.

Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Planungsabsichten entsprechen somit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK)

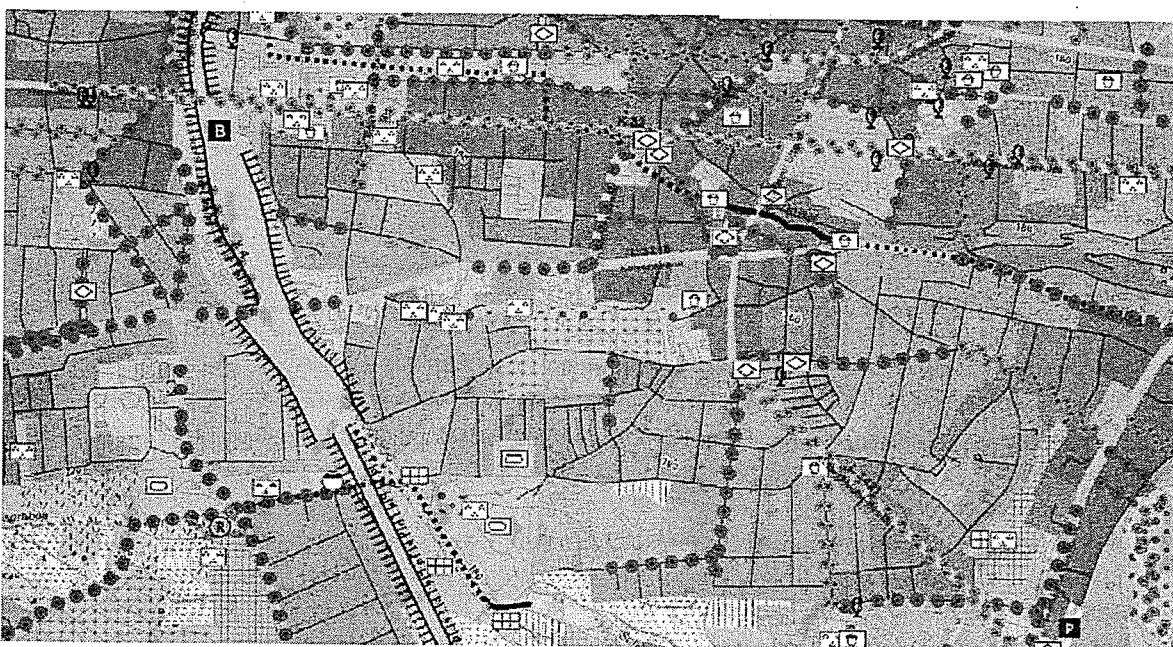
4.3 Landschaftsplan (ZRK), 2007

Auch die Bestandsdarstellung des Landschaftsplanes unterstreicht bereits die für die Liegenschaft bedeutende Nachbarschaft zum Friedhof in nördlicher und westlicher Richtung.

In östlicher, südlicher und auch weiter in westlicher Richtung ist das Plangebiet eingebettet in Wohngebiete. Diese Umgebung ist geprägt von verschiedenen städtebaulichen Wohnformen: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Zeilenbauten.

Die Darstellung des gesamten Plangebietes als 'öffentliche Gebäude, große private Verwaltungsgebäude' stimmt mit dem derzeitigen Bestand nur noch bedingt überein, da große Teile des Plangebietes bereits seit längerem aus der baulichen Nutzung herausgenommen wurden.

Die im Bereich Ortelsburger Straße dargestellte Baumreihe ist im Bestand erhalten. Im seitlichen Straßenrandbereich befinden sich Stellplatzrandstreifen, die durch Bäume gegliedert sind.



Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel

In der Karte 'Maßnahmen' sind bezogen auf die Liegenschaftsfläche direkt keine Aussagen enthalten. Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche - Bestand' gekennzeichnet.

Der Friedhof ist flächig als Grünfläche zu sichern und wird überlagert von der Darstellung als Funktionsfläche 'Klima' und Funktionsfläche 'Landschaftsbild'.

Für den Straßenzug der Sternbergstraße ist eine Baumreihe zeichnerisch dargestellt.

Für die hier vorliegende Planung bedeutet dies, dass sich Restriktionen für die Überplanung des Geländes aus den Inhalten des Landschaftsplanes nicht ableiten lassen.



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel

4.4 Vorliegende Untersuchungen

Das Erd- und Grundbaulaboratoriums Kratzenberg (Kassel) erarbeitete im Auftrag der Stadt Kassel ein Baugrundgutachten für die Liegenschaftsfläche auf der Grundlage eines zuvor von der Stadt entwickelten Städtebaukonzeptes. Das Gutachten beinhaltet sowohl die Aspekte der Gründung wie auch die Aspekte der Bodenkontamination.

Das Gutachten des Erd- und Grundbaulaboratoriums Kratzenberg vom 14.04.2008 liegt der Stadt Kassel als vollständige Ausfertigung (inkl. der Bohrprotokolle) vor und wird hier nur in der für die Bauleitplanung notwendigen Tiefe zusammengefasst.

Baugrundgutachten (1)

Die geotechnische Untersuchung zur Gründungsplanung wird als Teil A des o. g. Gutachtens zusammengefasst.

Aus dem unterschiedlichen Veränderungsgrad (gewachsener gründungsfähiger Boden und heutiger Geländeverlauf) ergeben sich differenzierte Gründungsempfehlungen für eine zukünftige Bebauung. Neben den Eingriffen in den ursprünglichen Geländeverlauf ist dabei insbesondere die Mächtigkeit der Auffüllungen zu beachten.

An den Stellen, wo ein Durchgründen der anthropogenen Auffüllböden in größerem Umfang erforderlich ist, empfehlen die Gutachter in den meisten Fällen dies für eine Bauweise 'mit Keller' zu nutzen. Andernfalls würde sich in einzelnen Fällen ein erhöhter Gründungsaufwand ergeben.

Das Einbinden der Gründungen in den gewachsenen Baugrund sollte mindestens 0,30 m tief unter der Oberkante des relativen Lagerungsdichtekriteriums $N_{10} \geq 15$ erfolgen. Es wird empfohlen in Abhängigkeit von der Bauweise (mit/ohne Keller) Streifenfundamente, gegebenenfalls Einzelfundamente unter Stützenlasten, vorzusehen. Als Abdichtung gegen das zeitweilig schwebende Grundwasser werden für die Gebäude mit Keller, deren Sohle tiefer unter der Geländeoberfläche zu liegen kommt, Stahlbetonfundamentplatten von mindestens 25 cm Stär-

ke (für 2-geschossige Häuser) und mindestens 30 cm Stärke (für 3-geschossige Häuser) vorgeschlagen. Bei der Einbindung von Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche sind Vorkehrungen des Bauwerks gegen von außen anstauendes Wasser (Oberflächenwasser und schwebendes Grundwasser) vorzusehen.

Die Gutachter empfehlen, auch bei den erforderlichen Tiefbaumaßnahmen geeignete Maßnahmen für eine entsprechende Grundwasserhaltung einzuplanen. Das Gutachten enthält auch Vorgaben für die Anlage der Verkehrsflächen bzw. die Ausbildung des frostsicheren Oberbaus.

Aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche wird der Einsatz von Erdwärmekollektoren im Plangebiet nach Auffassung der Gutachter nicht realisierbar sein. Der Aufwand für die Nutzung der Erdwärme über Erdsonden wäre durch die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet beschränkt und würde besondere Maßnahmen beim Herstellen der Erdbohrungen und des Ausbaus mit Erdsonden erfordern. Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Geothermie-Nutzung wäre die vertiefende Untersuchung der thermisch relevanten Untergrundparameter erforderlich.

Die orientierende Untersuchung auf Schadstoffbelastung zur Einschätzung möglicher Bodenkontamination infolge vorangegangener Nutzungen ist in o. g. Gutachten als Teil B enthalten.

Aufgrund der aus der vorhergehenden Nutzung abgeleiteten Verdachtsflächen sowie der bekannten Verfüllungsstandorte wurden die Bohrsondierungen im Plangebiet im Hinblick auf die geplante städtebauliche Neuordnung verortet und bis in unterschiedliche Bohrtiefen durchgeführt (Entnahmetiefe zwischen 1,10 und 3,00 unter GOK).

Die Bohrproben ergaben, dass es sich bei den Auffüllungen überwiegend um Bauschutte verschiedener Art handelt, in die aufgrund der Nutzung des Geländes Rückstände von Brandaschen eingelagert sind.

Die Untersuchung konzentrierte sich auf Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Schwermetalle und Polychlorierte Biphenyle (PCB).

Die in unterschiedlicher Höhe nachgewiesenen PAK-Werte führen zu einer differenzierten Einstufung in die verschiedenen Zuordnungsklassen Z 0 bis maximal Z 3 (auf der LAGA-Skala). Die höchsten Werte wurden im Bereich des früheren Brandhauses, des ehemaligen Brandübungsplatzes sowie im Bereich des früheren Löschteiches festgestellt. Die Analyseergebnisse dokumentieren somit, dass vornutzungsbedingte Einflüsse zu der nachgewiesenen Belastung mit PAK geführt haben.

Die zusätzlich durchgeführten stichprobenartigen Bodenluftuntersuchungen ergaben keine Anhaltspunkte für erhöhte PAK-Konzentrationen bzw. einen hieraus abzuleitenden Gefahrenverdacht. Fast alle Bodenproben enthielten auch erhöhte Mineralölkohlenwasserstoff-Werte. Die festgestellten Konzentrationen liegen jedoch jeweils innerhalb der Zuordnungsklasse Z 1.1. Bezogen auf Schwermetalle kommen die Gutachter zu der Aussage, dass diese in den vorhandenen anthropogenen Auffüll- und Verfüllböden eine nur untergeordnete Rolle spielen. Auch die festgestellten PCB-Werte sind gering.

Neben den Auffüllungen wurden auch die Proben der Asphaltdecke auf den Teergehalt untersucht. Demnach sind die asphaltierten Freiflächenbereiche nach den Probenergebnissen als teerfrei einzustufen, während die Asphaltproben des Brandübungsplatzes sowie der Freifläche südlich der (inzwischen abgebrochenen) Fahrzeughalle aufgrund der nachgewiesenen PAK-Konzentrationen als teerhaltig zu klassifizieren sind.

Die vorgefundenen Schadstoffkonzentrationen werden nach den vorliegenden Ergebnissen und aufgrund ihres chemischen Verhaltens als immobil eingestuft. Für die zusammenfassende Gefährdungsabschätzung bezogen auf den Wirkungspfad 'Boden > Grundwasser' ergibt sich unter Berücksichtigung der Schutzfunktion der wasserungesättigten Bodenzone (als mittel eingestuft, großer Grundwasserabstand) trotz der festgestellten Belastungen keine Gefahr für das Grundwasser. Auch für den Wirkungspfad 'Boden > Mensch' urteilen die Gutachter, dass die erhöhten Schadstoffkonzentrationen kein Gefährdungspotenzial darstellen.

Neben der Abschätzung möglicher Gefahren für die Allgemeinheit beurteilten die Gutachter auch mögliche Entsorgungswege in Abhängigkeit von dem ermittelten Belastungsgrad der Böden.

Grundsätzlich sind bei Erdaushubarbeiten im Bereich der Auffüllungen belastete Böden von unbelasteten Böden zu trennen. Der genehmigungspflichtige (Wieder-)Einbau belasteter Böden ist in Abhängigkeit von der Zuordnungsklasse (Z 1 und Z 2) teilweise möglich und stellt die wirtschaftlichste Variante der Verwertung dar. Dabei ist die zukünftige Flächennutzung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind nur die schadstoffbelasteten Böden der Kategorie > Z 2 (hier nur Z 3) nicht wiederverwertbar und müssen unter Beachtung der abfallrechtlichen Bestimmungen von einem autorisierten Entsorgungsfachbetrieb bzw. Deponiebetrieb entsorgt werden.

Weil teerpechhaltige Fahrbahndecken allgemein als gesundheits-, luft- und wassergefährdend gelten, wenn die Oberfläche - wie im vorliegenden Fall - nicht mehr intakt bzw. aufgebrochen ist, empfehlen die Gutachter die betroffenen Deckschichten zum Zwecke der Entsorgung möglichst stückweise aufzunehmen und nicht zu fräsen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch im Falle der Bestandsgebäude, die im Zuge einer Entwicklung zu Wohnbauland abgebrochen werden müssen, von schadstoffverdächtigen Baustoffen (z. B. asbesthaltige Eternitplatten) bzw. erhöhten Schadstoff-Konzentrationen durch Verunreinigungen (v. a. Mineralölkohlenwasserstoffe) ausgegangen werden muss.

Bei der Entsorgung ist ebenfalls grundsätzlich durch kontrollierten Rückbau eine Durchmischung der Materialien im Hinblick auf die fachgerechte Entsorgung zu verhindern.

Vertiefendes Bodengutachten (2)

Im Auftrag des Magistrates der Stadt Kassel vertiefte das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH (Kassel / Hann. Münden) die Untersuchung auf der Liegenschaftsfläche im Hinblick auf die im zuvor erstellten Gutachten zur Baugrunderkundung nachgewiesenen Belastungen durch Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK).

Hierzu wurden - ergänzend zu den bereits vorliegenden Proben und nach umwelttechnischer Relevanz aufgrund der Voreinschätzung - weitere 48 gezielte Bohrproben mittels Rammkernsondierung auf den zuvor bestimmten Verdachtsflächen (Asphaltflächen, Auffüllungen) bis max. 4m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) genommen. Die Untersuchung wie auch die Darstellung der Ergebnisse beziehen sich ausschließlich zielgerichtet auf den PAK-Gehalt.

Das Gutachten wurde am 19.08.2008 fertig gestellt. Es liegt der Stadt Kassel als vollständige Ausfertigung (inkl. der Proben-/Analyse-Ergebnisse) vor und wird hier nur in der für die Bauleitplanung notwendigen Tiefe zusammengefasst.

Die ermittelten Konzentrationen sind Folge von Brandrückständen und Reste teerölhaltiger Asphaltdecken, die durch Aufbruch der Fahrbahndecken entstanden sind. Es besteht darüber hinaus der Verdacht, dass im Bereich der Wartungshalle evtl. noch weitere punktuelle Belastungen (ehem. Gruben) nachzuweisen sind.

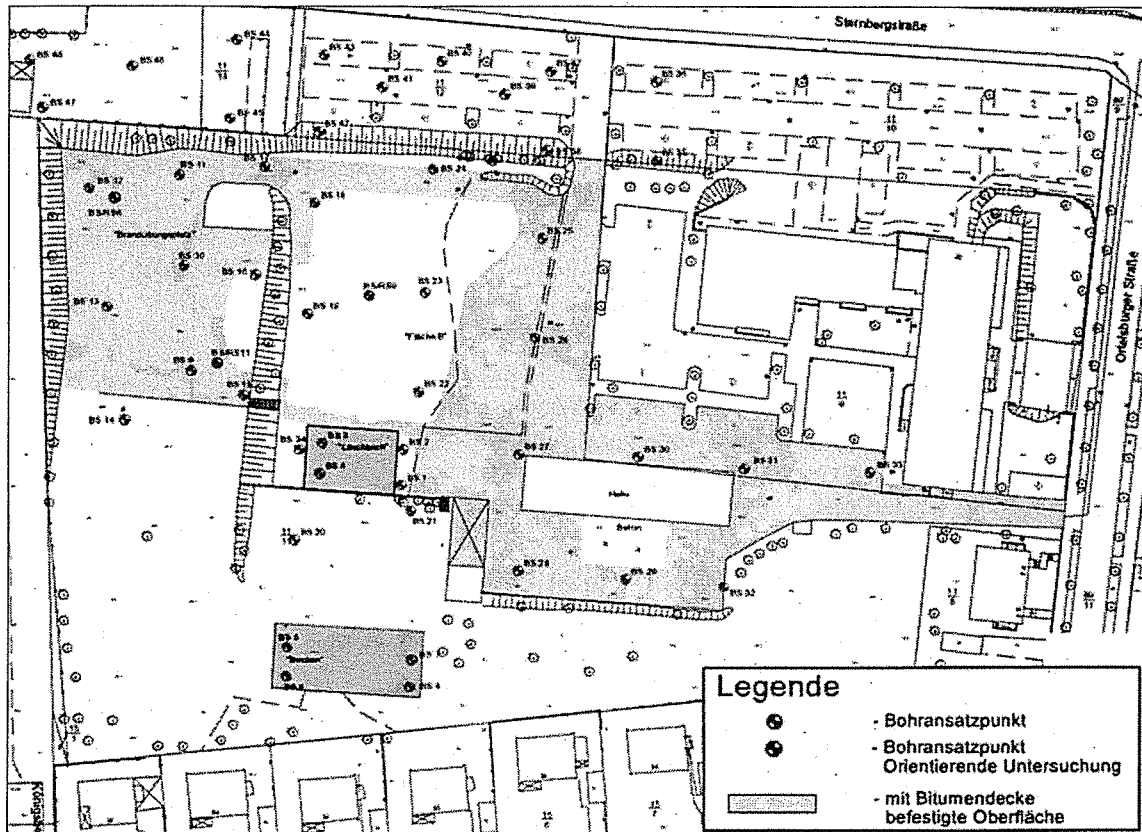
Auf Grundlage der durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, Stand 2004) definierten Vorgaben für die Untersuchungen wurde das Gefährdungsrisiko für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Nutzpflanze abgeschätzt. Demnach stellen die festgestellten PAK-Belastungen keine akute Gesundheitsgefährdung dar, werden aber insgesamt als Investitionshindernis eingestuft.

Für die abfallrechtliche Beurteilung wurden die Schadstoffkonzentrationen nach den hierfür relevanten LAGA-Werten (Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall) bzw. dem Merkblatt 'Entsorgung von Bauabfällen' (der hessischen. Regierungspräsidien - Staatliche Umweltämter) einzelnen Klassen zugeordnet. Nach den Zuordnungswerten der oberflächennahen Auffüllungen ergäben sich nach Gutachttereinschätzung die Möglichkeit zur uneingeschränkten/ingeschränkten Verwertung auf dem Gelände (LAGA-Werte Z0 bis Z2) bzw. die Notwendigkeit zur Entsorgung entsprechend Deponieklasse I oder II (LAGA-Werte Z3 und Z4). PAK-Konzentrationen, die eine Einordnung in Deponieklasse III (> 1000mg/kg TS, entsprechend LAGA-Wert Z5) nach sich ziehen würden, wurden auf dem Gelände nicht angetroffen.

Die gutachterliche Beurteilung zu einer möglichen Wiederverwertung vor Ort ist insofern zu relativieren, da hierbei die Tatsache nicht berücksichtigt wurde, dass in Heilquellenschutzlagen strengere Vorschriften einzuhalten sind.

Die Aussagen wurden durch das Regierungspräsidium korrigiert. In seinen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wies die Behörde darauf hin, dass innerhalb des Heilquellenschutzgebietes lediglich Bodenmaterial mit einem Zuordnungswert von max. Z 1.1 gemäß LAGA-M-20 zur Wiederverwertung gelangen kann und auch nur, wenn ein Grundwasserflurabstand von mehr als 2,0 m vorliegt.

Anfallendes höher belastetes Bodenmaterial ist nach Absprache mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums Kassel (31.5 - Altlasten, Bodenschutz -) aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung - außerhalb von Wasserschutzgebieten - zuzuführen.



Lageplan aus Bodengutachten

(Das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH (Kassel / Hann. Münden)

Die verunreinigten Flächen entsprechen weitgehend den mit Bitumendecke befestigten Flächen im Plangebiet wie auch den Bereichen anthropogener Auffüllungen und sind nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. In diesen Bereichen sind im weiteren Planungsprozess Maßnahmen zur Bodenbehandlung vorzusehen, die in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung zu definieren sind.

Vorrangiges Ziel im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ist es, den Wirkungspfad 'Boden - Mensch' zu unterbrechen durch

- a) Abtrag der hoch belasteten Böden und / oder
- b) Bodenauftrag in ausreichenden Mächtigkeiten.

Darüber hinaus sind Gründungsprobleme im Bereich der verfüllten Becken möglich. Hierzu sind ebenfalls zwei prinzipielle Lösungsmöglichkeiten zu nennen:

- a) ohne Keller bauen und
- b) Abbruch der Randbefestigungen im Bereich neuer Gebäude, um ungleiche Setzungsprozesse zu vermeiden.

Die Gutachter empfehlen die Aufbereitung der Fläche in einem Zug und nicht bauabschnittweise. Nur dann könne ein vernünftiges - und vor allem wirtschaftliches - Bodenmanagement greifen und ein einheitlicher Qualitätsstandard gesichert werden.

Im Hinblick auf die Umsetzung werden eine prozessbegleitende Überwachung bei Erdarbeiten und Gebäudeabriss sowie eine laufende Begutachtung / Beprobung vorgeschlagen, um ein möglichst effizientes Bodenmanagement auf der Fläche zu organisieren.

Vor diesem Hintergrund wurden im weiteren Verfahren Möglichkeiten einer sinnvollen Geländemodellierung geprüft und sind Grundlage des Bebauungsplanes (Höhenlage) geworden.

4.5 Satzungen

Für den Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder ('**Stellplatzsatzung**', vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung und Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich für

- Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH: 1 Stpl. je WE
- Schulen bis 500 Schüler pauschal 5 Stpl.
- Schulen, Fachhochschulen 1 Stpl. je 5 Studienplätze

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen, dass für

- Rollstuhlfahrer ab 20 Stellplätze mindestens ein Platz, insgesamt mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze und .
- Fahrräder pro Wohnung 2 Abstellplätze, im Übrigen 20 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen, hierzu zählt auch der Stadtteil Wehlheiden.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf den privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in Kassel.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 100 cm geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe.

Obstbäume fallen generell nicht unter diese Satzung (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel und Esskastanie).

Im Zusammenhang mit dem eingereichten Bauantrag für die Erweiterung des Fröbelseminars genehmigte die Stadt Kassel mit Bescheid vom 05.01.2010 (AZ -6725-BSS1/10Ru) die Fällung von Bäumen (Platanen, Eichen, Pappeln) im Bereich des Neubaus, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung standen (vgl. auch zeichnerische Darstellung S. 16 und S. 35).

Als Ersatz sind vom Antragsteller neun mittelgroße oder schmalkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Umsetzung der Neuanpflanzungen wurde eine Frist bis zum 30.03.2011 gesetzt.

5. Planungsziele und Konzept

5.1 Städtebaulich-bauliches Konzept

Neben dem Erhalt und dem Ausbau der Einrichtungen des Ev. Fröbelseminars steht die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen im Vordergrund der Planung.

Die städtebauliche Neuordnung wird auf der Grundlage der beiden verkehrlichen Anknüpfungspunkte (Sternbergstraße bzw. Ortelsburger Straße) entwickelt.

Die planungsrechtliche Absicherung für das **Ev. Fröbelseminar** schließt den geplanten zwei- bis dreigeschossigen neuen Baukörper mit ein, dessen Abmessungen nachrichtlich in die dargestellten städtebaulichen Konzepte übernommen wurden. Der Neubau mit weiteren Unterrichts- und Arbeitsräumen und vor allem auch einem größeren Saal soll dazu beitragen, an der Sternbergstraße eine Entrée-Situation für das neue Quartier auszubilden.

Die Außenanlagenplanung hierzu wurde im Zuge der Baugenehmigungsplanung erstellt und bezieht daher nur die Flächen mit ein, die durch die Neubaumaßnahme berührt werden. Die Flächen in der östlichen Grundstückshälfte wurden nicht in die Planung einbezogen.

Neben der funktionalen Gestaltung der neuen Zugänge zum Erweiterungsbau sollen neue Elemente in die Freiflächen eingebracht werden (Kiesbetten mit Heckenelementen, Ziergräberbeete, wassergebundene Decken, Betonkuben als Sitzmauern), die den gegliederten Baukörper in seiner Wirkung unterstützen.

Bei der Freiflächengestaltung werden die Neuanpflanzungen berücksichtigt, die sich aus der Fällung vorhandener Bäume begründen (vgl. Kap. 4.5). Vorgesehen sind Zierkirschen (*prunus serrulata*) als Einzelbäume und in Reihe.

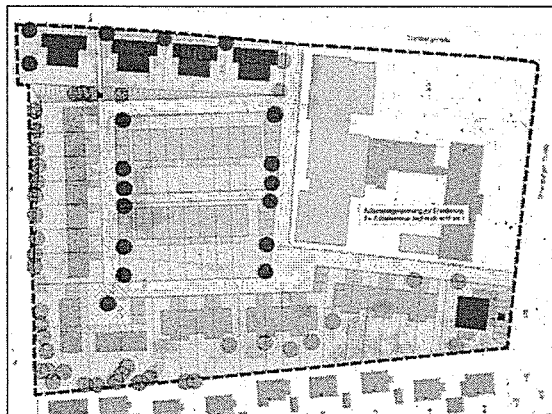
Darüber hinaus sind vor allem die künftige Anordnung von Stellplätzen und die Anbindung der vorhandenen - deutlich reduzierten - Stellplatzanlage (45 Stellplätze) an die Sternbergstraße sowie die Gestaltung der verbleibenden Hoffläche zu beachten. Die Grundstückszufahrt soll nach Osten etwa in die Mitte des Grundstücks verlagert werden.

Im Planungsverlauf wurden Konzepte für die geplante **neue Wohnbebauung** aus dem Bestand heraus entwickelt und nach wohnungswirtschaftlichen Aspekten optimiert. Sie stellen die Basis für das Bauleitplanverfahren dar.

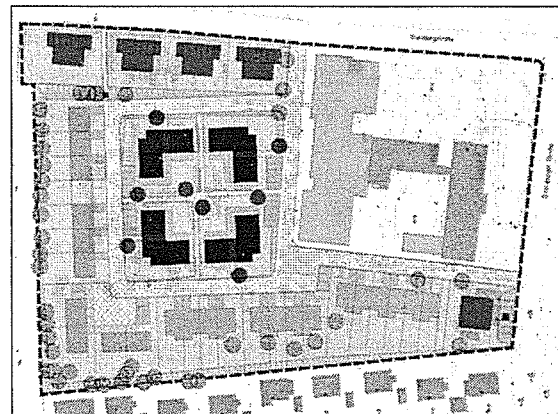
Ergänzend zu der die Fläche des Ev. Fröbelseminars umlaufenden Erschließungsstraße ist eine ringförmige Erweiterung als Wohnweg vorgesehen, die das neue Wohnquartier weiter gliedert.

Es entsteht eine Gliederung in mehrere Teilbereiche / Baufelder, die eine abschnittsweise Realisierung unabhängig von der Trägerschaft ermöglichen.

Bis zur ersten öffentlichen Auslegung wurden für die Quartiersmitte zwei verschiedene Varianten diskutiert (Entwurf, Stand 12/2010), denen die 'erhabene Lage' gegenüber dem Einfahrtbereich an der Sternbergstraße gemein war:

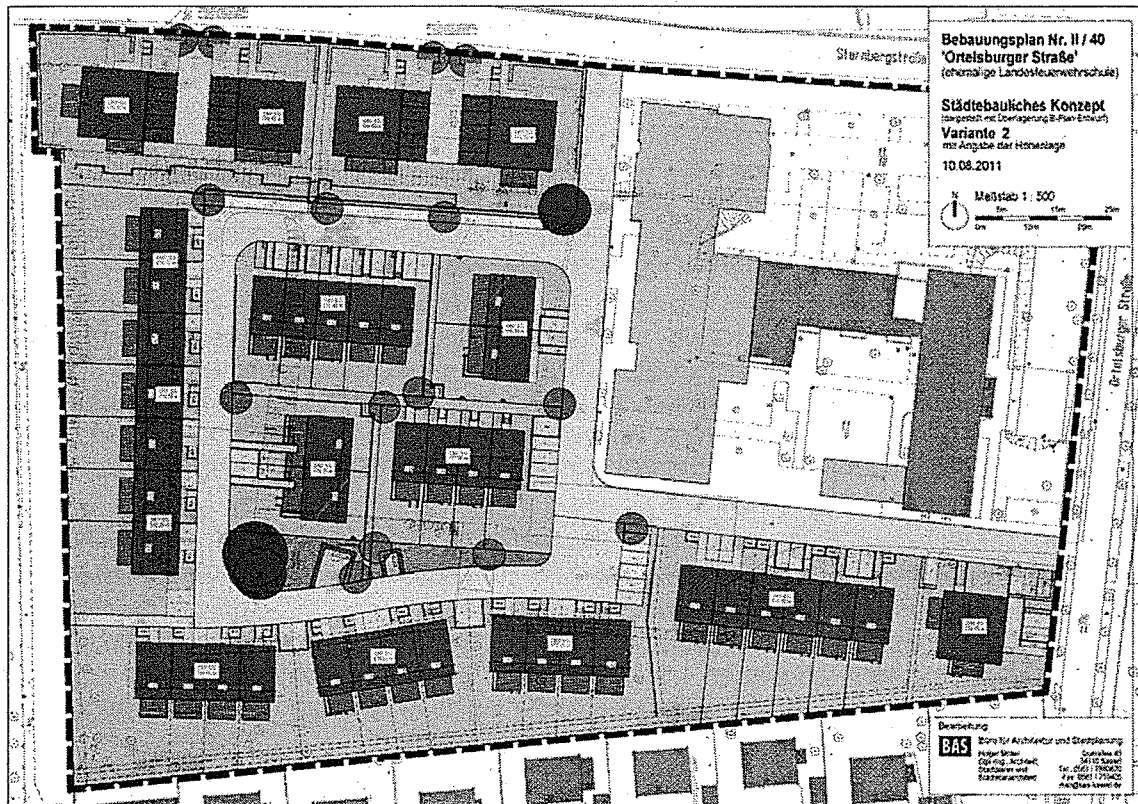


städttebauliches Konzept 2010
Variante 1: Zeilenbauweise



und
Variante 2: Sonderform
für gemeinschaftliches Wohnen

Die Konzeption wurde zwischenzeitlich vom neuen Grundstückseigentümer (GWH) noch einmal geprüft. Hierbei ergaben sich Weiterentwicklungsnotwendigkeiten in Bezug auf die Vermarktungsfähigkeit von Haustypen und Grundstücksgrößen und der damit verbundenen Grünordnung / Freiraumplanung.



städtebauliches Konzept 08/2011

Ohne das Grundgerüst zu verändern, wurden durch die geringfügige Verschiebung der Erschließungsflächen verbesserte Verwertungsoptionen geschaffen. Insbesondere wurde die Fläche von Wohngebiet WA 4 vergrößert, wodurch eine städtebauliche Aufwertung der Quartiersmitte einhergeht, die in dem überarbeiteten Konzept als geneigte Fläche, der Topografie folgend vorgesehen ist. Mit der Aufnahme einer privaten Grünfläche wurde die Freiflächen- und Aufenthaltsqualität verbessert.

Bei der Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts wurde vor allem auch die Höhenlage weiter detailliert.

Die Veränderungen erfordern gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute öffentliche Auslegung.

Die einzelnen Bausteine des Konzepts sind:

- vier Stadtvillen entlang der Sternbergstraße, mehrgeschossige Bebauung (maximal 3 Vollgeschosse) mit jeweils bis zu 7 Wohneinheiten
- eine Reihenhausbebauung entlang der westlichen und südlichen Liegenschaftsgrenze, unterschiedliche Gebäudebreiten und Zeilenlänge, maximal 2 Vollgeschosse
- eine Stadtvilla an der Ortelsburger Straße (als Ersatz für das vorhandene Doppelhaus), die eine vergleichbare Eingangssituation in das Quartier schafft wie die neue Bebauung entlang der Sternbergstraße (ebenfalls maximal 3 Vollgeschosse) sowie
- eine gemischte Reihen-/Doppelhausbebauung in der Quartiersmitte, orthogonal zueinander angeordnet

Aus grünordnerischer Sicht sind vorhandene Freiflächenqualitäten und auch erhaltenswerter Baumbestand mit einer zukünftigen Wohnbauflächen-Entwicklung in Einklang zu bringen, auch wenn diese vor dem Hintergrund einer möglichst wirtschaftlichen Konzeption nur in Teilen - überwiegend in den Randbereichen - in das neue Wohnquartier integriert werden können.

Außerdem müssen zusätzlich Gehölzstrukturen dort weichen sollen, wo wegen der festgestellten Bodenbelastungen ein großflächiger Bodenaustausch erforderlich wird. Dies betrifft insbesondere auch die bewachsene Böschung zwischen der Asphaltfläche und dem ehemaligen Brandübungsplatz. Ohne die Absicht, hier Wohnbauland zu entwickeln, würde an dieser Stelle kein Handlungsdruck entstehen.

Flächenbilanz

Die Berechnung der einzelnen Teilflächen ermöglicht die Nachvollziehbarkeit des Maßes der baulichen Nutzung und stellt die Grundlage für eine rechnerische Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft dar.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf der Grundlage der eingereichten Bauantrags-Unterlagen 'Erweiterung Fröbelseminar' eine maximale Gebäudegrundfläche von 2.600 m² angenommen. Dies würde in etwa einer GRZ von 0,40 entsprechen. Es wird davon ausgegangen, dass weitere max. 3.000 m² als Erschließungsfläche bzw. für Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO versiegelt sind bzw. versiegelt werden.

Für die Baugrundstücke (WA-Flächen) lässt sich über die festgesetzte GRZ der maximale Versiegelungsgrad ermitteln. Zusätzlich kann gemäß § 19 BauNVO die zulässige GRZ für den Bau von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten um maximal 50% bis max. 0,8 überschritten werden.

1. Gemeinbedarfsfläche			
Summe		6.990 m ²	
<u>Schule</u>			
Grundstück		6.990 m ²	
ohne GRZ	überbaubare Fläche Gebäude		2.600 m ²
davon Bestand ca.	1.150 m ²		
davon Planung ca.	1.450 m ²		
	priv. Erschließungsfläche, Nebenanlagen		3.000 m ²
	(diese Flächen sind größtenteils auch im Bestand versiegelt)		
2. Baugrundstücke			
Summe		13.300 m ²	
<u>Sternbergstraße (4 Stadtvillen)</u>			
Grundstück		2.910 m ²	
GRZ 0,35	überbaubare Fläche Gebäude		1.020 m ²
+ 50 %	priv. Erschließungsfläche, Nebenanlagen		510 m ²
<u>Randbebauung (Reihenhäuser)</u>			
Grundstück		6.470 m ²	
GRZ 0,40	überbaubare Fläche Gebäude		2.590 m ²
+ 50 %	priv. Erschließungsfläche, Nebenanlagen		1.295 m ²
<u>Quartiersmitte (Sonderform bzw. Reihenhäuser)</u>			
Grundstück		3.300 m ²	
GRZ 0,5	überbaubare Fläche Gebäude		1.650 m ²
+ 50 %	priv. Erschließungsfläche, Nebenanlagen		825 m ²
<u>Ortelsburger Straße (1 Stadtvilla)</u>			
Grundstück		620 m ²	
GRZ 0,35	überbaubare Fläche		220 m ²
+ 50 %	priv. Erschließungsfläche, Nebenanlagen		110 m ²
3. Verkehrsflächen			
Summe		2.710 m ²	
	Straßenverkehrsfläche, vollversiegelt		1.110 m ²
	Wohnweg, vollversiegelt		1.410 m ²
	Stellplatzflächen		190 m ²
4. private Grünflächen			
Summe		400 m ²	
Grundstück gesamt		23.400 m ²	
davon versiegelt			16.530 m ²

Der mit der städtebaulichen Konzeption verbundene Versiegelungsgrad liegt demnach bei maximal rund 70 % der Fläche bezogen auf die gesamte Liegenschaftsfläche.

5.2 Erschließung und Verkehr

Der übergeordnete Verkehr ist von der geplanten Bebauung nicht betroffen. Die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Verkehrszunahme löst keine verkehrstechnischen Probleme im übergeordneten Straßennetz aus noch werden funktionale und/oder gestalterische Veränderungen der Sternbergstraße oder der Ortelsburger Straße erforderlich.

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wird durch die Planung nicht berührt. Die Entwicklung der Fläche führt möglicherweise zu einer höheren Fahrgastzahl auf den am Plangebiet vorbeiführenden Buslinien. Mittelfristig sollte die Attraktivierung der Haltestelle 'Ortelsburger Straße' (Fahrgastunterstand) angestrebt werden. Die Anordnung der Haltestelle ist mit der neuen Zufahrt zum Schulgelände abzustimmen.

Das Plangebiet liegt abseits von übergeordneten Straßen, somit gilt sowohl auf der Sternbergstraße wie auch auf der Ortelsburger Straße als zulässige Höchstgeschwindigkeit Tempo 30.

Die neu zu entwickelnde Fläche soll hauptsächlich von der Sternbergstraße erschlossen werden. Eine zweite Anbindung ist von der Ortelsburger Straße möglich, sie soll jedoch eher untergeordnet bleiben. Anzustreben ist, dass im Rahmen der Straßenausbauplanung die an dieser Stelle vorhandenen Beuys-Bäume erhalten werden können. Bei Ausführung der Standardlösung muss jedoch ein Baum entfallen.

Die Durchquerung des Quartiers ist für Anlieger möglich, für den übergeordneten Verkehr jedoch unattraktiv. Eine Sackgassenlösung für den Kfz-Verkehr ist nicht erwünscht.

Die Anschlüsse der Quartierserschließung an die Sternbergstraße wie auch an die Ortelsburger Straße sind als gleichberechtigte Straßeneinmündungen (Verkehrsregelung rechts vor links) herzustellen.

An den Einmündungsbereichen zur Sternbergstraße bzw. Ortelsburger Straße müssen die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden. Das bedeutet, dass in den entsprechenden Flächen keine sichtbehindernden Hindernisse angeordnet werden dürfen.

Im Innern des Quartiers wird zur Erschließung der außen liegenden Reihenhaus-Grundstücke eine Umfahrung als Ringerschließung vorgesehen.

Die Straßenbreite der neuen Erschließung beträgt 6,50 m bzw. 6,00 m. Alle öffentlichen Verkehrsflächen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Der Ausbau der 'Durchfahrt' von der Sternbergstraße zur Ortelsburger Straße soll jeweils mit einem schmalen durch Borde geschützten Seitenstreifen (Breite 0,55 m) erfolgen, der für die Anordnung von Straßenleuchten vorgehalten werden soll.

Im Verlauf der etwas untergeordneteren Ringerschließung entstehen zwei platzartige Situationen (einmal in Kombination mit einer Grünfläche), die aufgrund der vorgesehenen Abmessungen die Funktion von Nachbarschaftsplätzen erfüllen können.

Ergänzende Wegeverbindungen sollen die fußläufige Anbindung in Richtung Strindbergstraße / Königsberger Straße - auch hier befindet sich eine Bus-Haltestelle - und in Richtung Kohlenstraße / Heimbach bzw. Haltestelle 'Friedhof' verbessern.

Der Stellplatzbedarf ist innerhalb des Quartiers zu decken, um keinen zusätzlichen Parkdruck in der Umgebung zu erzeugen. Die vorhandene Stellplatzanlage des Diakonischen Werkes an der Sternbergstraße wird mit dem geplanten Neubau reduziert, die Stellplätze im Innern des Quartiers würden bei einer zusätzlichen Bebauung zum einem großen Teil ebenfalls entfallen oder müssten baulich integriert werden. Die Stellplätze wurden bereits in der Vergangenheit durch Baumpflanzungen so gegliedert, dass gestalterische Verbesserungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens nicht mehr vorzusehen sind.

Die Stellplätze für die neue Wohnbebauung sollen jeweils möglichst innerhalb der Baugebiete auf den Grundstücken untergebracht werden, weil dies aus Investorensicht die Vermarktungsfähigkeit im Eigentumssektor erhöht.

5.3 Technische Infrastruktur, Feuerwehrbelange

Bei der Erschließung der Liegenschaft ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Die Neuverlegung von Leitungen soll vorzugsweise in den zukünftigen (öffentlichen und/oder privaten) Verkehrsflächen erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Sternbergstraße bzw. Ortelsburger Straße angeschlossen werden kann.

Vorhandene Trassen sollen entsprechend gesichert werden. Die im Geltungsbereich verlaufende Kabeltrasse der Deutsche Telekom AG wurde bereits im Zuge der Baumaßnahme 'Fröbelseminar' in dem hierfür erforderlichen Teilbereich umgelegt. Eine Umlegung im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung ist ebenfalls technisch möglich und kann im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen in Abstimmung mit der Deutsche Telekom AG durchgeführt werden.

Als zukünftige Trasse steht die durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesicherte Fläche zur Verfügung.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind vorhabenbezogen neu herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Fernwärme, zur Gasversorgung, zur Wasserver- und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Der Kontakt zu den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist im Rahmen der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung herzustellen.

Feuerwehrbelange

Unter Berücksichtigung der Planungsziele ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h (oder 1.600 l/min.) auszugehen. Die entsprechende Löschwassermenge kann nach Auskunft der Städtische Werke AG im Umkreis von 300 m über Hydranten sichergestellt werden.

Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m benötigen einen zweiten Rettungsweg. Gebäude dieser Höhe können vor allem in den Wohngebieten entstehen, in denen eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt wird (WA 1 und WA 3). Die baulichen Anforderungen in Bezug auf den zweiten Rettungsweg werden durch § 13 (3) die Hessische Bauordnung geregelt und müssen entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, soll durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sichergestellt werden.

Bei der Straßenplanung bzw. der Genehmigungsplanung soll berücksichtigt werden, dass Feuerwehrzufahrten sowie gegebenenfalls erforderliche Aufstellflächen nach DIN 14090 auszuführen sind.

5.4 Bodenbehandlung, Bodenmanagement

Den Ergebnissen der beiden Bodengutachten folgend, ist es erforderlich die Deckschicht und den Unterbau der asphaltierten Flächen abzutragen und entsprechend zu entsorgen. Die schadstoffbelasteten Böden, die sich im Bereich des ehemaligen Brandübungsplatzes und der sich östlich anschließenden Böschung befinden, sind aufgrund der vorgefundenen Konzentrationen und im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung ebenfalls sanierungsbedürftig. Zusätzlich müssen auch die mit Bauschutt verfüllten Geländebereiche (Löschteich, Wasserbecken, etc.) wegen der nachgewiesenen Schadstoffbelastungen und wegen der unzureichenden mechanischen Belastbarkeit ausgebaut und entsorgt werden.

Die ausreichende Standsicherheit der Gebäude in allen Bereichen und eine zukünftige Wohnnutzung ohne Gesundheitsgefährdung sind zu gewährleisten.

Für die Neuordnung des Geländes im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung wird somit eine erneute Modellierung der Topographie erforderlich.



verunreinigte Bereiche mit Angabe der Höhenlage nach Abtrag

In Abhängigkeit von dem Geländeneiveau nach dem Abtrag der in jedem Fall zu entsorgenden Böden wurden die städtebaulichen Konzepte auf ihre Höhenlage optimiert. Während sich die zukünftige Höhensituation der Randbereiche in etwa an der vorhandenen Topografie orientiert, wird die so festgesetzte zukünftige Höhenlage der Quartiersmitte stark verändern. In einigen Teilbereichen sind nach dem Abtrag von belasteten Böden zur Herstellung der zukünftigen Planungshöhe Auffüllungen bis zu 2,50 m vorgesehen. Hier bietet sich mit der neuen Höhenlage die Errichtung eines Untergeschosses auf der ebenen aufbereiteten Fläche (nach Abtrag der verunreinigten Oberflächen) an. Andere Teilbereiche wie die geplante Stadthauszeile an der Sternbergstraße oder die Reihenhauserzeile an der südlichen Liegenschaftsgrenze sind von den topografischen Veränderungen nicht betroffen.

Das Konzept zur Höhenlage stellt die Sicherheit für die Gesundheit der zukünftigen Bewohner vorne an und berücksichtigt eine möglichst wirtschaftliche Lösung.

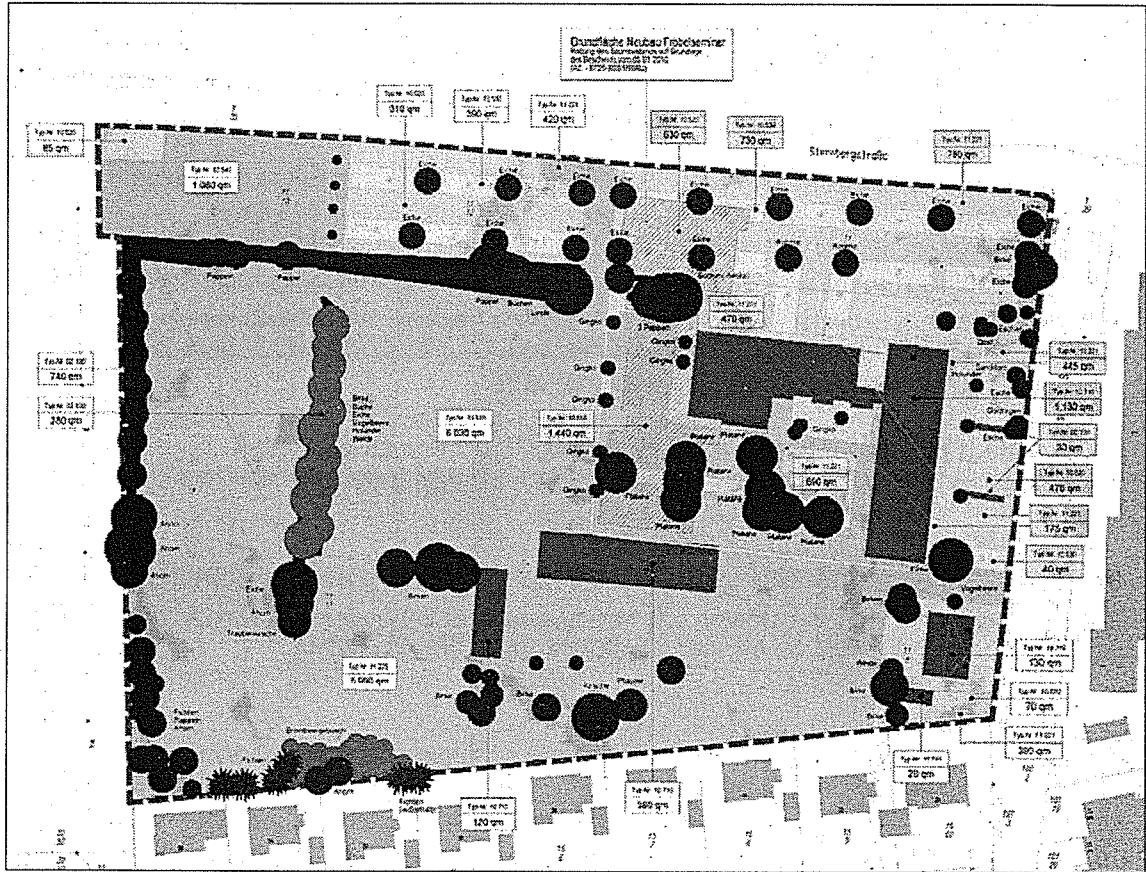
Der Eingriff (Aushub - Auftrag) sollte über ein Bodenmanagement vor Ort mit dem Ziel geregelt werden, die Teile von unbelastetem Erdaushub (Zuordnungsklasse < Z 1.1) auf dem Gelände zwischen zu lagern, die für die Verfüllung von anderen Geländebereichen im Untergrund verwendet werden können. Um die notwendige mechanische Belastbarkeit für anschließende Baumaßnahmen zu erreichen, sind die Auffüllungen entsprechend lagenweise einzubauen und zu verdichten. Das Prinzip der Vor-Ort-Verwertung erfordert einen erhöhten organisatorischen Aufwand, kann aber dennoch zu einer erheblichen Kostenminimierung führen.

5.5 Grünordnungsplan

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden.

chen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.



Grünordnungsplan - Bestand
Stand 07/2009

(unmaßstäbliche
Verkleinerung aus
Grünordnungsplan)

Biotoptypen nach KV-Anlage 3

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Hecken-/Gebüschpflanzung - 02.100 / 02.400 | | Dachfläche nicht begrünt - 10.710 |
| | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) - 10.610 | | Gärtnerisch gepflegte Anlagen - 11.221 |
| | nahezu versiegelte Flächen, Pflaster - 10.620 | | Extensivrasen, Wiesen - 11.225 |
| | Schotter-, Kies- u. Sandwege, deren Wasserabfluss versickert wird - 10.630 | | Einzelbaum, Obstbaum - 04.110
einheimisch-standortgerecht |
| | befestigte und begrünte Flächen - 10.640 | | Einzelbaum, Exot - 04.120
nicht heimisch, nicht standortgerecht |
| | | | Baumgruppe, Obstbäume - 04.210
einheimisch-standortgerecht |

Zuordnung	Land Hessen	Fröbelseminar
	Stadt Kassel	
Typ.Nr.	10.510	11.221
	6.030 qm	470 qm

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts im naturschutzfachlichen Sinn beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt. Das Vorhaben soll - soweit es die geplante Nutzung zulässt - einerseits möglichst wenig der vorhandenen Qualitäten zerstören und andererseits durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden.

Der Bebauungsplan hat hierzu den gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz parallel erstellten Grünordnungs-/Landschaftsplan zu berücksichtigen.

Bereits vorliegende Untersuchungen (Bodengutachten, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) werden als Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Auf weitere standortbezogene Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch auf Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Die Auswirkungen der Planung werden im Folgenden textlich dargestellt. Eine exakte Berechnung nach Biotoptypen auf der Grundlage der KV - Anlage 3 befindet sich im Anhang.

5.5.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Landschaftsbild

Sowohl die Erweiterung des Schulkomplexes wie auch die beabsichtigte Wohnbebauung greifen massiv in das vorhandene Erscheinungsbild ein, auch wenn ausschließlich Flächen beansprucht werden, die im heutigen Zustand nur begrenzt positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Die Topografie wird - ausgehend vom Erfordernis die Altlasten zu beseitigen - im Hinblick auf die geplante Bebauung neu modelliert, da sie in dem dann bereinigten Zustand keinen sinnvollen Städtebau ermöglicht. Neben dem großflächigen Abtrag von Boden werden auch die noch bestehenden leer stehenden Gebäude, die Stützmauer und Treppe im Süden abgerissen.

Dabei muss auch der zum Teil prägende Gehölzbestand weichen.

Die Architektur des Schul-Neubaus soll neben der notwendigen Funktionserweiterung zu einer Attraktivierung des Standorts beitragen. Die Sternbergstraße erhält durch die geplanten 'Stadt villen' ein neues Motiv und wird durch die heranrückende Bebauung räumlich gefasst. Auf dem angrenzenden überwiegend unbebauten Grundstück soll ein städtebaulich differenziertes Wohnquartier mit verschiedenen Gebäudetypen entstehen. Der Charakter als Brachfläche verschwindet, so dass insgesamt von einer positiven Image-Entwicklung ausgegangen wird.

Das positive Erscheinungsbild, der sich in der Nähe befindlichen Friedhofsflächen wird nicht gestört, da die Höhenentwicklung der Neubebauung sich an der bereits bestehenden Wohnbebauung in der Umgebung orientiert.

Durch die Entwicklung eines Wohnquartiers im Inneren des Stadtgefüges kann der Flächenverbrauch am Siedlungsrand reduziert werden.

Auch unter Berücksichtigung des Verlusts einiger prägender Großbäume können die hiermit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Hinblick auf die positive Aufwertung der Liegenschaftsfläche insgesamt untergeordnet werden.

Menschen und ihre Gesundheit

Hauptanliegen der Planung sind die Stabilisierung des Schulstandorts durch die notwendigen Erweiterungen sowie die Verbesserung der Wohnungsmarktsituation im Stadtteil Wehlheiden, der in der Bevölkerung als Wohnstandort sehr nachgefragt ist. Grund hierfür ist u. a. auch die vorhandene Infrastruktur. In der Nähe des Plangebietes befinden sich ein Verbrauchermarkt und eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Der Stadtteil verfügt daneben auch über eine ausreichende Ausstattung an sozialen Einrichtungen wie Kindergärten (z. B. in der Frie-

densstraße - nördlich des Friedhofs) und Grundschulen (z. B. Hupfeldschule - nördlich der Kohlenstraße).

Durch den Friedhof ist das Gelände zumindest von zwei Seiten von parkartigen Flächen umgeben, welche die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Innern des Quartiers positiv beeinflussen.

Die Stärkung der vorhandenen Bildungseinrichtung trägt dazu bei, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern bzw. neue zu schaffen.

Die bisherige ruhige Oase wird sich in ein lebendiges Wohnquartier entwickeln.

Der Parkplatz der Fachschule wird von der Sternbergstraße erschlossen, so dass weder die vorhandene noch die neue Wohnbebauung wesentlich beeinträchtigt wird. Die beiden neuen Erschließungsstraßen werden Wohnwegcharakter erhalten und dienen nicht dem Durchgangsverkehr und können daher bei der Betrachtung vernachlässigt werden.

Maßgeblich für die Beurteilung sind im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung die durch den früheren Betrieb der Landesfeuerweherschule (Brandübungen) verursachten Lärmpegel und vor allem die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), welche für 'Allgemeine Wohngebiete' (WA) empfehlen, 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht zu überschreiten. Es wird davon ausgegangen, dass weder die Ausweitung der schulischen Nutzung noch die Errichtung von rund 50 Wohneinheiten zu Emissionspegeln führen, die eine Überschreitung der o. g. Grenzwerte erwarten lassen. Besondere Lärmschutzmaßnahmen werden daher nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Das Ergebnis des Gutachtens zur Bewertung der Bodenkontamination (vgl. Kap. 4.4) zeigt, dass die festgestellten Werte keine akute Gefahr für die Gesundheit der Menschen darstellen. Die belasteten Böden werden dennoch vorsorglich abgetragen, entsorgt oder wenn möglich an unproblematischen Stellen (z.B. unter Verkehrsflächen) wieder eingebaut. Durch die Minimierung der Gefährdung wird die Lebensqualität weiter erhöht und ein positiver Beitrag für Umwelt- und Naturschutz geleistet.

Erholung und Freizeit

Durch die geplante Bebauung und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verändern sich neben dem Erscheinungsbild des Gebietes auch die öffentliche Zugänglichkeit und Benutzbarkeit der Liegenschaftsfläche maßgeblich. Anstelle des ungenutzten Geländes der ehemaligen Landesfeuerweherschule mit großflächiger Versiegelung in zentralen Bereichen und grünen Brachflächen in den westlichen und südlichen Randbereichen wird ein Wohnquartier entstehen mit Gebäuden, Straßen und privaten Gärten. Die Ansiedlung von Wohnen führt zu einer Belebung des Quartiers, was die soziale Kontrolle verbessern wird.

Die festgesetzte Grünfläche kann sich bei entsprechender Gestaltung als quartiersbezogener Aufenthalts- und Spielbereich entwickeln.

Für Hundebesitzer und Kinder/Jugendliche beispielsweise geht jedoch ein seltenes 'unkontrolliertes Stück' Freiraum in der Nachbarschaft verloren. Eine übergeordnete Bedeutung hat die Fläche aufgrund ihrer geringen Ausdehnung nicht entwickelt.

Für die Naherholung wichtige Wegebeziehungen werden auch zukünftig an das Straßen- und Wegenetz der umgebenden Strukturen angeknüpft, das Quartier bleibt durchlässig.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) oder nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. hessischem Naturschutzrecht geschützte Biotope sind von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung der Planung sind dennoch wesentliche Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen verbunden.

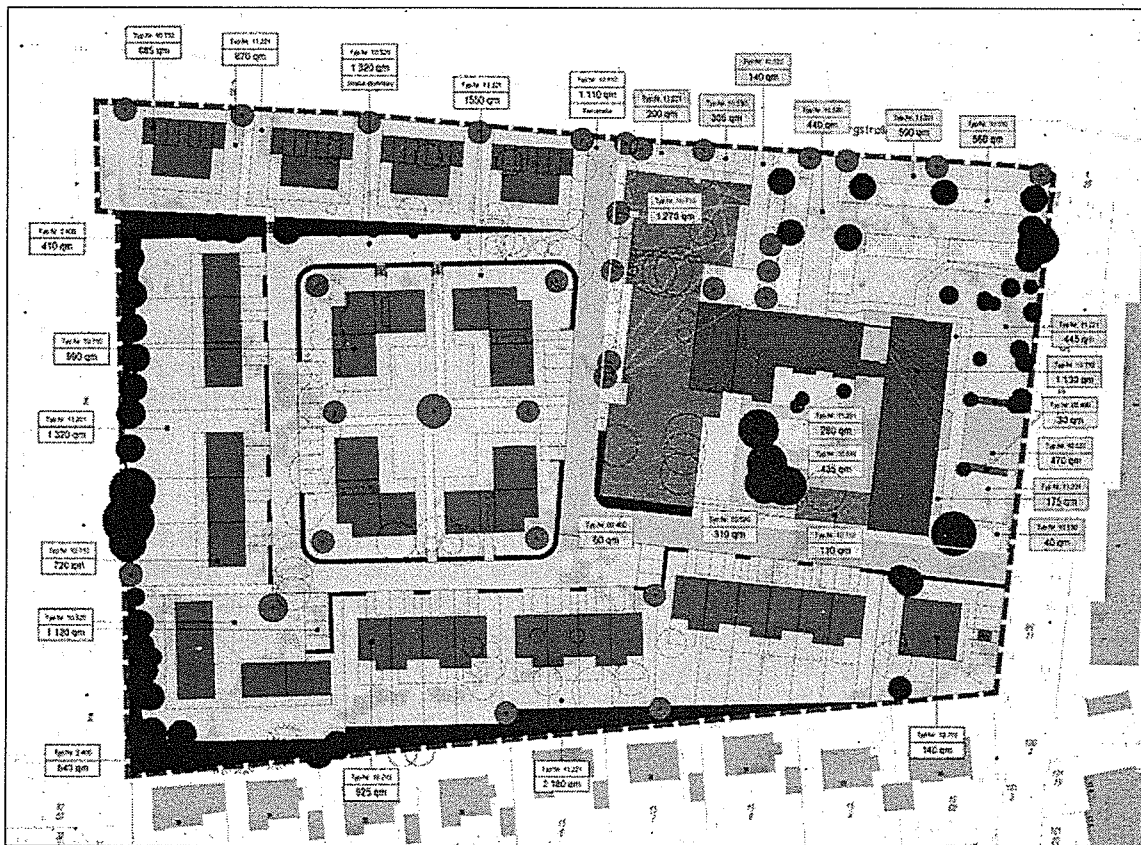
Durch den Erweiterungsbau der Fachschule mussten bereits die markante Pappelreihe sowie einige Bäume im Parkplatzbereich 'Grundstücksmitte' (Platanen, Ginkos) weichen. Soweit möglich sollen die Eichen im Bereich der Stellplatzanlage an der Sternbergstraße erhalten bleiben - einige von ihnen mussten jedoch ebenfalls für den Neubau der Schule entfernt werden, einige stehen im Konflikt mit der vorhandenen Kanaltrasse. Der Baum- und Strauchbestand an der Ortelsburger Straße ist von den geplanten baulichen Veränderungen gar nicht betroffen.

Voraussetzung für die zukünftige Wohnbebauung ist eine umfassende Beseitigung der schadstoffbelasteten Böden, die ohne die angestrebte bauliche Entwicklung nicht zwingend in den nächsten Jahren durchgeführt werden müsste, da eine akute Gefährdung von Schutzgütern nach gutachterlicher Einschätzung derzeit nicht zu befürchten ist.

Da große Teile des vorhandenen Gehölzbestands - insbesondere die Böschung östlich des ehemaligen Brandübungsplatzes - in diesen Flächen stehen, geht mit dem notwendigen Bodenabtrag die Entfernung dieses teilweise erhaltenswerten Baum- / Strauchbestands einher.

Die Wiesenbrache im Süden wird zum Teil durch die geplanten Wohnhäuser überbaut.

Mit der Entwicklung als Wohnquartier werden in diesem Bereich anteilig auch Hausgartenflächen entstehen, die normalerweise von vergleichsweise geringerem naturschutzfachlichen Wert sind.



Grünordnungsplan - Prognose
Stand 02/2010

(unmaßstäbliche
Verkleinerung aus
Grünordnungsplan)

Biotoptypen nach KV-Anlage 3

- Hecken-/Gebüschpflanzung - 02.100 / 02.400
- Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) - 10.510
- nahezu versiegelte Flächen, Pflaster - 10.520
- Schotter-, Kies- u. Sandwege deren Wasserabfluss versickert wird - 10.530
- Dachfläche nicht begrünt - 10.710
- Gärtnersch gepflegte Anlagen - 11.221

- Erhalt Einzelbaum, Obstbaum - 04.110 einheimisch-standortgerecht
- Planung Einzelbaum, Obstbaum - 04.110 einheimisch-standortgerecht

Baum entfällt bzw. im Bereich Fröbelseminar-Neubau bereits gefällt

Zuordnung	Land Hessen Stadt Kassel	Fröbelseminar
	Typ.Nr. 10.510 6.030 qm	Typ.Nr. 11.221 470 qm

Zusätzlich sieht die Grünordnungsplanung den Erhalt der 'grünen' Böschungskante an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in seiner Grundstruktur und einen neuen Gehölzsaum an der südlichen Grenze (Breite mindestens 2 m) vor.

Der Eingriff in den Gehölzbestand ist in großem Maß ursächlich auf die vorsorgende Bodenreinigung zurück zu führen. Nur ein geringerer Teil der mit der Planung verursachten Eingriffe ist tatsächlich der Neubebauung geschuldet. Vor diesem Hintergrund relativiert sich der Umfang des Eingriffs, zumal andere wertvolle Bestände im Plangebiet nicht betroffen sind.

Mit den umfassenden Veränderungen bezogen auf die vorhandene Vegetation sind grundsätzlich auch negative Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Allerdings wird angenommen, dass keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört werden oder so betroffen sind, dass einzelne Populationen in ihrer Existenz bedroht werden.

Zum Vorkommen bestimmter Tierarten liegen der Stadt nur wenige konkrete Informationen vor. Insbesondere liegen keine Nachweise für besonders streng geschützte oder bedrohte Arten vor. In Bezug auf mögliche Fledermausvorkommen wurde dies begrenzt im Hinblick auf den geplanten Abbruch der Fahrzeughalle durch ein Fachgutachten bestätigt (vgl. Kap. 3.5.2), welches auch die angrenzenden Flächen des Plangebiets in der Betrachtung berücksichtigt. Die Gutachter erklären zusammenfassend, dass voraussichtlich keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG (durch den Abbruch der Fahrzeughalle) ausgelöst werden.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Flächen ist davon auszugehen, dass auch die übrigen Flächen keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen liefern, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären. Es erscheint daher angemessen, auf weitere spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade die anthropogen geprägten Nischenräume und Brachflächen suchen. Diese gelten überwiegend als besonders anpassungsfähig. Die aufgrund der lokalen Standortbedingungen dargestellten potenziellen Vorkommen (vgl. Kap. 3.5.2) - überwiegend euryöke / ubiquitäre Arten - sind durch die übergeordnete Naturschutzgesetzgebung jedoch nicht geschützt, ihre Bestände nicht bedroht.

Der Umfang des Verlustes von Flächen, welche mögliche Lebensstätten verschiedener Tiere sein könnten, betrifft nur kleinere Teilbereiche des Plangebietes, so dass die Gefährdung einzelner Populationen daher ausgeschlossen werden kann. Zudem bietet das an andere größere Grünflächen (Friedhof, Grünzug 'Am Heimbach') angrenzende Plangebiet wichtige geeignete Kompensationsräume.

Boden

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist heute schon versiegelt bzw. befestigt. Der Versiegelungsgrad wird entsprechend der Planung auch zukünftig ungefähr bei ca. 70 % liegen.

Durch ein qualifiziertes Bodenmanagement sollen Teile der Aushubmassen, deren Schadstoffbelastung dies zulässt, vor Ort gelagert und für andere Bereiche auf der Liegenschaft zur Verfüllung bzw. Modellierung verwendet werden.

Durch die Entwicklung des Standorts ergeben sich daher insgesamt positive Effekte bezogen auf das Schutzgut 'Boden', da Verunreinigungen entsorgt werden und die überformte Topografie in Teilen wieder zurück gebaut wird.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Lage im Heilquellenschutzgebiet ergeben sich Einschränkungen für den geplanten Wiedereinbau von ausgebautem Bodenmaterial sowie hinsichtlich der Verwendung von Erdwärmesonden. Sie bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Bei Bohrtiefen von mehr als 50 m unter NHN ist eine Sondergenehmigung erforderlich. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall nach Vorlage eines entsprechenden Antrags.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beeinträchtigt eine flächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Durch den Rückbau der großen zusammenhängenden asphaltierten Verkehrsfläche von ca. 4.500 m² kann einer weiter zunehmenden Flächenversiegelung entge-

gengewirkt werden. Da sich die versiegelten Flächen zukünftig nicht mehr - wie im Bestand - auf eine Stelle konzentrieren, kann von einer insgesamt verbesserten Versickerung des Niederschlagswassers im Gelände ausgegangen werden. Die Bilanzierung beschreibt zudem die nach Bebauungsplan zulässige maximale zulässige Versiegelung, so dass die reale Versiegelung voraussichtlich unter dem Wert der Prognose liegen wird. Im Rahmen der Ausführungsplanung können zusätzliche Maßnahmen (z.B. Gestaltung der privaten Wege- und Stellplatzflächen, Dachbegrünung) im Hinblick auf den Wasserhaushalt zu einer weiteren Verbesserung des Ist-Zustands beitragen.

Weil der durchschnittliche Grundwasserspiegel weit unter der Geländeoberfläche liegt, sind negative Veränderungen für das Grundwasser auszuschließen. Auch wenn die schadstoffbelasteten Böden nach Einschätzung der Gutachter (vgl. Kap. 4.4) bisher keine Gefahr für das Grundwasser darstellen, trägt deren Beseitigung dazu bei, auch langfristige negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Zusammenfassend sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Luft, Klima

Die an das Plangebiet angrenzenden - und als Klimaschutzflächen ausgewiesenen - Friedhofsflächen werden durch die Planung nicht direkt berührt.

Als Frischluftentstehungsgebiete wirken sie positiv auf das neue Wohnquartier.

Mit der Neuordnung des Geländes der ehemaligen Landesfeuerweherschule werden jedoch die Randbereiche berührt und verlieren etwas von ihrer Pufferfunktion.

Auch wenn der Versiegelungsgrad insgesamt in etwa gleich bleibt, werden die zusätzlichen Baukörper und der wegfallende Baumbestand die klimarelevanten Rahmenbedingungen des Plangebiets - insbesondere in Bezug auf Luftströme bzw. Luftzirkulation - verändern. Mit der Anordnung der Wohngebäude werden die Hausgartenflächen im Westen und Süden als zusammenhängende private Grünzone gesichert. Während der Übergang zu den Friedhofsflächen nach Westen somit in annähernd gleicher Qualität erhalten bleiben kann, verstärkt die Anordnung der vier Stadtvillen und des Neubaus des Fröbelseminars die ohnehin durch die Sternbergstraße vorhandene Zäsur nach Norden. Mit der neuen Bebauung werden insgesamt bodennahe Barrieren errichtet, die aufgrund ihrer Höhenentwicklung jedoch (im Schatten des Baumbestands der Friedhofsflächen) keine übergeordnete Bedeutung erreichen werden.

Mit der Planung sind dennoch erhebliche negative Auswirkungen auf die Luftqualität oder das Klima nicht zu erwarten, auch wenn die Umstrukturierung der Fläche durch die Errichtung von Gebäuden und das Entfernen von größeren Gehölzbeständen einen deutlich wahrnehmbaren Eingriff in die bestehende Situation darstellt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass sich diese Veränderungen nur kleinräumig auf das Plangebiet bezogen auswirken.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Die vorhandenen Bäume in der Ortelsburger Straße - Teil des als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' von Joseph Beuys - befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich jedoch eine indirekte Beeinträchtigung. Bei der Herstellung der internen Erschließung mit standardmäßiger Anbindung an die Ortelsburger Straße muss ein Baum entfallen.

Wenn darüber hinaus eine Beschädigung der Bäume durch die Baumaßnahmen im Bereich des Doppelhauses Ortelsburger Straße 2/2A bzw. durch geeignete Schutzmaßnahmen (hierzu Rücksprache mit dem zuständigen Umwelt- und Gartenamt) vermieden wird und die Neuordnung der Grundstückserschließung die vorhandene Baumstellung im öffentlichen Raum berücksichtigt, können die negativen Auswirkungen der Planung auf das '7000 Eichen'-Kunstwerk so minimiert werden, dass maximal ein Baum betroffen ist.

Zusammenfassung

Im Kern der Standortentwicklung stehen die Stärkung der vorhandenen Bildungseinrichtung und die Herstellung eines Wohnquartiers in beliebiger Wohnlage als innerstädtisches Flächenrecycling. Die geplanten Baumaßnahmen tragen zur Arbeitsplatz-Sicherung bei, stärken die Ausbildungsmöglichkeiten und fördern einen attraktiven Wohnstandort. Die zusätzlichen Bewohner können einen Beitrag zur Sicherung der Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils leisten. Wertvollere Flächen am Siedlungsrand können geschont werden. Der durch die Entwicklung der Fläche reduzierte Freizeit- und Erholungswert konnte sich ausschließlich als Folge der aufgegebenen Nutzung entwickeln, hat allenfalls für die umliegende Bevölkerung einen gewissen Wert und ist daher als dauerhafte Qualität nur begrenzt zu berücksichtigen.

Die negativen Auswirkungen auf Fauna und Flora ergeben sich insbesondere aus dem Verlust von erhaltenswerten Gehölzstrukturen. Besonders geschützte Arten sind jedoch weder bei Tieren noch bei Pflanzen betroffen und die vorhandenen umliegenden Freiflächen stellen geeignete Ersatz-Lebensräume dar.

Ausgelöst durch die Planungsabsichten werden die festgestellten Bodenverunreinigungen behandelt. Die Entsorgung der schadstoffbelasteten Böden ist wegen der räumlichen Ausdehnung vor allem Grundvoraussetzung für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung. Hieraus sind positive Effekte für die Schutzgüter 'Mensch', 'Boden' und 'Wasser' zu erwarten.

Die geplante Wohnnutzung beansprucht Flächen, die zum Großteil schon versiegelt sind und im aktuellen Zustand keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Ihre Bedeutung für das Landschaftsbild ist begrenzt. Einzig der Wegfall einiger ortsbildprägender Bäume und Gehölzstrukturen wirkt sich negativ aus. Die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Faktoren 'Luft' und 'Klima' sind räumlich begrenzt, haben keine übergeordnete Bedeutung und können daher vernachlässigt werden.

Die Planung hat keine erkennbaren negativen Folgen für das Schutzgut 'Wasser'.

Eine Beeinträchtigung des '7000 Eichen'-Kunstwerks ergibt sich aus dem Verlust von (maximal) einem Baum, der bei standardmäßiger Ausbildung der Einmündungssituation an der Ortelsburger Straße entfallen muss. Dies kann durch eine entsprechende Ersatzpflanzung ohne nachhaltige Schädigung des Kunstwerks kompensiert werden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die positiven Effekte der Standortentwicklung die negativen Auswirkungen insgesamt deutlich überwiegen.

5.5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den funktionalen Erfordernissen aufgrund der geplanten Schul- und Wohnnutzung reduziert bzw. teilweise kompensiert werden. Die grünordnerischen Maßnahmen stehen im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich und berücksichtigen die standortbedingten Potenziale.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung gewährleistet werden soll und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

- Erhalt und Sicherung der westlichen Böschungskante mit dem vorhandenen Baum- und Strauchbewuchs

Der vorhandene - durch eine dicht bewachsene Böschung geprägte - westliche Quartiersabschluss ist gleichzeitig Saum für die Fußwegverbindung zwischen Sternbergstraße und Strindbergstraße / Königsberger Straße. Im Übergang zur eher gepflegten parkartigen Friedhofsfläche stellt der durch Sukzession entstandene Baum- und Strauchbestand eine natürliche Grenze dar.

Der auch aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerte Bestand sollte in seiner Grundstruktur gesichert werden.

Im Rahmen der Planung sollten aber Spielräume für eine verträgliche Anpassung und Weiterentwicklung im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung möglich sein. Hierbei sind insbesondere der Flächenanspruch und die Verschattung der nach Westen ausgerichteten Hausgartenflächen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind rückwärtige Gartenzugänge erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist auch eine neue Heckenanpflanzung in Teilbereichen vorstellbar.

- Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen

Im Geltungsbereich stehen einige erhaltenswerte Bäume - Einzelbäume oder als Gruppen wirksame Bäume, die das gegenwärtige Erscheinungsbild positiv prägen. Nicht alle können vor dem Hintergrund einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Konzeption einbezogen werden. Manche Standorte sind auch wegen der anstehenden Bodenbehandlung nicht zu halten. Bei der Entwicklung der Liegenschaft sollen dennoch - wenn möglich - die weiterhin 'passenden' Einzelbäume und Baumgruppen aus stadtgestalterischer und/oder naturschutzfachlicher Sicht erhalten werden.

Dies betrifft insbesondere

- den heimischen, standortgerechten Baumbestand an der Ortelsburger Straße
- die Eichen im Parkplatzbereich an der Sternbergstraße (teilweise im Konflikt mit der vorhandenen Kanaltrasse),
- die Platanen im Parkplatzbereich im Innenhof,
- die Linde im zukünftigen Eingangsbereiches des Quartiers,
- die Roteiche im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche sowie
- eine Pappel, zwei Birken und einen Obstbaum im übrigen Geltungsbereich

Der Erhalt der Bäume ist insbesondere in Abhängigkeit vom Umfang des erforderlichen Bodenabtrags zu sehen und steht insofern unter Vorbehalt.

- Herstellen einer 'grünen' Böschungskante an der südlichen Geltungsbereichsgrenze)

Am künftigen südlichen Rand des Plangebiets sollte analog zum zuvor beschriebenen westlichen Gehölzsaum durch eine entsprechende Baum- und Strauchbepflanzung ein vergleichbarer Abschluss hergestellt werden. Auch am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird in Teilbereichen eine Böschung als Mittel zur Überbrückung der auch zukünftig zu erwartenden Niveauunterschiede bleiben / entstehen. Die Ausformulierung dieses Übergangs ist Gegenstand der Planungen für die Gartengestaltung. Hierbei sollte eine rückwärtige Erschließung als 'Mistweg' eingeplant werden.

Durch Festsetzung einer heimischen standortgerechten Bepflanzung wird der Gehölzsaum neben dem positiven Effekt für das Landschaftsbild auch einen Naturschutzwert entwickeln können (vgl. Artenliste). In diesem Zusammenhang sind auch Eingriffe in den Bestand zuzulassen. Nicht standortgerechte (z. B. Fichten) wie auch die Nutzung beeinträchtigende Gehölze (z.B. das raumgreifende Brombeergebüsch) sollen entfernt werden.

- Pflanzung von Einzelbäumen im / am öffentlichen Straßenraum

Mit zusätzlich zu pflanzenden Einzelbäumen soll ein Element für die Gestaltung der Verkehrsflächen bzw. des Straßenraumes verbindlich vorgegeben werden. Mit den festzusetzenden Standorten sollen an wenigen markanten Stellen gestalterische Akzente gesetzt werden. Im Hinblick auf die Artenauswahl sind insbesondere stadtverträgliche Arten zu berücksichtigen (vgl. Artenliste).

Aus naturschutzfachlicher Sicht tragen Bäume zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier bei.

- Festlegen einer heimischen standortgerechten Artenauswahl für die Bepflanzung

Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung einheimischer standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Artenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten

Großkronige Laubbäume für die Anpflanzung an Straßen, zur Gliederung von Stellplätzen, als Solitärbäume auf Grundstücken

Acer platanoides	Spitzahorn	Platanus acerifolia	Platane
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petrea	Traubeneiche
Aesculus hippocastanum	Kästanie	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Robinia pseudoacacia	Robinie
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde

Mindestqualität: Hochstamm, STU 12-14 cm

Gehölzarten für die Flächen mit Pflanzbindungen nach § 9 (1) 25 BauGB sowie für die privaten Grundstücksflächen

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petrea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus campestris	Feld-Ulme

alle Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, STU 12-14 cm

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus serrulata	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus ideaus	Himbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

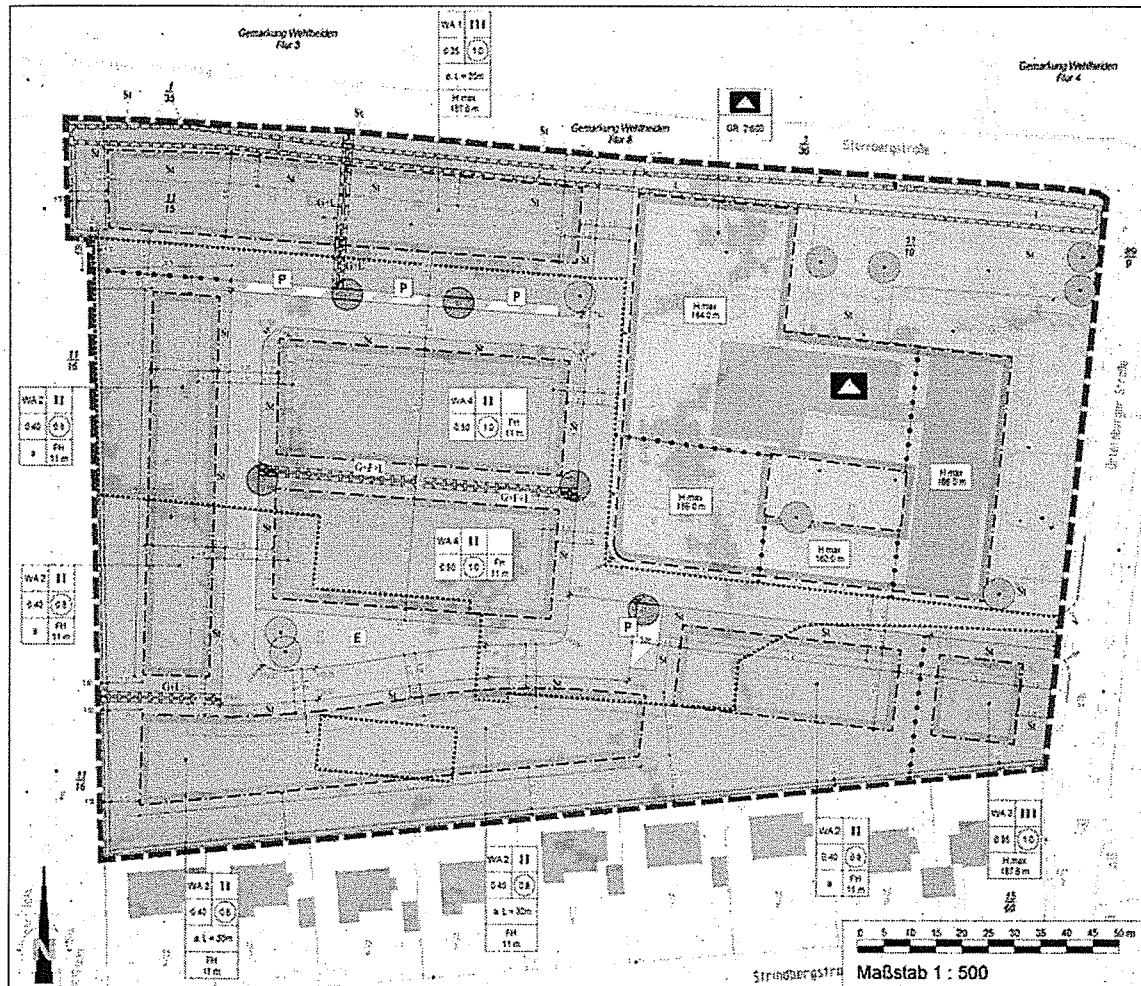
Schnitthecken

Acer campestre (Feldahorn) und Carpinus betulus (Hainbuche)

6. Inhalte des Bebauungsplans (Begründung der Festsetzungen)

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblicher Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Planzeichnung, Stand Entwurf 10/2011.

6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst im Wesentlichen die gesamte Fläche der früheren Landesfeuerwehrschule und ermöglicht insbesondere die Herleitung von Planungsrecht für eine Wohnungsbauentwicklung auf den heute noch freien unbebauten Flächen (GWH ca. 15.200 m², Vereinigte Wohnstätten 1889 ca. 1.170 m²) sowie die Festlegung eines städtebaulichen Rahmens für die bauliche Entwicklung des Schulkomplexes des Diakonischen Werkes (Fläche ca. 7.000 m²). Der geordneten städtebaulichen Entwicklung liegt eine Konzeption zugrunde, welche innerhalb der festgelegten Grenzen zu realisieren ist.

Die Erschließung ist durch die beiden umlaufenden Straßen gesichert. Aufgrund der früheren Insellage sind Bezüge zu den angrenzenden Quartieren nicht entstanden. Das neue Quartier wird auch zukünftig als eigenständiger Siedlungsbestandteil gesehen. Eine Einbeziehung angrenzender Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist daher nicht geboten.

Der Geltungsbereich liegt in Flur 8 der Gemarkung Wehlheiden und umfasst die Flurstücke 11/8, 11/9, 11/10, 11/11, 11/12, 11/13, 11/15 und 15/1 (jeweils vollständig).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,35 ha.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im nordöstlichen Teil der Liegenschaft hat sich das Fröbelseminar als Einrichtung des diakonischen Werkes etabliert und soll am Standort stabilisiert werden. Der auch heute schon beanspruchte Flächenanteil wird daher folgerichtig als 'Gemeinbedarfsfläche - Schule' festgesetzt (vgl. Kap. 6.5).

Die noch verfügbaren anderen Flächen sollen zukünftig Wohnbauland werden. Dies entspricht der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP, vgl. Kap. 4.2) und sichert die konfliktfreie Einbindung in den Stadtteil.

Die Ausweisung als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO ermöglicht eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen wie freien Berufen, Kleingewerbe, Gastronomie, sozialen Einrichtungen. Für die Lebendigkeit eines Wohnquartiers kann diese Vielfalt - zur Abgrenzung gegen 'Reine Wohngebiete' gemäß § 3 BauNVO - vorteilhaft sein. Umgekehrt werden aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO für das Plangebiet die Nutzungen ausgeschlossen, von denen grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (Gebäudekubatur bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrslärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht ins angestrebte Erscheinungsbild und zum Charakter des Quartiers passen.

Hierzu gehören aus dem Nutzungskatalog der allgemein zulässigen sowie der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Einzelhandel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die festgelegte Art der baulichen Nutzung lässt einen ausreichenden Spielraum für die Ausprägung der Wohnbebauung in differenzierten Bauformen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der verbindlichen Festlegung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung kann eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche bestimmt durch die maximal überbaubare Grundfläche GR in Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe H. Für die Wohngebietsflächen werden als begrenzende Parameter die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze von zwei bzw. drei Vollgeschossen gilt als maximaler Wert und darf in den jeweiligen Baugebieten nicht überschritten werden. Bezogen auf die mögliche zukünftige Höhenlage von Wohngebiet WA 4 wird berücksichtigt, dass neben den zwei maximal möglichen Vollgeschossen ein 'Nichtvollgeschoss' als Untergeschoss hinzukommen könnte.

Die Festsetzung bezieht die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung mit ein.

Grundfläche der Gebäude (GR)

Im Gegensatz zur Grundflächenzahl als relativer Bezugsgröße ist die max. Grundfläche der Hauptgebäude als absoluter Wert zu verstehen. Die Grundfläche gibt (in Quadratmeter) an, wie viel Fläche durch Hauptgebäude in dem betreffenden Baufenster oder Baugebiet maximal überbaut werden darf.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Fläche auf dem betreffenden Baugrundstück maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudgrundfläche und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu 50 %, also bis zu einer GRZ von maximal 0,75 (im WA 4) überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend Landesbauordnung) auf dem betreffenden Baugrundstück maximal hergestellt werden darf.

Gebäudehöhe (= Firsthöhe FH)

Als Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern die gemittelte Höhe der Firstlinie über dem natürlichen Geländeniveau. Die festgesetzte Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung der Gemeinbedarfsfläche wird das geplante Neubausvolumen berücksichtigt. Im vorliegenden Fall orientiert sich die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche (2.600 m²) an der Summe aus 'Grundfläche Gebäudebestand' und 'Grundfläche Erweiterung' (auf der Basis der vorliegenden Planunterlagen). Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die die Wohnqualität der geplanten heranrückenden Wohnbebauung gewährleisten.

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ergeben sich wegen der unterschiedlichen Gebäudeformen und der Lage der Baufelder unterschiedliche städtebauliche Kenngrößen. Die für die einzelnen Wohngebiete differenziert festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen überschreiten die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO aber überwiegend nicht.

Eine Ausnahme stellt aufgrund der besonderen Situation das Wohngebiet WA 4 dar. Weil für die Quartiersmitte auch die Option für eine besondere Bauform (z. B. als gemeinschaftliches Mehrgenerationenprojekt) offen gehalten werden soll, muss im Hinblick auf eine potenziell höhere Dichte die zulässige Obergrenze der baulichen Nutzung entsprechend etwas höher angesetzt werden. Die GRZ von 0,5 erscheint in diesem Fall aber dennoch städtebaulich vertretbar, da es sich wegen der umlaufenden Verkehrsflächen mit Grünfläche quasi um eine 'Insel-Situation' handelt. Insbesondere sind Auswirkungen auf vorhandene Wohngebäude aufgrund der Entfernungen nicht zu befürchten.

Es werden folgende Werte festgesetzt:

	<u>GRZ</u>	<u>GFZ</u>
WA 1 (Stadtvillen Sternbergstraße)	0,35	1,0
WA 2 (Reihenhäuser)	0,4	0,8
WA 3 (Stadtvilla Ortelsburger Straße)	0,35	1,0
WA 4 (besondere Bauform, Quartiersmitte)	0,5	1,0

Mit den Beschränkungen soll der baulichen Dichte der umliegenden Quartiere angemessen Rechnung getragen und Flächenverbrauch / Bodenversiegelung auf ein - auch aus wirtschaftlicher Sicht - vertretbares Maß begrenzt werden.

Die angestrebte Höhenlage der Gebäude begründet sich auf der Notwendigkeit, Teilflächen des Geländes wegen der vorgefundenen Bodenverunreinigungen abzutragen und die Böden einer Entsorgung zuzuführen bzw. bei entsprechender Eignung in 'unsensiblen' Bereichen (unter Verkehrsflächen) wieder einzubauen. Die hieraus abgeleitete und in die Planzeichnung als Hinweis übernommene zukünftige Höhenlage der öffentlichen Straßenflächen sichert eine ausreichende Überdeckung der verbleibenden Böden (WA 2).

Die festgesetzte Gebäudehöhe korrespondiert mit der angestrebten baulichen Entwicklung im Falle des Erweiterungsbaus 'Fröbelseminar' und sichert die angrenzende Wohnbebauung vor einer weiteren baulichen Verdichtung, z. B. durch Aufstockung (insbesondere das östliche Bau- feld von WA 2).

Während die Höhenbegrenzung für die beiden Wohngebiete WA 1 und WA 3 von einer 3-geschossigen Bauweise (mit Staffelgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach) ausgeht, lässt der Bebauungsplan die Ausbildung der obersten Geschosse und insbesondere auch der Dachlandschaft für die Wohngebiete WA 2 und WA 4 offen.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11 m ermöglicht durchweg eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach wie auch eine zweigeschossige Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach oder flach geneigtem Dach.

Festgesetzte Höhen und Bezugshöhen

Gemeinbedarfsfläche	186.00 m üNHN (teilweise niedriger)
WA 1	187.00 m üNHN
WA 2	11 m (FH) über dem gemittelten Niveau des zugehörigen Straßenabschnitts
WA 3	187.50 m üNHN
WA 4	11 m (FH) über dem gemittelten Geländeniveau des jeweiligen Grundstücks

Weil die Geländesituation in den beiden Wohngebieten WA 1 und WA 3 nur mäßig bewegt ist und nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht von erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen betroffen ist, kann die Gebäudehöhenbegrenzung auf Normalhöhennull bezogen werden.

Wegen des bewegten und in Teilen auch noch unbestimmten Geländeverlaufes wird für die beiden Wohngebietsflächen WA 2 und WA 4 dagegen eine eher dynamische Definition der Bezugshöhe in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung mit NHN-Bezug müsste in diesen Fällen zu kleinteilig sein und würde im jetzigen Planungsstadium bereits zu sehr auf die spätere Gebäudeplanung einwirken.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption durch Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Mit der Platzierung der Baufenster auf den Baugrundstücken wird eine Ausrichtung der Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen erreicht, die positiv zur Raumbildung in den Straßenräumen beiträgt und zugleich in den hinteren Grundstücksbereichen die Anlage von privaten Hausgärten ermöglicht. Auch die Zulässigkeit von Garagen wird bestimmt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen entlang der Sternbergstraße vier sog. 'Stadt villen' als Einzelgebäude entstehen. Eine geschlossene Baustruktur ist an dieser Stelle ausdrücklich nicht gewollt, weil ein straßenbegleitender Baukörper mit Riegelwirkung als nicht standortangepasste Bauform an dieser Stelle und in dieser Umgebung angesehen wird. Darüber hinaus sollen für die dahinter liegende Bebauung Durchblicke zum Friedhof offen gehalten werden. Die festgesetzte offene Bauweise für WA 1 wird daher durch den Zusatz ergänzt, dass einzelne Gebäude eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Für die Stadtvilla an der Ortelsburger Straße (WA 3) erübrigt sich eine vergleichbare Festsetzung aufgrund der Abmessungen des Baufensters.

Dem städtebaulichen Entwurf folgend wird die Bauform im Wohngebiet WA 2 als 'abweichende Bauweise' festgesetzt. Zulässig sind laut Definition nur Gebäude, die mindestens an einer seitlichen Grundstücksgrenze anbauen (Gebäudetypen: Doppelhäuser und Hausgruppen).

Während vor allem die Ausformung die Ecksituation im Südwesten des Plangebiets aus städtebaulicher Sicht einer raumbildenden kompakten Gebäudeform bedarf (die durch freistehende Einfamilienhäuser in der Regel nicht zu erzielen ist), wäre innerhalb der anderen Teilflächen aus städtebaulicher Sicht durchaus auch eine etwas aufgelockerte Doppelhaus-Bebauung vorstellbar. Insgesamt wird jedoch davon ausgegangen, dass auch verdichtete Bauformen (Hausgruppen) an diesem Standort verträglich sind. Und insgesamt wird der umwelt- und ressourcenschonenderen dichteren Bauweise, die zudem auch eine wirtschaftlichere Umsetzung ermöglicht, der Vorzug gegeben.

Gegenüber der südlich anschließenden Reihe freistehender Einfamilienhäuser (Strindbergstraße) soll eine unangepasste geschlossene Baustruktur vermeiden werden. Zum Schutz dieser eher kleinteiligen Wohnbebauung wird die für WA 2 festgesetzte Bauweise wegen der Länge des südwestlichen Baufensters von rund 96 m daher durch den Zusatz ergänzt, dass einzelne Gebäude in diesem Baufenster eine Gebäudelänge von 30 m nicht überschreiten dürfen, um eine 'Riegelwirkung' an dieser Stelle zu vermeiden.

Auch bei der Ausformulierung der Quartiersmitte (WA 4) stellen freistehende Einfamilienhäuser nicht die Bauform dar, die für eine angemessene Ausprägung der zentralen Sondersituation geeignet ist. Dennoch soll auf eine weitergehende Festsetzung der Bauweise an dieser Stelle ausdrücklich verzichtet werden, um einen möglichst großen Spielraum auch für unkonventionelle Lösungen offen zu halten.

Die Überschreitung der Baufenster durch untergeordnete Bauteile beeinträchtigt die städtebauliche Grundfigur nicht, erhöht aber die Freiräume bei der architektonischen Gestaltung.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf und ihre bauliche Nutzung

Die Gemeinbedarfsfläche im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dient als Bildungseinrichtung. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz 'Schule' dokumentiert den Status quo und ermöglicht der vorhandenen Einrichtung (Fröbelseminar) die kurz- bis mittelfristigen notwendigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten zur Sicherung des Standorts. Die Abgrenzung entspricht den derzeitigen Besitzverhältnissen und bezieht den vorhandenen Gebäudebestand sowie die Freiflächen der Fachschule mit ein.

Die festgelegte Zweckbestimmung 'Schule' schränkt das mögliche Nutzungsspektrum der Gemeinbedarfsfläche ein und sichert so eine wohngebietsverträgliche Nutzung der Fläche.

Die Nachbarschaft zur bereits vorhandenen Wohnbebauung jenseits der Ortelsburger Straße bzw. Strindbergstraße wird als konfliktfrei eingestuft.

6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für die ausreichende Erschließung des Geländes ist der Neubau von zwei Straßen geplant. Die Planstraße A nimmt vorhandene Anschlüsse an Sternbergstraße und Ortelsburger Straße auf und wird um das Gelände der Schule herum geführt. Die untergeordnete Planstraße B dient zur Erschließung der neuen Wohngebietsflächen und bindet an zwei Punkten an die Planstraße A an, so dass eine ringförmige Erschließung im Innern des Quartiers entsteht.

Die Straßenverkehrsflächen werden mit der für die entsprechende verkehrliche Funktion erforderlichen Breite festgesetzt. Planstraße A (am Fröbelseminar) erhält eine Fahrbahnbreite von 6,50 m, Planstraße B (Wohnweg) ist mit einer Ausbaubreite von 6,00 m festgesetzt.

Die festgesetzten Querschnitte eignen sich für einen niveaugleichen Ausbau im Hinblick auf eine gemeinsame Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer.

Die als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommene zukünftige Höhenlage der Verkehrsflächen vermittelt einen Eindruck von der Geländesituation. Die vorhandenen Zwangspunkte werden berücksichtigt, die maximale Steigung würde in einem Teilabschnitt ca. 5 % betragen.

Die ebenfalls als Hinweis aufgenommenen Radien belegen die verkehrstechnische Machbarkeit des Erschließungskonzepts.

In der südwestlichen Ecke ist eine platzartige Aufweitung mit Grünfläche ('Anger') vorgesehen, um die als erhaltenswert eingestufte Roteiche in die Gestaltung einbinden zu können. Hier soll ein von den zukünftigen Bewohnern/Bewohnerinnen genutzter Freiraum mit Aufenthaltsqualität angeboten werden.

Mit einer zweiten Aufweitung im Bereich des Wohnweges wird auf die Gebäudefigur der Fröbelseminar-Erweiterung reagiert.

Die verkehrlichen Belange wurden vorab von den zuständigen Fachämtern geprüft.

Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 12 Parkplätze vorgesehen. Diese werden als gesondert ausgewiesene 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' an der Planstraße B südlich des Wohngebietes WA 1 (als Längsparkstreifen) sowie im südlichen Kreuzungsbereich der beiden Planstraßen (als Senkrechtparkstände) festgesetzt. Weitere Stellplätze können gegebenenfalls im öffentlichen Raum in Abhängigkeit von der Bebauung angeordnet werden.

Zusätzlich wird die aufgrund des Neubaus am Fröbelseminar verkleinerte Parkplatzfläche der Schule in ihrem Fortbestand als 'Fläche für Nebenanlagen' (vgl. Kap. 6.7) gesichert. Aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht wird die Zufahrtsmöglichkeit zu dieser Stellplatzan-

lage 'Schule' auf die Sternbergstraßen-Seite beschränkt. In dem zeichnerisch begrenzten Bereich befindet sich bisher die Bus-Haltestelle - dies ist im Rahmen der Ausführung zu berücksichtigen. Durch die zeichnerische Festsetzung soll vermieden werden, dass ansonsten wegen der Nähe des Anknüpfungspunktes an die Ortelsburger Straße verkehrstechnische Konflikte im Kreuzungsbereich Sternbergstraße / Ortelsburger Straße entstehen.

Alle nachrangigen Wegeverbindungen (für Fußgänger und Radfahrer), die als sinnvolle Anschlüsse in der städtebaulichen Planung dargestellt wurden, sind nicht als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Sie sind auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen und werden über die Festlegung entsprechender Geh- und Leitungsrechte gesichert.

6.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Stellplatzkapazitäten der Schule werden durch den Neubau des Fröbelseminars deutlich verkleinert (Parkplatz an der Sternbergstraße) bzw. entfallen (Stellplatzanlage auf der Südseite des Gebäudekomplexes). Die verbleibende Fläche an der Sternbergstraße wird zeichnerisch festgesetzt. Der Parkplatz muss eine neue Zufahrt erhalten.

Bezogen auf die Wohngebiete sind neben Garagen und Stellplätzen (für Pkw und Fahrräder) als Nebenanlagen im Eigenheimbereich vor allem Gartenhütten zu nennen. Für Letztere erscheint eine verbindliche Vorgabe jedoch nicht notwendig, da sich aufgrund der zu erwartenden Grundstückszuschneide bei der geplanten verdichteten Bauweise ohnehin kaum Spielräume ergeben. Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster ist auch die Lage im hinteren Grundstücks-(Garten)bereich sinnvoll und städtebaulich vertretbar.

Weil sich die unregelmäßige Anordnung von Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt und weil die Anordnung von Garagen in hinteren Grundstücksbereichen wegen der dann notwendigen längeren Zufahrtswege zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von Grundstücksfläche führt, wird deren Zulässigkeit beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO - Garagen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig sind (vgl. auch zu Kap. 6.4).

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze befinden sich durchweg im Bereich zwischen den Baufenstern und den Verkehrsflächen. Die Anordnung an der Grundstücksgrenze minimiert den erforderlichen Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr. Bauliche Lösungen als Carport (überdachte Stellplätze) können, wenn sie dem Hauptgebäude vorgelagert werden, zudem einen positiven Beitrag zur Gestaltung des öffentlichen Raumes leisten.

Die Errichtung von untergeschossigen Stellplätzen in Wohngebiet WA 1 könnte vor dem Hintergrund der angestrebten städtebaulichen Dichte (Straßenrandbebauung) zum Zwecke des Stellplatznachweises erforderlich werden und wäre aus städtebaulicher Sicht (Anordnung Ein-/Ausfahrt) vertretbar zu organisieren.

Auch für die Quartiersmitte würde sich eine Tiefgaragenlösung aufgrund der Höhensituation besonders anbieten, da eine annähernd höhengleiche Zufahrt von der nordöstlichen Ecke organisiert werden könnte. Die vorgenannten Teilbereiche werden daher von den Beschränkungen der Bebaubarkeit in Bezug auf Tiefgaragen ausgenommen.

6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den Bebauungsplan werden an zwei Stellen (WA 1 und WA 2) ergänzend zum System der öffentlichen Erschließung Geh- und Leitungsrechte in 2 m Breite als Verbindungen aus dem Quartier zu den umliegenden öffentlichen Straßen/Wegen zur Sicherung kurzer Wege für die Bevölkerung (zugunsten Allgemeinheit) wie auch als Vorbereitung für eine möglichst wirtschaftliche Erschließung (zugunsten Ver- und Entsorgungsunternehmen) festgesetzt. In beiden Fällen dienen die festgesetzten Flächen dem Ziel, Umwege zu vermeiden. Die sich hieraus ergebenden Beschränkungen für die jeweils betroffenen Grundstückseigentümer sind überschaubar und mindern die Wohnqualitäten nur geringfügig. Sie können daher dem gemeinschaftlichen Interesse untergeordnet werden.

Die Flächen der beiden Leitungsrechte bleiben verschiebbar, um im Zuge der Ausführungsplanung eine flexible Anpassung an die spätere Bebauung zu ermöglichen.

Innerhalb von Wohngebiet WA 4 wird zur Gliederung des Baugebietes eine 2 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. In diesem Fall ist kein ausreichendes Interesse für eine öffentliche Wegeverbindung (Allgemeinheit) zu erkennen. Die Fläche wird dem Charakter nach eher der internen Organisation (Anlieger) dieses Clusters sowie in Abhängigkeit von der Form der Bebauung der Ver- und Entsorgung dienen.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Leitungstrasse parallel zur Sternbergstraße (Abwasserkanal sowie Strom-, Gas- und Wasserleitungen der Städt. Werke). Die Kanaltrasse wurde im Rahmen des Verfahrens überprüft und soll auch mittelfristig nicht verändert werden. Um ausreichende Möglichkeiten zu Unterhaltung zu gewährleisten, wird in den Bebauungsplan eine entsprechende Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ausgewiesen. Hieraus ergibt sich, dass die Gebäude einen Abstand von der Sternbergstraße einhalten müssen, der aus städtebaulicher Sicht ansonsten nicht zwingend wäre.

6.9 Grünfläche

An der südlichen Grenze des mittleren Wohnquartiers wird eine rund 400 m² große und etwa 60 m lange private Grünfläche festgesetzt. Mit der Ausweisung geht der Erhalt von erhaltenswertem Baumbestand einher. Insbesondere die markante Roteiche ist in die Gestaltung der Fläche zu integrieren.

Die Zweckbestimmung 'Erholungsgrün' unterstreicht, dass sich die Aufenthaltsqualität der Fläche als wohltuende Erweiterung des öffentlichen Straßenraums (Quartiersplatz, 'Anger') eignet. Hierfür ist eine offene und multifunktional nutzbare Gestaltung Voraussetzung. Gegebenenfalls können gemeinschaftlich orientierte Sitz- und Ruheflächen angeboten werden.

Eine privatisierte Nutzung soll durch entsprechende Gestaltungsvorgaben im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und GWH ausgeschlossen werden (keine Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum).

Auch die Unterhaltung der Fläche soll im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden dennoch verbindliche Vorgaben zu den nach § 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen getroffen. Diese Festsetzungen nach BauGB beziehen sich auf

- die Ausgestaltung der Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15
- die Ausgestaltung der Pflanzflächen nach § 9 (1) Nr. 25 a
- die Artenauswahl, die Pflanzdichte und die Pflanzqualität der Bepflanzung
- die Baumstandorte

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen an eine fachgerechte Ausführung vorgegeben und Dauer und Wert der Maßnahmen sichergestellt.

Im Westen des Geltungsbereichs soll der Gehölzbestand an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche weiter bestehen bleiben werden. Die 'grüne Böschungskante' ist aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswert und soll zumindest mit ihrer positiven Wirkung für das Stadtbild - hier als Saum des Fuß- und Radweges - für die Zukunft gesichert werden. Die vorhandenen Gehölze stellen für die geplante Wohnbebauung aufgrund des Alters und der damit verbundenen Stabilität einen Wert dar, der durch vergleichbare Neuanpflanzungen nur langfristig auszugleichen wäre.

Das Herausnehmen einzelner Gehölze als Maßnahme im Rahmen der 'normalen' Pflege und Unterhaltung wäre möglich, wenn die Gesamtstruktur dadurch nicht gefährdet wird.

Auf eine generelle Erhaltungsbindung nach § 9 (1) Nr. 25b wird aber verzichtet, da der gegenwärtige Bewuchs in Bezug auf die Qualität der angrenzenden Grundstücke aus Sicht der zukünftigen Bewohner nicht uneingeschränkt positiv zu beurteilen ist. Auch eine Heckenneuanpflanzung erscheint städtebaulich vertretbar, da ansonsten Gestaltung und Nutzbarkeit der Grundstücke aufgrund der Gefährdung durch Windbruch und wegen Verschattung in unzumutbarer Weise beschränkt wäre. Hierfür wird ein 1,50 m breiter Grundstücksstreifen zeichnerisch festgesetzt. In die Randeingrünung sind erforderlichenfalls rückwärtige Grundstückszugänge zu integrieren.

Unabhängig hiervon ist für abgängige - durch die Baumschutzsatzung geschützte - Gehölze eine entsprechende Fällgenehmigung erforderlich. Das Umwelt- und Gartenamt als zuständige Fachbehörde kann entsprechende Ersatzmaßnahmen festlegen.

Ein zweiter neuer - ebenfalls 1,50 m breiter - Pflanzstreifen wird an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zeichnerisch festgesetzt, um eine umweltnützliche Randeingrünung zu erreichen, die gleichzeitig den Anforderungen der privaten Grundstückseigentümer nach Sicherheit (Einfriedung) und Privatheit (Sichtschutz) gerecht wird. Aufgrund der Topografie wird davon ausgegangen, dass an der Grenze zu den Grundstücken der Strindbergstraße der bestehende Höhenversprung auch zukünftig erhalten bleibt. Aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung der Vegetationsstruktur wird einer 'grünen Einfriedung' der Vorzug vor 'gebauten Einfriedungen' gegeben (Mauern).

Darüber hinaus wird entlang dieser südlichen Grenze zusammen mit der Heckenanpflanzung ein gemeinschaftlicher Mistweg herzustellen sein.

Einige wenige Baumstandorte werden dort festgesetzt, wo gestalterische Akzente im öffentlichen Raum gesetzt werden sollen.

Pflanzenauswahl, Artenliste

Bei allen Pflanzungen wird auf die festgesetzte Artenliste verwiesen, in der heimische, standortgerechte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Qualität der Pflanzungen

Über die festgesetzte Pflanzenqualität soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bepflanzungen zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Pflanzabstand zu Leitungen

Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wird sichergestellt, dass eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln vermieden wird und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches möglich ist.

6.11 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB beinhalten Vorkehrungen zum Schutz vor möglichen Gefahren, die sich aus den im Plangebiet befindlichen **Auffüllungen** ergeben. Sie beinhalten auch allgemeine Vorkehrungen, die zur Sicherung der **Luftqualität (Ausschluss luftverunreinigende Stoffe)** für das Plangebiet und für die Gesamtstadt (Allgemeinheit) aufgenommen werden.

Auffüllungen

In Teilbereichen des zukünftigen Wohngebiets befinden sich Auffüllungen. Außerdem wurden Bodenverunreinigungen festgestellt, die auf die vorigen Nutzungen (Brandübungen) wie auch auf die langjährige Nichtnutzung (aufgebrochene teerhaltige Asphaltflächen) zurückzuführen sind.

Durch entsprechende Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass erstens eine ausreichende Standsicherheit der Gebäude in allen Bereichen gewährleistet wird und zweitens eine zukünftige Wohnnutzung ohne Gesundheitsgefährdung uneingeschränkt möglich ist.

Die durchgeführten Untersuchungen bestätigen,

- dass insgesamt nur ein geringer Anteil des Bodens entsorgt werden muss,
- dass die Verunreinigungen überwiegend nur die oberflächennahen Schichten betreffen (aufgebrochene teerhaltige Asphaltflächen) und
- dass nur in einem räumlich begrenzten Teilbereich (Böschungsbereich im Westen von WA 4) erhöhte Schadstoff-Konzentrationen auch in tieferen Lagen vorhanden sind.

Der Grad der Bodenaufbereitung hat sich an der zukünftigen Wohn- und besonders auch an der Gartennutzung zu orientieren. Dabei spielt der Grad der Überdeckung eine wesentliche Rolle. In Abhängigkeit von dem Geländeneiveau nach dem Abtrag der in jedem Fall zu entsorgenden Böden wurden die städtebaulichen Konzepte auf ihre Höhenlage optimiert. Von den Bodenverunreinigungen sind nur die Baugebiete WA 2 und WA 4 betroffen.

Die differenzierten Vorüberlegungen zur Höhenlage sichern vor diesem Hintergrund ein Maximum an Sicherheit in Bezug auf die Gesundheit der zukünftigen Bewohner und berücksichtigen eine möglichst wirtschaftliche Lösung (Bodenmanagement). Während sich die zukünftige Höhensituation der WA 2-Flächen in etwa an der vorhandenen Topografie orientiert, könnte sich die festgesetzte Höhenlage von WA 4 massiv auf die Gestaltung der Fläche auswirken und eine städtebaulich prägnante 'Sondersituation' in der Quartiersmitte erzeugen.

Hier bietet sich aufgrund der neuen Höhenlage - Verunreinigungen wurden hier im Böschungsbereich auch bis 3,10 m unter GOK festgestellt - die Errichtung eines Untergeschosses auf der ebenen aufbereiteten Fläche (nach Abtrag der verunreinigten Oberflächen) an.

Innerhalb der betroffenen WA 2-Flächen wird nur eine oberflächennahe Entsorgung der verunreinigten Flächen angestrebt (bis ca. 0,60 m unter GOK). Weil geringfügige Verunreinigungen auch in tieferen Lagen nicht auszuschließen sind, sollte in den gekennzeichneten Flächen von Kellergeschossen abgesehen werden. Wenn dennoch Kellergeschosse errichtet werden sollen, sind entsprechende Nachweise zur Unbedenklichkeit zu erbringen (Festsetzung 8.1).

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere im Bereich der beiden Auffüllungen (ehem. Löschteich und ehem. Wasserbecken) Gründungsprobleme nicht auszuschließen sind. Für die ausreichende Standsicherheit ist u. U. ein erhöhter Aufwand einzukalkulieren. Die entsprechende bauliche Ausführung ist im Vorfeld zu klären.

Luftqualität - Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 23a BauGB wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Festsetzung (Nr. 9.1) aufgenommen, die sich auf die Verwendung luftverunreinigender Stoffe bezieht.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte. Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere Klima und Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Betroffen von der Festsetzung sind beispielsweise Wäschereien, die z. B. im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten allgemein zulässig wären.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

7. Gestaltungsfestsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen.

Neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile besteht die Absicht mit dem Bebauungsplan auch positiv auf die Gestaltung der Einfriedungen, der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen zu wirken.

Die **Einfriedung von Grundstücken** nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit sowie die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt werden. Dies gilt verstärkt für die dem öffentlichen Raum zugewandten Grundstücksgrenzen.

Eine Abwägung hat grundsätzlich neben der Gestaltung auch das Sicherheitsbedürfnis und das Bedürfnis nach Privatheit der zukünftigen Bewohner mit zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird mit den Vorgaben ein angemessener Gestaltungsspielraum offen gehalten.

Ein Verzicht auf die Herstellung von Einfriedungen zum Straßenraum wäre aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung einer halböffentlichen Vorzone wünschenswert, steht aber dem Abgrenzungswunsch einzelner Eigentümer entgegen. Hinzu kommt, dass in dem topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen Mauern zur Abfangung entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sein werden. Daher wird im Vorgartenbereich die Höhe der Einfriedungen so begrenzt, dass sich ihre Raumwirkung in vertretbarem Rahmen bewegt.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus in den hinteren Grundstücksbereichen ein umweltnützlicher Effekt erzielt werden. Um die Idee eines zusammenhängenden Gartenbereiches an der West- und Südseite des Geltungsbereiches (WA 2) nicht zu gefährden, soll hier neben einer Höhenbeschränkung zusätzlich auf Mauern ganz verzichtet werden, wenn die Topografie dies zulässt. Aus dem gleichen Grund sind höhere Zäune nur in Verbindung mit einer entsprechenden Hinterpflanzung zulässig.

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der **Stellplätze** ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Pflanzflächen von zu geringer Größe haben eine verminderte Vitalität und Lebenserwartung von Bäumen zur Folge und sind deshalb unwirtschaftlich. Der Schutz vor dem Befahren und dem Eindringen ablaufenden Wassers versiegelter Flächen verhindert eine übermäßige Verdichtung des Bodens und vermindert die Schadstoffbelastung im Wurzelbereich.

Im kompakten dicht bebauten Stadtgebiet erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Chancen zur Klimaverbesserung bzw. zur Minimierung negativer Auswirkungen möglichst zu nutzen. Durch eine langlebige **Begrünung von Dächern** (vgl. Textfestsetzung Nr. 12) können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Die geplanten Wohngebäude sollen extensiv begrünte Dächer erhalten, wenn sie als Flachdach ausgebildet werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist mit Fachdächern vor allem bei den sog. 'Stadt villen' in den beiden Wohngebieten WA 1 / WA 3 zu rechnen. Auf der Staffelgeschossesebene - die oberste vierte Ebene darf nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden - sind hier außerdem jeweils Dachterrassen vorgesehen. Hierzu werden ebenfalls verbindliche Vorgaben für einen Mindestanteil zu erstellender Vegetationsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Nutzungsansprüche der zukünftigen Bewohner ausreichend berücksichtigt.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Die festgesetzte Mindestqualität in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** trägt dazu bei, den Anteil versiegelter Flächen gering zu halten und den Anteil strukturreicher Vegetation (einheimisch, standortgerecht) zu erhöhen, damit attraktive Freiraumstrukturen im Quartier entstehen können. Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen berücksichtigt.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

8. Kosten

Das ursprünglich landeseigene Grundstück befindet sich seit 2011 überwiegend im Besitz der GWH - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen, mit Ausnahme der Flächen des Fröbelseminars (Flurstücke 11/9 und 11/10) und der städtischen Flächen:

Am nordwestlichen Rand die beiden Flurstücke 11/13 und 11/15 (Erwerb durch Vereinigten Wohnstätten 1889 noch in 2011) sowie in der südwestlichen Ecke das kleine Flurstück 15/1.

Die Umsetzung der Wohnbauvorhaben setzt umfangreiche Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen voraus (Anpassung der Topographie, Bodensanierung, Abbruch der Gebäudesubstanz, Bau der Entwässerungsanlagen, Bau der Straßenverkehrsanlagen).

Diese Maßnahmen wurden der GWH als Investor durch einen städtebaulichen Vertrag übertragen. In diesem städtebaulichen Vertrag wurden mit Beteiligung der zuständigen städtischen Fachämter auch Standards für die Planungs- und Konstruktionsdetails festgelegt.

Die Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen und Abwasseranlagen (nach Fertigstellung) an die Stadt Kassel bzw. den Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) wurde geregelt.

In den Vertrag wurden darüber hinaus auch Vorgaben für die Gestaltung und die Unterhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche vereinbart.

Aufgrund der vorliegenden Gutachten und Kostenschätzungen ist mit Gesamtkosten von ca. 1,2 Mio. Euro für Neuordnung und Erschließung zu rechnen, die von der GWH zu finanzieren sind.

Die Baugenehmigung für die Fröbelseminar-Erweiterung wurde vorab auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Das Gebäude wurde bereits in Betrieb genommen. Die abschließende Herstellung der Außenanlagen wird in 2011 durchgeführt.

9. Verfahrensablauf

<u>Aufstellungsbeschluss</u> am	30.03.2009
Frühzeitige Beteiligung durch Aushang vom	15.06.2009 bis 26.06.2009
Trägerbeteiligung, Anschreiben vom	26.07.2010
Fristende für Stellungnahmen am	31.08.2010
Beteiligung Ortsbeirat am	03.05.2011
<u>Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss</u> am	20.06.2011
Öffentliche Auslegung vom	11.07.2011 bis 12.08.2011
erneute öffentliche Auslegung vom	24.10.2011 bis 04.11.2011
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange, Anschreiben vom	18./19.10.2011
Fristende für Stellungnahmen am	04.11.2011
Beteiligung Ortsbeirat am	08.12.2011
<u>Satzungsbeschluss</u> am

aufgestellt

Kassel, den 22.11.2011

Kassel, 22.11.2011

gez. Spangenberg
(Stadt Kassel)

gez. Möller
(Planverfasser)

Anhang

Anlage 1 - textliche Festsetzungen

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

- 1.1 Innerhalb der mit WA 1 - 4 bezeichneten Baugebiete sind folgende nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Einzelhandel, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 2.1 Die Summe der überbauten Grundflächen (Hauptgebäude) innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche darf 2.600 m² nicht überschreiten.
Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (Außenanlagen) darf 3.000 m² nicht überschreiten.
- 2.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche darf die Gebäudehöhe 186.00 m ü NHN. nicht überschreiten. In einzelnen zeichnerisch definierten Teilbereichen sind hiervon abweichend geringere Gebäudehöhen einzuhalten.
Im Wohngebiet WA 1 darf die Gebäudehöhe 187.00 m ü NHN. nicht überschreiten.
Im Wohngebiet WA 2 darf die Gebäudehöhe (FH) 11 m - bezogen auf die gemittelte Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes - nicht überschreiten.
Im Wohngebiet WA 3 darf die Gebäudehöhe 187.50 m ü NHN. nicht überschreiten.
Im Wohngebiet WA 4 darf die Gebäudehöhe (FH) 11 m - bezogen auf die gemittelte Höhe des jeweiligen Grundstückes - nicht überschreiten.
Von den zuvor genannten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 In dem zeichnerisch festgesetzten Baufenster des Wohngebietes WA 1 dürfen Gebäude ausschließlich in offener Bauweise errichtet werden. Die maximale Länge der Gebäude darf höchstens 20 m betragen.
- 3.2 In den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern des Wohngebietes WA 2 dürfen Gebäude ausschließlich in abweichender Bauweise errichtet werden. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude an mindestens einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
In dem Baufenster des Wohngebietes WA 2 mit dem Zusatz 'a, L = 30m' darf die maximale Länge der Gebäude in der abweichenden Bauweise nach Satz 2 höchstens 30 m betragen. Dabei sind zusammenhängende Reihenhäuser wie ein Gebäude zu beurteilen.
Garagen und Stellplätze (gemäß § 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO) sind hiervon ausgenommen.
- 3.3 Die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind zusätzlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze 'St' gekennzeichneten Flächen zulässig. Tiefgaragen nach 4.2 sind hiervon ausgenommen.
- 4.2 Tiefgaragen (Stellplätze in Untergeschossen) sind nur innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 4 zulässig. Die Festsetzungen nach 4.1 Satz 1 und 2 sind nicht anzuwenden.
- 4.3 Zufahrt zur und Ausfahrt aus der Stellplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche 'Schule' (an der Sternbergstraße) ist nur im zeichnerisch festgesetzten Bereich von der Sternbergstraße aus zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 5.1 Die zeichnerisch festgesetzten Geh- und Leitungsrechte **G + L** innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind mit einer Mindestbreite von 2 m dauerhaft zu sichern. Die Zugänglichkeit für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist zu gewährleisten. Die Flächen sind für die Allgemeinheit als Fußwegverbindung zu unterhalten.
Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Wegeflächen kann abhängig vom baulichen Konzept im Zuge der Ausführungsplanung geändert werden.

5.2 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **G + F + L** innerhalb von Wohngebiet WA 4 ist mit einer Mindestbreite von 2 m dauerhaft zu sichern. Zugänglichkeit und Befahrbarkeit für die Anlieger und für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind zu gewährleisten.

5.3 Das parallel zur Sternbergstraße zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht **L** ist dauerhaft zu sichern. Die Zugänglichkeit für die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen ist zu gewährleisten.

6. Private Grünflächen - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Erholungsgrün' ist als gemeinschaftlich von den Anliegern der angrenzenden Wohngebiete WA 2 und WA 4 nutzbare Fläche herzustellen. Insbesondere sind unzulässig:

- Einfriedungen, die eine Nutzung im Sinne von Satz 1 verhindern
- wasserundurchlässige Flächenbefestigungen.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen der folgenden Arten aufzubauen:

Bäume

Eiche (*Quercus robur*)
 Esche (*Fraxinus excelsior*)
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Feld-Ulme (*Ulmus campestris*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Holunder (*Sambucus nigra*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 Schneeball (*Viburnum opulus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
 Zierkirsche (*Prunus serrulata*)

sowie Obstgehölze (Bäume und Sträucher)

Je Grundstück ist mindestens 1 Baum und je Meter Grundstückslänge sind mindestens 2 Sträucher zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 12/14 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.

7.2 Sämtliche zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sowie die Gehölze der festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen. Sie sind bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen mit erforderlichen Schutzvorkehrungen sind Geschosse unter der Geländeoberfläche nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die bodenchemische Beschaffenheit einer uneingeschränkten Wohnnutzung nicht entgegensteht.

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

9.1 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

10. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 10.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- Mauern
 - lebende Hecken der folgenden Arten: Hainbuche, Feld-Ahorn
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- lebende Hecken der unter 7.1 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 10.2 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,00 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen 1,50 m. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereiches.
- 10.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 10.1 und 10.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

11. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 11.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
- 11.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wiesenein-
saat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
- 11.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.
Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 12/14 cm zu verwenden. Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die folgenden Arten zu verwenden:
- | | |
|--|---|
| Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) | Platane (<i>Platanus acerifolia</i>) |
| Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) |
| Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>) | Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
| Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) | Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) |
| Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

12. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 12.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.
- 12.2 Dachterrassen, die größer sind als 25 m², sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

13. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO
- 13.1 Innerhalb der als WA 1 - 4 bezeichneten Baugebiete sind jeweils mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.
Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 13.2 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.
- 13.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze der unter 7.1 genannten Arten zu verwenden.

Hinweise

1. Für den Geltungsbereich gilt die **Stellplatzsatzung** der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die **Baumschutzsatzung** der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
3. **Auffüllungen**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Auffüllungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
4. **Bodenfunde**
Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
5. **Bombenabwurfgebiet**
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt - Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
6. **Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.
7. **Berücksichtigung Brutzeiten**
Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 15. März durchgeführt werden.
Bei der Sanierung von Gebäuden sind eventuelle Brutvorkommen zu beachten. Gegebenenfalls sind alternativ Nisthilfen vorzusehen.

Anlage 2 - Bilanzierung (Stand 02/2010)

Biotypen nach KV - Anlage 3

Bestand

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	Punkte pro qm	Fläche Fröbelseminar		Liegenschaft Land		Σ Geltungsbereich	
			Fläche in qm	Punkte für Fläche	Fläche in qm	Punkte für Fläche	Fläche in qm	Punkte für Fläche
02.100	Trockene bis frische, saure, vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer	36	0	0	1.020	36.720	1.020	36.720
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung	27	30	810	0	0	30	810
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente usw.	3	1.430	4.290	6.020	18.060	7.450	22.350
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	1.090	3.270	380	1.140	1.470	4.410
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	760	4.560	390	2.340	1.150	6.900
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (Rasenpflaster, Rasengitter) hier: Lagerfläche Friedhof	7	0	0	1.160	8.120	1.160	8.120
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1.130	3.390	650	1.950	1.780	5.340
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	2.550	35.700	810	11.340	3.360	47.040
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten	21	0	0	5.980	125.580	5.980	125.580
Flächen - Summe			6.990		16.410		23.400	
04.110	Einzelbäume Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	1.063	32.938	2.005	62.140	3.067	95.077
04.120	Nicht heimisch, nicht standortgerecht	26	0	0	112	2.912	112	2.912
04.210	Baumgruppen Einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	33	0	0	390	12.870	390	12.870
Wertpunkte - Summe Bestand				84.958		283.172		368.129

Anmerkungen:**Grundstück Fröbelseminar**

zugrundegelegt ist die Bestandsbewertung (Stand 07/2009)

zwischenzeitlich wurden bereits Bäume im Bereich des Neubaus 'Erweiterung Fröbelseminar' gefällt.

Biotoptypen nach KV - Anlage 3

Planung
(Prognose B-Plan bzw. Außenanlagen Fröbel)

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	Punkte pro qm	Fläche Fröbelseminar		Liegenschaft Land		Σ Geltungsbereich	
			Fläche in qm	Punkte für Fläche	Fläche in qm	Punkte für Fläche	Fläche in qm	Punkte für Fläche
02.100	Trockene bis frische, saure, vollentwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten	36	30	1.080	410	14.760	440	15.840
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung	27	60	1.620	640	17.280	700	18.900
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente usw.	3	435	1.305	1.110	3.330	1.545	4.635
10.520	Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster	3	1.360	4.080	2.440	7.320	3.800	11.400
10.530	Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	905	5.430	1.120	6.720	2.025	12.150
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	2.510	7.530	4.790	14.370	7.300	21.900
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich	14	1.690	23.660	4.720	66.080	6.410	89.740
11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	21	0	0	1.180	24.780	1.180	24.780
Flächen - Summe			6.990		16.410		23.400	
04.110	Einzelbäume Einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	885	27.420	816	25.296	1.701	52.716
04.120	Nicht heimisch, nicht standortgerecht	26	0	0	0	0	0	0
04.210	Baumgruppen Einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	33	0	0	0	0	0	0
Wertpunkte - Summe Planung				72.125		179.936		252.061

Anmerkungen:**Grundstück Fröbelseminar**

zugrundegelegt sind die Bauantragsunterlagen
abweichend hiervon sind zulässig nach B-Plan
- 2.600 m² Gebäude-Grundfläche
- 3.000 m² Flächenversiegelung zusätzlich

Grundstück Land Hessen:

zugrundegelegt sind die Festsetzungen des B-Planes
Die zusätzlich zur überbaubaren Fläche (Gebäude) mögliche Flächenversiegelung für Nebenanlagen wird zu jeweils 50 % (1.120 m²) den Kategorien 10.520 und 10.530 zugeordnet.
Die Grundstücksfreiflächen (zus. 5.900 m²) werden im Verhältnis 80 % bzw. 20 % den Kategorien 11.221 (4.720 m²) bzw. 11.225 (1.180 m²) zugeordnet.
Es werden 40 (Fröbel: 10 / Land: 30) neue Bäume angesetzt.

Bilanzierung entsprechend Biotoptypen nach KV - Anlage 3

Ergebnis	Fläche Fröbelseminar		Liegenschaft Land		Σ Geltungsbereich	
	Fläche in qm	Punkte für Fläche	Fläche in qm	Punkte für Fläche	Fläche in qm	Punkte für Fläche
Bestand	6.990	84.958	16.410	283.172	23.400	368.129
Planung	6.990	72.125	16.410	179.936	23.400	252.061
Differenz		12.833		103.236		116.069
	in %	11,1%		88,9%		100,0%

Demnach ergibt sich ein Defizit von gerundet 116.000 Wertpunkten.

Dies entspricht gemäß § 6 Kompensationsverordnung-KV rund 40.600 €.

Beim derzeitigen Planungsstand verteilt sich der Eingriffsumfang etwa im Verhältnis 1:9 auf die Grundstücksanteile Fröbelseminar bzw. Land Hessen.

Anmerkungen und Hinweise

Die Bewertung des Prognosezustands zum Grundstück 'Fröbelseminar' berücksichtigt die vorgelegte Außenanlagenplanung (Verfasser: Schöne Aussichten, Kassel).

Die geschätzten Kosten für die Entsorgung der schädstoffhaltigen Böden belaufen sich auf gerundet 200.000,- bis 300.000 €.

(Quelle: Das Baugrund Institut, Gutachten zur ergänzenden Bodenuntersuchung der ehem. Landesfeuerweherschule Sternbergstraße in Kassel, Stand 19.08.2008)

Bebauungsplan Nr. II-40 'Ortelsburger Straße' - ehem. Landesfeuerweherschule

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

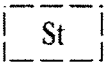
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. GR 2600 maximal zulässige Grundfläche in qm (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - z.B. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull NHN (§ 16 BauNVO)
 - z.B. maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) in Metern über Oberkante Gelände (§ 16 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

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

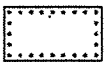
- z.B. o, L = 20 m offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- a abweichende Bauweise - vgl. textl. Festsetzung 3.2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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



Flächen für Errichtung von Stellplätzen

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

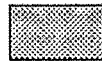


Flächen für Gemeinbedarf



Schule

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

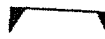


Straßenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: 'Parkplätze'



Begrenzung des Einfahrtsbereichs zur Stellplatzanlage 'Schule'

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



private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: 'Erholungsgrün'

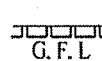
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen

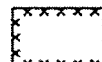


mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit bzw. der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger bzw. der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen

Flächen mit Schutzvorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



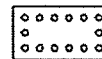
Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

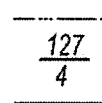


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Hinweise



vorhandene Gebäude



Flurgrenze

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

z.B. 176.80 m

geplante Höhenlage der Verkehrsflächen in Metern über Normalhöhennull (ca.)

z.B. r = 5 m

geplanter Innenradius der Verkehrsflächen in Metern (ca.)

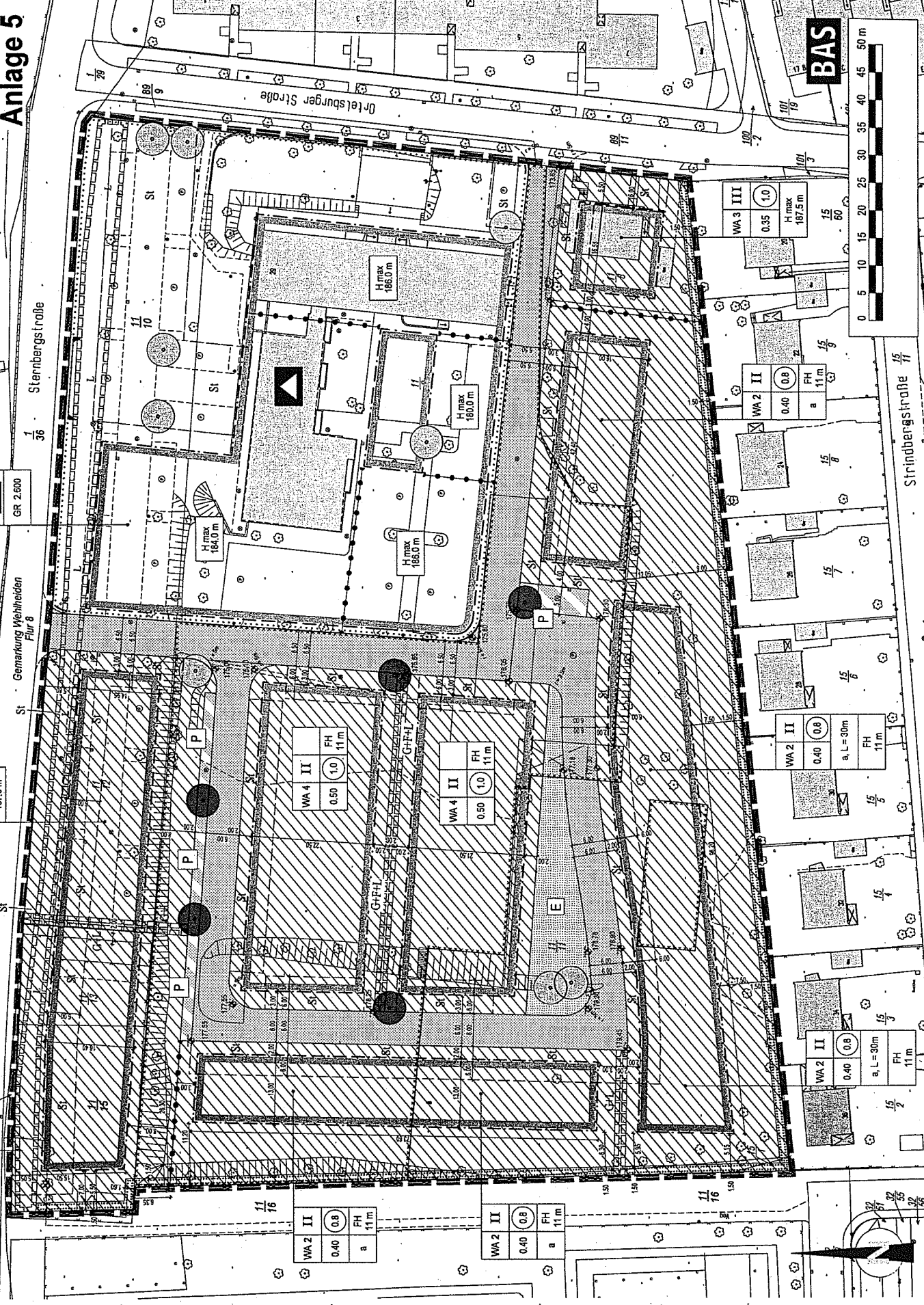
Bebauungsplan Nr. II/40 'Ortelsburger Straße' (ehem. Landesfeuerwehrschule) Entwurf - Stand Dezember 2011 Anlage 5

WA 1	III	1.0	
0.35			
		H max 187.0 m	
		a, L = 20m	



Gemarkung Wehlheiden
Flur 8

1/36 Sternbergs tralle



1/7 Strindbergsstraße

BAS

Gemarkung Wehlheiden
Flur 3

1/35

WA 2	II	0.8	PH 11m
0.40			a

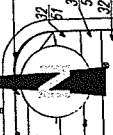
WA 2	II	0.8	PH 11m
0.40			a

WA 2	II	0.8	PH 11m
0.40			a, L = 30m

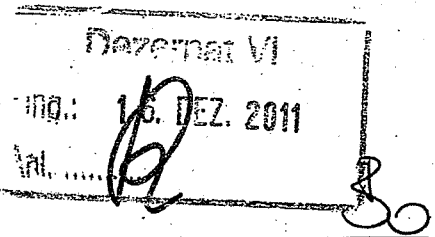
WA 2	II	0.8	PH 11m
0.40			a, L = 30m

WA 2	II	0.8	PH 11m
0.40			a

WA 3	III	1.0	
0.35			H max 187.5 m
		15 60	



AUSZUG
aus der Niederschrift der
Sitzung des Ortsbeirates Wehlheiden
vom Donnerstag, 8. Dezember 2011



1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/40 "Ortelsburger Straße" - ehemalige Landesfeuerwehrschule -

Herr Flore, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, erläutert den aktuellen Stand des Bebauungsplans einschließlich der inzwischen erfolgten Behandlung der Anregungen.

Herr Möller, Büro für Architektur und Stadtplanung (BAS), ergänzt. Eine Diskussion im Ortsbeirat schließt sich an, Fragen werden beantwortet.

Der Ortsbeirat stellt heraus, dass die Eigentumsanlage zusammengefasst insbesondere nicht einer innovativen Stadtplanung mit einem lebendigen, gut durchmischten Quartier, entspricht, weiterhin ein Platz der Begegnung fehlt, die Zielgruppe der Familien mit kleinerem Einkommen nicht berücksichtigt wird; sich die Anlage aufgrund der jetzigen Planung nicht in den Stadtteil öffnen wird (Ringstraße). Herr Hansmann, B90/Grüne, hinterfragt kritisch die Barrierefreiheit.

Herr Flore macht deutlich, dass die Planung aus fachlicher Sicht gut und überzeugend sei. Herr Möller verweist darauf, dass die Planung dem heutigen Trend entspreche, bei gleichem Kostenfaktor Reihenhäuser zu realisieren, statt „Wohnungen zu stapeln“. Weiter kritisiert der Ortsbeirat mit Blick auf die Luftqualität, dass in der neuen Fassung des Bebauungsplans der Ausschluss fossiler Brennstoffe (Kohle, Koks, Brikett) gestrichen wurde. Herr Flore verweist hierzu auf die moderne Umweltschutzgesetzgebung durch das BIMSchG, womit ein vorzügliches Umweltinstrumentarium gegeben sei, mit der Folge moderner Feuerungsanlagen, die Festbrennstoff geeignet seien.

Gemeinsamer Antrag des Ortsbeirates:

A.

Die 14 Kritikpunkte am Bebauungsplan mit Stellungnahme/Antrag des Ortsbeirates in der Ortsbeiratssitzung vom 9. August 2011 werden bis auf die Punkte 5 und 8 aufrechterhalten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 4 Enthaltungen

B.1.

Die Planstraße B soll als Spielstraße ausgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 1 Enthaltung

B.2.

Hilfsweise soll die Planstraße B im Bereich des Erholungsgrüns als Spielstraße ausgewiesen werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 5 Enthaltungen

C.

Es wird beantragt, den Abschnitt „Luftqualität“ aus Punkt 6.10 der alten Fassung wieder vollständig in die neue Fassung unter Punkt 6.11 zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig, 3 Enthaltungen

Verteiler:

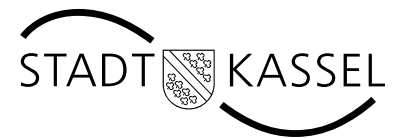
Amt	Wiedervorlagetermin
- 63 - über - VI -	zur weiteren Veranlassung

Den vorstehenden Auszug übersenden wir zur Kenntnisnahme mit der Bitte um weitere Veranlassung.



Edith Schneider

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 13. Februar 2012

Vorlage Nr. 101.17.364

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz"
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/71 ‚Am Kranichholz‘ wird zugestimmt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Straße ‚Am Kranichholz‘, im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstückes am Kranichholz 12, im Süden durch das Wegeflurstück Gemarkung Niederzwehren, Flur 23, Flurstück 63, und im Westen durch eine gedachte Linie im Abstand von 55 m zur Straße ‚Am Kranichholz‘ hinter den Grundstücken Am Kranichholz 14 bis 26 und der westlichen Grenze der Grundstücke Am Kranichholz von Flurstück 48 bis Flurstück 45/1.

Ziel und Zweck der Planung ist die Festsetzung einer Wohnbebauung westlich der Straße „Am Kranichholz“ in einer Bautiefe.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Niederzwehren wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 09.02.2012 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 16.02.2012 und 27.02.2012 der Vorlage zugestimmt.

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

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

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

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 zurzeit 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.

3. Bisheriges Verfahren

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Ämtern in der Zeit vom 27.04.2011 bis 31.05.2011 zur Stellungnahme vorgelegt.

Anregungen wurden überwiegend zu der aktuellen Lärmproblematik abgegeben. Die Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden daraufhin ergänzt und optimiert.

Der Öffentlichkeit bzw. den interessierten Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 27.05.2011 Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme gegeben.

Von Bürgern/Bürgerinnen wurden in dieser Zeit keine Anregungen abgegeben.

gez.
Flore

Kassel, 20. Dezember 2011

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

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

2 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

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

GRZ
0,25

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

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt.



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

Die maximale Geschossflächenzahl wird 0,5 festgesetzt.

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

II

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

Im allgemeinen Wohngebiet werden als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse festgesetzt.

FH
z.B. 11 m

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

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

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

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.



Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen/Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Gartenfläche

Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist nicht in die Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) einzubeziehen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB)



Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gilt zum Schutz vor Lärm für Neubauten sowie bei der Sanierung von Bestandsbauten:

- (1) Alle zum Schlafen bestimmten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind nicht an der lärmzugewandten Gebäudeseite (Westseite) anzuordnen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind für solche Räume schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).
- (2) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) besondere Fensterkonstruktionen oder mit ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu betrachten.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen sind pro Grundstück mind. 6 Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Vorhandene Obst- oder Laubbäume können angerechnet werden.



Erhalt von Laub-/Obstbäumen

Der im Plan als zu erhalten dargestellte Walnussbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen.

1.8 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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



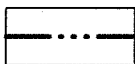
Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“ - Zone I und Zone II

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

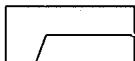


Heilquellenschutzgebiet

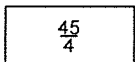
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 äußere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.



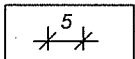
Flurgrenze



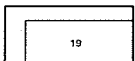
Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vermaßung in Metern



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

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

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Firsthöhe (FH)	Dachneigung

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

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

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

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

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

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

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

2.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb eines 20 m Bereiches, gemessen ab den östlichen Grundstücksgrenzen in westliche Richtung, zulässig.

2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Mobilfunkanlagen sind, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

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

Im allgemeinen Wohngebiet werden geneigte Dächer mit Dachneigungen von 8° bis 45° zugelassen.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen sind als Einfriedungen zulässig:

- transparente Zäune bis max. 1,20 m Höhe;
- geschnittene Hecken (Laubgehölze) bis max. 1,00 m Höhe. Als Arten sind zu verwenden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

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

(1) Auffüllungen und Abtragungen

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

(2) Grundstücksfreiflächen - Oberflächenbefestigungen

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

(3) Grundstücksfreiflächen - Grün-/Gartenflächen

Mindestens 60% der Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

(4) Grundstücksfreiflächen - Anpflanzungen

Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 10 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mindestens 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

(5) Grundstücksfreiflächen - Umsetzung der Pflanzmaßnahmen

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

4. HINWEISE

4.1 Abwasserbeseitigungssatzung

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

4.2 Belastungsgrenzen von Brückenbauwerken

Im Hinblick auf die Zufahrt zur Baustelle wird auf die Belastungsgrenzen des Brückenbauwerks H 5 Brücke Brüder-Grimm-Straße bis 30 t und H 18 Steg in der Hofstatt / Fußgängerbrücke hingewiesen.

4.3 Bodendenkmäler

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

4.4 Bombenabwurfgebiet

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

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

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

4.6 Grundwasserschutz

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

4.7 Lärmbelastung

(1) Das Plangebiet ist mit Lärm (Bahnlinie) belastet. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen.

(2) Bei der Bauausführung von Wohngebäuden ist auf Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und deren Einhaltung zu achten.

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

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

4.9 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

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

4.10 Regenwasserversickerung / Regenwassernutzung

- (1) Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- (2) Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen, mindestens 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toiletten-spülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- (3) Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser sind neben den Anforderungen der Trinkwasserverordnung für die Ausführung und Anzeigepflicht die Vorgaben des technischen Regelwerks, insbesondere der DIN 1989 und des DVGW Arbeitsblattes W 555, zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen, die zusätzlich zur Trinkwasser-Installation im Haushalt in-stalliert werden, sind nach § 13 Trinkwasserverordnung beim zuständigen Gesundheitsamt anzeigepflichtig.
- (4) Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kassel zu beachten.

4.11 Versorgungsleitungen

Im Bereich der Flurstücke 52/7 und 52/8 befinden sich Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die besonders gesichert werden müssen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) und am 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475)

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S.180).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629).

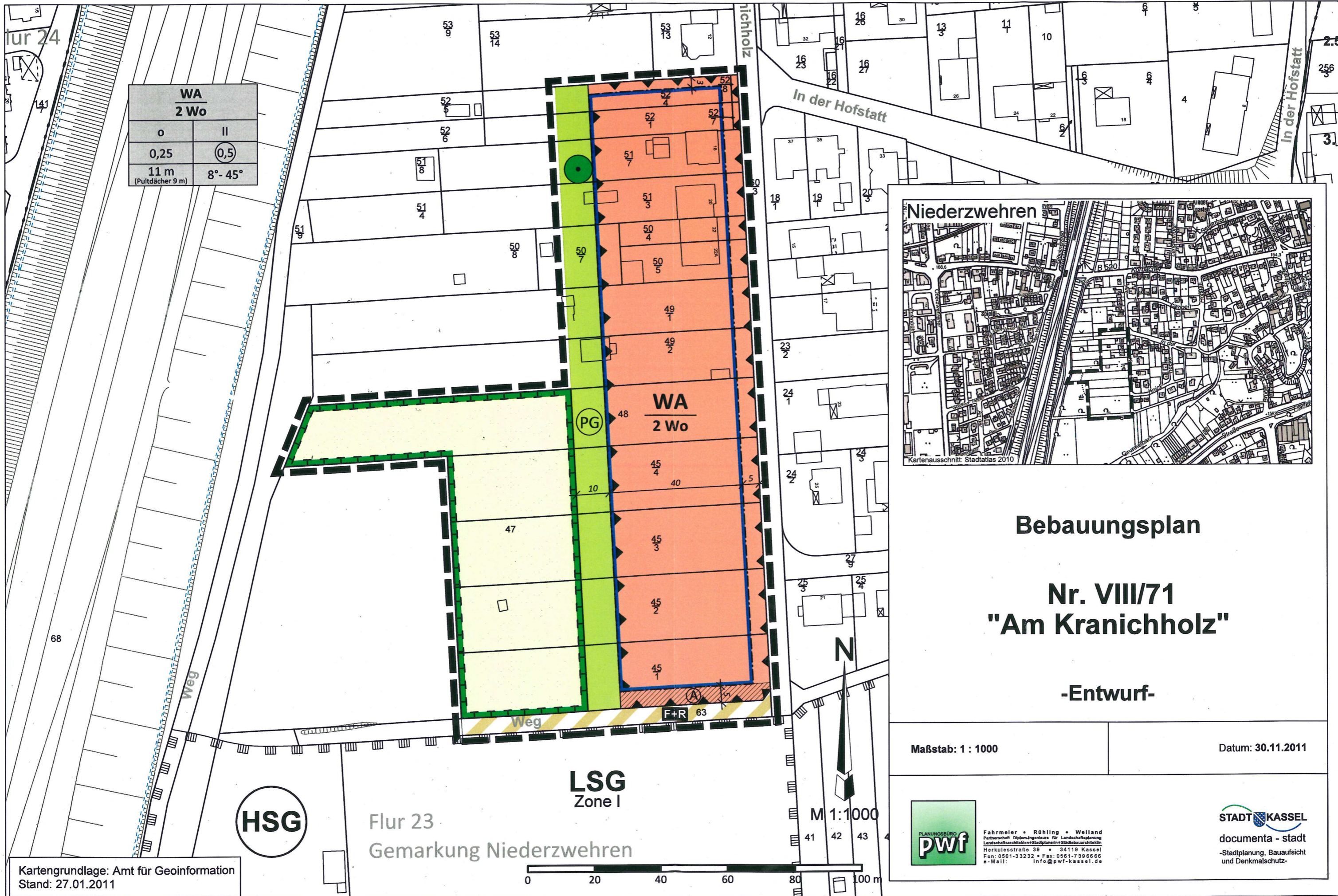
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313).

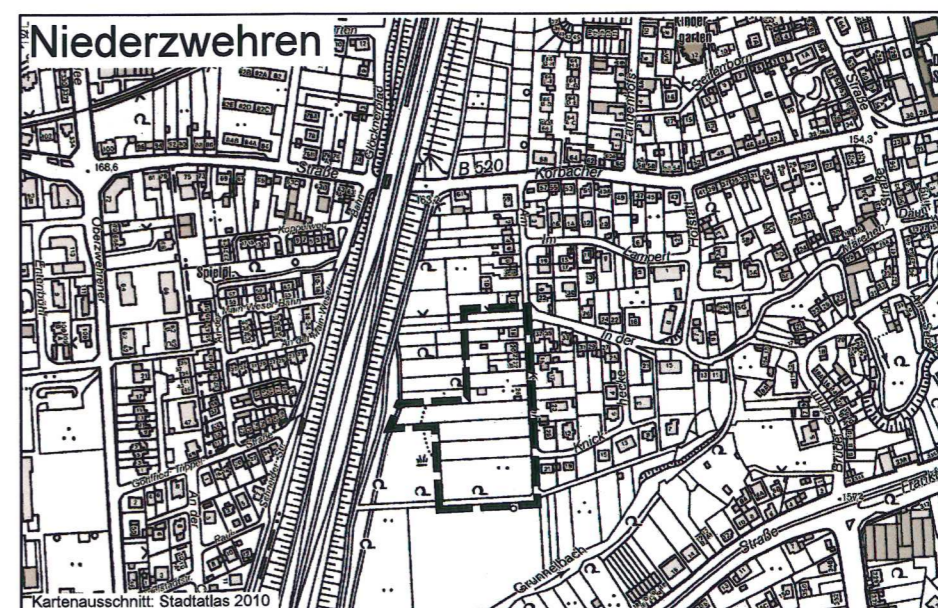
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

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**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.



WA 2 Wo	
o	II
0,25	0,5
11 m (Pultdächer 9 m)	8° - 45°



Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz"

-Entwurf-

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 30.11.2011



Flur 23
Gemarkung Niederzwehren

LSG
Zone I

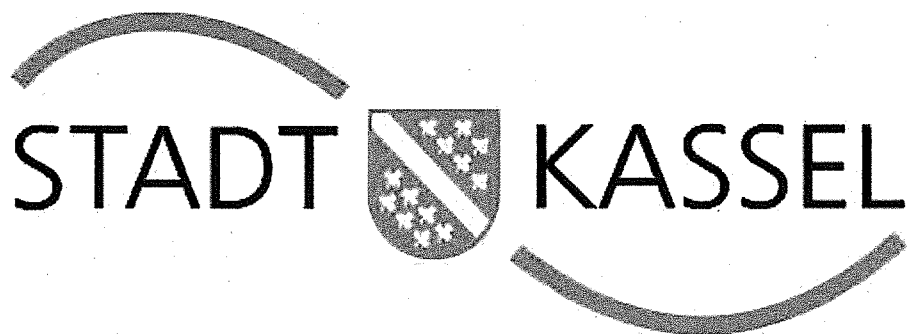


Fahrmeier • Rühling • Welland
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de



documenta - stadt
-Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz-

Kartengrundlage: Amt für Geoinformation
Stand: 27.01.2011



documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/71 "AM KRANICHHOLZ"

Stadtteil Niederzwehren

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 30.11.2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	VERFAHREN.....	3
3	UVP- BELANGE	3
4	DAS PLANGEBIET	4
4.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs.....	4
4.2	Realnutzung	4
4.3	Immissionen - Bestandssituation Lärm.....	6
4.3.1	Charakteristik des Bahnlärms	6
4.3.2	Zur Anwendung des Schienenbonus.....	7
4.3.3	Lärmgutachten.....	7
4.3.4	Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes	9
4.3.5	"Korbacher Straße" und "Altenbaunaer Straße"	10
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	11
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	11
5.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	11
5.3	Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
5.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	11
5.5	Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel.....	12
5.6	Bombenabwurfgebiet	12
5.7	Altlasten.....	12
5.8	Heilquellenschutzgebiet.....	12
5.9	Immissionen - Lärmbelastung und geplante städtebauliche Entwicklung.....	12
5.9.1	Schlafen bei geöffnetem Fenster	12
5.9.2	Fürsorgepflicht und Übermaßverbot	13
5.9.3	Gebot der Innenentwicklung	13
5.9.4	Städtebauliche Situation und einseitige Lärmquelle	13
5.9.5	Flächenpotential der Stadt	14
5.9.6	Rechtliche Einordnung – DIN 18005	14
5.9.7	Zusammenfassung	15
6	GRÜNORDNUNGSPLAN / UMWELTBERICHT - UMWELT + GARTENAMT KASSEL	16
	Einleitung	18
	Methodik der Umweltprüfung und Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
	Zielkonzept.....	25
	Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung.....	27
	Planungsalternativen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans ...	29
	Zusammenfassung.....	30
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	32
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	32
7.2	Erschließung.....	32
7.3	Ver- und Entsorgung	32
7.4	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	33
7.4.1	Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen / Private Grünflächen	33
7.4.2	Kompensationsmaßnahmen	33
7.4.3	Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen	33
7.5	Festsetzungen zum Lärmschutz.....	34
7.6	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	35
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	35
7.8	Hinweise	35
8	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	35
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	36
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	36

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Jahr 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen, für das Gebiet zwischen der Korbacher Straße, der Neubautrasse der Deutschen Bahn, der Straße *Am Kranichholz* und bis zur *Altenbaunaer Straße*, im Stadtteil Niederzwehren einen Bebauungsplan aufzustellen. Der überwiegende Teil der Fläche sollte als Wohnbauland entwickelt werden. Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation (Bahnlärm) wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben mit 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 im Dezember 2008 wieder aufgehoben.

Die Straße *Am Kranichholz* erschließt das Wohngebiet "Im Lambert" und "In der Hofstatt". Bis zur Haus Nr. 22A ist die Straße beidseitig angebaut. Die südlich anschließenden Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind zurzeit nicht bebaubar.

Nach neueren Planungen des Straßenverkehrsamtes soll die Straße *Am Kranichholz* nun ausgebaut werden. Eine beidseitige Bebauung ist aus wirtschaftlichen und auch städtebaulichen Gründen wünschenswert, auch sollen die Umlegungskosten für die jetzt noch wenigen Anlieger dadurch reduziert werden.

Da aufgrund neuerer Rechtsprechung die Ausweisung von Wohnbauland in lärmbelasteten Bereichen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII/71 "Am Kranichholz" mit einem kleinen Geltungsbereich von der Stadtverordnetenversammlung im September 2010 beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung der Grundstücksflächen mit Wohngebäuden, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Vorbelastungen des Bereiches durch Lärm zur gezielten Integration in den Stadtteil Niederzwehren.

2 VERFAHREN

▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2010 in der HNA Nr. 249.

▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.05. bis 27.05.2011 frühzeitig durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus beteiligt.

▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 27.04. bis einschl. 31.05.2011 beteiligt.

3 UVP- BELANGE

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs umfasst ca. 1,5 ha, so dass mit einer max. GRZ von 0,25 der vorgenannte Wert nicht erreicht wird und somit die zulässigen Vorhaben weder einer UVP-Pflicht unterliegen, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" befindet sich im Stadtteil Niederzwehren. Er umfasst die Flurstücke 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 48, 50/4, 50/5, 52/7 und 52/8 sowie teilweise die Flurstücke 49/1, 49/2, 50/7, 51/3, 51/7, 52/1, 52/4 und 63 (Wegeparzelle), alle Flur 23, Gemarkung Niederzwehren.

Im Osten grenzt die Straße *Am Kranichholz*, im Westen die östliche Grenze des Garten-Bebauungsplanes VIII/19-19 und westlich daran angrenzend die Bahnanlage (Hannover-Würzburg), im Norden ein Gartengrundstück (53/14) und bebautes Grundstück (53/13) und im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau), die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel in der Zone I befindet; die Zone II schließt sich, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, im Osten an.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem nachfolgend dargestellten Lageplan zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich

4.2 Realnutzung

Das Planungsgebiet ist über die Hauptverkehrsstraße *Korbacher Straße* und die Erschließungsstraße *Am Kranichholz* sowie über den südlich verlaufenden Fuß- und Radweg gut an das städtische Straßen- / Wegenetz angebunden. In der Korbacher Straße befindet sich in knapp 200 m Entfernung eine Bushaltestelle (Linie 39).

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebiete, überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäusern mit z.T. gehölzreichen Hausgärten geprägt. Ortsbildbestimmend ist im Westen die dichtbewachsene Böschung entlang der Bahnlinie Hannover-Würzburg und der Main-Weser-Bahn. Längs der Gleisanlagen befinden sich beidseitig 2,50 m - 3,50 m hohe Lärmschutzwände. Entlang der

Bahnlinie verläuft ein gut ausgebauter Fuß- und Radweg mit wegbegleitenden periodisch gemähten Grasrändern. Der Weg mündet nördlich in die Korbacher Straße.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf und liegen ca. 160 m ü.NN.

Der nördliche Geltungsbereich ist geprägt durch bebaute Grundstücke mit zweigeschossigen Wohngebäuden und z.T. gehölzreichen Gärten. Mit Ausnahme eines von der Straße weit abgesetzten mit Baugenehmigung aus den 50er Jahren errichteten Wohnhauses befinden sich die bebauten Grundstücke im Innenbereich (gem. § 34 BauGB). Der südliche Geltungsbereich wird durch große landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen), z.T. mit flächigen Gehölzbeständen bestimmt, die südlich an den Ost-West-verlaufenden Fuß- und Radweg angrenzen.

Im südlichen Nahbereich, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel die Grunnelbachau.

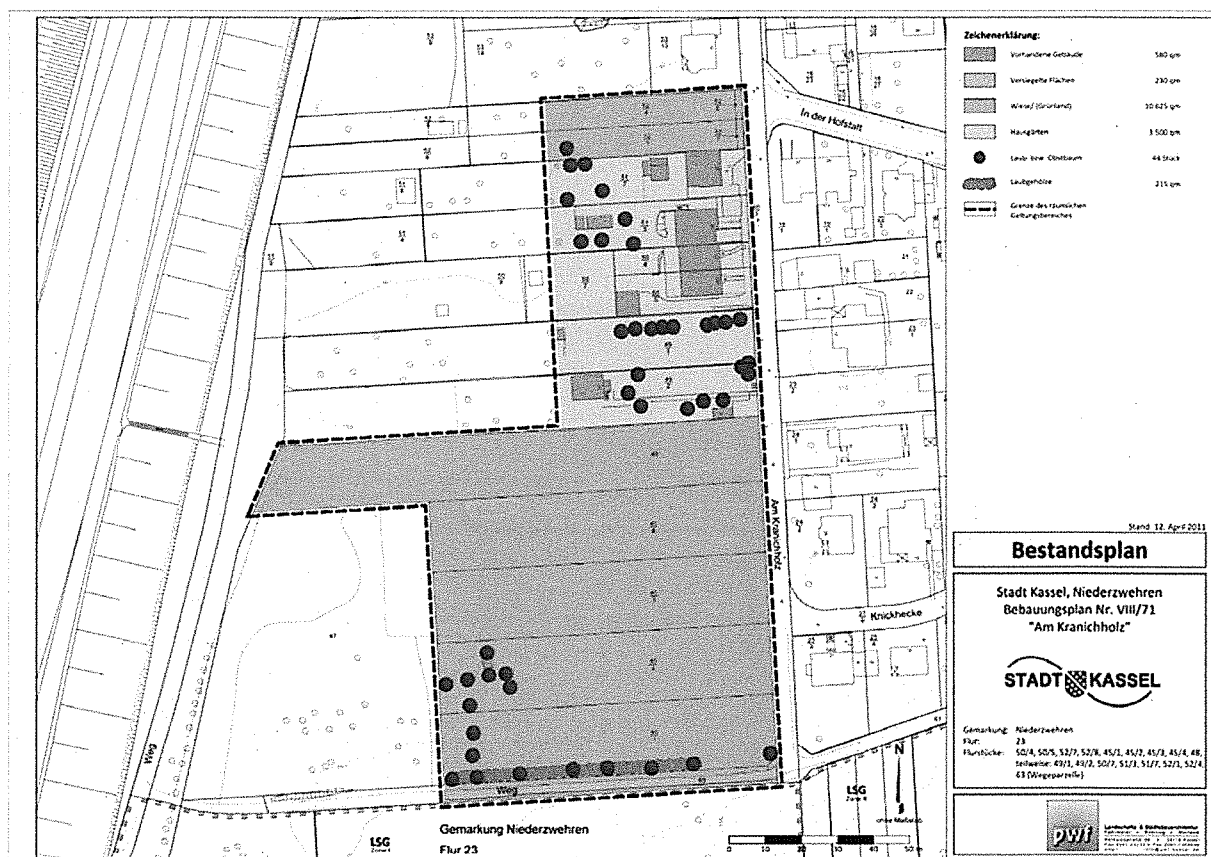


Abb. 2: Bestandsplan

4.3 Immissionen - Bestandssituation Lärm

Das Plangebiet liegt in ca. 150 m Entfernung zur westlich verlaufenden Bahnlinie Hannover–Würzburg und der Main-Weser-Bahn, die Teil einer überregional bedeutsamen Bahnverbindung für den Schienengüterverkehr ist. Auf Grund der unmittelbar räumlichen Nähe zur vorhandenen Bahnanlage sind die Flächen des Geltungsbereiches sowie der umliegende Nahbereich durch Bahnlärm vorbelastet, der insbesondere nachts erhöhte Werte erreicht. Ergänzend kommt die Straßenverkehrsbelastung auf den innerörtlichen Haupterschließungsstraßen *Korbacher Straße* und *Altenbaunaer Straße* hinzu.

4.3.1 Charakteristik des Bahnlärms

Seit der Einführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Jahre 1974, kann die Bundesregierung Grenzwerte zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Rechtsverordnungen festlegen. In Bezug zu den schalltechnischen Auswirkungen von Bahnlärm heißt es in § 43 „... nach Satz 1 ist den Besonderheiten des Schienenverkehrs Rechnung zu tragen“. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Lästigkeitsunterschied zwischen Schienen- und Straßenverkehrslärm bei gleichem Mittelungspegel. Dieser Lästigkeitsunterschied ergibt sich wiederum daraus, dass für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Grenzwerte gelten sollen, obwohl die beiden Geräuscharten eine unterschiedliche Geräuschcharakteristik aufweisen. Es stellte sich die Frage nach einem "Schienenbonus" für die Bahn, also einen bei der Bildung des Beurteilungspegels zu berücksichtigenden Korrekturfaktors.

In einer interdisziplinären Feldstudie (IF-Studie) wurde 1983 dem vermuteten Lästigkeitsunterschieds nachgegangen. Der Schienenbonus wurde für den unteren und oberen Schallpegelbereich sowie für den Tages- und Nachtzeitraum getrennt untersucht. Demnach lag der Schienenbonus zwischen – 2,9 (unterer Pegelbereich, tags) und + 13 dB(A) (oberer Pegelbereich, nachts). Aus diesen unterschiedlichen Lästigkeitsdifferenzen wurde durch politische Setzung der Schienenbonus auf 5 dB(A) festgelegt, der noch heute in der Anlage 2 zu § 3 der 16. BImSchV verankert ist. Die SGS – Studien aus dem Jahr 2001¹ erbrachten ähnliche Ergebnisse und bestätigen im Wesentlichen die in der IF-Studie aufgezeigten Lästigkeitsunterschiede. In einer im Auftrag des Umweltbundesamtes erstellten Studie heißt es zu dem:

"Unabhängig von den oben genannten Vergleichen der Pegel – Reaktionsbeziehungen weisen auch die Fensterstellgewohnheiten von Anwohnern von Schienenwegen und Verkehrsstraßen auf eine geringere Lästigkeit des Schienenverkehrslärms hin: So zeigte sich in der IF Studie, dass beim Straßenverkehrslärm mit zunehmendem Mittelungspegel die Lärmbelästigung ansteigt und gleichzeitig mit zunehmendem Schallpegel die Fenster geschlossen werden. Dagegen erwies sich bei Schienenverkehrslärm der Anteil derer, die das Fenster geschlossen halten, wesentlich geringer. Die Gründe für dieses stark unterschiedliche Verhalten sind sicherlich in den relativ langen Lärmpausen beim Schienenverkehr aber auch andererseits bei der mit dem Kfz-Verkehr verbundenen Abgasbelastung zu suchen."²

Bei der Beurteilung und Einschätzung von schädlichen Auswirkungen durch Lärmbelastungen der Bahn hat der interdisziplinäre Arbeitskreis für Lärmwirkungsfragen beim Umweltbundesamt (im Folgenden: IAK-UBA) in einer weiteren Studie darauf hingewiesen, dass die individuelle Bewertung von Lärm sehr unterschiedlich und stark subjektiv geprägt ist. *"Die Lästigkeit hängt aber auch stark von situationsspezifischen Einflüssen, Persönlichkeitsfaktoren und Einstellungen der Betroffenen ab."* (IAK-UBA).

¹ Liepert M, Möhler U, Schreckenber D, Schuëmer R 2001: Lästigkeitsunterschied von Straßen- und Schienenverkehrslärm im Innenraum. Abschlußbericht; Dokumentation. München: SGS.

² Zentrum für angewandte Psychologie, Umwelt- und Sozialforschung, Hagen: Lärmbonus bei der Bahn? Ist die Besserstellung der Bahn im Vergleich zu anderen Verkehrsträgern noch gerechtfertigt? Im Auftrag des Umweltbundesamtes, Dessau-Roßlau, April 2010

Insbesondere Lärm, der freiwillig in Kauf genommen wird (z.B. im Rahmen einer selbstbestimmten Wohnstandortentscheidung) wird deutlich positiver aufgenommen, als aufgezwungener Lärm, z.B. nach einem Straßenausbau. *„Im Bereich höherer Belastungsstufen liegen die Belästigungsbefunde im Allgemeinen bei Wohn-, Gewerbe- und Fluglärm (...) vergleichsweise höher und bei Schienenverkehrslärm relativ niedriger als bei Straßenverkehrslärm gleicher Mittelungspegel.“* (IAG-UBA, wie vor) Der eher gleichförmige Bahnlärm wird positiver wahrgenommen als Lärm mit hohem Informationsgehalt, wie z.B. Sportlärm. Die Bahn geht davon aus, dass der positivere Effekt des Bahnlärms über den in die Berechnung eingeflossenen "Schienenbonus" von 5 dB(A) hinausgeht: Hierzu stellt der IAG-UBA fest: *„Beim Schienenverkehrslärm führen deutlich höhere Mittelungspegel zum gleichen Anteil wesentlich Gestörter. Nach den vorliegenden Untersuchungen (...) beträgt der Unterschied im Belastungsbereich zwischen 50 und 70 dB(A) etwa 10 dB. Die Ursache für die günstigere Beurteilung des Schienenverkehrslärms ist noch nicht erforscht. Man vermutet, dass zum einen die Zeitstruktur der Geräusche, zum anderen die Einstellung gegenüber der Lärmquelle mit dazu beiträgt.“*³

4.3.2 Zur Anwendung des Schienenbonus

Die Anwendung des "Schienenbonus" in der heutigen Praxis steht im harten Diskurs. Die zitierten Studien beziehen sich in ihren Annahmen auf Verkehrsprognosen aus den 90er Jahren, die angesichts des gestiegenen Güterverkehrsaufkommens längst überholt sind. Darüber hinaus vergleichen sie zudem nur die durch Befragung ermittelte subjektiv empfundene Lästigkeit des jeweiligen Lärms. Die Beeinträchtigungen der Schlaftiefe und der Schlafstruktur bis hin zur Gesundheitsgefährdung durch Einwirkungen auf Herz und Kreislauf wurden nicht ermittelt. Die im Auftrag des Umweltbundesamtes erstellte Studie zur Anwendbarkeit eines Lärmbonus stellte hierzu jedoch *„...Forschungsdefizite in Hinblick der Bewertung des Nachtschlafes, des tageszeitlichen Veränderungen in der Belästigung insbesondere abends sowie in besonderen akustischen Situationen (erhöhter Güterzuganteil, Hochgeschwindigkeitsstrecken) ...“* fest.

Durch die – politische – Setzung eines Schienenbonus auf 5 dB(A) wurde eine fachlich mögliche Differenzierung zugunsten einer einfachen Handhabung in der Praxis beschlossen. Aktuellere Untersuchungsergebnisse und thematische Auseinandersetzungen deuten darauf hin, dass auf Grund der inzwischen eingetretenen Veränderungen in der Verkehrszusammensetzung und im Freizeitverhalten der Bevölkerung eine Differenzierung in der Anwendung des Schienenbonus vorgenommen werden muss.

Die 16. BImSchV ist die aktuelle Rechtsgrundlage, wodurch der nach Anlage 2 zu § 3 der Verordnung vorgegebene fünf prozentige Schienenbonus auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren Anwendung findet. Die Bauinteressenten können daher nur fachlich auf die Vorbelastung des Plangebietes sowie auf die zu vermuteten Beeinträchtigungen durch Bahnlärm hingewiesen werden

4.3.3 Lärmgutachten

Für die Flächen des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" stehen keine fachlichen Gutachten zur Verfügung, die sich im Konkreten mit dem Plangebiet befassen. Jedoch sind im Zuge der Aufstellung zum westlich der Bahnanlage liegenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/72 "Ökologische Siedlung Oberzwehren" als auch im Kontext der Planaufstellung zum südlich der Leuschnerstraße, im Stadtteil Niederzwehren liegenden Bebauungsplan Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" (ehemals Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Leuschnerstraße Süd") Lärmgutachten in Auftrag gegeben worden, deren Ergebnisse aus den schalltechnischen Untersuchungen auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" auf Grund übertragbarer Rahmenbedingungen (durch Lärm vorbelastetes Plangebiet; im räumlichen Nahbereich zu Bahnanlagen und Hauptverkehrsstraßen) relevant sind (vgl. nachfolgende Übersichtskarte).

³ IAG-UBA, Zeitschrift für Lärmbekämpfung 29, 1982, Aufsatz: Beeinträchtigung des Schlafes durch Lärm“, S. 15

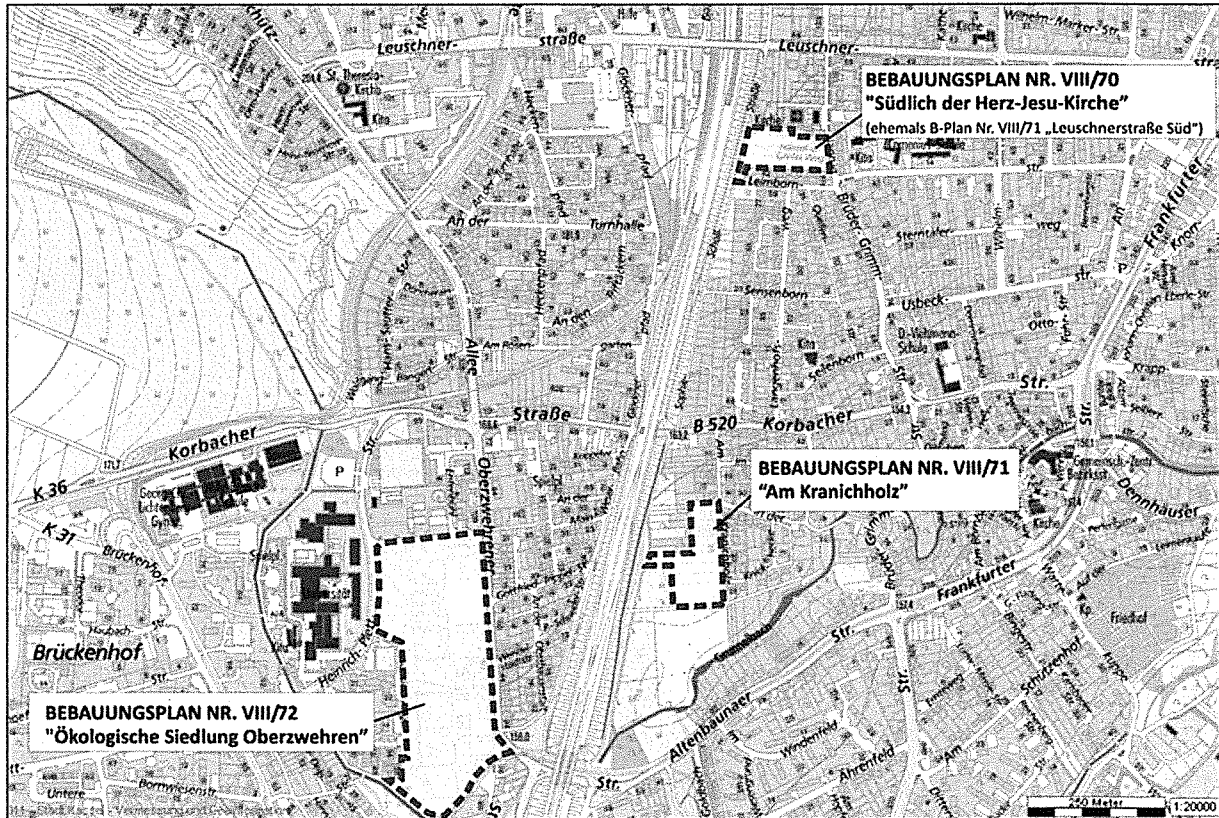


Abb. 3: Übersicht der umliegenden Bebauungspläne mit schalltechnischen Untersuchungen

Als fachliche Analyse liegt ein schalltechnisches Gutachten (Nr. 05413) zum Entwurf des ehemaligen Bebauungsplans VIII/71 "Leuschnerstraße Süd" in Kassel vom 03. Juni 2005 vor. Verfasser ist das Akustikbüro Göttingen, Sachverständige für Raum- und Bauakustik, Schallimmissionschutz, Geräuschbeurteilung, Messstelle nach §26 BImSchG (Dipl.-Phys. Rösler). Das Gutachten umfasst den gesamten ursprünglich geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Leuschnerstraße. Die Lärmbelastung ist durch Berechnungen für den Prognosefall 2015 ermittelt.

Ausgehend von der gutachterlichen Bewertung: "Es liegen insgesamt Hinweise dafür vor, dass eine messtechnische Überprüfung der Geräuschsituation eine deutlich geringere Immissionsbelastung des Plangebiets als hier berechnet ergeben könnte" (Rösler 2005, S. 34), hat die Stadt Kassel 2007 die Durchführung ergänzender Messungen beauftragt. Diese liegen als "1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten ...", 11. Mai 2007, Akustikbüro Göttingen, Hr. Rösler, mit dem Ergebnis vor, welches die vorangegangenen Berechnungen weitgehend bestätigte.

Darüber hinaus kann als vergleichende Erhebung auf die Dokumentationen "Entwicklungsprogramm Wohnbauland –Flächenuntersuchung-, Teil 1: Bestandsanalyse und schalltechnische Untersuchung", April 2006, und "Schalltechnische Untersuchung Entwicklungsfläche VIII Wo 01 Oberzwehren - Ökologische Siedlung", Februar 2008 vom Ing.-Büro PGN - Planungsgruppe Nord aus Kassel zurückgegriffen werden. Die PGN hat die Bestandslärmsituation beider Untersuchungsräume ermittelt und benennt vergleichend den Prognosefall.

Demnach weist die schalltechnische Untersuchung der Planungsgruppe Nord (PGN) für das Plangebiet für das Jahr 2005 nächtliche Lärmimmissionen von 55-60 dB(A) nach. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass nach den Prognosedaten der Bahn bis 2015 die Lärmbelastung um weitere 4 dB(A) zunehmen wird.

4.3.4 Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes

Mit der RL 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (sog. EG-Umgebungslärmrichtlinie) vom 25.6.2002 hatte die Europäische Gemeinschaft den Grundstein für die flächendeckende Erstellung von Lärmkarten sowie die Ausarbeitung von Lärminderungsplänen und die Durchführung von Lärminderungsmaßnahmen in den Mitgliedstaaten gelegt. Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgte mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06.2005 und dessen Eingliederung in das Bundes-Immissionsschutzgesetz. Am 16.03.2006 trat die Verordnung über die Lärmkartierung als 34. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz in Kraft, welche die praktische Grundlage für die Erstellung der geforderten Lärmkarten ist.

Im Nachfolgenden werden zusammenfassend die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes an Schienenwegen des Bundes in Form von Lärmkarten mit einer flächenhaften Isophonendarstellung der Lärmpegel für 24 Stunden (L_{den}) bzw. für die Nacht (L_{night}) und statistischen Angaben zur Lärmbetroffenheit dargestellt. Die Lärmbelastungen wurden grundsätzlich rechnerisch ermittelt. Die Immissionspunkte (Ermittlungspunkte für die Lärmbelastung) am und in der Nähe von Gebäuden liegen in einer Höhe von 4,0 m über dem Gelände. Zur Beschreibung der Schallbelastung wurden die Kenngrößen L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L_{Night} (Nacht-Lärmindex) definiert. Bei L_{DEN} handelt es sich um einen Dauerschallpegel, der einen Indikator für die Belästigung darstellt. Der Beurteilungszeitraum beträgt dabei ein Jahr und die Bestimmungen erfolgen an allen Tagen in den folgenden Zeiträumen:

- L_{Day} = 12 Stunden, beginnend um 6.00 Uhr
- $L_{Evening}$ = 4 Stunden, beginnend um 18.00 Uhr
- L_{Night} = 8 Stunden, beginnend um 22.00 Uhr.

Der Nacht-Lärmindex L_{Night} gibt hierbei den Dauerschallpegel, der anhand der gesamten Nachtwerte eines Jahres ermittelt wird an, über dessen Höhe Aussagen über Schlafstörungen gemacht werden können. Die Nacht entspricht einem Zeitraum von 8 Stunden.⁴

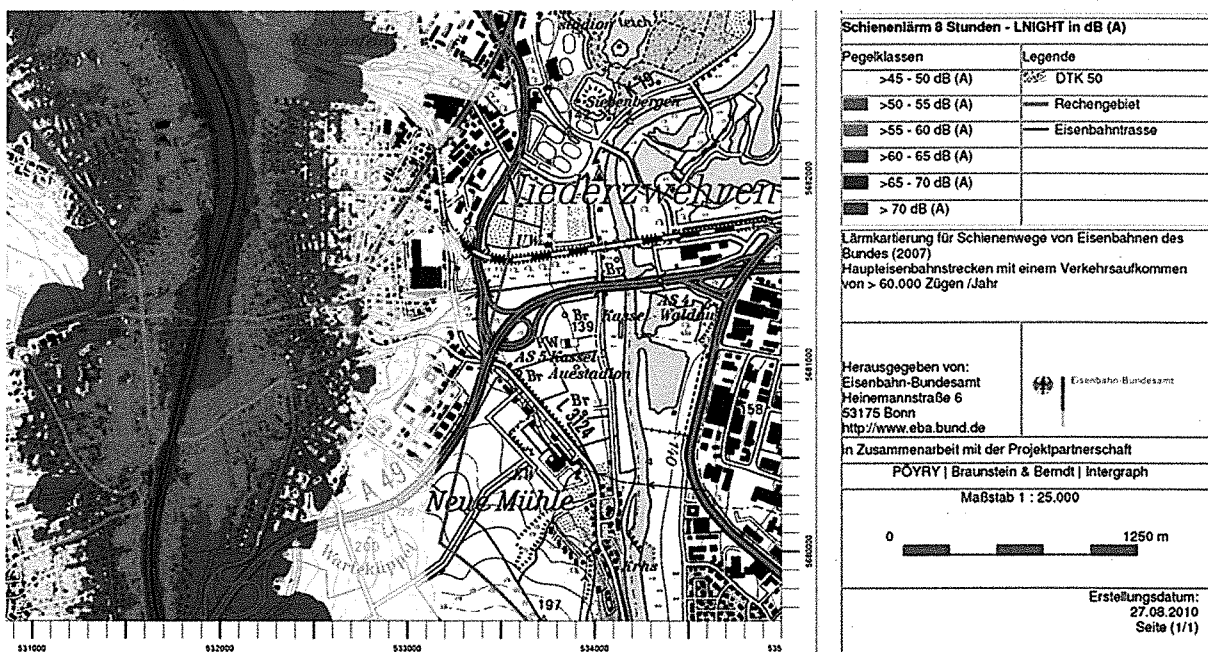


Abb. 4: Nacht-Lärmindex L_{Night} , Auszug aus der "Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes", Eisenbahnbundesamt, Heinemannstraße 6, 53175 Bonn

⁴ Quelle: <http://www.eba.bund.de/>

Die Lärmkartierung für Schienenwege durch das Eisenbahnbundesamt stellt für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" für den Beurteilungszeitraum L_{den} 65 bis 70 dB(A) dar. Für den Nachtzeitraum L_{Night} wird eine Lärmbelastung von 60 bis 65 dB(A) zu Grunde gelegt (siehe Abb. 3). **Nach Abzug des "Schienenbonus" kann von einer nächtlichen Lärmbelastung im Plangebiet von 55 bis 60 dB(A) ausgegangen werden.**

Die von Stadtplanung und Bauaufsicht beauftragte schalltechnische Untersuchung der Planungsgruppe Nord (PGN) vom April 2006 zum "Entwicklungsprogramm Wohnbauflächen" weist für das Jahr 2005 nächtliche Lärmimmissionen von 55-60 dB(A) nach, und kommt somit zu einer ähnlichen Einschätzung der Sachlage wie das Eisenbahnbundesamt.

Überträgt man die Ergebnisse und Einschätzungen der schalltechnischen Untersuchungen auf das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" muss davon ausgegangen werden, dass die Bahnlärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete - auch unter Berücksichtigung des "Schienenbonus" - deutlich überschreiten.

Nutzung	Tag	Nacht (Verkehr)
Reines Wohngebiet (WR)	50	40
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45
Mischgebiet (MI)	60	50
Gewerbegebiet (GE)	65	55

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in dB(A)

Trotz der von der Bahn geplanten Kapazitätssteigerungen im Güterverkehr kann bezweifelt werden, ob die Prognose-Belastungen jemals erreicht werden. Die zunehmende Lärmschutzdiskussion in Gesellschaft und Politik geht auch bei der Bahn einher mit erkennbaren Lärmschutzaktivitäten. Diese werden zukünftig vor allem an der Quelle, also beim Fahrzeugpark ansetzen. Die Bahn hat sich in ihrem Umweltprogramm ein konkretes Ziel der Lärmreduzierung gesetzt: Bis zum Jahr 2020 soll der Schienenverkehrslärm mit Bezug auf das Jahr 2000 halbiert werden.⁵ Somit kann durchaus damit gerechnet werden, dass zukünftige Mengensteigerungen im Güterverkehr nicht unmittelbar zu Lärmsteigerungen führen.

4.3.5 "Korbacher Straße" und "Altenbaunaer Straße"

Die übrigen Lärmquellen im Umfeld des Plangebietes haben keine mit dem nächtlichen Bahnlärm vergleichbare Belastungswirkung. Die innerörtlichen Haupterschließungsstraßen "Korbacher Straße" und "Altenbaunaer Straße" haben entsprechend der Verkehrsuntersuchung eine Verkehrsbelastung von rd. 12.000 Kfz/24h.⁶ Konkrete Aussagen zum Lärmeintrag auf Grund der Verkehrsbelastung liegen nicht vor. Für die Flächen des Plangebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Lärmeinträge durch die bestehende Bebauung zerstreut und minimiert (Lärmschattenbereiche) werden. Darüber hinaus werden die Lärmimmissionen in der Nacht, auf Grund deutlich geringerer Verkehrsaktivitäten spürbar geringer sein.

⁵ Quelle: http://www.deutschebahn.com/site/bahn/de/nachhaltigkeit/umwelt/laermminderung/db_und_laerm_minderung/db_und_laermminderung.html, Zugriff am 11.04.2011.

⁶ Quelle: Zweckverband Raum Kassel, Kommunalen Entwicklungsplan, Gesamtverkehrsplan GVP, Kurzfassung, April 2002

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2009 ca. zur Hälfte als *Vorranggebiet Siedlung - Bestand* (Nordteil) bzw. als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (Südteil) ausgewiesen.

Gemäß den Grundsätzen des Regionalplanes 2009 ist u. a. "... ein ausreichender Abstand von störenden Emittenten wie z. B. geplanten bzw. vorhandenen Verkehrswegen (stark befahrene Straßen, Autobahnen, Bahnstrecken, Flugplätzen und -wegen), Hochspannungsleitungen, Industrie- und Gewerbegebieten, kommunalen und industriellen Kläranlagen sowie Aussiedlerhöfen einzuhalten; ausreichend ist der Abstand, der notwendig ist, um Beeinträchtigungen zu vermeiden...". Der geringste Abstand zwischen der hinter einer Lärmschutzwand verlaufenden Gleisanlage und dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster liegt bei 110 m der entfernteste 170 m.

Soweit die ausgewiesenen Bauflächen über die Darstellung des RPN als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* hinausgehen, handelt es sich lt. Stellungnahme des Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen, Regierungspräsidiums Kassel vom 25.05.2011 um eine aus regionalplanerischer Sicht unbedenkliche kleinflächige Arrondierung. In gleicher Stellungnahme teilt das Dez. Regionalplanung mit, dass dem Bebauungsplan keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) entgegen stehen.

5.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan 2009 des ZRK stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem gültigen Flächennutzungsplan und gilt als aus diesem entwickelt.

5.3 Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Straße *Am Kranichholz* erschließt das Wohngebiet "Im Lambert" und "In der Hofstatt". Bis zu Haus Nr. 22A ist die Straße beidseitig angebaut. Die südlich des Haus Nr. 22 anschließenden Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 49/2 ist ein Wohnhaus aus den 50er Jahren errichtet. Eine Baugenehmigung liegt vor.

Im Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind nachfolgend genannte rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden:

1. Östlich der Straße "Am Kranichholz":

Bebauungsplan Nr. VIII/22 "In der Hofstatt" vom 03.11.1982, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 25.01.2005). Ausweisung eines reinen Wohngebietes, offene Bebauung, mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7.

2. Westlich des Geltungsbereiches:

Bebauungsplan Nr. VIII/19-19/20 "Am Kranichholz" (rechtsverbindlich seit 03.07.2003). Ausweisung als Private Grünflächen - Grabeland zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel.

3. Südöstlich des Geltungsbereiches:

Bebauungsplan Nr. VIII/19-21 "Am Grunnelbach" (rechtsverbindlich seit 05.09.2003). Ausweisung als Private Grünflächen - Freizeitgärten zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel.

5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel sind für den Planungsraum keine Zielaussagen getroffen worden. Für das weitere Umfeld wird die Sicherung und Ent-

wicklung der westlichen Siedlungsrandzone entlang der Bahn als siedlungsnaher Freiraum / Naherholungsbereich und stadtteilübergreifende Grünverbindung formuliert. (vgl. hierzu S. 16, Pkt. 1.3)

5.5 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet (siehe hierzu detailliert in Kap. 6 "Grünordnungsplan/Umweltbericht die Ziff. 3.1 und 3.2.4).

5.6 Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

5.7 Altlasten

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz vom 12.05.2011 sind im Planungsbereich sowie in dessen näherer Umgebung (100 m) keine Altablagerungen, Altstandorte oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5.8 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/71 befindet sich innerhalb des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Dies wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.9 Immissionen - Lärmbelastung und geplante städtebauliche Entwicklung

Die vorhandene hohe Lärmbelastung ist ein zentraler Faktor bei der grundsätzlichen Entwicklungsentscheidung und die räumliche Abgrenzung der Bauflächen im Plangebiet.

Außer Frage steht, dass Lärm das Wohlbefinden beeinträchtigt und die Gesundheit belastet. Dauerhafter Lärm ist ein Stressfaktor, der zu langfristigen Gesundheitsschäden führen kann. Tageslärmbelastungen beeinträchtigen vor allem die Erholungsfunktion von Außenwohnbereichen, wie Balkonen, Terrassen und Gärten. Nächtliche Lärmbelastungen können in erheblichem Maß die Nachtruhe beeinträchtigen. Zur unteren Schwelle der Belastung führt der IAK-UBA aus: *„Im allgemeinen sind bei Mittelungspegel L_{Am} innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 - 30 dB(A) und tags unter 30 - 35 dB(A) liegen, keine wesentlichen Belästigungen zu erwarten.“*⁷

5.9.1 Schlafen bei geöffnetem Fenster

Zu den subjektiven Aspekten der Lärmdiskussion gehört die Frage, ob es möglich sein muss, bei geöffnetem Fenster zu schlafen. Ein allgemeines Grundbedürfnis nach Schlaf bei geöffnetem Fenster gibt es allerdings nicht. Das Spektrum der Interessen reicht von völliger Öffnung bis zum vollständig geschlossenen Fenster einschließlich Rollläden. Die bautechnische Entwicklung geht derzeit unter dem Energieaspekt hin zu hochgedämmten Gebäuden mit automatischer Lüftungstechnik. Nächtlich

⁷ Quelle: Zeitschrift für Lärmbekämpfung 37, 1990, Aufsatz: Belästigung durch Lärm: Psychische und körperliche Reaktionen, S. 5

geöffnete Fenster sind hier ausdrücklich unerwünscht. Auch die Zunahme von Umwelterkrankungen wie Allergien führt dazu, dass zunehmend bei geschlossenen Fenstern geschlafen wird.

Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig führt in einem Urteil aus, dass der Innenlärmpegel maßgeblich ist (BVerwG 4 CN 2/06 vom 22.03.2007).

5.9.2 Fürsorgepflicht und Übermaßverbot

Es ist Aufgabe der Kommune, im Rahmen der Bauleitplanung sowohl "die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" als auch "die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" zu berücksichtigen (§1 Abs. 6, Ziff. 1 und 2 BauGB). Die Kommune ist also verpflichtet, dort eine Grenze zu ziehen, wo eine objektive Gesundheitsgefährdung durch Lärm gegeben ist. Gleichzeitig darf sie diese Grenze aber nicht so früh ziehen, dass die Entscheidungsfreiheit der Bürgerinnen und Bürger unvertretbar eingeschränkt wird. Dem Grundsatz des Übermaßverbotes entsprechend sollte die Lärmrisikoabschätzung bei der Auswahl eines Wohnstandortes soweit wie möglich in der Hand der Bürger liegen.

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend ist es gleichwohl Ziel der Stadt, nach Möglichkeit Wohnstandorte zu entwickeln, die geringen Lärm- und anderen Belastungen ausgesetzt sind. In dem durch eine eng begrenzte Stadtfläche gekennzeichneten Oberzentrum Kassel entspricht dies aber nur begrenzt den vorhandenen Flächenpotentialen, deckt sich nicht mit dem Gebot und Ziel der Innenentwicklung und spiegelt auch nicht das gesamte Spektrum der unterschiedlichen Standortwünsche der Bauwilligen wieder.

5.9.3 Gebot der Innenentwicklung

Das grundsätzlich gesetzliche Gebot der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB dient unmittelbar der Verminderung der Außenentwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Innenentwicklung ist aber zugleich notwendig, um die vorhandene technische und sonstige Infrastruktur der Stadt auszulasten, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu stärken und die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu erleichtern. Jedes Projekt zur Innenentwicklung ist ein Beitrag zur Reduzierung der Gesamtverkehrsbelastung in der Stadt – mit entsprechender lärm- und schadstoff-reduzierender Wirkung. Das Gebot der Innenentwicklung kann aber nur bei Inkaufnahme von Lärmbelastungen erfüllt werden – Lärm gehört zur "Grundausrüstung" des urbanen Raumes.

5.9.4 Städtebauliche Situation und einseitige Lärmquelle

Das vorliegende Baugebiet liegt im beliebten Stadtteil Niederzwehren in guter stadträumlich integrierter Lage. Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Straße "Am Kranichholz", über die auch das östlich der Straße liegende Wohngebiet *Im Lambert* und *In der Hofstatt* angebunden ist. Bis zu Haus Nr. 22 A ist die Straße beidseitig angebaut. Die südlich anschließenden Grundstücke (teilw. Flurstücke 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 48, 49/1, 49/2 der Flur 23, Gemarkung Niederzwehren) liegen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind daher zur Zeit nicht bebaubar.

Es ist städtebaulich geboten, hier eine der Nachbarschaft entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht hierbei vor, dass die neue Bebauung nicht näher an die Bahn heranrückt, als die vorhandene Wohnbebauung dies entlang der Straße "Am Kranichholz" vorgibt. Auch wirtschaftlich ist eine bauliche Nutzung der noch unbebauten Flächen sinnvoll, um zum einen die Umlagekosten für die jetzt noch wenigen Anlieger der Straße "Am Kranichholz" reduzieren zu können und um zum anderen Flächenkapazitäten, im Sinne des Gebotes der Innenentwicklung und Nachhaltigkeit zu nutzen.

Die für die Frage der Gebietsentwicklung maßgebliche Lärmquelle liegt linear an der Westseite des Plangebietes, die Lärmeinwirkung erfolgt damit einseitig von Westen, so dass an den Ostfassaden der Gebäude Lärmschattenbereiche entstehen.

5.9.5 Flächenpotential der Stadt

Trotz der regional rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist im Oberzentrum Kassel in den letzten Jahren eine stabile Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere Einfamilienhaus-Grundstücken gegeben, die auch einen deutlichen Anteil von Zuwanderungsbewegungen aus der Region umfasst. Die Stadt bemüht sich - auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan - ihrer Pflicht zur Daseinsfürsorge durch Angebote von Wohnbauflächen in unterschiedlichen Stadtteilen sowohl in Stadtrand- als auch in Innenstadtlagen gerecht zu werden. Tatsächlich ist derzeit nur das Stadtrand-Neubaugelände in Wolfsanger mit nur noch wenigen verfügbaren Bauplätzen am Markt.

Mit dem vom Magistrat am 20. Juni 2005 beschlossenen "Entwicklungsprogramm Wohnbauland" liegt ein Rahmenkonzept der vorgesehenen Flächenentwicklung in Kassel vor, dem auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan gefolgt wird. Die im Entwicklungsprogramm identifizierten Flächen sollen und müssen so vollständig wie möglich entwickelt werden, da sie die "Grenzen für die weitere Baulandentwicklung der Stadt Kassel" darstellen.⁸ Die Stadt kann in diesem Rahmen nicht darauf verzichten, auch stärker mit Lärm belastete innerstädtische Flächen in die Entwicklung einzubeziehen.

5.9.6 Rechtliche Einordnung – DIN 18005

Städtebaulicher Maßstab für die Lärmbewertung im Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Diese sehen für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber einen Orientierungswert von 55 dB(A) vor. Der Nacht-Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt bei 45 dB(A).

Da für das Plangebiet keine konkreten schalltechnischen Untersuchungen vorliegen, können fachliche Aussagen zur Einschätzung der Lärmbelastung nur unter Bezugnahme vorhandener, aktueller und räumlich naher Lärmgutachten getroffen werden.

Für den im Osten der Bahnlinie im November 2008 erstellten Bebauungsplan Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" (siehe Übersichtskarte in Kap. 4.3.1) wird auf der Grundlage eines erstellten Lärmgutachtens für den Tageslärmpegel ein Prognosewert von maximal 52 dB(A) angegeben. Demnach liegt der Lärmpegel tagsüber unter dem Orientierungswert von 55 dB(A). Die nächtlichen Lärmpegel überschreiten dagegen in Bestand und Prognose die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Für einzelne Grundstücke wurden für den Nachtzeitraum bis zu 60 dB(A) an Gebäuden im Erdgeschoss und 61 dB(A) im Obergeschoss prognostiziert.

Für die Flächen des Plangebietes zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" sind auf Grund der räumlich vergleichbaren Gegebenheiten ähnliche bzw. aufgrund der hier vorhandenen Lärmschutzwände geringere Lärmpegel anzunehmen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nach breiter Fachmeinung und Rechtsprechung für innerstädtische Gebiete nur eingeschränkt aussagefähig sind. Sie sind als Vorsorgewerte zu verstehen, bei deren Einhaltung in der Regel kein wesentliches Belastungsrisiko zu erwarten ist. Bei der in innerstädtischen Bereichen üblicherweise anzutreffenden Überschreitung dieser Werte steigt das Belastungsrisiko, ohne dass damit aber bereits eine unmittelbare Gesundheitsgefahr verbunden ist.

⁸ Quelle: Entwicklungsprogramm Wohnbauland, März 2005, S. 3

5.9.7 Zusammenfassung

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine außergewöhnliche Lärmsituation gekennzeichnet, die, überträgt man die Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung im Kontext des Bebauungsplans Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche", nachts höhere Belastungen als am Tag aufweist. Die besondere Lärmsituation erlaubt trotz der hohen Nachtlärmbelastung die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Die hohen Nachtwerte können mit passiven Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden, da nachts die Innenraumbelastung entscheidend für die Wohngesundheit ist.

Durch die besondere städtebauliche Situation einer baulichen Ausnutzung bereits erschließungsfähiger Flächen, eines sich an der bestehenden Bebauungsstruktur orientierenden Konzeptes sowie unter Berücksichtigung ökonomischer Belange und dem gesamtstädtischen Mangel an entwicklungsfähigen Flächen ist es trotz der Belastung geboten, den Standort zu entwickeln. Die Stadt stellt durch die Bebauungsplan-Festsetzungen auf Grundlage vergleichbarer Erkenntnisse und Prognosewerte sicher, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Bauwillige, die sich für die Inkaufnahme der Lärmbelastung an diesem Standort entscheiden, müssen passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden herstellen.

UMWELT + GARTENAMT \cong grün KASSEL



**Fachbeitrag „Grün und Umwelt“
zum Bebauungsplan Nr. VIII / 71**

"AM KRANICHHOLZ"

Kassel, Oktober 2011

INHALTSVERZEICHNIS - FACHBEITRAG "GRÜN UND UMWELT"

1. Einleitung.....	S. 18
1.1 Anlass für den Fachbeitrag	S. 18
1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes	S. 18
1.3 Rechtlicher und planerischer Status.....	S. 18
2. Methodik der Umweltprüfung.....	S. 19
3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	S. 19
3.1 Aktuelle Situation / Nutzungen	S. 19
Karte Bestand	S. 20
3.2. Naturraumpotentiale / Schutzgüter.....	S. 21
3.2.1 Boden.....	S. 21
3.2.2 Wasser.....	S. 21
3.2.3 Klima.....	S. 21
3.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung.....	S. 22
3.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen	S. 24
3.2.6 Stadt- / Landschaftsbild / Erholung.....	S. 24
3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung.....	S. 24
4. Zielkonzept	S. 25
Karte Zielkonzept	S. 26
5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung	S. 27
5.1 Beschreibung der Planung.....	S. 27
5.2 Auswirkungen	S. 27
5.2.1 Boden.....	S. 27
5.2.2 Wasser.....	S. 27
5.2.3 Klima.....	S. 27
5.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung.	S. 27
5.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen	S. 27
5.2.6 Stadt- / Landschaftsbild / Erholung.....	S. 28
5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	S. 28
5.3.1 Eingriffsvermeidung	S. 28
5.3.2 Eingriffsminimierung.....	S. 28
5.3.3 Kompensations- und Entwicklungsmaßnahmen.....	S. 28
5.4 Bilanzierung	S. 29
6. Planungsalternativen	S. 29
7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes	S. 29
8. Zusammenfassung.....	S. 30
Übersichtsplan	S. 31

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert die Umweltprüfung gem. § 2 BauGB für den Bebauungsplan. Wegen der weitgehenden inhaltlichen Übereinstimmungen werden gleichzeitig die grünordnerischen sowie für die Eingriffsregelung relevanten Inhalte des Bebauungsplanes dargestellt (daher „Fachbeitrag Grün und Umwelt“).

1.1 Anlass für den Fachbeitrag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschloss am 04.10.2010, einen Bebauungsplan für den Bereich „Am Kranichholz“ (B-Plan Nr. VIII / 71) aufzustellen. Der „Fachbeitrag Grün und Umwelt“ (Grünordnungsplan und Umweltbericht) wird vom Umwelt- und Gartenamt erarbeitet. Ziel des B-Planes ist es, die Grundstücke westlich der Straße Am Kranichholz in einer Bautiefe für Wohnbauland zu erschließen.

1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Niederzwehren (siehe Übersichtsplan, S. 31), angrenzend im Westen die Nord-Süd-Strecke der DB. Seine Größe beträgt ca. 1,5 ha.

1.3 Rechtlicher und planerischer Status

Der südliche und größere Teil des Planungsgebietes liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Lediglich der äußerste nördliche, also bereits bebaute Teil befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII / 19-19 „Am Kranichholz“ zur Legalisierung der Gärten an. Der Flächennutzungsplan (ZRK 2009) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes (ZRK 2007) gibt es für den Planungsraum keine Zielaussagen. Für das weitere Umfeld wird die Sicherung und Entwicklung der westlichen Siedlungsrandzone entlang der Bahn als siedlungsnaher Freiraum / Naherholungsbereich und stadtteilübergreifende Grünverbindung formuliert mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt vorhandener Gartenflächen als private Freiräume
- Nutzung / Entwicklung verschiedener Rest- und Brachflächen als Gartenflächen oder öffentliche Grünfläche
- Aufwertung des vorhandenen Fuß-/ Radweges entsprechend seiner Bedeutung als stadtteilübergreifende Verbindung
- Sicherung der Erreichbarkeit der Randzone aus den Siedlungsbereichen.

Des Weiteren sollen die strukturreichen Feuchtbereiche entlang des Grunelbaches erhalten und gepflegt werden, Verhinderung weiterer Verbuschung durch periodische Mahd.

Die Stadt Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden liegt im „Ballungsraum“ gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz. Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel (Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz) trat im Juli 2006 in Kraft.

Dieser verpflichtet die Kommunen, die Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden durch geeignete Maßnahmen u.a. durch folgende Maßnahmen zu verringern:

- Verkehr: Umstellung auf schadstoffarme Fahrzeuge, Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fahrradverkehrs, verkehrssteuernde Maßnahmen, Schutzpflanzungen an Autobahnen.
- Bauleitplanung/ Gebäudeheizung: z.B. Ausweisung der noch bebaubaren Gebiete im Flächennutzungsplan als „Vorranggebiete für Luftreinhaltung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB, Brennstoffsatzung, Sanierung von Gebäuden im Bestand.

Der Planungsraum liegt im Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, äußere Zone (B 2).

2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage einer Biotop- und Nutzungskartierung (s. Karte Bestand, S. 20), vorhandener Umweltinformationen sowie weiterer Gutachten die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nachfolgend beschriebenen Naturraumpotenziale/Schutzgüter.

Für die Ableitung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht) wird als Voreingriffszustand die bisherige planungsrechtlich zulässige Nutzung (s. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB) zugrundegelegt. Es erfolgt in erster Linie eine argumentative Gegenüberstellung der vorhandenen Situation und des Zustandes nach Realisierung der Planung.

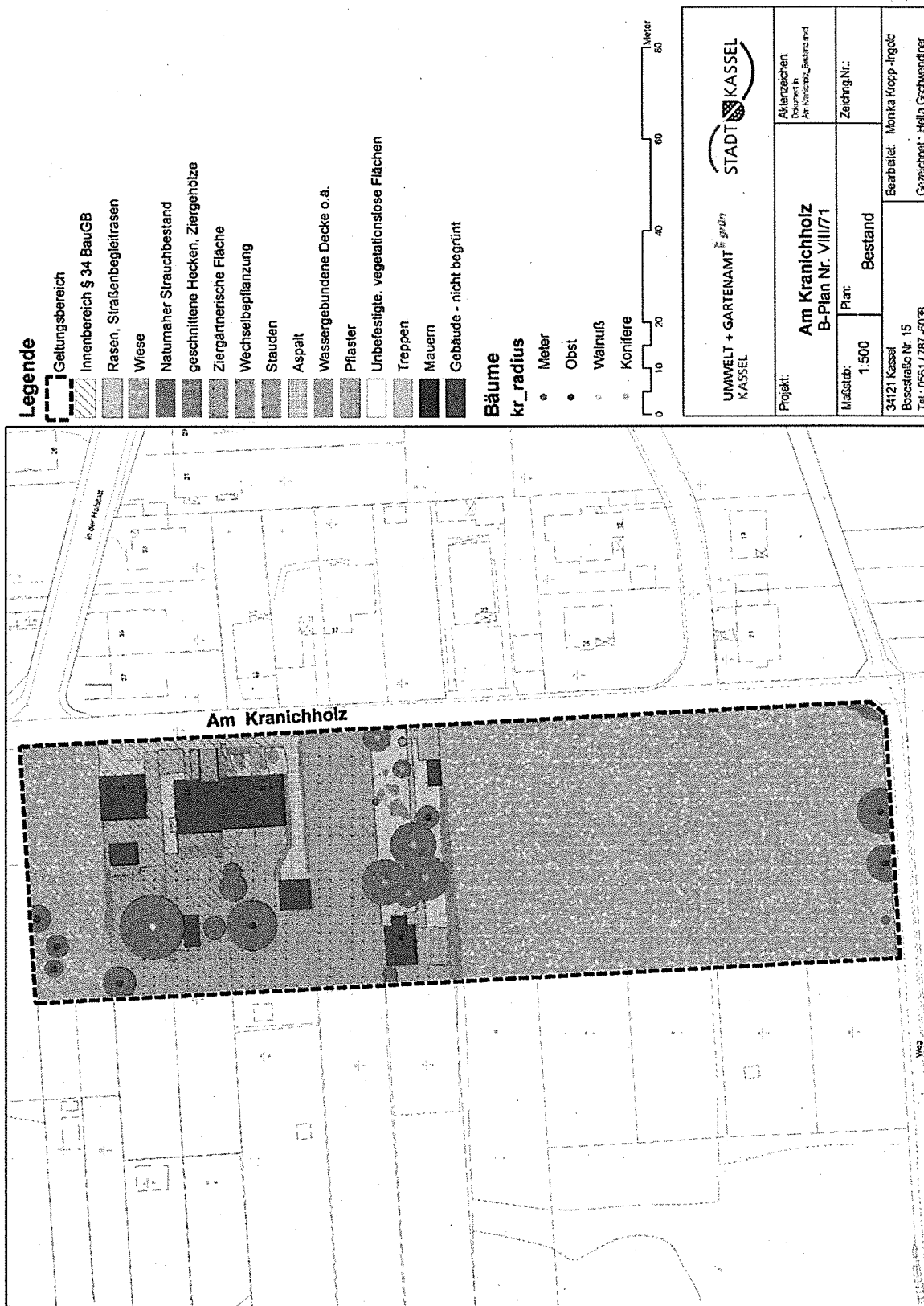
3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Aktuelle Situation / Nutzungen

Das Planungsgebiet wird über die Korbacher Straße bzw. „Am Kranichholz“ erschlossen und ist damit an das städtische sowie über die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle auch an das überörtliche Straßennetz sehr gut angebunden. Ebenso günstig gestalten sich die Fuß- und Radwege-Beziehungen, da es außer der Nord / Süd - und Ost / West Verbindung im Gebiet selbst auf kurzer Distanz auch mehrere Möglichkeiten der Über- bzw. Unterquerung der Bahnstrecke gibt. Das Gelände liegt auf ca. 160 m üNN und weist ein leichtes Nord-Südgefälle zur Grunnelbachaue hin auf, deren Höhe bei ca. 155 m üNN liegt.

Im Gebiet sind unterschiedliche Nutzungen zu finden. Der nördliche Bereich ist geprägt durch Ein- und Zwei- Familienhausbebauung mit relativ großen Grundstücken. Im südlichen Teil schließt sich landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen) an.

Karte Bestand



3.2 Naturraumpotentiale/Schutzgüter

3.2.1 Boden

Wie einem einschlägigen Gutachten (Ing.-Büro Dr.-Ing. Jürgen Henne, Gutachten betr. Baugrund- und Gründungsbeurteilung für eine Kanalbaumaßnahme, Kassel Oberzwehren, "Am Goldbach", Kassel 2004) in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes zu entnehmen ist, sind über den Schichten des tertiären Unteroligozäns (Ton, Sand, Kies, Braunkohle) die quartären Bachablagerungen des Grunnelbaches mit mächtiger Lößauflage (ca. 2 m) Boden bestimmend. Es dürfte sich somit um fruchtbare, gute Böden handeln. Wegen des ebenfalls festgestellten relativ hohen Grundwasserstandes ist durchaus auch mit pseudovergleyten oder vergleyten Böden zu rechnen. Dies trifft auch für das hier i. R. st. Gebiet zu. Die Standortkarte von Hessen stellt dementsprechend eine Nutzungseignung für Grünland (G1) fest. Der Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des B-Plans ist lediglich in dem vorhandenen Wohngebiet nennenswert, insgesamt allerdings gering (ca. 25 %). Der gesamte südliche Teil des Planungsgebietes ist unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher in einem Großteil des Gebietes noch - wenn auch anthropogen beeinflusst - weitgehend vorhanden. Abgesehen von den vollständig versiegelten Verkehrsflächen (geringe Wertigkeit) wird das Wohngebiet einer mittleren Wertigkeitsstufe, alle übrigen Bereiche einer hohen Wertigkeitsstufe zugeordnet.

3.2.2 Wasser

Im Geltungsbereich selbst gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer. Der Grunnelbach, der das südlich angrenzende LSG durchquert, ist dort ingenieurbologisch ausgebaut. Dementsprechend bewertet auch die Gewässerstrukturgütekarte Hessen (1999) den Zustand des Baches als „stark verändert“. Gut ausgeprägt ist jedoch der Ufergehölzsaum mit vorwiegend Weiden und Erlen.

Bezüglich der Grundwasserverhältnisse kann lediglich das o. g. Gutachten des Ing.-Büros Henne ausgewertet werden. Hiernach ist davon auszugehen, dass zumindest im angrenzenden Niederungsbereich des Grunnelbaches der Grundwasserflurabstand relativ niedrig (ca. 1 m, zeitweise auch weniger) ist.

Wegen der Lage in Zone B 2 des Heilquellenschutzgebietes sind Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert und verdunstet im überwiegenden Teil des Planungsgebietes auf natürlichem Wege. Lediglich im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen sowie im Wohngebiet fließt das Niederschlagswasser von den überbauten und befestigten Flächen schnell ab und wird der Kanalisation zugeführt. Analog zur Bewertung des Potentials „Boden“ werden daher die Verkehrsflächen als geringwertig, die Wohnbauflächen als mittelwertig, alle übrigen - da Vegetationsflächen - als hochwertig eingestuft.

3.2.3 Klima

Das Klimagutachten des ZRK (Fortschreibung 2009) stuft das Wohngebiet in die Kategorie „Übergangsklimate“ ein. Diese sind gekennzeichnet durch einen geringen Anteil versiegelter bzw. bebauter Bereiche, gekoppelt an entsprechend ausgeprägten Kompensationseinfluss von außen. Eine Durchlüftung wie auch nächtliche Abkühlung über eindringende Kalt- bzw. Frischluft sind in ausreichendem Maße vorhanden. Dies ist hier der Fall, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, die für Kaltluftproduktion sorgen (Wiese und Acker südlich des Wohngebiets). Diese Kaltluftentstehungsflächen sind nicht Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Systems, sondern in erster Linie für den engeren Kernbereich des Stadtteils Niederzwehren von Bedeutung.

Die sonstigen Flächen sind den „Mischklimaten“ zugeordnet. Hierunter werden Flächen mit einer relativ hohen Oberflächenrauigkeit gefasst, wie z. B. Streuobstwiesen, Feldgehölze und Kleingärten. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und -abfluss müssen sie in der Regel als mäßig aktiv eingestuft werden.

In der Klimabewertungskarte werden dementsprechend die landwirtschaftlichen Nutzflächen in die höchste Wertigkeitsstufe (Stufe 1 von 8) eingeordnet, der besiedelte Bereich in Stufe 6, die weiteren Flächen in Stufe 3. Grundsätzlich sollten Eingriffe in diese Bereiche vermieden werden, v. a. ins Kaltluftentstehungsgebiet. Nachverdichtungen und Neubebauung sind jedoch mit entsprechenden Minimierungsmaßnahmen möglich.

3.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur hier parallel verlaufenden Bundesbahnneubaustrecke Hannover–Würzburg und der Main-Weser-Bahn. Die Neubaustrecke verbindet als Teil der Nord-Süd-Trasse die norddeutschen Seehäfen mit Österreich/Norditalien und Südosteuropa. Die Main-Weser-Bahn stellt einen Teil der Verbindung zwischen den Seehäfen und dem Rhein-Main-Gebiet und der Rheinschiene dar. Im Zuge der Globalisierung wird die Bedeutung dieser Strecken für den Schienengüterverkehr weiter zunehmen. Entsprechende Reserven vor allem in der personenverkehrsfreien Zeit also nachts sind vorhanden. Mit der bevorstehenden Einführung von lärmabhängigen Trassenpreisen in der Schweiz und dem bevorzugten Einsatz der wenigen vorhandenen lärmreduzierten Güterwagons auf der Rheinschiene, ist anzunehmen, dass der Schienenlärm in Kassel in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen wird. Von Bedeutung sind hierbei neben zunehmenden Zugzahlen die Verlängerung der Züge und die auch im Güterverkehr zunehmende Geschwindigkeit.

Im Rahmen der Planfeststellung für die Neubaustrecke 1984 wurde für die Gebäude Am Kranichholz 2 bis 26 unter Berücksichtigung des Bahnbonus von 5 dB(A) eine nächtliche Lärmbelastung von 54 bis 56 dB(A) ermittelt. Die Eigentümer der damals vorhandenen Gebäude wurden von der Deutschen Bundesbahn entsprechend entschädigt. Die Einzelheiten der privatrechtlichen Verträge sind nicht bekannt ebenso nicht, ob die Eigentümer der nicht bebauten Grundstücke ebenfalls Entschädigungen erhalten haben.

Die von Stadtplanung und Bauaufsicht beauftragte schalltechnische Untersuchung der Planungsgruppe Nord (PGN) vom April 2006 zum „Entwicklungsprogramm Wohnbauflächen“ weist für das Plangebiet für das Jahr 2005 nächtliche Lärmimmissionen von 55-60 dB(A) nach. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass nach den Prognosedaten der Bahn bis 2015 die Lärmbelastung um 4 dB(A) zunehmen wird.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde 2006 entschieden das B-Plan-Verfahren einzustellen. Es wurde damals festgehalten „auch eine einzelne Bauzeile entlang der Straße „Am Kranichholz“ ist lärmbedingt nicht vertretbar.“

Bestätigt wurde das PGN-Gutachten durch die Lärmkartierung für Schienenwege durch das Eisenbahnbundesamt im Rahmen der Lärminderungsplanung, die seit 2008 vorliegt. Nach Abzug des Bahnbonus betrug die nächtliche Lärmbelastung im Plangebiet hiernach ebenfalls 55 bis 60 dB(A). Bei dieser Kartierung ist auch zu erkennen, dass im B-Planbereich „Ökologische Siedlung“ westlich der Bahntrasse die Lärmbelastung 5 dB(A) niedriger ist. Diese Planung wurde 2010 eingestellt.

Wie oben dargestellt werden die Pegel weiter zunehmen. Die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete werden auch unter Berücksichtigung des „Schienenbonus“ deutlich überschritten. Die tatsächliche Lärmbelastung liegt noch 5 dB(A) höher. Eine „ruhige“ Gebäudeseite steht wegen der Lärmeinwirkungen durch die Korbacher und die Altenbaunaer Straße nicht zur Verfügung.

Gegenüber der Entscheidung von 2006 gibt es somit keine neuen Erkenntnisse, die eine Wohnbebauung ermöglichen würde.

Bei den hier auftretenden nächtlichen Schallpegeln sind gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr zu gewährleisten. Von einer Ausweisung als Wohnbauland ist deshalb abzusehen.

Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in dB(A):

Nutzung	Tag	Nacht (Verkehr*)
WR	50	40
WA	55	45
MI	60	50
GE	65	55

* Für Gewerbelärm gelten nachts um 5 dB(A) niedrigere Werte.

Die Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden austauscharmen Wetterlagen erfordert in Kassel eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Wegen der dauerhaft problematischen lufthygienischen Situation in Kassel erfolgte deshalb bereits 1975 auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Festsetzung des „Belastungsgebietes Kassel“, seit 1990 „Untersuchungsgebiet Kassel“ und ab 2002 „Ballungsraum Kassel“. In der Folge mussten bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt werden, der vierte wird 2011 in Kraft treten. War in den ersten Jahren Schwefeldioxid der relevante Luftschadstoff, so sind jetzt Stickstoffdioxid und Feinstaub in den Fokus gerückt. Schwefeldioxid ist als Luftschadstoff nicht mehr relevant. Für den aktuell in der Fortschreibung befindlichen Luftreinhalteplan muss der Nachweis erbracht werden, dass die Stickstoffdioxid-Grenzwerte im Jahr 2015 eingehalten werden. Im Wesentlichen werden die Feinstaub- und auch die Stickstoffdioxid-Belastung in Kassel durch den Kfz-Verkehr und die Gebäudeheizung verursacht.

Die Berechnung der städtischen Hintergrundbelastung im Luftreinhalte- und Aktionsplan (LRP) von 2006 weist für das Plangebiet sowohl für Feinstaub als auch für Stickstoffdioxid deutliche Belastungen aus.

Im Flächennutzungsplan 2007 (FNP) wurden alle bebauten und bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt. Hieraus folgt die Forderung nach emissionsmindernden Festsetzungen in den Bebauungsplänen.

Der FNP und der aktuelle LRP beschreiben Mindestanforderungen für Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

In der Maßnahme „Brennstoffsatzung“ des LRP wurden die Städte und Gemeinden des Ballungsraums aufgefordert, flächendeckende Satzungen nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden § 81 Abs. 2 der HBO zu beschließen. Eine entsprechende Satzung ist nach der letzten Änderung der HBO nicht mehr möglich.

Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel genutzt. In dem B-Plan ist deshalb folgende Festsetzung aufzunehmen:

„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.“

Hiermit sollen die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie und Erdwärme bleibt möglich. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.

3.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen

Die im nördlichen Geltungsbereich liegenden Haus- und Freizeitgärten weisen große Rasenflächen auf. Insbesondere in den Hausgärten finden sich viele Ziergehölze und Koniferen, andererseits aber auch einige Obstbäume. Einige Grundstückseinfriedungen wurden durch geschlossene Hecken hergestellt, in erster Linie haben hier Koniferen, z. B. Thuja, Verwendung gefunden.

Der größere südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch Wiesenflächen mit einigen randlich stehenden Obstbäumen geprägt.

Für den Planungsraum liegen keine speziellen faunistischen Untersuchungen vor.

Nach Auswertung des Landschaftsplanes ZRK, aufgrund sporadischer Beobachtungen und im Analogieschluss können jedoch folgende Aussagen getroffen werden:

Grundsätzlich bieten die vorhandenen Biotopstrukturen recht gute Lebensräume für Kleinsäugetiere, Vögel und Insekten weit verbreiteter und wenig spezialisierter Arten. Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden nicht vermutet. Jedoch sind natürlich verschiedene europäische Vogelarten anzutreffen. Diese zählen zum Spektrum der regulären und weit verbreiteten Brutvogelarten in Hessen, wie Amsel, Meisenarten, Rotkehlchen, Sperling, Grünfink. Andererseits unterliegt das Gebiet aber auch extremen Barriereeinwirkungen - im Norden und Süden jeweils stark befahrene Hauptverkehrsstraße (Altenbaunaer Straße mit Straßenbahnkörper), im Westen der Bahndamm der DB-Nord-Süd-Verbindung. Insofern sind die Ausbreitungsbedingungen für nicht flugfähige Tierarten eingeschränkt.

Insgesamt wird das Planungsgebiet daher einer mittleren Wertigkeitsstufe zugeordnet. Allerdings unterliegen die bebauten Grundstücke einer intensiven Nutzung, so dass es nur wenige echte Rückzugsräume gibt.

3.2.6 Stadt- / Landschaftsbild / Erholung

Der nördliche Teil des Planungsgebietes besitzt den Charakter eines Siedlungsrandes mit privat nutzbaren, großen Freiräumen. Die Wiesenflächen sind Bestandteil des südlich anschließenden größeren Landschaftsraumes (LSG) mit der Grunnelbachau. Der Nord-Süd verlaufende Fuß- und Radweg westlich des Planungsraumes, der Verbindungsweg zwischen diesem und der Straße „Am Kranichholz“ sowie die Altenbaunaer Straße erschließen den südlichen Bereich. Dieser vermittelt aufgrund seiner Strukturvielfalt einen abwechslungsreichen Eindruck. Auch wegen der guten Erreichbarkeit ist die Funktion als Naherholungsraum in hervorragender Weise gegeben.

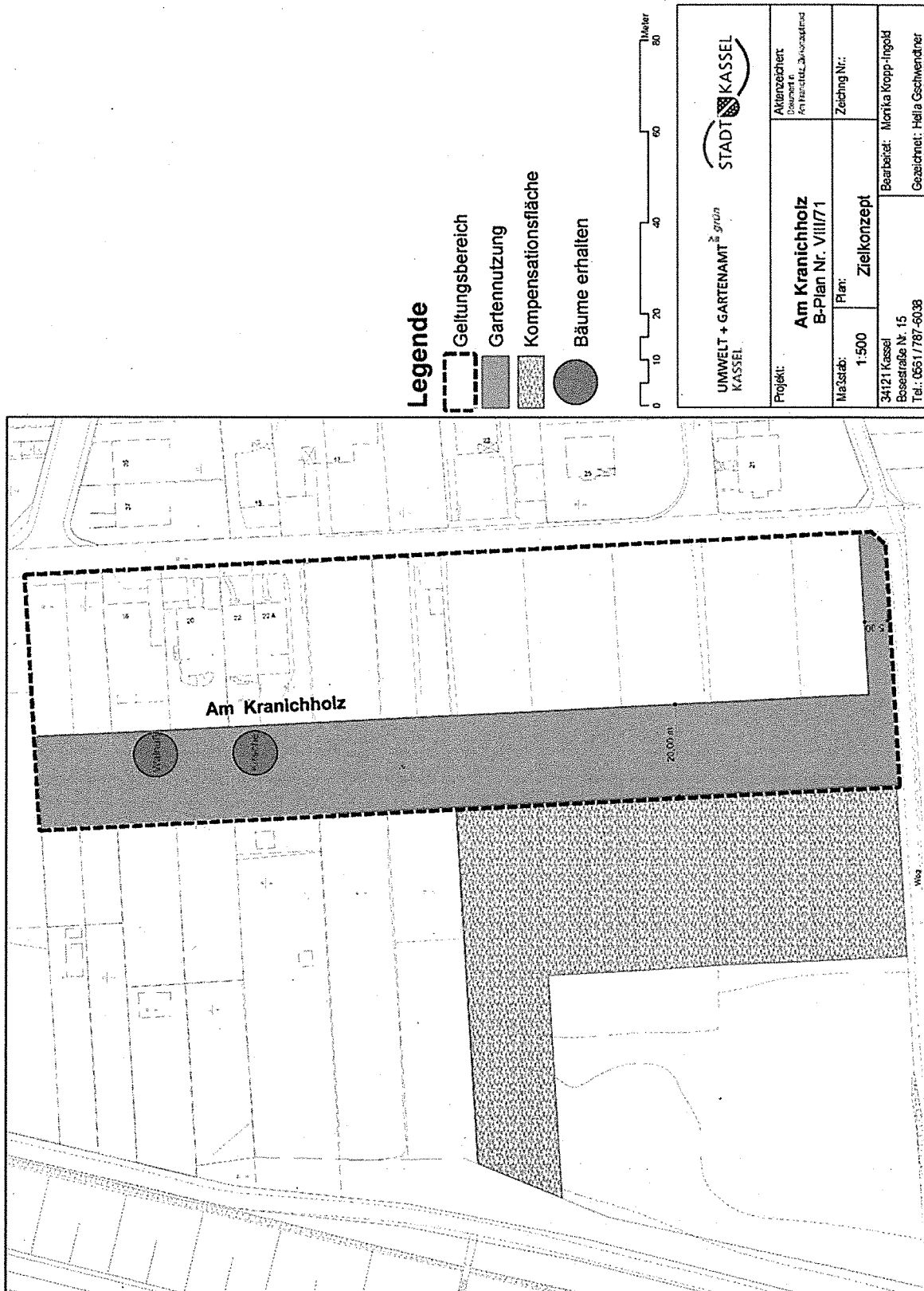
3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Unter Ausnutzung vorhandenen Planungsrechtes könnte der nördliche Bereich, der der Satzung gem. § 34 BauGB unterliegt, entsprechend der umgebenden städtebaulichen Struktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut werden. Die Flächen im Außenbereich könnten wie bisher genutzt werden bzw. auch brachfallen und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Bebauung Grundstück Am Kranichholz Nr. 26 genießt Bestandsschutz. An dem Umweltzustand würden auch mittel- und langfristig keine grundlegenden Änderungen eintreten, der Biotopwert könnte sich allerdings etwas erhöhen.

4. Zielkonzept

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung wurden folgende landschaftsplanerischen Ziele entwickelt (s. Karte Zielkonzept):

- Die Neubebauung sollte (u.a.) im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsgebietes möglichst dicht an die Straße Am Kranichholz heranrücken.
- Dementsprechend ist nach Westen eine mind. 20 m, nach Süden mind. 5 m breite Gartenzone als Übergang zur freien Landschaft (südlich angrenzend LSG) und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes vorgesehen.
- Innerhalb des bestehenden Garten- und Wohngebietes sind einige Einzelbäume als erhaltenswert bewertet aufgrund ihrer Vitalität, Habitus, Raumwirksamkeit und Bedeutung für das Stadtlandschaftsbild.
- Als Kompensationsfläche werden die Grundstücke festgesetzt, die westlich an die neuen Baugrundstücke im bisherigen Außenbereich angrenzen und mit diesen ein Flurstück bilden.



5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

5.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplanvorentwurf, Stand 12.04.2011, setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 (zzgl. 50% Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) sowie eine GFZ von 0,5 fest.

Das Baufenster ist großzügig bemessen, die Gartenzone im westlichen Bereich wird mit 10 m Breite festgesetzt als private Grünfläche. Im südlichen Randbereich muss eine 5 m Zone von jeglicher Bebauung freigehalten werden, daran schließt sich der bereits bestehende Fuß- und Radweg an. Im westlichen Bereich wird eine Fläche für die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe festgesetzt.

5.2 Auswirkungen

Nachfolgend werden die z. Z. absehbaren Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die einzelnen Faktoren beschrieben. Hierfür wird zwar der gesamte Geltungsbereich betrachtet und beschrieben. Für die rein rechtliche Beurteilung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist jedoch nur der im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende, nicht bebaute Teil (rd. 5000 m²) der Baugrundstücke heranzuziehen, da Haus Nr. 26 Bestandsschutz genießt und der im bisherigen § 34 Bereich liegende Teil nicht stärker als bislang zulässig ausgenutzt werden kann.

5.2.1 Boden

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung und Versiegelung werden derzeit offene Bodenflächen vollständig bzw. auch teilversiegelt. Die betroffenen Flächen verlieren damit ihre natürlichen Bodenfunktionen fast vollständig. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung relevant betroffen sind ca. 1900 m² Wiesen- und Gartenflächen.

5.2.2 Wasser

Im Bereich der Neuversiegelung und -überbauung wird das anfallende Niederschlagswasser nur noch zu einem geringen Teil natürlich verdunsten und versickern. Der größte Teil wird schnell und unmittelbar der Kanalisation zugeführt. Der natürliche Wasserkreislauf wird damit nachhaltig unterbrochen und beeinträchtigt. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind hier ebenfalls ca. 1900 m² zugrunde zu legen.

5.2.3 Klima

Mit der zusätzlichen Bebauung werden Teile der als klimatisch ausgleichend wirkenden Grünflächen (Wiesen, Gärten) beseitigt. Aufgrund der größeren Wärmekapazität wird damit die Überwärmungstendenz des besiedelten Bereiches weiter verstärkt.

5.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung

Bezüglich Lärm werden die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umgebung als vernachlässigbar eingeschätzt.

In Hinblick auf das Problem der Luftreinhaltung werden die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umgebung bei Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzung als gering eingeschätzt.

5.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen

Im Bereich der zukünftigen Gebäude und Nebenanlagen werden Vegetationsbestände beseitigt. Es handelt sich vorwiegend um Wiesenflächen, des Weiteren Nutzgärten, Nadelgehölze und einige Obstbäume. Ihr Biotopwert für Pflanzen und Tiere wird damit praktisch vollständig vernichtet. Die Lebensstätten der o.g. Brutvogelarten werden betroffen i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Die verbleibenden Hausgärten werden als Grünflächen mit entsprechenden Vegetationsstrukturen gestaltet. Zusätzlich werden im Bereich der Kompensationsfläche Bäume gepflanzt und erhalten.

5.2.6 Stadt-/ Landschaftsbild/ Erholung

Die bislang in Privateigentum stehenden Flächen werden weiterhin ausschließlich privat nutzbar sein. Die Stadtrandssituation wird sich durch Anlage einer Bauzeile im bisherigen Außenbereich etwas verlagern. Damit wird der wahrnehmbare Übergang von der Siedlung in den Bereich der Grunnelbachniederung, zumindest von der Straße Am Kranichholz her, um ca. 100 m nach Süden verschoben.

5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

5.3.1 Eingriffsvermeidung

Die Vermeidung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe ist bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten von Bebauung grundsätzlich nicht möglich. Die Abwägung ist in der Begründung noch darzustellen.

5.3.2 Eingriffsminimierung

Eine Minimierung der ermöglichten Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Ausbau von Verkehrsflächen nicht bzw. nur in geringem Umfang erforderlich
- Festsetzung einer geringen GRZ
- Großer verbleibender Anteil an Grünflächen
- Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien
- Flächensparende Anordnung von Garagen und Carports
- Erhaltungsfestsetzung für vorhandenen Baum.

5.3.3 Kompensations- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Baugebiet selbst werden große Freiflächenanteile auf den Baugrundstücken erhalten, die als Gärten mit Laub- bzw. Obstbaumpflanzungen gestaltet werden. Es werden im Baugebiet (10.260 m²) pro 200 m² ein Baum, insgesamt also 51 Bäume gepflanzt.

Die unter Ziff. 4 genannten und im Plan „Zielkonzept“ dargestellten Grundstücke sind als Kompensationsfläche (Größe rd. 4400 m²) in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Als Maßnahmen sind festgesetzt: „Pro Grundstück sind mind. 6 Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Vorhandene Obst- oder Laubbäume können angerechnet werden.“ Es handelt sich um 5 Grundstücke, daher werden insgesamt 30 Bäume gepflanzt. Die Summe der Baumpflanzungen beläuft sich somit auf 81 Stk..

5.4 Bilanzierung

Für das neue Baugebiet werden rd. 5000 m² Grundflächen, die bislang im Außenbereich liegen und unbebaut sind, in Anspruch genommen. Bei einer GRZ von 0,25 können 1250 m² mit Hauptgebäuden und weitere 625 m² mit Nebenanlagen, insgesamt also 1900 m² bebaut werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird bezogen auf die Schutzgüter folgende Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen:

- Boden: Die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen können durch die geplanten Maßnahmen gering gehalten, jedoch funktional nicht ausgeglichen werden.
- Wasser: Die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt werden durch die intensive Pflanzung von Bäumen, die zur Wasserrückhaltung und Verdunstung im Gebiet beitragen, zum Teil kompensiert.
- Klima: Mit dem verstärkten Einsatz von Großvegetation wird die Beschattung und Verdunstungsleistung im Plangebiet erheblich erhöht. Damit kann die Überwärmungstendenz weitgehend kompensiert werden.
- Vegetation/ Biotopstrukturen: Im Bereich der zukünftigen Hausgärten sowie im angrenzenden westlichen Bereich werden v.a. neue Baumbestände etabliert, die sich mittel- und langfristig zu hochwertigen Biotopen entwickeln werden. Die Auswirkungen für die o.g. Brutvogelarten können durch die Schaffung der neuen Lebensräume im Zusammenwirken mit den vorhandenen Biotopen in unmittelbarer Umgebung gering gehalten werden. Da somit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.
- Stadt-/ Landschaftsbild/ Erholung: Die ohnehin geringen Auswirkungen der Bebauung auf den Erholungswert und das Landschaftsbild werden durch die umfangreichen Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung optimal kompensiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund des geringen Eingriffsumfanges, der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen und der umfangreichen Bepflanzungen diese Eingriffe zwar nicht funktional vollständig ausgeglichen, insgesamt aber hinreichend kompensiert werden können.

6. Planungsalternativen

Bereits im Jahr 2006 war ein Bebauungsplan, der allerdings einen wesentlich größeren Geltungsbereich umfasste, in Bearbeitung. Hier war in zwei Varianten eine Erweiterung des Baugebietes für den gesamten Bereich zwischen der Straße „Am Kranichholz“ und dem Weg am Bahndamm vorgesehen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde diese Planung jedoch verworfen. Das Verfahren wurde 2010 wieder aufgenommen mit der Maßgabe, lediglich eine Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes an dieser Stelle zu ermöglichen.

7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen unter Nutzung der im Umweltbericht anzugebenden Überwachungsmaßnahmen und den Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Überwachung dient jedoch nicht der um-

fassenden 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. Die Überwachung beginnt mit der Bauphase und obliegt in erster Linie der Bauaufsicht der Stadt Kassel als federführendes Amt. Nach Beendigung der Bauphase ist eine einmalige Überwachung der Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken durch die Bauaufsicht, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Gartenamt, vorgesehen.

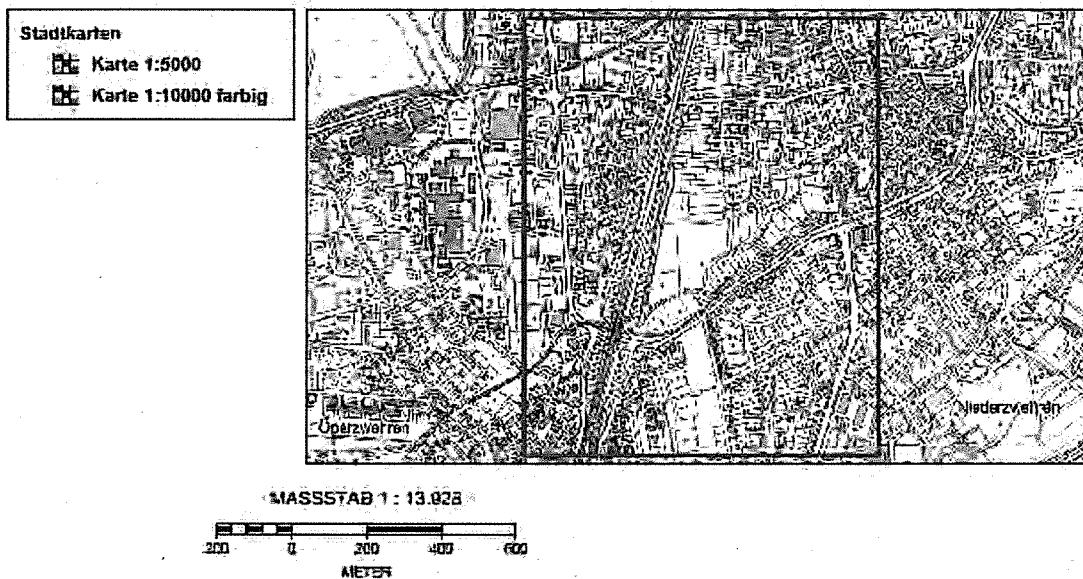
Da die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen nur einen äußerst geringen Umfang erreichen werden (s.o.), wird es im Übrigen als ausreichend erachtet, entsprechende Mitteilungen der Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB abzuwarten. Falls innerhalb von zwei Jahren nach Realisierung des Bebauungsplanes keine Meldungen von Fachbehörden eingehen, sollen diese gezielt nachgefragt werden. Soweit absehbar, ist dies zunächst die Untere Naturschutzbehörde.

8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan wird ein kleines Baugebiet am Ortsrand von Niederzwehren zur Arrondierung des bestehenden Wohngebietes vorbereitet. Mit der Umsetzung der Planung werden vorhandene Wiesen- und Gartenflächen bebaut, es bleiben jedoch auch große Freiflächen erhalten, die zukünftig als Hausgärten genutzt werden. Zudem werden bestehende Wiesenflächen im Rahmen der geplanten Kompensationsmaßnahmen zu höherwertigen Biotopen entwickelt. Die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen werden äußerst gering sein.

Übersichtsplan

KAsseler StadtInformationsSystem KASIS



7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße und der städtebaulichen Randlage mit zusätzlichen Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt.

In Anpassung an die städtebauliche Situation sowie insbesondere aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die angrenzende Bahnanlage wird ein 40 m tiefes Baufenster (gemessen ab der Straße "Am Kranichholz") festgesetzt. Hiermit soll den Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, je nach subjektivem Empfinden, das Wohnhaus entweder weiter entfernt zur Lärmquelle an der Straße oder im Westen des Baufensters zu errichten, wodurch die Außenflächen im Lärmschatten des Gebäude liegen. (vgl. hierzu Kap. 7.5)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die benachbarten Siedlungsbereiche mit einer Grundflächenzahl von 0,25, zzgl. der nach BauNVO zulässigen Überschreitung, sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation und des Gebietscharakters werden eine offene Bauweise mit max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie eine maximale Firsthöhe zugelassen.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohnungen wird sichergestellt, dass an der Straße "Am Kranichholz" keine für diese Randlage sowie minimiert dimensionierte Erschließung unverträgliche Gebäudemassierung mit entsprechend hohem Verkehrsbedarf entstehen kann. Zudem folgt die Einzel-/Doppelhaus-Festsetzung hier dem Ziel, dass jedes Gebäude über eine lärmabgewandte Außenwand mit entsprechendem Lärmschatten verfügen soll.

7.2 Erschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße "Am Kranichholz", die als Straßenverkehrsfläche Teil des östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VIII/22; 1. Änderung (vgl. Kap. 5.3) ist.

Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel weist in seiner Stellungnahme vom 18.05.2011 darauf hin, dass im Zuge des zu erwartenden Baustellenverkehrs die Belastungsgrenzen des Brückenbauwerks H 5 Brücke Brüder-Grimm-Straße bis 30 t und H 18 Steg in der Hofstatt / Fußgängerbrücke zu berücksichtigen sind.

▪ Ruhender Verkehr

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisen.

▪ Öffentlicher Fuß- und Radweg

Der vorhandene Fuß- und Radweg am südlichen Gebietsrand wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

7.3 Ver- und Entsorgung

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

In seiner Stellungnahme vom 29.04.2011 weist der Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) darauf hin, dass sich im Bereich der Straße "Am Kranichholz" die Grenze zwischen dem Trennsystem in Richtung Korbacher Straße und der Entwässerung im Mischverfahren zur Knickhecke hin befindet. Die unbebauten Grundstücke in Höhe der Einmündung "In der Hofstatt" müssen im Trennsystem entwässert werden, die übrigen Flächen im Mischsystem.

Des Weiteren müssen zur Entwässerung der Flurstücke 45/1 und 45/2 zwei Mischwasserhaltungen mit Anschluss an den Kanal in der Knickhecke gebaut werden.

Lt. Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 23.05.2011 ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es kann daher in Abhängigkeit vom Bedarf nicht ausgeschlossen werden, dass Kabel von weiter herangeführt und somit bereits versiegelte Flächen wieder aufgebrochen werden müssen. Da die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auf der Ostseite vom "Am Kranichholz" liegen, müssen im Bedarfsfall Überwege zur Westseite gebaut werden. Eine Versorgung ist grundsätzlich unproblematisch und sollte mit der Erschließungsmaßnahme koordiniert werden.

Im Bereich der Flurstücke 52/7 und 52/8 befanden sich Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die in die Wegeparzelle 60/3 "Am Kranichholz" verlegt wurden. Im Zuge der Bauausführung sind die bestehenden Leitungen der Städtischen Werke Netz + Service GmbH zu berücksichtigen.

Der Eigenbetrieb "Die Stadtreiniger Kassel" weist in seiner Stellungnahme vom 03.05.2011 darauf hin, dass im Zuge eines Straßenausbaus die erforderlichen Ausbauquerschnitte und Radien für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu berücksichtigen sind.

7.4 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

7.4.1 Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen / Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurden entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben.

Insbesondere wird durch die Festsetzung der westlichen Grundstücksflächen als private Grünflächen die für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen zugrunde zulegende Grundstücksgröße verkleinert, und damit die mögliche Überbauung / Versiegelung von Grund und Boden reduziert. Desweiteren wird durch diese Festsetzung eine 10 m tiefen Grünzone entlang des Baugebietes gesichert.

Weiter sind zwecks innerer Durchgrünung grundstücksbezogen Laub- / Obstbäume anzupflanzen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie für die Terrassen, Wege und Platzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke sind soweit als möglich so anzulegen, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Dadurch kann ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden.

7.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind zum Ausgleich der durch den Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe Kompensationsflächen im Umfang von ca. 4.400 m² sowie Pflanzmaßnahmen entsprechend der landschaftspflegerischen Zielsetzung (vgl. S. 23 und 24) festgesetzt. Dadurch wird ein weitgehender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erreicht.

7.4.3 Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen

Die im Grünordnungsplan des Umwelt- und Gartenamtes formulierten Ziele (s. S. 25/26) wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Unter Beachtung der vorhandenen Bebauungsstruktur in Verbindung mit der Lärmsituation vor Ort wurde im Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster vorgegeben. Die straßenseitig verlaufende Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches nimmt die Bautiefe der im Norden bereits bestehenden Bauten auf und führt sie weiter. Das Baufenster bietet mit der festgesetzten Tiefe von 40 m einen großzügigen Spielraum für Bauinteressenten, ohne den städtebaulichen Gebietscharakter zu beeinträchtigen und gleichzeitig einen adäquaten Abstand möglicher Bauten zur maßgeblichen Lärmquelle "Bahn" einhalten zu können. Die Bauherren haben überdies die Wahl mit der Stellung der Gebäude gezielte Lärmschattenbereiche für die Außen- und Gartenanlagen zu schaffen, oder aber ihr Haus (und somit die Wohninnenbereiche) in größtmögliche Entfernung zur maßgeblichen Lärmquelle zu errichten.
- Dementsprechend verbleibt nach Westen eine 10 m breite Grünzone, die als private Grünfläche mit Ausschluss jedweder Bebauung festgesetzt ist.
- Nach Süden ist eine 5 m breite Gartenzone mit Ausschluss von Nebenanlagen, als Übergang zur Landschaft (zum südlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet) und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes vorgesehen.
- Die im Zielkonzept als Kompensationsflächen dargestellten Bereiche wurden mit der empfohlenen Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
- Von den beiden als zu erhalten dargestellten Einzelbäumen wurde aufgrund der Nachhaltigkeit der Walnussbaum im Bestand gesichert. Wegen der kürzeren Lebenserwartung von Obstbäumen (hier die Kirsche) wurde auf die Festsetzung einer dauerhaften Erhaltung verzichtet.

7.5 Festsetzungen zum Lärmschutz

Das Konzept der baulichen Entwicklung zum Standort Am Kranichholz ist städtebaulich an der umgebenden Bausubstanz sowie an der besonderen Rahmenbedingung "Lärm" orientiert. Die straßenseitig verlaufende Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches nimmt die Baufluchten der im Norden bereits bestehenden Gebäude auf und führt sie weiter. Das Baufenster bietet mit der festgesetzten Tiefe von 40 m einen großzügigen Spielraum für Bauinteressenten, ohne den städtebaulichen Gebietscharakter zu beeinträchtigen und gleichzeitig der maßgeblichen Lärmquelle "Bahn" mit einem adäquaten Abstand möglicher Gebäude Rechnung zu tragen. Die Bauwilligen haben überdies die Wahl mit der Stellung der Gebäude gezielte Lärmschattenbereiche für die Außen- und Gartenanlagen zu schaffen, oder aber ihr Haus (und somit die Wohninnenbereiche) in größtmögliche Entfernung zur maßgeblichen Lärmquelle zu errichten. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass der zu erwartende Verkehrslärm der Straße "Am Kranichholz" auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung (nur Anliegerverkehr) gering ausfällt.

Insgesamt wird durch einen gesonderten ausführlichen textlichen Hinweis auf dem Planblatt sichergestellt, dass auch bei oberflächlicher Kenntnisnahme des Bebauungsplanes Bauwillige deutlich auf die bestehende Lärmbelastung hingewiesen werden und diesen Faktor in ihre Standortentscheidung einbeziehen können.

Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) wird im Bebauungsplan abgesehen.

Zum einem sind entlang der westlich verlaufende Bahntrasse beidseits der Gleisanlagen bereits Schallschutzwände sowie dicht bepflanzte Böschungen vorhanden, und zum anderen dürfte der wirtschaftliche Aufwand – so technisch überhaupt sinnvoll durchführbar – außer Verhältnis zum angestrebten Nutzungszweck stehen. Stattdessen werden im Bebauungsplan konkrete städtebauliche Festsetzungen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an den zukünftigen Neubauten getroffen, so dass trotz der hohen äußeren Belastungswerte die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

7.6 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel genutzt. In dem B-Plan ist deshalb folgende Festsetzung aufzunehmen:

„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.“

Hiermit sollen die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie und Erdwärme bleibt möglich. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufnahme der auf Landesrecht beruhenden Bauvorschriften in den Bebauungsplan wurden u. a. die Gestaltung der Dächer und die Art und Höhe der Einfriedungen sowie die Nutzung der Grundstücksfreiflächen geregelt. Durch diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, soll den gestalterischen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen, wie vorhandener Gebietscharakter und Anforderungen zur Reduzierung von Überbauung und Versiegelung, Rechnung getragen werden.

7.8 Hinweise

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

Ausdrücklich wird auf die vorhandene Lärmbelastung im Geltungsbereich hingewiesen, um zukünftige Bauwillige auf die Lärmsituation vor Ort aufmerksam zu machen.

8 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Aus brandschutztechnischer Sicht sind Flächen für die Feuerwehr entsprechend der DIN 14090 auszuliegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Darüber hinaus müssen die Feuerwehrezufahrten bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ebenfalls von Bewuchs frei zu halten.

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Mit Ausnahme der südlichen Wegeparzelle befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches in Privatbesitz. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,5 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.400 m ²
davon: · überbaut (GZR 0,25, zzgl. Überschreitung) ca. 3.150 m ² · nicht überbaut ca. 210 m ² · Grün-/Gartenfläche (60% der Grundstücksfläche) ca. 5.040 m ²	
Private Grünfläche - Gartenfläche	ca. 1.860 m ²
Baugebiet, gesamt	ca. 10.260 m ²
1 Baum / 200 m ² Grundstücksfläche = 51 Bäume	
Kompensationsfläche	ca. 4.400 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	ca. 490 m ²
Geltungsbereich, gesamt	ca. 15.150 m²

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan

- entstehen neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser in innerstädtischer Lage;
- wird eine einseitig angebaute Erschließungsstraße städtebaulich und ökonomisch angemessen ergänzt;
- bleiben die vorhandenen Wegeverbindungen erhalten;
- entsteht nur eine geringe, für die Straße *Am Kranichholz* nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung;
- bleibt das südlich vorhandene Landschaftsschutzgebiet unberührt.

Bearbeitung:



Fahrmeler • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 30.11.11

Sonja Rühling
(Städtebauarchitektin)

Aufstellung:

STADT KASSEL
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 02.12.11

Spangenberg
(Ltd. Baudirektor)

Vorlage Nr. 101.17.324

Verkehrskonzept Kasseler Osten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, eine großräumige Konzeption für die zukünftige Abwicklung des Verkehrs im Bereich Dresdener Str./ Platz der Deutschen Einheit/ B83 vorzulegen. Dabei soll auch eine mögliche Straßenbahnanbindung von Waldau berücksichtigt werden.

Begründung:

Bereits heute ist absehbar, dass es durch die Schließung der Autobahnanschlussstelle Kassel-Ost, durch den Ausbau des Gewerbegebietes Sandershäuser Berg und durch den geplanten, leistungsmindernden Umbau der Kreuzung Altmarkt zukünftig zu einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Dresdener Straße und der B83 im Stadtgebiet kommen wird. Bislang wurden die sich daraus ergebenden Verkehrsprobleme weder untersucht noch wurden öffentlich Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Deshalb ist es notwendig, für diesen Bereich ein Gesamtverkehrskonzept zu erstellen sowie Lösungsvorschläge zu erarbeiten und diese in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung und den betroffenen Ortsbeiräten zu beraten.

Ziel soll neben einer bedarfsgerechten Verkehrsabwicklung die Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen in umliegenden Wohngebieten sein. Wichtiger Knotenpunkt ist hierbei der Platz der Deutschen Einheit, über den in seiner jetzigen Form der zukünftige Verkehr nicht mehr abgewickelt werden kann. Da das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) 2019 ausläuft, muss im Hinblick auf realistische Förderchancen zügig gehandelt werden.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.380

Kassel, 29. Februar 2012

Neubau des Brüder-Grimm-Museums – den Standort Grimmplatz prüfen

Antrag

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, alle weiteren Planungen und die Vergabe von Aufträgen für einen Neubau des Brüder-Grimm-Museums auf dem Weinberg auszusetzen bis zu einer Entscheidung der Hessischen Landesregierung über eine Aufgabe der Neubaupläne für ein Justizzentrum an der Wilhelmshöher Allee neben dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich bisher für einen Neubau des Brüder-Grimm-Museums auf dem Weinberg ausgesprochen und den Magistrat ermächtigt, Baurecht zu schaffen und die Planung und Entwicklung dafür voranzutreiben.

Ausgangspunkt für die bisherigen Beschlüsse war die Vorgabe, dass das Land Hessen die Räume des Verwaltungsgerichtshofes und das angrenzende Gelände für den Aus- und Neubau eines Verwaltungsgerichtszentrums benötige.

Wie nunmehr bekannt geworden ist, erwägt die Hessische Landesregierung einen Ausbau an dem vorgesehenen Standort zu unterlassen und die mit Millionenaufwand im Gebäude des Bundessozialgerichts renovierten, aber leerstehenden Räume des ehemaligen Bundesarbeitsgerichts an der Heerstraße und eventuell benachbartes Gelände der Bundespolizei für den geplanten Zweck zu nutzen.

Unter dieser Voraussetzung würde die Landesimmobilie am Brüder-Grimm-Platz einschließlich der Torwache zur Nutzung für ein Brüder-Grimm-Museum frei. Dort erhielte ein Brüder-Grimm-Museum die für Kassel mögliche beste Lage. Insoweit die bisherigen Räume des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes nicht für Ausstellungsräume nutzbar wären, wäre dafür die jetzige Freifläche daneben bebaubar.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.382

Verkehrskonzept für den Kasseler Osten

Gemeinsamer Antrag

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unverzüglich mit dem Amt für Straßenverkehrswesen Verhandlungen zu führen, um ein Verkehrskonzept für den Kasseler Osten im Zuge des Neubaus des Autobahndreiecks Kassel-Nord/Ost zu erstellen.

Dabei sollen auch und insbesondere

- die Führung des Schwerverkehrs aus dem Industriegebiet Kaufungen
- eine Belastungsprognose für die Dresdener und Leipziger Straße
- alternative Verkehrsführungen bei Umleitungen während der Bauarbeiten berücksichtigt werden.

Begründung:

Aufgrund der Tatsache, dass die Anschlussstelle Kassel-Ost wegfällt, wird der Schwerverkehr aus dem Industriegebiet Papierfabrik zur Anschlussstelle Kaufungen-Niederkaufungen geführt. Damit er nicht über die Leipziger Straße in das Stadtgebiet rollt, müssen Maßnahmen zur Vermeidung ergriffen werden. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Dresdener Straße bereits jetzt hoch belastet ist und es heute schon in Verkehrsspitzenzeiten Schleichverkehr in den parallel zu dieser wichtigen Verkehrsader führenden Straßen in Bettenhausen gibt.

Die Baumaßnahmen werden einige Jahre in Anspruch nehmen und es ist zu erwarten, dass es dann überproportional zu Verkehrsstörungen kommt. Die Umleitungsstrecken führen allesamt durch den Kasseler Osten. Deshalb ist es zwingend notwendig, für solche Fälle ein alternatives Konzept zur Verkehrsführung im Umleitungsfall zu erarbeiten.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Volker Zeidler

Uwe Frankenberger MdL
Fraktionsvorsitzender SPD

Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Vorlage Nr. 101.17.383

Ergebnis Parkhaustest

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie bewertet der Magistrat die Ergebnisse des ADAC-Parkhaustests?
2. Wer ist für die Kontrolle und die Einhaltung der Sicherheitsstandards in den öffentlichen Parkhäusern und Tiefgaragen verantwortlich?
3. Waren dem Magistrat die teilweise gravierenden Mängel, wie z.B. defekte Beleuchtung bei Notausgangsschildern, bekannt?
 - 3 a) Wenn nein, warum nicht?
 - 3 b) Wenn ja, welche Maßnahmen wurden zu welchem Zeitpunkt im Einzelfall eingeleitet?
4. Welche Konsequenzen zieht der Magistrat aus dem schlechten Abschneiden der Parkhäuser und Tiefgaragen in der Innenstadt?
5. Wie wird zukünftig sichergestellt, dass weder bauliche Mängel noch defekte Sicherheitseinrichtungen eine Gefährdung für die Nutzer darstellen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.384

Kaskade-Kino

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der momentane Zustand des Baudenkmals Kino Kaskade von Paul Bode nach den umfangreichen Tiefbauarbeiten auf dem Nachbargrundstück?
2. Hat es irreparable Schäden gegeben?
3. Ist der Magistrat über Gespräche und Planungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Baues, besonders des Kinosaals und seiner Einrichtung, informiert?
4. Wenn ja, was ist geplant?
5. Welche Ziele bestehen beim Magistrat, um den Anforderungen des Denkmalschutzes für das Baudenkmal gerecht zu werden?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.387

Kassel, 27. Februar 2012

Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert bis zum April 2013 für das Gebiet der Stadt Kassel ein Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Stadtteile im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorzustellen. Das Konzept soll qualitativ ausreichend sein, um die Zentralen Versorgungsbereiche flächenscharf auszuweisen und zu sichern. Die Ausweisung von Einzelhandelsflächen an nicht-integrierten Standorten, die negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche haben, soll damit ausgeschlossen werden.

Begründung:

An vielen Stellen in der Stadt sind in den letzten 40 Jahren Einzelhandelsflächen außerhalb der gewachsenen Stadtteilzentren entstanden und zugelassen worden. Die fußläufigen und mit dem Öffentlichen Nahverkehr gut erreichbaren Einzelhandelsgeschäfte in den Stadtteilzentren sind massiv im Rückzug oder schon verschwunden. Stattdessen gibt es an gut mit dem Auto erreichbaren Stellen immer neue und immer größere Einzelhandelsläden, oft am Rand der Stadtteile hinter riesigen, öden Parkplätzen gelegen und in schlechter Architektur. Die Stadtverordneten und der Magistrat können mit der Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche die Möglichkeit des Baugesetzbuches nutzen, um die Nahversorgung zu sichern und wiederherzustellen. Parallel dazu ist es notwendig, Initiativen zu ergreifen, um die Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Zweckverband Raum Kassel flächendeckend und flächenscharf abzustimmen und vorzunehmen.

Mehr Informationen:

BUNZEL A., JANNING H., KRUSE S., KÜHN G.(2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [Difu-Arbeitshilfen](#), 260 S., ISBN: 978-3-88118-462-5

<http://www.difu.de/publikationen/2009/erhaltung-und-entwicklung-zentraler-versorgungsbereiche.html>

Hinweis auf den rechtlichen Rahmen:

BauGB §1 (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, BauGB § 9 (2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

BauGB § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender