

Bebauungsplan Nr. VI/55
'Wohnbebauung
Campus Wolfsanger'
beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung
mit integriertem
Fachbeitrag Umwelt und Grün

- Entwurf -

Stand 09. November 2015

Impressum:

Kassel documenta Stadt

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

Auftraggeber:

Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG
Am Sandtorkai 37
20457 Hamburg
Tel.: 040.37674-0
Fax: 040.37674-100
mail: Schroeder@iskg.de
www.iskg.de

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren	5
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1 Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung (ZRK)	9
2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007	10
2.4 Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr	15
2.5 Bestehendes Planungsrecht	16
2.6 Straßenausbauplanung	18
2.7 Satzungen	20
3. Bestand	22
3.1 Städtebauliche Situation, Erscheinungsbild und Nutzung	22
3.2 Erschließung und Verkehr	24
3.3 Natur und Umweltschutz	26
3.3.1 Naturräumliche Situation	26
3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume	30
3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen	37
3.4 Technische Infrastruktur	37
4. Planungsziele und Konzept	39
4.1 Ziele, Leitbild	39
4.2 Städtebauliches Konzept	40
4.3 Grünordnung	45
4.4 Behandlung Niederschlagswasser	47
4.5 Technische Infrastruktur	48
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes	51
5.1 Geltungsbereich	51
5.2 Art der baulichen Nutzung	52
5.3 Maß der baulichen Nutzung	53
5.4 Bauweise, überbaubare Flächen	56
5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen	57
5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten	60
5.7 Nebenanlagen	60
5.8 Versorgungsfläche	61
5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	61
5.10 Grünordnung	62
5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	63

6. Auswirkungen der Planung	66
6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	67
7. Durchführung, Bodenordnung und Kosten	74
8. Verfahren	75

Anhang

Textliche Festsetzungen

Bestandsdarstellung

Ermittlung Regenwasserabflussmenge - Tabelle

Ermittlung Regenwasserabflussmenge - zeichnerische Darstellungen

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Nachdem auf der ca. 1,8 ha großen Liegenschaft zwischen Triftweg (im Südosten), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten) und die Straße 'Dessenborn' (im Nordosten) eine Weiterführung der Sport- und Freizeitnutzung durch den Betreiber nicht mehr sicherzustellen war, wurde der stark sanierungsbedürftige Gebäudekomplex des Sport- und Freizeitzentrums 'Campus Wolfsanger' 2013 abgebrochen.

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, beabsichtigt im Plangebiet Wohngebäude für etwa 70 – 75 Wohneinheiten in gemischten Bauformen zu errichten.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wolfsanger, der wegen der Siedlungsflächenentwicklung in den letzten Jahren als Wohnstandort eine sehr hohe Nachfrage zu verzeichnen hat. Die Fläche befindet sich in einer 'Scharnierlage' zwischen der Stadteilerweiterung der 1960er/1970er Jahre und der noch jungen Siedlungsentwicklung der letzten 10 Jahre. Der Standort erscheint aufgrund seiner süd(west-)orientierten Hanglage grundsätzlich attraktiv und damit auch geeignet für eine Wohnnutzung. Die Nähe zum Landschaftsraum am östlichen Siedlungsrand wie auch die - durch die Topografie bedingte - bewegte Geländesituation unterstützen die im Stadtteil vorhandenen Wohnqualitäten zusätzlich.

Die Stadt Kassel hat sich politisch verpflichtet, Nachverdichtungspotentiale in bereits erschlossenen Lagen, die sich für eine Wohnnutzung eignen, vorrangig zu entwickeln, um einen sich immer weiter ausdehnenden Siedlungsflächenzuwachs an den Rändern oder in anderen sensiblen Bereichen zu verhindern oder zumindest den Druck hierauf zu mindern (Vorrang Innenentwicklung, Flächenrecycling, Nutzung / Auslastung vorhandener Infrastruktursysteme).

Um dem Nachfragedruck für eine Wohnbaulandentwicklung an dieser Stelle nachzukommen, sollen nun mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. VI/55 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' eine neue planerisch abgesicherte Grundlage und ein städtebaulicher Rahmen für eine Neubebauung geschaffen werden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung hat die Stadt Kassel am 15.09.2014 die grundsätzliche Richtung für die Entwicklung der ehemaligen Campus-Fläche hin zu einer Wohnnutzung eingeleitet.

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' in § 13a (1) wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann (Nr. 1), da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von rund 19.200 m² aufweist. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) er-

fordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter durch den Bebauungsplan bestehen nicht.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit haben im Rahmen der Beteiligung auch Gelegenheit, zum Verfahren Stellung zu nehmen.

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

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich 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 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Fachämter wurden im Frühjahr 2014 auf der Grundlage einer Vorentwurfsfassung erstmals beteiligt. Zu diesem Zweck wurden die relevanten Stellen auch zu einem Erörterungstermin (16.04.2014) eingeladen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte ein erstes Mal durch Aushang von Planunterlagen im Oktober 2014 (13. – 24.10.2014).

Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurden bei der Erarbeitung einer ersten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes (Stand 01. April 2015) berücksichtigt. Auf dieser Grundlage sollte der Entwurfs- und Offenlagebeschluss herbeigeführt werden. Wegen der zu dieser Fassung geäußerten Kritik des Ortsbeirates – sie richtete sich vornehmlich gegen die Aufgabe des Standortes als potenzielle Sporthallenfläche und gegen die Dichte der geplanten Bebauung – wurde die Planung überarbeitet.

Seitens der Verwaltung wurde nachgewiesen, dass ein alternativer Standort für eine Sporthalle im Bereich am Höheweg vorhanden ist.

Mit der Vorhabenträgerin konnte eine Lösung für ein städtebauliches Konzept mit geringerer Dichte erreicht werden. Im Wesentlichen wurde die Dichte reduziert durch die Herausnahme eines Mehrfamilienhauses am Schmalen Weg und durch den Verzicht auf eine dreigeschossige Bebauung in der Quartiersmitte.

In der Folge ergibt sich ein deutlich geringerer Stellplatzbedarf, der nun auch eine Lösung ohne die Tiefgarage in der Quartiersmitte ermöglicht.

Diese Veränderungen wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wie auch die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB sollen nun mit der hier vorliegenden Entwurfsfassung im Frühjahr 2016 erfolgen. Der Ortsbeirat wird hierzu bei seiner Sitzung im November 2015 erneut gehört.

1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wolfsanger. Der Geltungsbereich umfasst die rund 1,9 ha große Fläche zwischen Triftweg (im Südosten, außerhalb), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten, im Geltungsbereich), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten, außerhalb) und die Straße 'Dessenborn' (im Nordosten, außerhalb).



Lage des Geltungsbereiches, Übersichtsplan
(Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Die Breite des Geltungsbereiches beträgt zwischen 'Bei den Vier Äckern' und 'Dessenborn' etwa 140 m und in der Ausdehnung zwischen Triftweg und 'Schmaler Weg' etwa 120 m bis 150 m.

Der Geltungsbereich umfasst überwiegend private Grundstücksflächen (ca. 17.640 m²) sowie den zugehörigen Straßenabschnitt der Straße 'Bei den Vier Äckern' und anteilige Flächen des 'Schmalen Weges' und des 'Triftweges' (zusammen ca. 1.520 m² in kommunalem Eigentum). Darüber hinaus werden keine öffentliche Flächen durch diesen Bebauungsplan geplant.

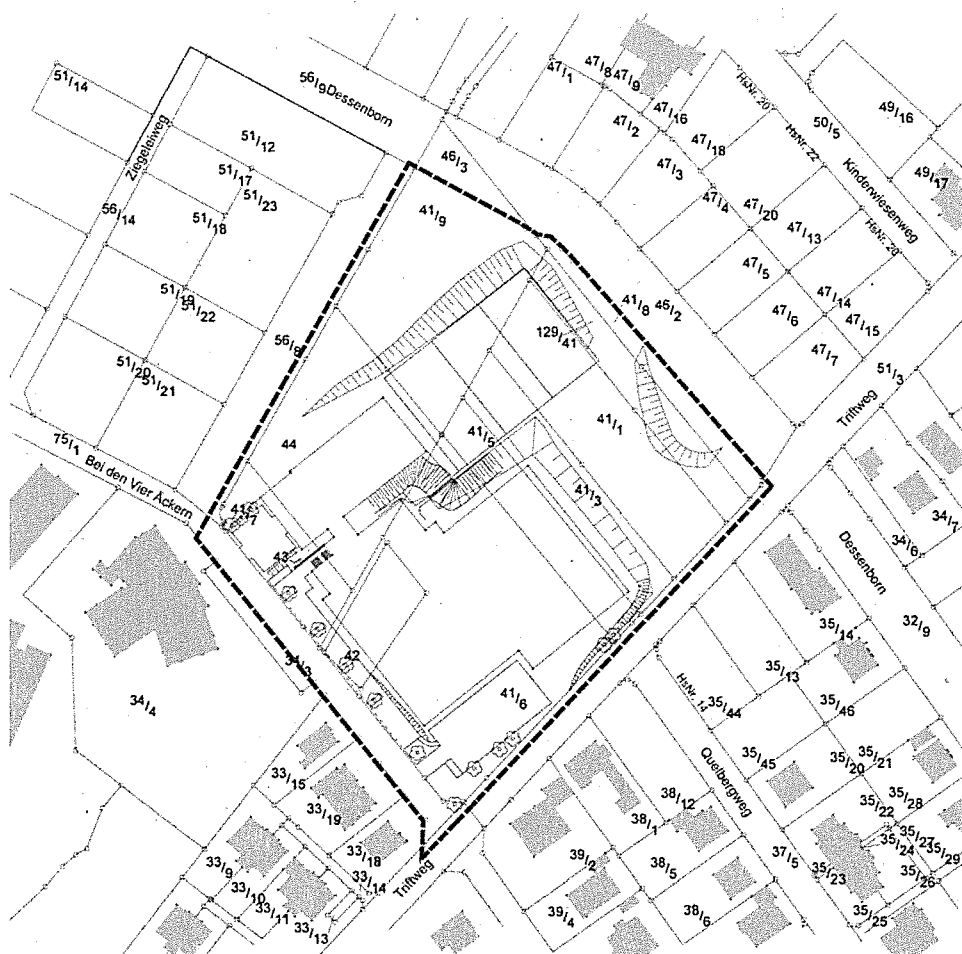
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Wolfsanger und umfasst in der Summe folgende Flurstücke:

aus Flur 12: 41/1, 41/3, 41/5, 41/6, 41/7, 41/8, 41/9, 42, 43, 44 und 129/41 (alle vollständig) und 51/3 (Triftweg, teilweise),

aus Flur 3: 56/8 (Schmaler Weg, teilweise),

aus Flur 13: 75/1 (Straßenparzelle 'Bei den Vier Äckern, teilweise).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt somit insgesamt ca. 19.160 m².



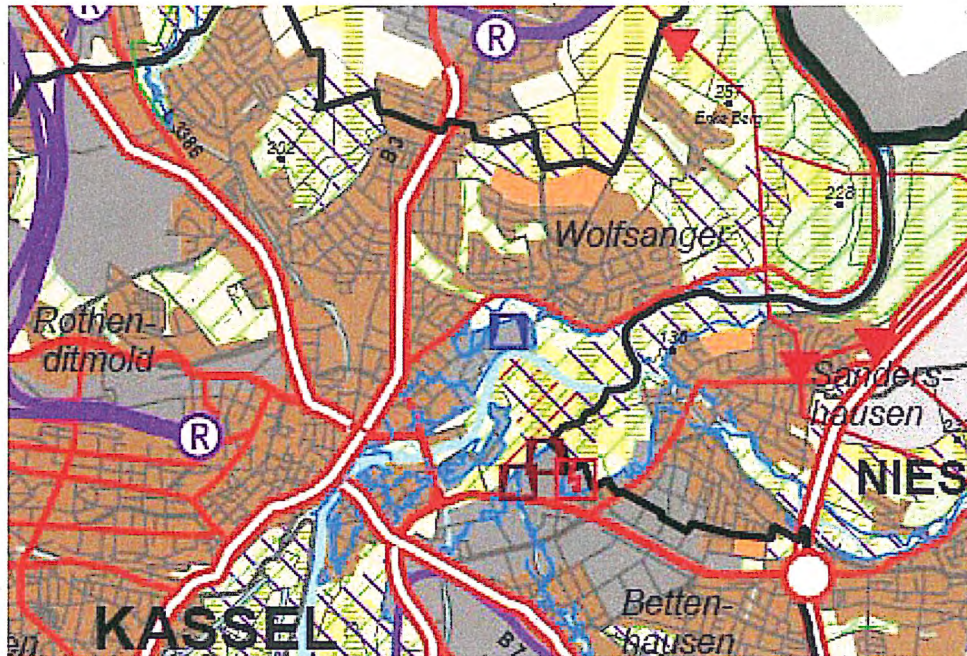
Abgrenzung Geltungsbereich -
(Kartengrundlage: Vermessungsbüro Buck, 2014)

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die mit diesem Bebauungsplan verbundene Planung steht den Zielen übergeordneter Planungsebenen nicht entgegen.

2.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der in der Regionalplan Nordhessen 2009-Darstellung als 'Siedlungsfläche-Bestand' (braun) gekennzeichneten Fläche des Stadtteiles Kassel- Wolfsanger.



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

Gut erkennbar sind weitere Siedlungserweiterungsflächen (Planung, orange) am Nordrand des Stadtteiles nahe der Gemeindegrenze zu Ihringshausen.

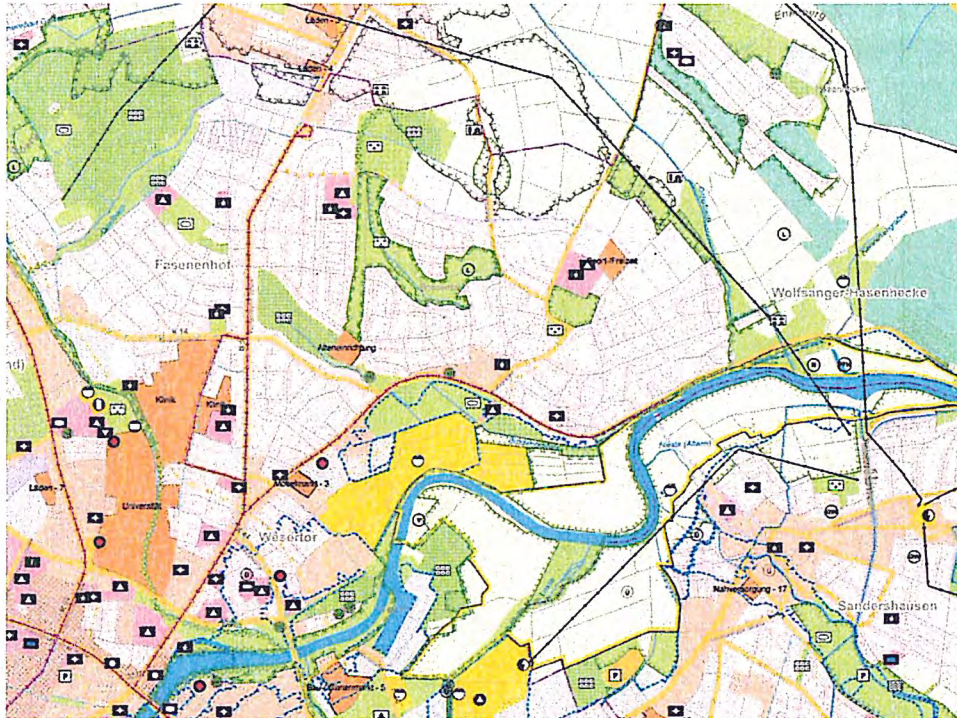
Die übergeordnete Bedeutung des Landschaftsraumes zwischen der bebauten Ortslage Wolfsanger und der Hasenhecke wird durch die Kennzeichnung als 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug' und als 'Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen' hervorgehoben.

Die Planung wird keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten und steht im Einklang mit den vorgenannten Inhalten der Regionalplanung.

2.2 Flächennutzungsplanung (ZRK)

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Sonderbaufläche gemäß § 1 (1) Nr. 4 mit dem Zusatz 'Sport/Freizeit' dar (orange). Hier befand sich bis vor Kurzem das Sportzentrum 'Campus Wolfsanger'.

Die auf der anderen Seite der Straße 'Bei den Vier Äckern' liegende 'Alexander-Schmorell-Schule' wie auch die Kindertagesstätte/der Kindergarten sind Teil der im Flächennutzungsplan enthaltenen Gemeinbedarfsfläche (rot) mit der entsprechenden Zweckbestimmung



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

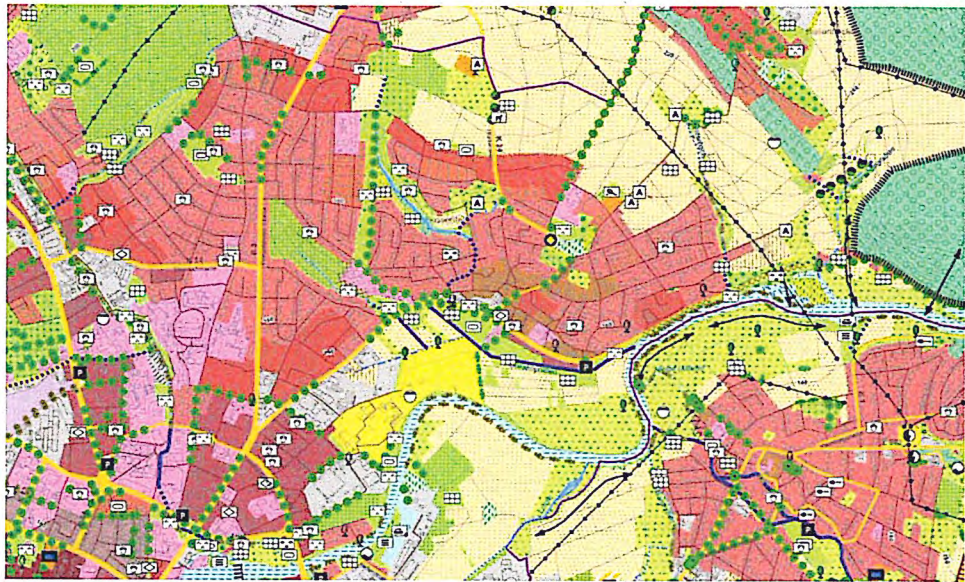
Die FNP-Darstellung entspricht somit nicht dem aktuellen Planungsziel der Wohnbaulandentwicklung.

Es wird dennoch davon ausgegangen, dass die geplante Wohnbaulandentwicklung den grundsätzlichen Zielen der Flächennutzungsplanung und der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets und insbesondere auch den Interessen der anderen ZRK-Gemeinden nicht entgegensteht, so dass eine Anpassung im vorliegenden Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprechend § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung erfolgen kann.

2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen: der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

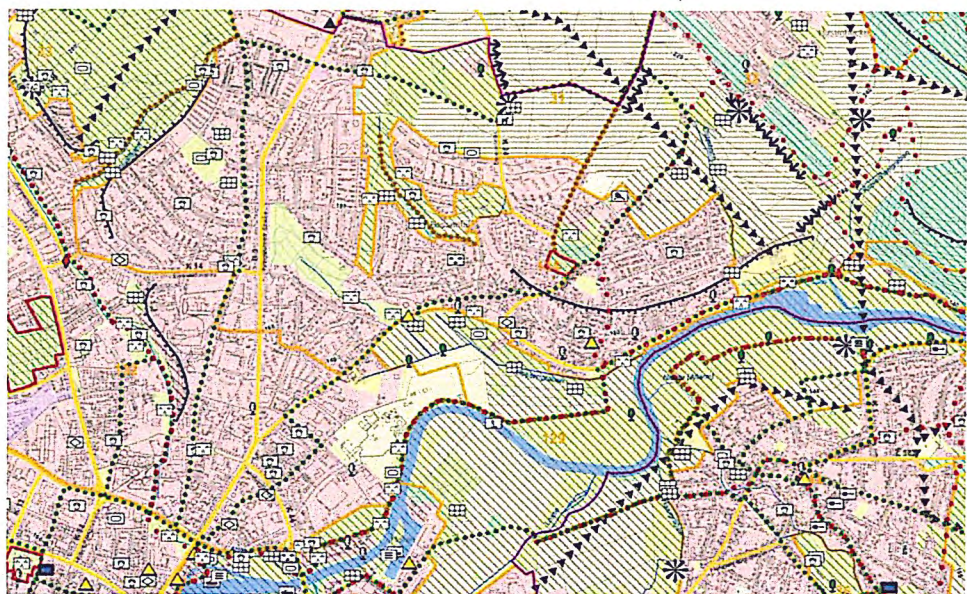
Die Darstellungen zum Bestand wurden durch den zwischenzeitlich erfolgten Abbruch des 'Campus-Gebäudekomplexes' wie auch durch die vollzogene Wohnbauland-Entwicklung in der unmittelbaren Umgebung überholt.



Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich

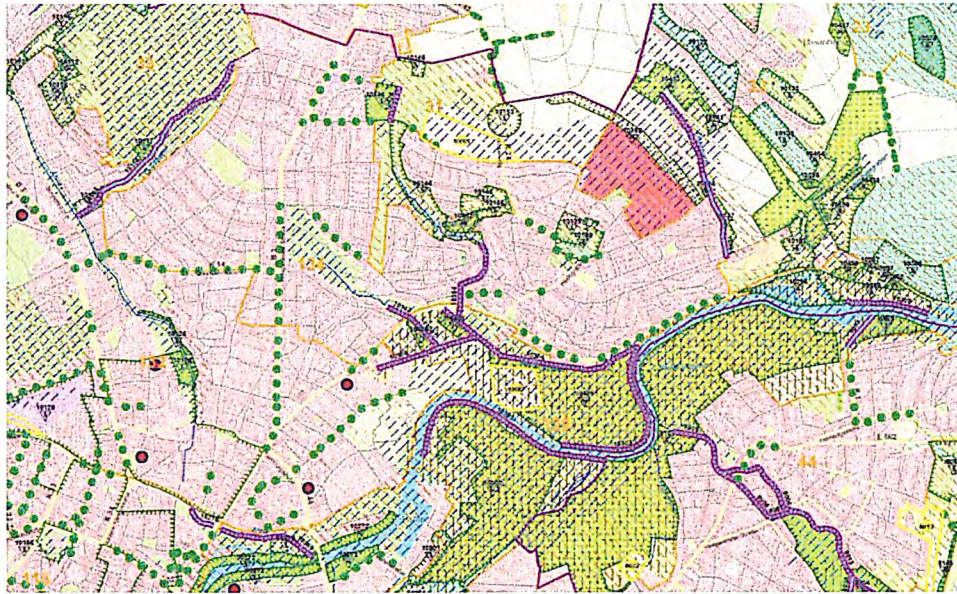
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach der Kartendarstellung 'sportlichen Zwecken dienende Gebäude' und ein Tennisplatz sowie eine begleitende Grünfläche auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite (Eingrünung).

Die beiden A-Symbole stehen für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich, bei denen mittlerweile aber nur noch die Wohngebäude genutzt werden und landwirtschaftlich genutzte Flächen und Nebengebäude nicht mehr vorhanden oder umgenutzt sind. Die Umgebung wurde seinerzeit noch mit landwirtschaftlicher Fläche (Ackerfläche) kartiert.



Auszug Karte Freizeit und Landschaftsbild, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Bezogen auf den Geltungsbereich enthält der Landschaftsplan jedoch keine konkreten Darstellungen / Inhalte zu bestimmten Maßnahmen (keine Maßnahmenziffer). Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche' gekennzeichnet.



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Die den Geltungsbereich nordwestlich, nordöstlich und südöstlich umgreifenden Flächen wurden nachrichtlich als 'Fläche für Ein- und Mehrfamilienhäuser' in die zeichnerische Darstellung übernommen.

Auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite ist eine Grünfläche dargestellt.

Große Teile der Hangfläche stellen eine 'Funktionsfläche für das Klima' dar, wobei die Fläche des Geltungsbereiches (aufgrund der früheren Bebauung) ausgenommen wurde. Die östlichen Teile des Plangebietes und die daran weiter anschließenden Flächen werden als 'Funktionsfläche für das Landschaftsbild' bezeichnet.

Als allgemeines Ziel für die Siedlungsräume wird u.a. ein "*Sinnvolles Nachverdichten unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume*" formuliert (Auszug aus dem Landschaftsplan-Text des ZRK, Kapitel 5).

Weiter heißt es hierzu in Kapitel 7 'Ziele' (Auszug):

"Eine Siedlungsentwicklung, die sich am Leitziel einer kompakten, durchmischten und vernetzten Struktur orientiert, entspricht am ehesten dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden und anderen Naturgütern. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur gering gehalten; kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von diesem ausgehenden Belastungen."

Die nachfolgenden Bestandsbeschreibungen wie auch die Leitbildvorgaben für den bebauten Bereich Nr. 134 (Siedlungsgebiet Fasanenhof/Wolfsanger) einschließlich der vom Campus-Gebäudekomplex beanspruchten Flächen einerseits und für den in der Darstellung noch weitgehend unbebauten direkt östlich angrenzenden Bereich Nr. 32 (Hasenhecke/Enkeberg) andererseits sind dem Landschaftsplan-Text ebenfalls fast wörtlich entnommen.

Nr. 134: Siedlungsgebiet Fasanenhof / Wolfsanger

Lage, Kurzcharakteristik

Großflächiges Siedlungsgebiet mit mehrfach wechselnder Struktur (Ein- und Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung, alter Dorfkern, Geschosswohnungsbau, örtlich Gewerbe und Dienstleistung) am allmählich ansteigenden Nordrand des Kasseler Beckens.

Eingestreut unterschiedliche Grünflächen. Am nördlichen Siedlungsrand Garten- und Ackerflächen als geplante Siedlungserweiterung.

- Soweit unbesiedelt, Böden mittlerer bis guter Ackereignung
- In Teilbereichen höherer Versiegelungsgrad
- Abschnitt des Bossengrabens als verrohrtes Fließgewässer
- Am nördlichen Rand teilweise kleinstrukturierter Siedlungsrand mit Freiraum- und Naherholungsfunktion

Leitbild/Ziel

- Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch Garten geprägte Siedlungsformen bestimmtes Siedlungsgebiet mit hohen Wohn- und Freiraumqualitäten;
- Vorhandene öffentliche Grünflächen werden als siedlungsnahe Freiräume erhalten, weiterentwickelt und soweit möglich durch begrünte Straßen und Grünverbindungen zu einem netzartigen Geflecht verbunden.
- Verbindungswege gewährleisten Erreichbarkeit der Landschaft am nördlichen Siedlungsraum und im Bereich der Fuldanieiederung als Naherholungsraum.
- Aufwertung der Biotopfunktion von Fließgewässern.
- Soweit möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit möglich gemildert.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

Nr. 32: Hasenhecke / Enkeberg

Lage, Kurzcharakteristik

Großflächiger, überwiegend ackerbaulich genutzter Hangbereich am Nordrand des Kasseler Beckens mit dem Siedlungsgebiet Hasenhecke und umgebenden Grünflächen im Zentrum.

- Überwiegend Böden guter Ackereignung; teilweise mit erhöhter Erosionsneigung und /oder geringem Nitratrückhaltevermögen bzw. erhöhter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- sekundärer Trockenstandort ehemaliger Exerzierplatz
- Trinkwasserschutzgebiet, Zone II
- Kaltluftentstehungsflächen
- Osterbach und Kaninchengraben als kleine Fließgewässer
- Gehölzbestände, verschiedene Brachflächen, Gewässerrandzonen und Kleinstrukturen als besondere Lebensräume

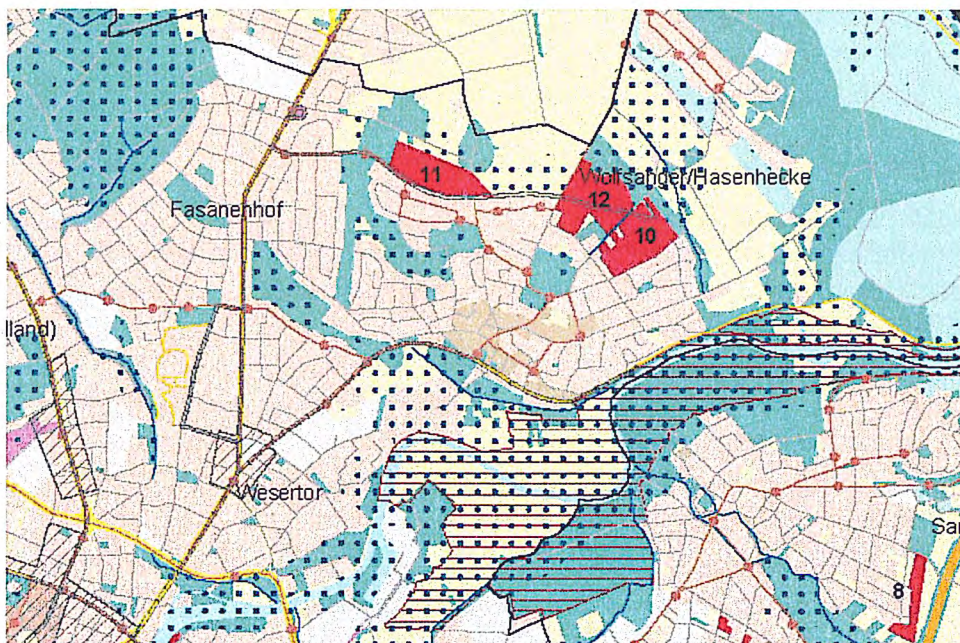
- Bereich mit ergänzender Erholungsfunktion
- Waldflächen am Enkeberg.

Leitbild/Ziel

- Erhalt und Weiterentwicklung als überwiegend offene, in der Fläche durch standortangepasste, nachhaltige landwirtschaftliche Nutzungen geprägte, durch weg- und / oder gewässerbegleitende Gehölzstrukturen gegliederte Kulturlandschaft mit gleichzeitig bedeutender Funktion als Naherholungsraum und Kaltluftentstehungsgebiet.
- Vorhandene Gehölzbestände und die vielfältigen Sonderstandorte /-strukturen im Umfeld der Hasenhecke, entlang des Osterbachs und unterhalb des Quelberges werden als wertvolle Bereiche im Sinne des Biotop- und Artenschutzes gesichert, weiterentwickelt und teilweise durch linienhafte Elemente im Sinne der Biotopvernetzung ergänzt.
- Sicherung und Pflege der Trockenstandorte im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes.
- Aufwertung der Biotopfunktion vorhandener Fließgewässer und Gräben.
- Erhalt und Weiterentwicklung der Waldflächen am Enkeberg als mehrstufige standortangepasste Laub- / Mischwälder mit strukturreichen Außenrändern.
- Schutz von Boden, Grundwasser und Freiraumnutzungen vor eventuell von vorhandenen Altablagerungen ausgehenden Beeinträchtigungen.

Die Vorschläge für Maßnahmen und Regelungen greifen die gebietsbezogenen Aussagen und Darstellungen des Regionalplanes / Landschaftsrahmenplanes auf und präzisieren sie ortsbezogen (z.B. Funktionsflächen).

Die Form der Darstellung der Karteninhalte und der zugehörigen textlichen Erläuterungen folgt einer vom ZRK für die Bearbeitung der Landschaftsplanung im gesamten Verbandsgebiet erarbeiteten Methodik.



Auszug Karte Siedlungsrahmenkonzept, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Von den oben dargestellten Entwicklungsflächen im Siedlungsrahmenkonzept des Zweckverbands Raum Kassel im Bereich Wolfsanger/Hasenhecke mit den Ziffern 10 und 12 sind entsprechend dem fortgeschriebenen Statusbericht (Stand Nov. 2012) nur noch vereinzelte Restflächen verfügbar. Ansonsten sind die Flächen bereits zu einem großen Teil bebaut.

2.4 Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

In der 1. Stufe des Lärmaktionsplanes für den Bereich Kassel, der vom Regierungspräsidium Kassel erstellt wurde und im Jahr 2010 in Kraft getreten ist, wurden nur Straßen ab einer Belastung von 16.400 Kfz/Tag erfasst und bewertet. Dazu gehörten weder die das Plangebiet direkt umgebenden Straßen noch Straßen in der näheren Umgebung. Die Schallausbreitung der beiden nächstgelegenen in die Untersuchung eingebundenen Straßen (Ihringshäuser Straße / B3 und Autobahn / BAB 7) ist für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes sowohl tagsüber wie auch nachts ohne Relevanz.

Für die 2. Stufe ist Kassel als Ballungsraum eingestuft. Hier wurden nun Straßen ab einer Belastung von 3.000 Kfz/Tag betrachtet. Die Lärmkartierung hierzu wurde von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie erstellt und im Oktober 2012 veröffentlicht (www.hlug.de). Hierbei wurde nun auch der Straßenzug 'Wolfsgraben', 'Höheweg', 'Wolfsangerstraße' berücksichtigt. Doch auch die hiervon ausgehende Verkehrslärmbelastung ist für das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ohne Bedeutung und kann vernachlässigt werden.

Die parallel erfasste Belastung durch Schienenverkehrslärm - die betrifft hier den Verlauf der Straßenbahnlinien 3 und 6 - ist nur im unmittelbaren Nahbereich der Trasse relevant und spielt in Bezug auf das Plangebiet ebenfalls keine Rolle.

Grundsätzlich gehört es zur Lärmvorsorge, bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung als ein wichtiger Planungsbelang neben anderen Belangen zu verstehen. Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete 55 db(A) tags / 45 db(A) nachts

Nach allgemeiner Rechtsauffassung werden in der Regel die nachfolgend aufgeführten Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze eines Ermessensspielraums zur Bestimmung der Unzumutbarkeitsschwelle herangezogen:

Reine/ Allgemeine Wohngebiete 59 db(A) tags / 49 db(A) nachts

Es ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Werte eingehalten werden, so dass weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Der hier vorliegende Bauungsplan überschreibt den seit 1982 rechtskräftigen Bauungsplan Nr. VI/39 A - 'Ortsteilzentrum Wolfsanger-Hasenhecke, Teilbereich A' vollständig.

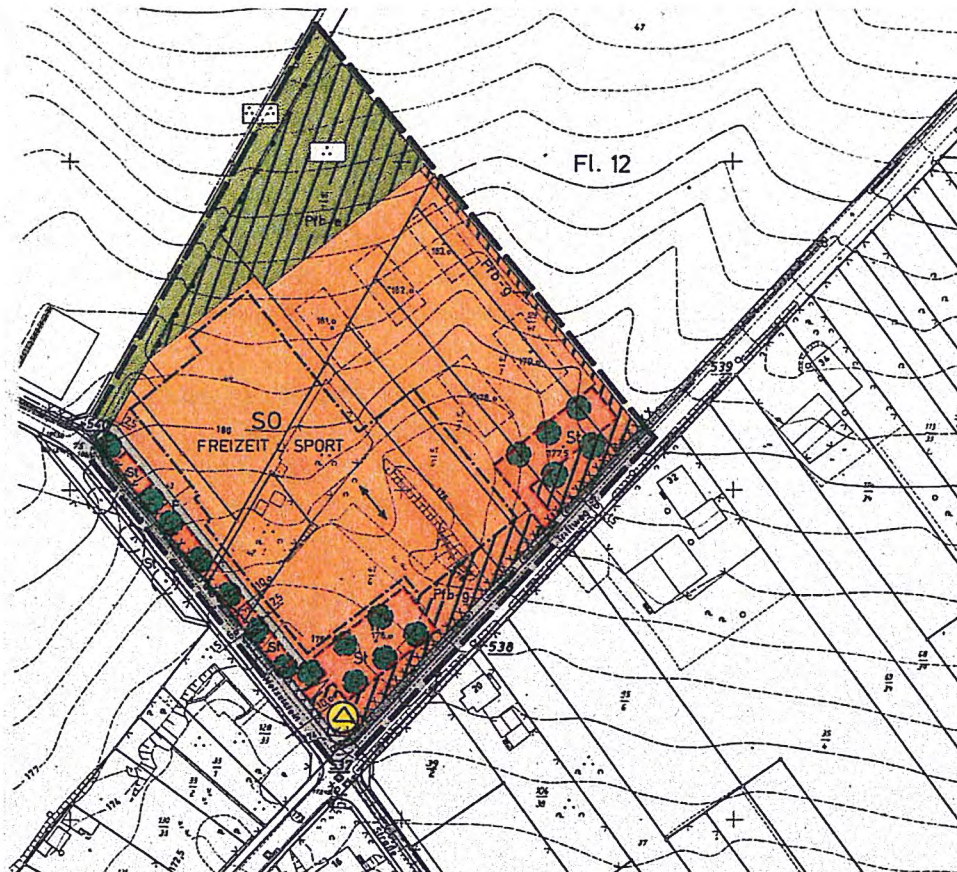
Der überwiegende Teil der Fläche wurde seinerzeit als Sondergebiet 'Sport/ Freizeit' festgesetzt.

Der Bauungsplan sollte - abgeleitet aus dem Siedlungsrahmenkonzept des Stadtentwicklungsplanes Kassel - den planungsrechtlichen Rahmen für ein Nebenzentrum / Sport- und Freizeitbereich als Teil des Ortsteilzentrums Wolfsanger-Hasenhecke definieren. Zu den Sport- und Freizeitnutzungen gehörten die bis zuletzt im Campus-Gebäudekomplex untergebrachten Möglichkeiten für Tennis (Halle/Außenplätze), Squash, Badminton, Kegeln sowie ein Fitnessbereich mit Sauna und kleinem Schwimmbad.

Die Erschließung erfolgte von der Metzelssteinstraße (heute 'Bei den Vier Äckern') und über den Triftweg. Hiervon ausgehend setzte der Bauungsplan straßenbegleitend wie auch in Stellplatzanlagen - durch (insgesamt 18) Bäume gegliederte - Flächen für den ruhenden Verkehr fest.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden eine öffentliche Grünfläche und eine private festgesetzt - letztere mit 'eingeschränkter Pflanzbindung'.

Zur Eingrünung der Stellplatzanlagen erfolgte entlang des Triftweges eine Festlegung von 'geschlossenen Pflanzbindungsflächen'.



Ausschnitt Planzeichnung B-Plan Nr. VI/39 A, unmaßstäblich

An der südlichen Spitze des Plangebietes wurde eine 'Umformerstation' durch Symboleintrag planungsrechtlich fixiert.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes schließt weiterhin an drei vorhandene Bebauungspläne (fast) unmittelbar an.

Die beiden folgenden Bebauungspläne (Nr. VI/46 und Nr. VI/48) stellen die planungsrechtliche Grundlage für die jüngste Siedlungserweiterung am nördlichen Ortsrand von Wolfsanger dar.

Sie werden jeweils in ihren Randbereichen am 'Schmalen Weg' und am 'Triftweg' in einer Breite von 2m mit dem Ziel überschrieben, hier den Straßenrandbereich neu zu ordnen (Verlagerung des öffentlichen Gehweges hinter eine private Stellplatzanlage).

Bebauungsplan Nr. VI/46 'Triftweg'

für die Flächen südöstlich des Triftweges bzw. nordöstlich der Metzelssteinstraße, rechtskräftig seit 2005.

Der Bebauungsplan Nr. VI/46 schließt in dem betreffenden Abschnitt die Fläche des Triftweges in voller Breite mit ein und überschreibt damit den o. g. Bebauungsplan Nr. VI/39 A.

> WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - II, GRZ 0,3 / GFZ 0,5, offene Bauweise, in Teilabschnitten am Siedlungsrand nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Auf der Südseite des Triftweges wurde im öffentlichen Straßenraum eine Baumreihe festgesetzt (Längs-Parkplätze).

Bebauungsplan Nr. VI/48 'Auf dem Dessenborn'

für die Flächen nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes, rechtskräftig seit 2006.

Der Bebauungsplan Nr. VI/48 schließt in dem betreffenden Abschnitt die Fläche des 'Schmalen Weges' in voller Breite mit ein und überschreibt damit den o. g. Bebauungsplan Nr. VI/39 A.

Dieser Bebauungsplan hat darüber hinaus zur Sicherung der geplanten (Verkehrs-)Erschließung bereits die nordöstliche Spitze des o. g. Bebauungsplanes Nr. VI/39 A überschrieben und gibt damit die Abgrenzung des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes an seiner nordwestlichen und nordöstlichen Grenze vor.

> für die Flächen nordwestlich zw. 'Bei den vier Äckern', 'Schmaler Weg', 'Dessenborn' und 'Grenzweg': WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - III, GRZ 0,4 / GFZ 0,8, offene Bauweise.

> für die Flächen jenseits der Straße 'Dessenborn': WA (Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO) - II, GRZ 0,3 / GFZ 0,5 bzw. WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - II, GRZ 0,25 / GFZ 0,3 jeweils offene Bauweise, in Teilabschnitten nur 1 Vollgeschoss zulässig.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. VI/48 liegt auch das Flurstück 41/8 (ausgewiesen als Wohngebietsfläche), welches zur Liegenschaft des ehemaligen 'Campus Wolfsanger' und damit auch zum mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan in Zusammenhang stehenden zukünftigen Wohnbaugebiet gehört.

Der Bebauungsplan sieht auf der Südseite des 'Schmalen Weges' (Grünstreifen / Längsparken) und im Straßenraum der Straße 'Dessenborn' (südwestliche Seite, Schräg-Parkstände bzw. Grünstreifen / Längsparken) jeweils auch eine Baumreihe im öffentlichen Straßenraum vor.

In beiden Bebauungsplänen enthalten ist die Führung einer Straßenbahnlinie im Straßenraum im Bereich der Straße 'Dessenborn'. Die geplante Straßenbahntrasse 'Bossental' von der Ihringshäuser Straße zur Mayenfeldstraße wurde aus dem Nahverkehrsplan 2003 (hier als Priorität 1 'vordringlicher Bedarf') in die Bebauungspläne überführt.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Grundlage des Freiraumkonzepts zu den beiden Bebauungsplänen am Ortsrand eine große zusammenhängende Streuobstwiese als Ausgleichsfläche entstanden. Im Erweiterungsgebiet selbst sollten etwa 150 straßen- und wegebegleitende Bäume gepflanzt werden.

Bebauungsplan Nr. VI/24 - 'Zeppelinstraße, Triftweg, Metzsteinstraße, Spiekershäuser Straße'

für die südlich anschließenden Flächen,
rechtskräftig seit 1972.

> WR (Reines Wohngebiet, gemäß § 3 BauNVO) - II, GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Die Planungsinhalte der vorgenannten angrenzenden Pläne sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wohnbebauung Campus Wolfsanger' nicht bzw. nicht in ihren Grundzügen betroffen.

Der östliche Siedlungsrand wird insgesamt als Wohnstandort gestärkt. Das von der Durchmischung mit anderen Nutzungen ausgehende Konfliktpotenzial wird gemindert.

Umgekehrt nehmen die mit den Bebauungsplänen festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet WR) und das Maß der baulichen Nutzung (max. II / III Vollgeschosse) Einfluss auf die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit des Plangebietes. Insbesondere scheiden Nutzungen mit einem deutlich höheren Störungsgrad zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten aus.

2.6 Straßenausbauplanung

Für die den Geltungsbereich umgebenden Straßen 'Schmaler Weg', 'Dessenborn' und 'Triftweg' liegt eine Entwurfsplanung bis Leistungsphase 3 der HOAI vor ('Baugebiet Dessenborn'), die auch als Grundlage für die Wohnbaulandentwicklung im Zusammenhang mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

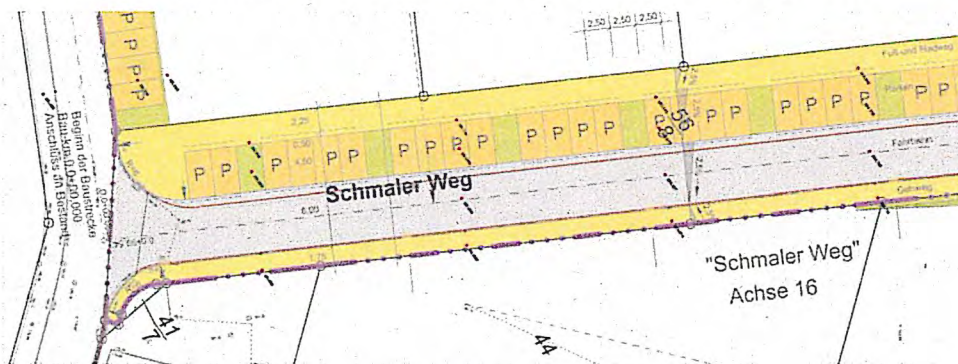
Die Umsetzung der Straßenplanung erfolgt in Teilabschnitten, dabei ist eine Anpassung der Planung unter Beibehaltung der folgenden Grundzüge prinzipiell möglich. Die das Plangebiet umgebenden Straßen sollen frühestens im Jahr 2016 umgesetzt werden. Lediglich die nordöstliche Seite der Straße 'Dessenborn' könnte bei weiter fortschreitender Bebauung noch in 2015 begonnen werden.

Die Straße 'Bei den Vier Äckern' ist bereits endausgebaut und wurde entsprechend nach Baugesetzbuch abgerechnet.

Schmaler Weg (Gesamtquerschnitt ca. 15 m)

- Fahrbahn 6,0 m breit,
- 30 Parkplätze in Senkrechtaufstellung am nördl. Straßenrand (4,50 m zzgl. 50 cm Überhang, die gestalterisch dem Geh-/Radweg zugeschlagen werden),
- auf der nördlichen Straßenseite kombinierter Geh-/Radweg (2,25 m breit), auf der südlichen Straßenseite Gehweg 1,75 m breit.

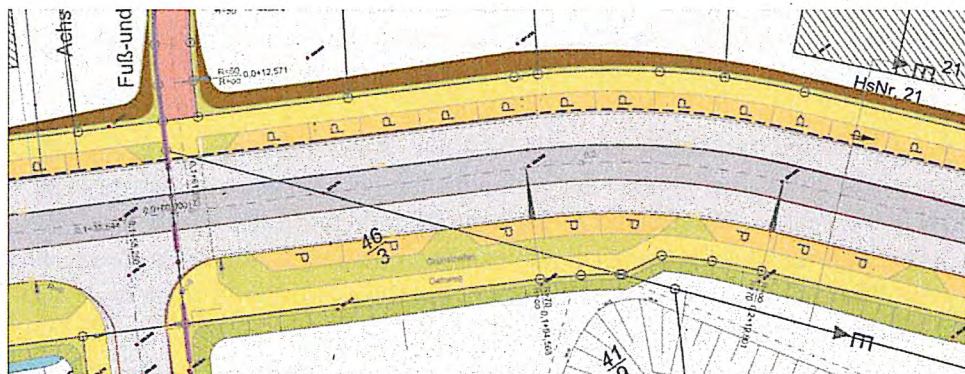
Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen, der Endausbau erfolgt noch.



Vorabzug Straßenplanung (Stand 05/2013),
Ausschnitt 'Schmaler Weg', unmaßstäblich, nicht genordet

Dessenborn (Gesamtquerschnitt ca. 18 m, der Regelquerschnitt verbreitert sich im nördlichen Straßenabschnitt - oberhalb 'Schmaler Weg' - auf 20 m)

- mittig liegende Vorhaltefläche für Straßenbahn, dadurch
- zwei getrennte Fahrbahnen, jeweils 3,25 breit,
- mit beidseitigem Längsparkstreifen (2 m breit), 17 Parkplätze auf der westlichen, der Plangebietsseite - auf der westlichen Straßenseite mit Bäumen, auf der östlichen Straßenseite ohne Bäume,
- beide hieran anschließenden Gehwege jeweils 2 m breit,
- im nördlichen Bereich des Bebauungsplan-Gebietes aufgrund des größeren Querschnittes mit einem zusätzlichen Grünstreifen (2 m breit) zwischen den Stellplätzen und dem Gehweg.



Vorabzug Straßenplanung (Stand 05/2013),
Ausschnitt 'Dessenborn', unmaßstäblich, nicht genordet

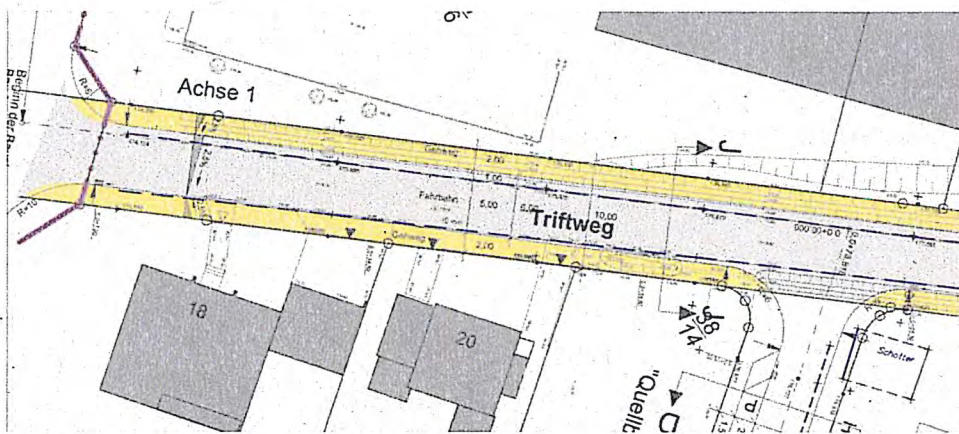
Die Straßenbaumaßnahme 'Dessenborn' ist in Teilen fertiggestellt, im Abschnitt des hier vorliegenden Bebauungsplanes aber noch nicht abgeschlossen.

Triftweg (Gesamtquerschnitt 10 m)

- Fahrbahn 6,0 m breit,
- die beidseitig hieran anschließenden Gehwege jeweils 2 m breit,
- die offene Grabenführung entfällt

Die im Bebauungsplan Nr. VI/46 festgesetzte Baumreihe auf der südlichen Straßenseite kann hier wegen einer Kanaltasse nicht realisiert werden.

Der Ausbau des 'Triftweges' wurde noch nicht begonnen.



Vorabzug Straßenplanung (Stand 05/2013),
Ausschnitt 'Triftweg', unmaßstäblich, nicht genordet

2.7 Satzungen

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

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung) vom 20.06.2011. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur hiervon abweichenden Regenwasserversickerung wäre bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004, in der Fassung der 1. Änderung vom 27.05.2013) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze herzustellen. Hiernach ergibt sich in Bezug auf die geplante Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH) die Notwendigkeit, mindestens 1 Stpl. je WE auf dem Grundstück nachzuweisen. Im hier vorliegenden Fall soll wegen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen im öffentlichen Raum – die engen Straßenräume (Ausnahme Dessenborn) lassen ein Straßenrandparken nicht zu – ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je WE angestrebt werden.

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu beachten dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw Stellplätze und für Fahrräder Abstellplätze in einer vorgegebenen Anzahl zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

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

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

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

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf dieser Grundlage befinden sich im Geltungsbereich einige schutzwürdige Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe). Zur Entfernung dieses Baumbestandes liegt ein genehmigter Antrag der Vorhabenträgerin vor. Der Bescheid enthält auch Bestimmungen zu den erforderlichen Ersatzpflanzungen.

Des Weiteren sind nach § 3 (2) Nr. 2 der Satzung Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation, Erscheinungsbild und Nutzung

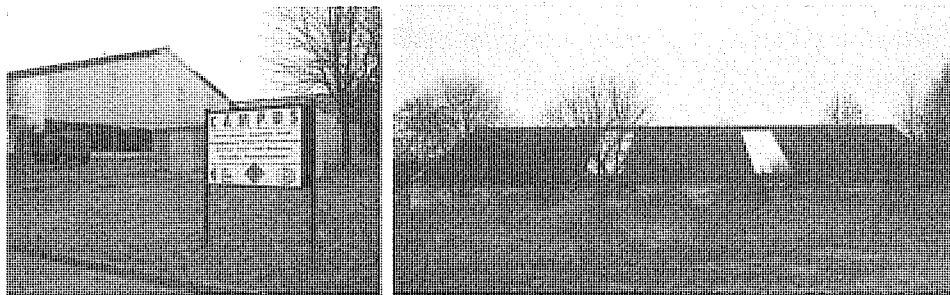
Das Plangebiet befindet sich in einer 'Scharnierlage' zwischen der Stadteilerweiterung der 1960er/1970er Jahre und der noch jungen Siedlungsentwicklung der letzten 10 Jahre.

Der Standort ist aufgrund seiner süd(west-)orientierten Hanglage als exponiert zu bezeichnen. Von einem gewissen Maß an Fernwirkung ist auszugehen.

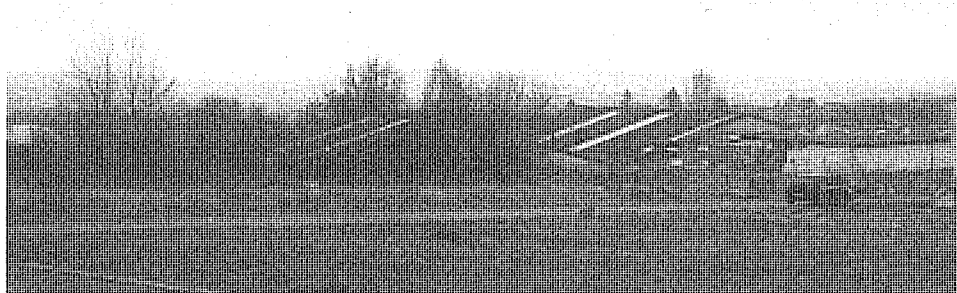
Innerhalb der ca. 1,8 ha großen Plangebietsfläche (ohne öffentliche Verkehrsflächen) beanspruchte das Sport- und Freizeitzentrum 'Campus Wolfsanger' nur etwa 3/4 der Fläche (rund 13.500 m²). Die ungenutzten Flächenteile lagen bisher brach.

Für die großflächige Anlage wurde die ursprüngliche Topografie stark verändert. Eine Ebene bildet der Gebäudekomplex (OK Fußboden EG ca. 177,50 m ü. NHN), eine zweite Ebene wurde für die Außenplätze hergestellt (Niveau Tennisplätze ca. 181,60 m ü. NHN).

Nach Betriebsaufgabe wurde der Gebäudekomplex des Sport- und Freizeitzentrums Ende 2013 / Anfang 2014 abgebrochen. Die abschließende Freiräumung des Grundstücks soll dann im Zusammenhang mit den Vorbereitungen für die Neubebauung erfolgen. Erst mit einer fortgeschrittenen Objektplanung können verlässliche Aussagen zur zukünftigen Geländetopografie (insbesondere Höhenlage Gebäude/Tiefgarage) gemacht werden.



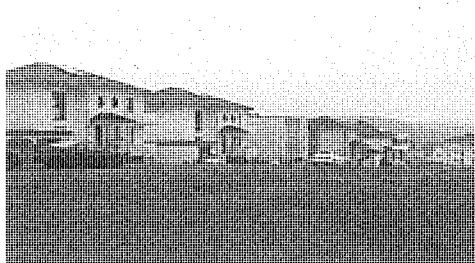
Südliche Spitze des Plangebietes Ansicht aus nordöstlicher Richtung



Ansicht aus nordwestlicher Richtung

Der Stadtteil Wolfsanger weist gerade in dieser Ortsrandlage keine homogene Baustruktur auf, sondern wird geprägt von einer Durchmischung verschiedener Bau- und Wohnformen. Das Plangebiet ist fast vollständig von Gebäuden aus unterschiedlichen Entstehungszeiten umgeben. Die Entwicklung der Wohnbauflächen

jenseits des 'Schmalen Weges', jenseits der Straße 'Dessenborn' und auch südlich des Triftweges hat erst in den letzten 10 Jahren begonnen. Hier dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlichster Ausprägung.



Bebauung 'Dessenborn' und



nördlich des 'Schmalen Weges'

Die weiter nordwestlich anschließenden Flächen werden durch den Geschosswohnungsbau der 1960er/1970er Jahre geprägt, herausragend hier die achtgeschossigen Punkthochhäuser am Grenzweg.



Luftbild (Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Südwestlich des Plangebietes schließt das ausgedehnte Areal zweier Schulen und eines Kindergartens an, die wiederum gänzlich andere großmaßstäbliche Kubaturen aufweisen. Der bereits erwähnte Schul- bzw. Kindergartenstandort umfasst mehrere Einrichtungen:

Im gegenüber liegenden Kindergarten der Sozialgruppe Kassel e.V. (Georg-Wündisch-Haus, Bei den Vier Äckern 11) werden rund 130 Kinder in 7 Gruppen betreut.

Die ebenfalls nahe gelegene Alexander-Schmorell-Schule (Postanschrift Grenzweg 10) ist keine konventionelle Schule. Ihr Angebot richtet sich an Schülerinnen und Schüler mit unterschiedlichen Behinderungen oder Beeinträchtigungen. Derzeit werden hier ca. 230 Kinder unterrichtet bzw. betreut.

Auch die hierzu benachbarte Grundschule Wolfsanger/Hasenhecke (Postanschrift Grenzweg 8) hat ca. 230 Schülerinnen und Schüler. Nicht zuletzt wegen der neuen Wohngebiete und der damit verbundenen steigenden Schülerzahlen ist sie nun wieder dreizügig organisiert.

Die Nahversorgung im Stadtteil gewährleistet in erster Linie ein Lebensmittel-Vollsortimenter (EDEKA), der sich an der Fuldataalstraße / Ecke Wolfsgraben befindet.

3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist von allen vier Seiten her durch Straßen erschlossen.

Auch wenn alle vier umlaufenden Straßen ihrem Charakter nach als Anliegerstraßen einzustufen sind, kann aus dem differenzierten Ausbauquerschnitt bzw. der jeweiligen Fahrbahnbreite eine unterschiedliche Bedeutung für die interne Verkehrsverteilung abgelesen werden.

Während der Triftweg und die beiden Straßen 'Bei den Vier Äckern' (hier insbesondere wegen der angelagerten öffentlichen Einrichtungen) und 'Dessenborn' auch eine Erschließungs- und Verteilfunktion für sich anschließende Gebiete haben, ist der 'Schmale Weg' tatsächlich als reine Anliegerstraße zu bewerten.

Daneben wurde bei früheren Planungen jeweils die Führung einer Straßenbahntrasse in der Straße 'Dessenborn' berücksichtigt, was zu einem Gesamt-Straßenquerschnitt von 18 m bzw. 20 m geführt hat. Nach Aussage der KVG wird diese Trasse jedoch kurz- bis mittelfristig nicht weiterverfolgt.



'Bei den Vier Äckern'
(bergauf, Plangebiet rechts)



Triftweg
(bergab, Plangebiet rechts)

Nur die Straße 'Bei den Vier Äckern' ist vollständig - mit einseitigem Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite - hergestellt, der Endausbau der anderen drei Straßen steht noch aus. Zur anstehenden Ausbauplanung der umliegenden Straßen wird auf Kapitel 2.6 verwiesen.

Durch grundbuchliche Sicherung wurden die 19 Senkrecht-Parkstände vor dem Kindergarten (Flst. 34/4, Flur 13) der früheren Sport- und Freizeitnutzung zugeordnet. Die Fläche gehört auch eigentumsrechtlich zur Liegenschaft des 'Campus Wolfsanger'.

Der Anschluss an das weiterführende Straßensystem (Kfz-Verkehr) erfolgt in Richtung Ihringshäuser Straße über den Wacholderweg/Höheweg und Wolfsangerstraße sowie in Richtung Fuldatastraße über die Straße 'Wolfsgraben', die in Teilabschnitten (vor allem im Bereich Friedhof) als beengt empfunden wird.

ÖPNV

Ein Anschluss an das Straßenbahnnetz ist in der Fuldatastraße gegeben. Hier verkehrt die Linie 6 (Wolfsanger - Oberzwehren/Brückenhof). Die Endhaltestelle 'Wolfsanger' befindet sich in fußläufiger Entfernung. Die Linie 6 verkehrt zu den Hauptzeiten im 15-Minuten-Takt.

Näher - am Geltungsbereichsrand - befinden sich die Bushaltestellen 'Wacholderweg' und 'Schule Wolfsanger', wo jeweils die Buslinien 20 und 26 verkehren mit Anschluss zur Straßenbahnlinie 3 (Endhaltestelle Ihringshäuser Straße) bzw. zur Straßenbahnlinie 6 (Wolfsgraben) oder zur Siedlung 'Hasenhecke'.

Zusätzlich kann an den beiden Haltestellen 'Veilchenweg' oder 'Friedhof Wolfsanger' die im 30-Minuten-Takt verkehrende Buslinie 27 (Ihringshäuser Straße - Wolfsanger - Rothenberg - Bebelplatz - Kirchweg - Auestadion - Waldau - Lohfelden-Gewerbegebiet) erreicht werden.



Ausschnitt aktueller Netzplan der KVG

Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr hat das Plangebiet selbst bisher keine Bedeutung. Innerhalb des Wohngebietes sind die verkehrlichen Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr gut. Die Dimensionierung der Straßenräume, das geringe Verkehrsaufkommen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ermöglichen ein problemloses Mitfahren der Radfahrer im Straßenverkehr. Eine separate Wegführung ist entbehrlich. Gehwege sind überwiegend beidseitig vorhanden.

Die topografischen Voraussetzungen für den Fuß- und Radverkehr sind jedoch nicht optimal. Aufgrund der Hangsituation sind in fast alle Richtungen größere Steigungen zu überwinden – dies gilt auch für die alltäglichen Wegebeziehungen (z. B. zum Lebensmittelmarkt, zur Straßenbahn).

3.3 Natur und Umweltschutz

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung – insbesondere zur Vegetationsausstattung des Plangebietes – bezieht sich auf den Zustand bis Sommer 2015.

Auf der Grundlage der vorliegenden Genehmigung wurde im Oktober 2015 der Gehölzbestand annähernd vollständig entfernt.

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Plangebiet wird maßgeblich durch die Hangsituation mit einer Höhenlage zwischen 174,00 ü NHN (Tiefpunkt an der Südspitze des Plangebietes) und 188,40 m üNHN (Hochpunkt an der Nordspitze des Plangebietes) geprägt.

Die Fläche fällt mit annähernd 5 % sowohl von der Straße 'Dessenborn' zur Straße 'Bei den Vier Äckern' wie auch von dem 'Schmalen Weg' zum Triftweg. In der Diagonale ergibt sich ein Gefälle von ca. 7 %.

Für die Errichtung des Sport- und Freizeitzentrums und insbesondere für die Anlage der Tennisplätze wurde das Gelände stark modelliert. Hierbei sind Böschungshöhen von 3,5 m bis fast 4,0 m entstanden.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob sich eine Neubebauung an der überformten Topografie oder eher am natürlichen Geländeverlauf zu orientieren hat.

Geologie und Boden

Kassel liegt in einer Beckenlandschaft, deren Westrand der bis auf 500 m steil ansteigende Habichtswald bildet. Das im Stadtteil Wolfsanger liegende Plangebiet kann noch dem nordöstlichen Stadtrandbereich zugerechnet werden. Es ist Teil des sich zur Fulda orientierenden bewegten Südhanges am Rande des Kasseler Beckens.

Der Boden war ursprünglich fruchtbares Ackerland. Das geologische Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist überwiegend Löß unterlagert von Mittelterrassensedimenten der Fulda und des Mittleren Buntsandsteins. Im Bereich der Ortslage Wolfsanger tritt Röt (Oberer Buntsandstein) bis an die Oberfläche.

Vorherrschende natürliche Bodentypen sind Parabraunerden mit mittlerem Basengehalt, im Bereich des Röt können Pseudogley-Parabraunerden auftreten.

Die Grundfläche des Gebäudekomplexes des 'Campus Wolfsanger' beträgt / betrug ca. 5.300 m². Weitere versiegelte Flächen auf der Liegenschaft sind die hausnahen Erschließungs- und die Parkplatzflächen mit zusammen etwa 2.150 m² sowie die Tennisplätze (Asche) mit etwa 2.050 m². Insgesamt wurden also etwa 9.500 m² der Liegenschaftsfläche baulich genutzt, dies entspricht ei-

nem Anteil von rund 55 %. Die nicht beanspruchten Flächen (Brachen) konzentrieren sich auf der Nordwest- bzw. der Nordostseite des Plangebietes.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegende Straßenfläche 'Bei den Vier Äckern' (960 m²) ist zu 100 % versiegelt.

Aufgrund der flächenintensiven Bebauung (Sport- und Freizeitzentrum) sind die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Ertragsfähigkeit in der Vergangenheit bereits verloren gegangen. Durch die Versiegelung wurden darüber hinaus die Versickerungsfähigkeit, das Rückhaltevermögen und die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung stark eingeschränkt. In der Folge ergibt sich ein beschleunigter Oberflächenabfluss.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet.

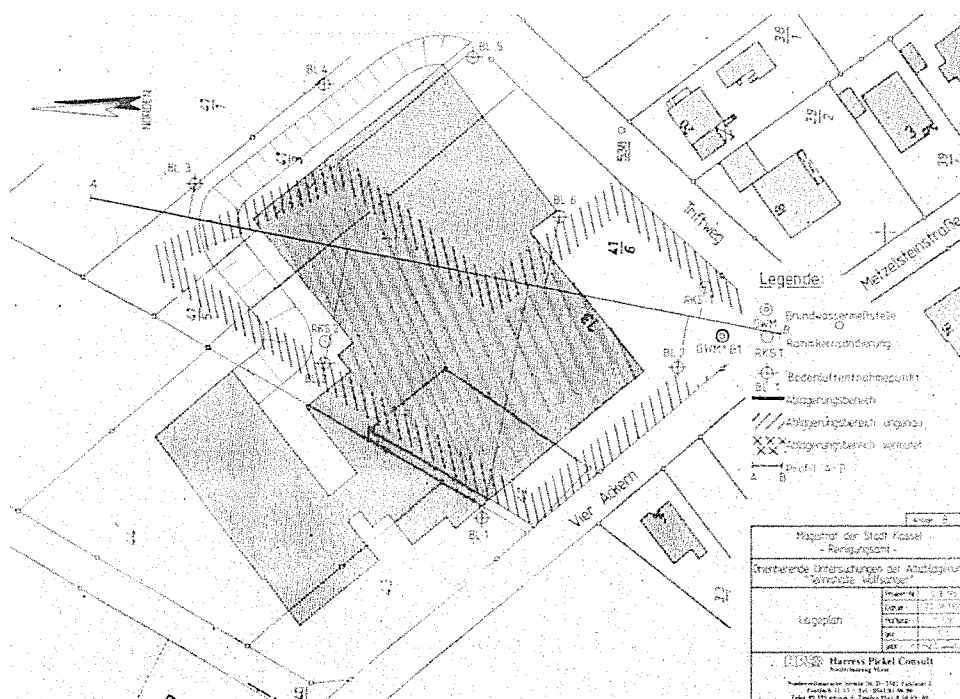
Die Verdachtsflächen wurden durch den Kampfmittelräumdienst ermittelt und vor Beginn der Erst-Bebauung systematisch überprüft. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Altablagerung

Aus der Begründung zu den B-Plänen Nr. VI/46 und VI/48:

"Im Plangebiet wurde von 1934 bis 1947 ein Hausmüll-/Gemeindemüllplatz mit einem Gesamtablagerungsvolumen von ca. 10.000 m³ betrieben. Diese Altablagerung wurde unter der Katasternummer 611 000 000 016 in die Verdachtsflächen-datei aufgenommen.

Die Ablagerung wurde 1993 gutachterlich untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass hinsichtlich der zu *diesem Zeitpunkt* geplanten Nutzung keine weiteren Untersuchungen notwendig sind."



Lageplan aus dem Gutachten „Orientierende Untersuchungen der Altablagerung „Tennishalle Wolfsanger“ in 3500 Kassel“, HPC, 1992

Im Vorfeld der aktuellen Planung wurden die vorliegenden Informationen diesbezüglich erneut geprüft. Nach Aussage der zuständigen Stelle beim Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel wird die Altablagerung in der Altlastendatei mittlerweile mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt, da insbesondere hinsichtlich der bisherigen Nutzung von der Ablagerung keine Gefährdung auf die Wirkpfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ausging (die Fläche wird nun unter der ALTIS-Nummer 611.000.152-001.008 mit dem Beinamen 'Tennishalle' geführt). Die im Zuge der Untersuchungen eingerichtete Grundwassermessstelle (3008) wurde zuletzt 2007 untersucht und nach unauffälligem Befund in 2010 zurückgebaut.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden bisher nicht untersucht und eine Beurteilung hinsichtlich der Nutzungen Wohnen und Spielen bisher nicht vorgenommen wurde.

Die Abmessungen der Altablagerung seien bisher weder horizontal noch vertikal (z.B. durch Bohrungen/Schürfe) klar eingegrenzt worden. Da es sich um die Verfüllung einer Lehmgrube handelt, könne die Ausdehnung aber aufgrund alter Luftaufnahmen relativ gut eingeschätzt werden. Die Mächtigkeit der Ablagerung könnte anhand der Bohrungen (Orientierenden Untersuchungen, 1992) eingeschätzt werden – die Ablagerungen reichen demnach bis ca. 1,5 bis 2,0 m unter die Geländeoberkante. Die maximale Mächtigkeit wird mit 2,3 m angegeben. Da einerseits die Geländeoberfläche im Zuge der Sporthallenbebauung stark verändert wurde und andererseits nicht das gesamte Gelände im Raster beprobt wurde, entstünden aber Unschärfen in der Einschätzung der Mächtigkeit.

Die geplante zukünftige Wohnnutzung des Geländes wird grundsätzlich als unkritisch erachtet. Insbesondere sei es aus altlastenfachlicher Sicht nicht erforderlich, das gesamte Auffüllungsmaterial zu entfernen.

Für das weitere Verfahren sind hinsichtlich der Altablagerung 'Wolfsanger/Tennishalle' seitens des RP Kassel folgende Hinweise zu beachten:

- Der Oberboden im Bereich von Gärten und Spielflächen ist mit unbelastetem Material mindestens in einer Dicke von 35 cm (nach BBodSchV) zu modellieren – aus praktischen Erwägungen hinsichtlich üblicher Benutzungen bei Pflanzungen und Kinderspielen werden 50 cm empfohlen.
- Für die Feststellung der Eignung als Baugrund ist ein Baugrundgutachter hinzuzuziehen. Sofern Aushubmassen entstehen (Oberboden, Geländemodellierung, Keller, Fundamente, u.ä.) ist mit erhöhten Entsorgungskosten gegenüber unbelastetem Material zu rechnen. Zur Einschätzung des Entsorgungsaufwandes wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine analytische Beprobung nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten empfohlen.
- Aushubmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und der Bodenaushub ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu beproben und zu deklarieren. Ein Entsorgungskonzept und die Dokumentation der Aushubmaßnahmen und Vorlage der Entsorgungsnachweise sind erforderlich.

Wasser und Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Osterbaches. Der früher noch vorhandene Bach 'Dessenborn' ist wegen der Ackernutzung bereits zu einem früheren Zeitpunkt verschwunden.

Innerhalb des Plangebietes gibt es heute keine Oberflächengewässer.

Auch sind Schutzgebietsausweisungen (Trinkwasserschutz, Heilquellenschutz) nicht betroffen.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine konkreten Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Südlich an das Plangebiet angrenzend ist im nördlichen Straßenrandbereich des Triftweges ein Entwässerungsgraben angelegt.

Lokales Klima

Großklimatisch betrachtet gehört Kassel zur Klimaeinheit 'Nordhessisches Bergland', welches sich durch niederschlagsbringende Westwinde auszeichnet, die aufgrund des sich im Westen erhebenden Habichtswaldes meist aus südwestlicher oder nordwestlicher Richtung kommen. Darüber hinaus hat das Fuldatal eine wichtige Windleitfunktion.

Das Plangebiet hat keine besondere klimatische Bedeutung.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stellte das Plangebiet innerhalb der Siedlungsstruktur ähnlich wie der Schulgebäudekomplex eine Wärmeinsel dar. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich der große Gebäudekörper des Sport- und Freizeitzentrums wie eine Barriere für bodennahe Luftbewegungen ausgewirkt hat. Eine Auflockerung der Bebauung mit verbesserter Möglichkeit der Durchlüftung wäre diesbezüglich positiv zu bewerten.

Die süd(west)exponierte Hanglage führt zu einem überdurchschnittlich warmen Lokalklima.

Aus der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen der Ortslage Wolfsanger ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie, dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) und Flächen mit Überwärmungspotenzial (baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen) sowie den unbebauten landschaftlich bestimmten Flächen, die bereits dem Frischluftentstehungsgebiet zuzurechnen sind (Flächen ohne Emissionsquelle; hauptsächlich mit dichtem Baumbestand und hoher Filterwirkung), und dem eigentlichen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet (hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung) befindet.

Als Handlungsziele für die bebauten Bereiche können formuliert werden:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- Vernetzung mit Potenzialbereichen fördern
- Nachverdichtung porös (durchlässig) gestalten

Der von der Hasenhecke und im Osterbachtal zur Fulda herabströmende wichtige Kaltluftabfluss war bisher nicht beeinträchtigt und wird dies auch nicht zukünftig von einer veränderten Bebauung sein. Diese Windschleuse - in der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) auch als 'Ventilationsflächen' bezeichnete Kategorie - ist wesentlicher Bestandteil des Belüftungs- und Zirkulationssystems innerhalb des Kasseler Beckens.

Vor diesem Hintergrund sind keine relevanten stadtklimatischen Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Kassel liegt in einer Beckenlandschaft, deren Westrand der bis auf über 500 m steil ansteigende Habichtswald bildet. Das Untersuchungsgebiet liegt im nordöstlichen Stadtrandbereich zwischen dem Stadtteil Wolfsanger und der Siedlung Hasenhecke. Es handelt sich um einen bewegten zur Fulda orientierten Südhang.

Bedingt durch die Besiedlung und die ackerbauliche Nutzung weicht die heutige potentielle natürliche Vegetation erheblich von der ursprünglichen natürlichen Vegetation ab. Ursprünglich bildeten mehr oder weniger artenreiche mesophile Buchenmischwälder mit lokalen Übergängen zu bodensauren Hainsimsen-Buchwäldern die natürliche Vegetation. Infolge der bisherigen anthropogenen Eingriffe ist beim Wegfall jeglicher menschlicher Einflussnahme im Siedlungsbereich ein lichter Robinien-Bergahornwald zu erwarten. Die Grünland-, Acker- und Gehölzflächen würden sich zu artenreichen mesophilen Buchenmischwäldern entwickeln.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Fläche des Geltungsbereiches war zuletzt bis zu etwa 55 % versiegelt. Hier von kann nur ein geringer Teil als versickerungsfähig eingestuft werden. Auch in den Randbereichen zur Straße 'Bei den Vier Äckern' und auf der Triftweg-Seite sind größere Flächenanteile zugunsten des ruhenden Verkehrs asphaltiert.

Als Freiflächenqualitäten sind zu nennen:

- die Böschungen mit Gebüsch-/Heckenstrukturen

In dem hängigen Gelände waren für die Sport- und Freizeitnutzung Modellierungen erforderlich. Hieraus sind mehrere heute dicht bewachsene Böschungen (Weißdorn, Schlehe, Hasel, Holunder u.a.) mit einzelnen Großbäumen entstanden. Diese befinden sich auf der östlichen Seite des Gebäudekomplexes sowie um die Tennisplätze herum.

Die maximale Höhendifferenz zeigt sich an der nordwestlichen Ecke der Tennisplätze, hier beträgt die Differenz etwa 4 m. Die Breite der Böschungen erreicht max. etwa 8 m, die Gesamtfläche der Böschungsbereiche liegt bei ca. 1.330 m².

Der Vegetationsbestand mit dem gestuften Gehölzaufbau diente in erster Linie der Eingrünung der Anlage und wird auch für Tiere (vor allem Kleinsäuger und Vögel) einen wertvollen Lebensraum im Siedlungsgefüge darstellen.

Von der Vegetation gehen auch positive kleinklimatische Effekte aus.

- die Brachfläche

Die nicht von dem Sport- und Freizeitzentrum genutzten Flächenanteile der Liegenschaft haben in der Vergangenheit ungenutzt brach gelegen.

Hier hat sich über die Jahre eine niedrige eher artenarme Spontanvegetation (als ruderale Hochstaudenflur) ohne größere Gehölze eingestellt.

Zwei Teilflächen können unterschieden werden: eine etwa dreieckige Fläche von ca. 2.200 m² Größe oberhalb der Tennisplätze entlang des 'Schmalen Weges' und eine eher rechteckige Fläche mit ca. 2.900 m² zwischen dem Gebäudekomplex und der Straße 'Dessenborn'.

Der ökologische Wert dieser Flächen ergibt sich fast ausschließlich aus dem offenen unversiegelten Zustand.

Beide Flächen haben den freien Blick ermöglicht und wurden - da nicht eingezäunt - von der Bevölkerung aus dem nahen Umfeld z. B. für den Hundespaziergang genutzt.



Bestandsplan reduziert, Januar 2015 (siehe auch Abb. im Anhang)

- die vorhandenen Bäume

Im Plangebiet wurden 44 Bäume aufgenommen (bis Frühjahr 2015) - davon 34, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen. Die meisten dieser Bäume sind wegen ihrer Art oder ihres Zustands nicht oder nur bedingt erhaltenswert.

Bei fast der Hälfte der Bäume handelt es sich um nicht einheimische (z. B. Robinie oder Roteiche) oder sogar potentiell invasive Arten (Robinie).

Zahlreiche Bäume weisen Verwachsungen oder Fehlstellungen auf, die sie ungeeignet als Stadtbäume in Wohnquartieren oder an Straßen machen.

Etwa ein Drittel der Bäume - überwiegend Robinien - wurde im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen 'Bei den Vier Äckern' und am Triftweg gepflanzt.

Die Übernahme in eine zukünftige Gestaltung wäre hinsichtlich der positiven Effekte für das Erscheinungsbild teilweise wünschenswert.

Insbesondere zwei Bäume der nördlichen Dreiergruppe weisen jedoch wegen der Stellung in einer Böschung eine prägnante Schiefstellung auf. Ein weiterer ist durch eine gebrochene Krone sehr stark geschädigt, andere durch Fehlwüchse geprägt (Schiefstellungen, Zwieselungen, niedrige Kronenansätze).



Robinien in der Stellplatzanlage 'Bei den Vier Äckern'

Erhaltenswert sind aufgrund ihrer Größe und ihrer guten Wuchsentwicklung die drei größeren Laubbäume südlich der Stellplatzanlage (Spitzahorn und zwei Roteichen). Sie fallen unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

Der Baumbestand weiter östlich am Triftweg ist weniger erhaltenswert. Die hier vorhandene 'Mischung' umfasst neben einigen Robinien, eine Pappel, eine Kirsche sowie zwei Nadelbäume (Blaufichte und Tuja), die teilweise im Böschungsbereich des Straßenseitengrabens stehen. Die meisten Bäume dieser Gruppe sind relativ klein, einzelne Bäume weisen Schäden im Stammbereich auf und diverse Fehlwüchse (Schiefstellungen, Zwieselungen, niedrige Kronenansätze).

Es ist davon auszugehen, dass diese Bäume beim von der Stadt geplanten Ausbau des Triftweges nicht zu erhalten sein werden. Viele von diesen Bäumen fallen auch nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

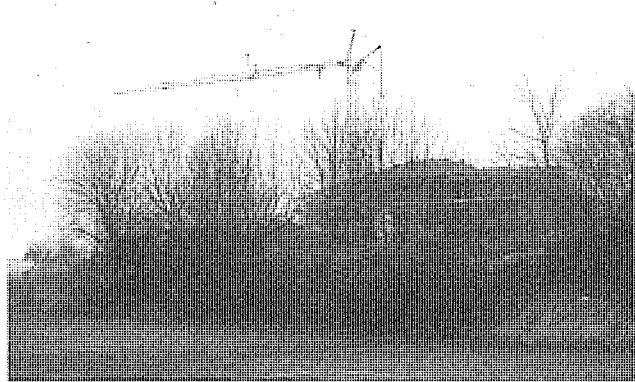


entlang des Triftweges verschiedene Bäume: Kirsche, Ahorn, Roteiche, Robinie und auch zwei Nadelbäume (Blaufichte, Tuja)

Böschungskante auf der Nordostseite mit gemischtem Bewuchs

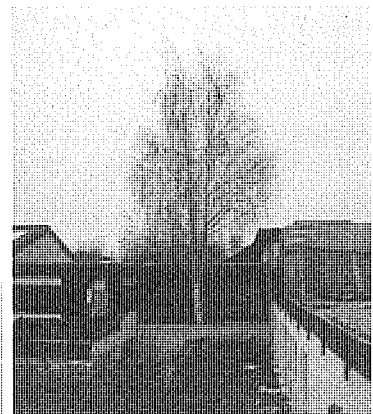
Der gemischte Böschungsbewuchs auf der Nordostseite des Gebäudekomplexes besteht aus zwei Roteichen, Hainbuche, Pappel und Ahorn. Nur zwei Bäume fallen nicht unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Ihr Erhalt wird dennoch nicht als zwingend angesehen, da die ungleiche Kronenentwicklung (aufgrund des nahe stehenden Gebäudes und der Böschung) und diverse Fehlwüchse (Schiefstellungen, Zwieselungen, niedrige Kronenansätze) eine Freistellung als Solitär und Stadt- oder Straßenbaum nicht erstrebenswert erscheinen lässt.

Der Baumbestand in den Böschungsbereichen rund um die Sandplätze ist abschnittsweise sehr unterschiedlich geprägt. Eine Pappelgruppe, zwei Birken und eine Hainbuche befinden sich auf der südlichen Seite. Eine dritte Birke steht etwas abseits der Tennisplätze nahe beim Gebäude. Sie sind wegen ihres Habitus teilweise markant für das Erscheinungsbild. Die vorgenannten größeren Bäume unterstehen alle dem Schutz der Baumschutzsatzung. Der Erhalt wäre durchaus wünschenswert, ist aber aufgrund des Standortes im Böschungsbereich und der für das Konzept erforderlichen Geländemodellierung auch im Hinblick auf die Herstellung von Tiefgaragen praktisch ausgeschlossen.



Pappelgruppe am südlichen Rand der Tennisplätze

Böschungskante auf der Nordwestseite der Tennisplätze mit gemischtem Bewuchs, dominiert von Hainbuche und Ahorn



Birken

Ein weitergehender Handlungsbedarf im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren ist nicht notwendig.

Obwohl etliche der vorgenannten Bäume aufgrund ihres Stammumfangs dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen (vgl. Kap. 2.7), würde – unabhängig von der hier vorliegenden Planung – in einzelnen Fällen ein Entfernen aus Sicherheitsgründen für sinnvoll erachtet. Die überwiegende Anzahl der Bäume kann nicht in das Konzept integriert werden.

Die Rodung ist jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und musste unabhängig hiervon abgestimmt bzw. vom Grundstückseigentümer gesondert beantragt werden. Eine Fällgenehmigung wurde seitens des zuständigen Fachamtes frühzeitig in Aussicht gestellt und dann im Sommer 2015 erteilt.

Fauna

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

Es gibt darüber hinaus – 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 Erhaltungszustand 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 ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil in dem vollständig in die bebaute Struktur eingebetteten Plangebiet keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Die Beurteilung wird – ausgehend von mehreren Bestandsaufnahme-Terminen im Herbst 2013 / Frühjahr 2014 bis Herbst 2014, Winter 2014/15 – im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen. 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 (nördliche Teilfläche) oder allenfalls geringen Pflegeeinsatz (übrige Randbereiche) 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 potenziell vorkommende Arten durch eine veränderte Bebauung zunächst erst mal verloren geht.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen nicht zu erwarten.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foina*) und Siebenschläfern (*glis glis*) ist eher für die westlicheren Stadtteile Kassels bekannt und muss für das Plangebiet als eher unwahrscheinlich angenommen werden, da geeignete Grundvoraussetzungen nicht gegeben sind.

Durch das Vorhandensein von typischen Spuren (Maulwurfshügel) im nördlichen Grünbereich 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

Die örtlichen Bedingungen entsprechen nicht den bevorzugten Voraussetzungen (Lebensraumbedingungen) für Fledermäuse. Es gibt weder ungenutzte Dachgeschosse noch einen älteren Baumbestand für geeignete Sommerquartiere oder auch Wochenstuben (Höhlenbäume). Außerdem wird die bisherige Sportnutzung – insbesondere die Sand-Tennisplätze – eher abschreckend gewirkt haben. Die unbebauten Flächenanteile bieten sich daher auch nur bedingt als Jagdrevier an.

Dennoch kann 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.

Am wahrscheinlichsten wäre die Zwergfledermaus (*pipistrellus pipistrellus*). 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.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine 'erhebliche Störung' einer möglicherweise vorkommenden Population unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose im Zusammenhang mit der vorgesehenen Neubebauung nicht zu erwarten ist.

Zauneidechse

Anthropogen geschaffene bauliche Strukturen im Plangebiet wie die Treppenhänge und Mauern sowie die Böschungsbereiche sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die nach Süden ausgerichteten und besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*lacerta 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 Ortsterminen für die Bestandsaufnahme wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Igel oder Elster 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 Potenzi-

ale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Für einige Arten – insbesondere von Hecken- bzw. Höhlenbrütern – kann angenommen werden, dass vor allem die schutzbietenden Böschungsbereiche im Plangebiet für die Fortpflanzung und für die Aufzucht aufgesucht werden. Eine eher geringere Bedeutung wird das Plangebiet aufgrund der Voraussetzungen für Bodenbrüter haben. Das Quartier ist in gleichem Maße auch für die Nahrungssuche geeignet.

Neben den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten (zum Teil hohe Populationen an Singvögeln) Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Rabenkrähe, und Rotkehlchen sind auch weitere typische potentiell vorkommende 'Stadtvogel-Arten' wie Girlitz, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilp-Zalp im Plangebiet zu erwarten.

Dagegen deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller vorkommenden und 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 Neubebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden im Vergleich mit dem bisherigen großflächigen Gebäudekomplex tendenziell eher eine Verbesserung des Umweltzustands nach sich zieht.

Zwar werden mit der möglichen baulichen Entwicklung im Quartier gerade die etwas weniger intensiv genutzten und gepflegten Flächen – insbesondere die gebüschartigen Strukturen an den vorhandenen Übergängen (Böschungen) im Plangebiet – verloren gehen. Vor allem aber mit der Neuschaffung von offenen Flächen (als halböffentliche und private Freiflächen, Gärten) im Innern des Quartiers und der Herstellung von Durchquerungsmöglichkeiten werden die Grundlagen dafür geschaffen, dass im Plangebiet auch weiterhin die Lebensraum-Voraussetzungen für die heute hier vorkommenden Tierarten grundsätzlich gegeben sind oder sogar verbessert werden. Dies gilt vor allem für alle 'stadtgeeigneten' Tiere.

Darüber hinaus stehen ausreichende Ergänzungsräume und Ausweichflächen in der nahen Umgebung (Osterbach-Grünzug) zur Verfügung. Die Standortbedingungen dieser Kompensationsflächen bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch für die Nahrungssuche die erforderliche Vielfalt.

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 der Schaffung vergleichbarer Qualitäten und 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 notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten

berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Sommerhalbjahr gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet war über einen langen Zeitraum Standort eines kommerziellen Sport- und Freizeitzentrums und war damit Anziehungspunkt für einen kleinen Teil der Kasseler Bevölkerung, hatte aber ansonsten keine Bedeutung als Freiraum für die Bewohner/innen des Stadtteils oder die Allgemeinheit.

3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' – die nächstgelegenen Beuys-Bäume stehen auf dem Schul-/Kindergartengrundstück und entlang des Grenzweges – ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen.

Weder im Geltungsbereich noch in den umliegenden Straßenräumen befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta-Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßen.

Vor dem Hintergrund des angestrebten Ausbaus des umweltfreundlichen Fernwärmenetzes wurden die Chancen für einen Anschluss des Plangebiets geprüft.

Im Stadtteil Wolfsanger spielt Fernwärme bisher keine Rolle. Ein Weiterbau des Netzes im erforderlichen Umfang erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt kurz- bis mittelfristig nicht realistisch, so dass bei der Umsetzung von Bauvorhaben in den nächsten Jahren auf andere Energieträger zurückgegriffen werden muss.

- **Wasser-/Gas- und Stromversorgung**

In der Straße 'Bei den Vier Äckern' befinden sich die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom im gegenüberliegenden Gehwegbereich. Im 'Schmalen Weg' verlaufen die vorgenannten Leitungen in der südlichen Hälfte innerhalb der Wegeparzelle. In der Straße 'Dessenborn' liegen die Leitungen wiederum in der gegenüberliegenden Straßenhälfte.

Im Triftweg wurden die Wasser- und die Gasversorgung in den nördlichen Randbereich der Straße unmittelbar neben dem Graben verlegt. Die Gasversorgungsleitung wurde jedoch bisher nur bis zum Einmündungsbereich 'Quelbergweg' geführt, kreuzt hier den Triftweg und verläuft weiter im Quelbergweg.

Die Stromversorgungsleitungen liegen im südlichen Randbereich des Triftweges.

In der südlichen Spitze des Plangebietes (Flst. 41/6) - nahe der Kreuzung Triftweg/'Bei den Vier Äckern') befindet sich die Trafostation 'Metzelsteinstraße' (N6811) der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die prinzipiell auch weiterhin für die Versorgung des Gebietes benötigt wird und daher am Standort zu erhalten ist.

Zu diesem Zweck sind die Zugänglichkeit der Trafostation sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung zugunsten der Städtischen Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu gewährleisten.

Im Zuge der von der Städtische Werke Netz + Service GmbH geplanten Erneuerung können geringfügige Veränderungen der Fläche (Mindestmaß 2,80 m x 1,70 m) bzw. der Anordnung und Gestaltung berücksichtigt werden.

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen

In den um das Planungsgebiet liegenden Straßen sind Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden und stehen zur Erschließung des Baugebietes grundsätzlich zur Verfügung. Aufgrund der Topografie wird die Straße 'Dessenborn' jedoch nur bedingt als Vorflut zur Verfügung stehen.

Nach Aussage von KasselWasser ist das Areal des ehemaligen 'Campus Wolfsanger' mit dem heutigen Befestigungsgrad von etwa 50% bei der Dimensionierung der Kanalsysteme berücksichtigt. Wenn sich die Neubebauung in seiner Größenordnung an diesem Wert orientiert, ist keine Abflussverschärfung durch die Planung zu erwarten.

Das umliegende Neubaugebiet ist im Trennsystem entwässert. Für die Abwasserentsorgung im Trennsystem befinden sich im Fahrbahnbereich der umliegenden Straßen 'Schmaler Weg', Dessenborn und Triftweg jeweils Regenwasser (DN 300 bzw. DN 500) - und Schmutzwasserleitungen (DN 250 bis DN 300) - in der Straße 'Bei den Vier Äckern' liegt neben der Regenwasserleitung (DN 400 bzw. DN 500) ein Mischwasserkanal (DN 300) ab Einmündung 'Schmaler Weg' als Fortsetzung der oberhalb anschließenden Schmutzwasserkanäle.

Der offene Graben im Triftweg wird am Kreuzungsbereich 'Bei den Vier Äckern' in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Mit dem anstehenden Ausbau des Triftweges ist die Verrohrung des Straßenseitengrabens geplant.

- Telekommunikation

Die Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom AG und der unity media Hessen GmbH befinden sich überwiegend im Gehwegbereich der angrenzenden Straßenräume: In der Straße 'Bei den Vier Äckern' im gegenüberliegenden Gehwegbereich, im 'Schmalen Weg' verlaufen die Leitungen unmittelbar an das Plangebiet angrenzend in der südlichen Hälfte innerhalb der Wegeparzelle, in der Straße 'Dessenborn' liegen die Leitungen wiederum in der gegenüberliegenden Straßenhälfte und im Triftweg wurden die Leitungen in den nördlichen Randbereich der Straße unmittelbar neben dem Graben verlegt.

Für eine bauliche Entwicklung im Plangebiet sind die bestehenden Netze zu erweitern und gegebenenfalls auch in der Dimensionierung anzupassen. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung.

4. Planungsziele und Konzept

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wolfsanger, der wegen der übergeordneten Siedlungsflächenentwicklung in den letzten Jahren als Wohnstandort eine sehr hohe Nachfrage zu verzeichnen hat. Die Nähe zum Landschaftsraum am östlichen Siedlungsrand wie auch die - topografisch bedingte - Geländesituation unterstützen die im Stadtteil vorhandenen Wohnqualitäten zusätzlich.

Nachdem am Standort eine Weiterführung der Sport- und Freizeitnutzung durch den Betreiber nicht mehr sicherzustellen war, wurden verschiedene Versuche unternommen, andere Interessenten für ein vergleichbares Angebot zu finden. Diese Suche führte bisher nicht zum Erfolg.

Gleichzeitig ist ein Nachfragedruck für eine Wohnbaulandentwicklung entstanden, die nun mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan eine bauleitplanerisch abgesicherte Grundlage und einen städtebaulichen Rahmen erhalten soll.

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für den Bau von Wohnhäusern, weil sie

- bereits baulich genutzt wurde (Flächenrecycling)
- grundsätzlich erschlossen ist (Ausnutzung vorhandener Ressourcen/Systeme)
- zur Stabilisierung/Stärkung des Stadtteiles bzw. der Sozialstruktur beiträgt
- eingebettet ist in eine funktionierende durch Wohnnutzung geprägte Umgebung (Konfliktminimierung)
- eine exponierte Südwestorientierung aufweist (hohe Wohnqualität)

4.1 Ziele, Leitbild

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gelten folgende Leitziele:

- Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnstandortes 'Wolfsanger' und Erhalt der Wohnqualität
- Förderung eines breit gemischten Wohnungsangebots für verschiedene Nachfragegruppen
- Stabilisierung/Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen durch positive Entwicklung der Bewohnerstruktur (z.B. Kindergarten, Grundschule - Lebensmittelversorgung)
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Quartiers mit hochwertiger Wohngebäudearchitektur (durch besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität)
- Sicherstellung von straßenbegleitenden öffentlich nutzbaren Gehwegen
- Sicherstellung einer Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger
- Berücksichtigung ausreichender Kapazitäten zur Befriedigung des Stellplatzbedarfs innerhalb des Quartiers
- Sicherung und Erhalt eines Mindestanteils von Freiflächen mit einer angemessenen Vegetationsausstattung
- Freiraumplanung im Hinblick auf eine bewohnerorientierte Nutzung des Innenbereiches, Schaffung von hochwertigen Außenbereichen als Wohnraumergänzung.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht in der eher durch Vielfalt geprägten Situation vom Grundsatz her ein Quartier mit eigenständigem Erscheinungsbild vor, welches durch seine Formensprache trotz der verschiedenartigen Bauformen einen Siedlungscharakter mit Identifikationswert entwickelt.



Städtebauliches Konzept, unmaßstäblich (Stand 11/2015)

Auf dem schiefwinkligen Grundstück orientiert sich die strenge städtebauliche Struktur mit einer konsequent parallelen Anordnung der Gebäude am Verlauf des Grenzweges und des 'Schmalen Weges' bzw. der entsprechenden Gebäudekörperstellung auf der dazwischen liegenden Fläche.

Das in den umliegenden (Neu-)Baufeldern vorherrschende Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung wird damit zum Teil verlassen. Die konsequente Südwestausrichtung orientiert sich weitgehend an der ursprünglichen natürlichen Hangexposition (ohne Berücksichtigung der heutigen Böschungen) und ermöglicht eine relativ hangparallele Bebauung mit dann vergleichsweise geringen Eingriffen in die Topografie. Dem Charakter der Umgebung entsprechend soll eine in Einzelbaukörper aufgelöste offene Baustruktur entstehen.

Damit die Höhenentwicklung (Geschossigkeit) weder die umgebenden Straßenräume noch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung in seiner Ausprägung negativ beeinträchtigt, ist durchweg eine maximal nur zweigeschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) als Mehrfamilienhaustyp, als Doppelhaus und als Stadt- oder Reihenhaus geplant.

Die Bauweise eignet sich damit auch für die Nutzung von Fotovoltaik und Solarthermie. Für die überwiegende Zahl der Wohneinheiten können die wohnungsnahen Freiräume optimal ausgerichtet werden.

Im Kern des neuen Wohngebietes soll ein kleiner Quartiersplatz entstehen, um den – eine Raumbildung unterstützend – drei gleichförmige Baukörper gruppiert werden. In diesen drei – den Kern prägenden – Gebäuden sollen je Vollgeschossebene drei und in der oberen Geschossebene zwei Wohneinheiten angeordnet werden (zusammen 24 Wohneinheiten). Hier können vor allem in der Erdgeschossebene auch seniorenrechtliche (barrierefreie) Wohnungen entstehen.

Am nordwestlichen Rand des Quartiers entlang der Straße 'Schmaler Weg' sind vier Mehrfamilienhäuser als Doppelhäuser (Zweispänner) mit je 5 Wohneinheiten (WE) geplant, zusammen 20 Wohneinheiten. Hierzu soll(en) eine oder zwei Tiefgarage(n) mit einer Zufahrt vom Schmalen Weg errichtet werden.

Für die anderen Baukörper werden verschieden lange Zeilen aus Reihenhaus- bzw. Stadthausstypengebildet, die im Zuge der Vermarktung / Umsetzung entsprechend der Nachfrage kombiniert werden können. Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze ist schwerpunktmäßig an den Rändern des Plangebietes im Straßenraum (als private Flächen) vorgesehen.

Insgesamt sollen rund 70 – 75 Wohneinheiten entstehen. Weil sich das altersgerechte Wohnungsangebot in der Quartiersmitte eher an Kinderlose richtet, wird für die Planung insgesamt ein Schlüssel von 2,5 Personen je Wohneinheit (WE) zugrunde gelegt. Dies ergibt in der Summe etwa 180 neue Bewohner für den Stadtteil.

Die Stadt Kassel geht davon aus, dass bei einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit (1,5 Stpl./WE) bzw. einer resultierenden Summe von rund 110 Stellplätzen der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf gedeckt sein dürfte und andere umliegende Wohngebiete nicht zusätzlich belastet werden. Damit wird für die Planung ein – gegenüber den Vorgaben der Stellplatzsatzung (1 Stpl./WE) – höherer Nachweis eingefordert. Zusätzlich wird im öffentlichen Straßenraum ein zusätzliches Angebot geschaffen – insgesamt 30 Parkplätze am Schmalen Weg und bis zu 17 Parkplätze am Dessenborn (vgl. Kap. 2.6).

Die Qualität des Konzepts zeichnet sich dadurch aus, dass in dem eng vorgegebenen städtebaulichen Rahmen dennoch eine ausreichend große Flexibilität für die Objektplanung (Realisierung und Vermarktung) erhalten bleibt.

Aufgrund der aktuellen Dynamik in der Stadt unterliegt der Wohnungsmarkt einer rasanten Entwicklung, die insbesondere durch einen verstärkten Anstieg im hochpreisigen Wohnungseigentumssektor in Bezug auf das gesamtstädtische Kasseler Niveau gekennzeichnet ist. Wünschenswert wäre daher, wenn im Sinne des Erhalts der Durchmischung – bezogen auf den Stadtteil Wolfsanger wie auch auf die Gesamtstadt – bei der Neubebauung neben dem gehobenen Eigenheim sowohl die Förderung von preiswerteren Neubauwohnungen als auch die Realisierung von grundsätzlich anderen Wohnangeboten gelingen könnte.

In Abhängigkeit von der Verteilung der verschiedenen Wohnformen (Eigentum / Miete – Reihenhaus/ Stadthaus / Geschosswohnungsbau) verändern sich das Verhältnis und die Abgrenzung zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereichen. Konzepte mit einer höheren Anzahl von Wohneinheiten im Innern des Quartiers haben einen reduzierten Grad von Privatheit zur Folge und

schaffen eher halböffentliche Räume in der Quartiersmitte. Diese begrenzte Öffnung erscheint in dieser Situation/diesem Umfeld jedoch vertretbar.

Im Zusammenhang mit der neuen Wohnbebauung soll im Innern des Quartiers auch ein 350 – 400 m² großer Spielplatz mit einem Angebot vor allem für kleine Kinder entstehen.

Eine weitere wesentliche Grundlage für die Qualität baulicher Konzepte ist darüber hinaus eine gute städtebauliche Lösung für den ruhenden Verkehr. Bei Umsetzung der städtischen Forderung (Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl./WE) erscheinen Lösungen ohne Tiefgarage vor dem Hintergrund der angestrebten baulichen Dichte und der Außenraumqualität kaum denkbar. Gleichwohl muss eine Mindestanzahl von Stellplätzen auch oberirdisch angeboten werden.

Der Erhalt einzelner markanter Bäume würde die Qualität des Quartiers für die Bewohner, aber auch im Hinblick auf Umwelt- und Naturschutz aufwerten. Von herausragender Bedeutung sind die vorhandenen Gehölze aber durchgehend nicht. Die größeren Bäume unterliegen alle dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Städtebauliche Kennwerte

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts (nicht Bebauungsplan) ermittelt. Für die Bauleitplanung sind im Hinblick auf die nachfolgende Objektplanungsebene entsprechende Spielräume / Abweichungen vorgesehen.

Geltungsbereich Bebauungsplan, ca.	19.160 m ²
öffentliche Verkehrsfläche ('Bei den Vier Äckern'), ca.	1.000 m ²
Gehwegflächen (straßenbegleitend – öffentlich/privat), ca.	760 m ²
Versorgungsfläche (Trafostation), ca.	30 m ²
Nettobauland	17.370 m ²
Verkehrsfläche privat (Nord-Süd-Verbindung, Quartiersplatz), ca.	890 m ²
Verkehrsfläche privat (Stellplätze), ca.	1.200 m ²
Nettobauland ohne private Verkehrsflächen, ca.	15.280 m ²
überbaute Fläche	
Grundfläche Gebäude, ca.	4.500 m ²
Grünfläche/Spielplatz, ca.	380 m ²
Bautypologie (analog städtebaulichem Konzept)	
Anzahl WE gesamt, davon	72 WE
- in 'Mehrfamilienhäusern' (Dreispänner), II Vollgeschosse	24 WE
- in 'Mehrfamilienhäusern' (Zweispänner), II Vollgeschosse	20 WE
- in 'Stadthäusern' (Reihenhäuser), II Vollgeschosse	28 WE
Geschossfläche (nur Vollgeschosse), ca.	9.000 m ²
Geschossfläche (Vollgeschosse + Staffelgeschosse), ca.	12.300 m ²
Anzahl Stellplätze gesamt, davon	108 Stpl.
- in Tga (in Klammern Anzahl Tga), mindestens	21 (1-2)
- am öffentlichen Straßenraum im Plangebiet,	68
davon max. 20 Stellplätze überdacht (Carports)	
- am öffentlichen Straßenraum außerhalb des Plangebietes	19
('Bei den Vier Äckern', vor dem Kindergarten, Flst. 34/3)	
Verhältnis Stpl./WE	1,5

Da große Teile (etwa 55 %) der jetzt für eine Bebauung vorgesehenen Fläche zuvor bereits schon versiegelt waren, wirkt sich die Neubebauung nur unwesentlich auf die Flächenbilanz im Hinblick auf die Bodenversiegelung aus.

Stellplätze / Tiefgaragen

Um das angestrebte Ziel zu erreichen, das Innere des Quartiers von ruhendem und Fahrverkehr weitgehend freizuhalten, ist vorgesehen etwa 65 - 70 private Stellplätze im Straßenraum um das Quartier herum an den Straßen ‚Triftweg‘, ‚Bei den vier Äckern‘ und ‚Schmaler Weg‘ neu herzustellen. Mit der Herstellung dieser Stellplätze kann bereits der satzungsgemäße Schlüssel von etwa 1 Stpl. für je WE für fast die gesamte Neubebauung erreicht werden.

Die abgestimmte Planung sieht entlang des ‚Schmalen Weges‘ und entlang der Straße ‚Bei den Vier Äckern‘ einen Stellplatzstreifen mit Längsaufstellung und entlang des Triftweges einen Stellplatzstreifen mit Senkrechtaufstellung vor.

Am Triftweg soll in Teilabschnitten etwa die Hälfte (maximal) auch als überdachte Stellplätze (Carports) errichtet werden. Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch eine verbesserte Zuordnung möglich ist. Eine durchgängige Carportzeile soll aus Rücksichtnahme auf das städtebauliche Erscheinungsbild und die negative Wirkung auf den dahinter liegenden Gehweg ausgeschlossen werden.

Die Herstellung der Stellplätze auf der Grundlage des Konzeptes erfordert Regelungen im Städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der zu ändernden Straßenplanung (Schmaler Weg, Triftweg), der Absicherung der Umsetzung der Planung und der erforderlichen eigentumsrechtlichen Anpassungen.

Zur Realisierung der Stellplatzanlagen werden von Flurstück 51/3 (Triftweg) rund 280 m² und am Schmalen Weg (Flurstück 56/8) rund 220 m² aus kommunalem Eigentum benötigt. Für den geplanten öffentlichen Gehweg ‚Bei den Vier Äckern‘ – hier gibt es bisher keinen Gehweg auf der nördlichen Straßenseite – sollen rund 240 m² von der Vorhabenträgerin in städtischen Besitz übergehen (hier befindet sich der geplante Stellplatzstreifen vollständig auf dem privaten Grundstück).

Die Stellplatzanlagen sollen entsprechend der Stellplatzsatzung durch Bäume gegliedert werden.

Im Rahmen der Überarbeitung der Straßenplanung sind insbesondere die technischen Vorgaben für den Ausbau und die Anschlusshöhen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

In die Planung einbezogen werden auch die vorhandenen 19 Stellplätze vor dem Kindergarten (Flst. 34/3), für die es eine grundbuchlich abgesicherte Bindung an die Liegenschaft gibt. Die Fläche befindet sich – wie das überwiegende Plangebiet auch – im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg.

Die weiterhin benötigten 20 - 25 Stellplätze sollen in 1 - 2 Tiefgaragen am Schmalen Weg im Zusammenhang mit der dort vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung (WA 1) untergebracht werden. Hierbei soll die maximale Anzahl von Tiefgaragen bzw. deren Zufahrten zur Vermeidung von unverträglichen Konzentrationen begrenzt werden.

Die geplante bauabschnittsweise Zuordnung der Tiefgaragen trägt dem Bedürfnis der Nutzer Rechnung, die in der Regel die Übersichtlichkeit und die höhere Privatheit von kleineren Einheiten schätzen, weil sie hieraus ein höheres Sicherheitsgefühl ableiten (Vermeidung von Anonymität).

Auch die Berücksichtigung der topografischen Situation spricht für kleinere Lösungen. Aus der Hanglage ergibt sich eine differenzierte Staffelung der Gebäude in Bezug auf die Höhenlage. Bei einer zu großen Tiefgarage können diese Höhenunterschiede nicht sinnvoll aufgefangen werden - insbesondere dann nicht, wenn eine konstruktionsbedingt sinnvolle Verknüpfung mit den aufstehenden Gebäuden angestrebt wird.

In Abhängigkeit von der - der topografischen Einbindung geschuldeten - Mächtigkeit der Überdeckung erscheint auch eine Bepflanzung der Tiefgaragen teilweise möglich.

Gegebenenfalls erforderliche Anpassungen im Straßenraum können im Rahmen des ohnehin anstehenden Ausbaus der umgebenden Straßen erfolgen. Hierzu sind rechtzeitig Informationen zur Verortung möglicher geänderter und/oder zusätzlicher Zufahrten/Zufahrtsbereiche im Hinblick auf hierfür erforderliche Bordabsenkungen weiterzugeben.

Im Bereich der Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen ist grundsätzlich der Lärmschutz zu beachten.

Innere Erschließung

Für die Sicherung einer von der Allgemeinheit nutzbaren öffentlichen Erschließung des Quartiersinnern fehlt die Notwendigkeit.

Zur Durchquerbarkeit des Wohngebietes für Fußgänger (Anlieger) sollen fußläufige Verbindungen hergestellt werden und eine 'nachbarschaftliche' Durchlässigkeit ermöglichen, die ansonsten allenfalls Notverkehren aller Art (wie Rettungsfahrzeuge) dienen könnten.

In Abhängigkeit von der endgültigen Anordnung der Bebauung kann die Notwendigkeit entstehen, dass die geradlinige Erschließung zwischen den beiden Straßen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' entsprechend der DIN 14090 als Feuerwehrezufahrt herzustellen ist.

Dies betrifft neben der Breite und dem einzuhaltenden Lichtraumprofil (mindestens 3,50 m) auch die Sicherstellung einer ausreichenden Belastbarkeit der Fläche (hier insbesondere im Fall der Tiefgaragenüberdeckung).

Nach DIN 14090 sind Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.

Äußere Erschließung

In Bezug auf das weiterführende Straßennetz wird davon ausgegangen, dass sich die bestehende Verkehrssituation nicht in einem signifikanten Umfang durch die vorgesehene Wohnbebauung verändern wird.

4.3 Grünordnung

Die Ausgangssituation in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter kann durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und den wirtschaftlichen Aspekten einer Nachverdichtung in einigen Punkten teilweise verbessert werden. Die Maßnahmen stehen im Einklang mit der übergeordneten Planungsebene. Das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche wird annähernd unverändert bleiben. Ein hoher Anspruch an die Gestaltung soll dazu beitragen, dass die halböffentlichen (Wege-)Flächen im Quartier auch Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben.

Der durch die Planung vorbereitete Verlust von Bäumen kann erst mittel- bis langfristig kompensiert werden. Eine umfassende Fällgenehmigung für die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallenden Bäume wurde im Sommer 2015 mit der Auflage erteilt, dass eine annähernd gleiche Anzahl von Bäumen mit dem Ziel neu zu pflanzen ist, dass mittel- bis langfristig ein angemessener Ersatz sichergestellt ist.

Folgende Vorgaben der Grünordnungsplanung wurden im Zusammenhang mit dem integrierten Fachbeitrag Umwelt und Grün formuliert und sind in die Bauleitplanung zu übernehmen. Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

- **Umgang mit den Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher)**
Der überwiegende Teil der Bestandsbäume ist nur bedingt erhaltenswert. Im Zuge der zur Umsetzung der Planung notwendigen Abrissarbeiten der bestehenden Gebäude und der umfangreichen Geländemodellierungen sind kaum bestehende Bäume zu erhalten. Auf Grundlage der Baumschutzsatzung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- **Gestaltung der (unbefestigten) Grundstücksfreiflächen**
Im Hinblick auf die Wohnqualität und das Quartiersklima ist ein Mindestanteil von unbefestigter Fläche bzw. gärtnerisch gestalteter Fläche auf den Grundstücken festzulegen. Mit diesem Anspruch ist eine möglichst hohe Qualität für die Anlieger und Nutzer (Freizeitwert, vielfältige Nutzbarkeit) in Einklang zu bringen.
Wenn nicht grundsätzlich verzichtbar, sollten neue Einfriedungen im Innern des Quartiers ausschließlich als Hecken ausgebildet werden. Im topografisch sehr bewegten Gelände werden aber in hohem Maße auch bauliche Einfriedungen zur Geländeabfangung erforderlich werden.
Neben der gärtnerischen Gestaltung ist eine verträgliche Gestaltung gerade der baulichen Einfriedungen in Bezug auf Bauweise und Höhe anzustreben.
- **Gestaltung der (befestigten) Verkehrsflächen**
Weil in dicht bebauten Quartieren auch die befestigten Flächen Spiel- und Aufenthaltsraumqualitäten haben sollten, werden Vorgaben für die Gestaltung empfohlen, die sich auf die Materialwahl (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugenanteil) und den Versiegelungsgrad beziehen. In Abhängigkeit von den funktionalen Anforderungen ist auch bei diesen Flächen die Klimawirksamkeit zu beachten.

- Festlegen von Gehölzanzpflanzungen (Bäume und Sträucher)
Die vorhandenen Grünstrukturen sind durch neue Bäume und Sträucher möglichst wieder herzustellen. Eine umfassende zeichnerische Festlegung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die privaten Grundstücksflächen nicht vorgesehen, auch weil insbesondere die zukünftige Ausdehnung der erforderlichen Tiefgarage(n) noch nicht feststeht. Es soll jedoch zumindest ein adäquater Umfang an Bepflanzung verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden (etwa 1 Baum je Grundstück).
Neben den positiven Effekten für das Klima, sind die Auswirkungen von Verschattung auf die Wohnqualität entsprechend zu berücksichtigen.
Weil die Möglichkeiten für eine Bepflanzung der Tiefgaragendächer in Abhängigkeit von der Überdeckung zu sehen sind, liegt der Schwerpunkt von neuer Bepflanzung in Teilbereichen des Plangebietes eher bei Hecken und Sträuchern.
- Festlegen einer überwiegend heimischen, vor allem aber standortgerechten und standortgeeigneten Artenauswahl
Die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage einer intakten Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften.
Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgeeigneter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.
Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebene Mindestqualität zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Artenliste bevorzugt zu verwendender Arten (Empfehlung)

Bäume 1. Ordnung und 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

sowie alle Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

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

Sträucher

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

Mindestqualität:

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

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Bei Neuanpflanzungen sind grundsätzlich die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist die Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

4.4 Behandlung Niederschlagswasser

Aufgrund der Situation im nachfolgenden Kanalnetz wurde bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Anspruch formuliert, keine zusätzliche Niederschlagswassermenge durch die Planung auszulösen.

Im Vorfeld wurden daher in Abstimmung mit KasselWasser Berechnungen der Abflussmengen sowohl für die Bestandsituation wie auch für den Planungsfall durchgeführt. Der Investor / Grundstückseigentümer hat in Abstimmung mit KasselWasser mittels hydraulischer Berechnung für das ursprüngliche Konzept (B-Plan-Entwurf 04/2015) nachgewiesen, dass sich die zu erwartende Regenwasserabflussmenge gegenüber dem Bestand nicht wesentlich verändern wird und dass daher das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser (rund 155 l/s) in das weiterführende öffentliche Kanalnetz abgegeben werden kann.

Die hydraulische Berechnung ist auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zwingenden Ausführung von Gründächern, die Mächtigkeit der Überdeckung von Tiefgaragen und die Gestaltung von befestigten Grundstücksfreiflächen abgestimmt.

Mit der Weiterführung der Planung haben sich diesbezüglich keine Veränderungen in relevanter Größenordnung ergeben.

Im Falle der Überschreitung der ermittelten Regenwasserabflussmenge verpflichtet sich der Investor / Grundstückseigentümer durch entsprechende Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zusätzliche Rückhaltmaßnahmen bzw. ausreichende Rückhalteeinrichtungen im Plangebiet vorzusehen.

4.5 Technische Infrastruktur

Veränderungen im übergeordneten Netz sind derzeit nicht vorgesehen, so dass bezogen auf die technische Infrastruktur nicht mit einem größeren zeitlichen Vorlauf zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungsnetze durch den Investor/Grundstückseigentümer bzw. die jeweiligen Bauherren vorhabenbezogen entsprechend auszubauen bzw. Hausanschlüsse herzustellen. Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser (Kasseler Entwässerungsbetrieb) abzustimmen. Die laufende Unterhaltung der Kanalanlagen ist durch privatrechtliche Vereinbarungen (Baulast / Grunddienstbarkeit bei allen Teilgrundstücken) sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserableitung Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich sind.

Es wird davon ausgegangen, dass die überwiegende Zahl der Wohngebäude direkt über das Kanalsystem in den umliegenden Straßen angeschlossen werden können und dass nur für die Quartiersmitte ein zusätzlicher Leitungsstrang erforderlich wird, der durch ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert werden soll. Wegen dieser Notwendigkeit wird neben der Festlegung der 'Mittelachse' (Nord-Süd) im Hinblick auf eine vom Investor / Grundstückseigentümer unabhängige Lösung auch eine Bürgschaftsvereinbarung im städtebaulichen Vertrag fixiert.

Zusätzlich soll im Zusammenhang mit den geplanten Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers eine ergänzende Ost-West-Verbindung als Option für eine weitere Leitungstrasse im Planungsrecht fixiert werden.

Auch die privaten Gehwegflächen am Schmalen Weg und am Triftweg sollen - mit entsprechenden Leitungsrechten versehen - für die Verlegung und die Unterhaltung von Versorgungsleitungen gesichert werden.

Darüber hinaus besteht diesbezüglich kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Weitere Vereinbarungen im Hinblick auf die 'Feinverteilung' sind auf privatrechtlicher Ebene zu klären, wenn konkrete Bauvorhaben anstehen.

Im Zuge der von der Städtische Werke Netz + Service GmbH geplanten Erneuerung der Trafostation in der südlichen Ecke des Plangebietes (Flur 12, Flst. 41/6) können nach Auskunft der Betreiberin geringfügige Veränderungen der Fläche (Mindestmaß 2,80 m x 1,70 m) bzw. der Positionierung und Gestaltung berücksichtigt werden. Aus städtebaulicher Sicht sind eine Minimierung der für die Station beanspruchten Fläche und eine Anordnung längs zum Triftweg mit direktem Zugang vom öffentlichen Gehweg anzustreben.

Ein Sicherheitsabstand von 1,0 m bis 1,5 m um die Station ist einzuhalten.

Hieraus ergibt sich eine zeichnerisch festgesetzte Fläche von ca. 30 m², die sich nicht vollständig mit der derzeitigen Fläche deckt und daher einen Umbau im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung tatsächlich zwingend auslösen würde.

Aufgrund der exponierten Lage der Trafostation an der Südecke des geplanten Quartiers und direkt angrenzend an die südwestexponierten Freiräume der geplanten Wohnhäuser sollte eine entsprechende Gestaltung der Trafostation z. B. durch eine Holzverkleidung vorgesehen werden.

Abfallentsorgung

Die vorgesehene Nord-Süd-Verbindung mit einer Breite von mindestens 4,25 m und entsprechendem Aufbau ist für die Befahrung durch die Müllabfuhr ausreichend, wenn hiervon mindestens 3,50 m in geeigneter Weise befestigt werden.

Für die Entsorgung im inneren Bereich soll gemäß § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung der Stadt Kassel der Abstellplatz für Abfallgefäße nicht mehr als 15 m von der Fahrbahn entfernt sein und ein Längsgefälle von max. 5 % aufweisen. Dies ist bei der Anlage von Müllbehälterstandplätzen im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

Belange der Feuerwehr

Die grundsätzliche Erreichbarkeit für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist über die das Plangebiet umgebenden Straßen und die mittige Erschließung gewährleistet. Darüber hinaus sind zu berücksichtigen:

1. Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet oder geplant, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt).
2. Feuerwehruzufahrten sind herzustellen, wenn die Entfernung von Gebäuden zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 50 m beträgt und sie aus Gründen des

- Feuerwehreinsätze erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen ein Lichtraumprofil von > 3,50 m aufweisen.
3. Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
 4. Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.
 5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten.
 6. Die Hausnummern müssen von den jeweiligen Straßen aus dauerhaft gut zu erkennen sein, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Zusammenfassung der geplanten Bebauungsplan-Festsetzungsinhalte:

- Herstellen einer stabilen städtebaulichen Grundstruktur mit einem eigenständigen Quartierscharakter (homogene Gebäudeausrichtung, losgelöst vom Prinzip einer straßenbegleitenden Baukörperstellung)
 - > Definition der bebaubaren Flächen (Baufenster)
 - > Rechtliche Fixierung des Nachbarschaftsplatzes
- Festlegen der maximalen Grundfläche der Gebäude und der maximal zulässigen Höhe von Gebäuden unter besonderer Berücksichtigung der Topografie
 - > Definition der Obergrenzen (GR, GF, Gebäudehöhen in Bezug auf NHN)
 - > Festlegung von maximal zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss
- Schaffung möglichst großer Spielräume für die Positionierung von Tiefgaragen am Schmalen Weg, aber Beschränkung der Zu-/Abfahrt-Möglichkeiten
- Organisation der oberirdischen Stellplatzflächen
- Ergänzung des öffentlichen Fußwegenetzes durch private Gehwegflächen im Straßenrandbereich der umlaufenden Straßen Schmalen Weg, Triftweg und 'Bei den Vier Äckern'
- Festlegen der Durchlässigkeit des Quartiers für Anlieger
 - > Rechtliche Fixierung privater Wegeflächen od. Sicherung von Wegerechten
- Festlegen einer Mindestanzahl zu pflanzender Bäume
- Definition von Qualitätsvorgaben für die Freiraum-/Außenraumgestaltung
 - > Gestaltungsvorschriften für Oberflächen, Bepflanzung

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Anhang dieser Begründung.

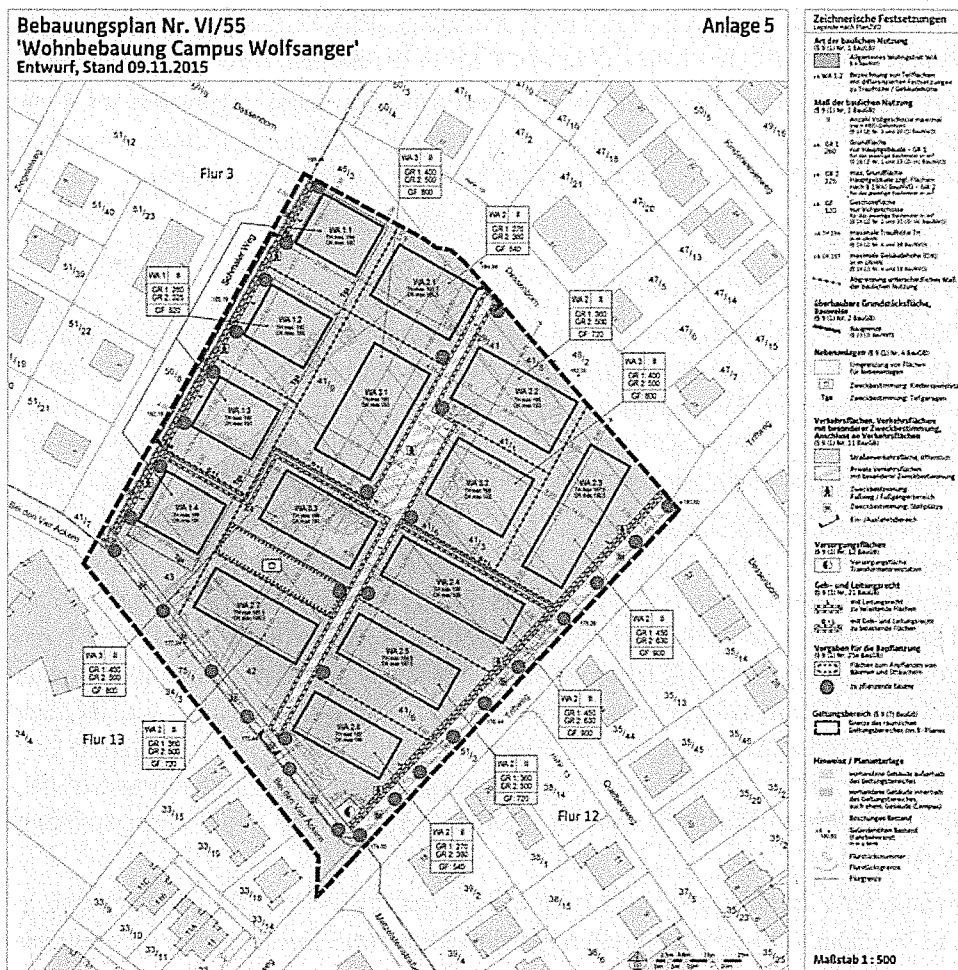


Abb.: Planzeichnung, unmaßstäblich

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Liegenschaftsfläche des ehemaligen 'Campus Wolfsanger' zwischen Triftweg (im Südosten, außerhalb), 'Bei den Vier Äckern' (im Südwesten, innerhalb des Geltungsbereiches), 'Schmaler Weg' (im Nordwesten, außerhalb) und der Straße 'Dessenborn' (im Nordosten, außerhalb).

Die zugehörigen Flurstücke sind in Kap. 1.3 aufgelistet. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 19.160 m², rund 1,9 ha.

Im Geltungsbereich befinden sich fast ausschließlich private Flächen. Einzig die Straßenverkehrsfläche 'Bei den Vier Äckern' sowie die Randbereiche der beiden Straßen 'Triftweg' und 'Schmaler Weg' (jeweils 2m breite Streifen für die hier bisher geplanten Gehwege) sind in kommunalem Eigentum.

Die Einbeziehung des Straßenraumes 'Bei den Vier Äckern' dient der rechtssicheren Abgrenzung des Geltungsbereiches. Die Einbeziehung der Straßenrandbereiche am Triftweg und am Schmalen Weg ist erforderlich, um die angestrebte Neuorganisation der Straßenquerschnitte (Gehweg hinter privaten Stellplätzen) planungsrechtlich absichern zu können.

Am Triftweg wird somit eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. VI/46 überschrieben. Am Schmalen Weg betrifft dies den Bebauungsplan Nr. VI/48.

Auch am Dessenborn wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. VI/48 (das Flurstück 41/8) überschrieben. Hier soll eine aus planungsrechtlicher Sicht erforderliche Anpassung / Korrektur im Zuge des Verfahrens erfolgen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der angestrebten zukünftigen Nutzung vollständig als Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung orientieren sich damit stark am (auch planungsrechtlichen) Bestand im nahen Umfeld und berücksichtigen die sich aus den Standortqualitäten ergebenden Potenziale.

Um diese Rahmenbedingungen zu festigen, werden für die vorgenannten Flächen über die Festlegung der Gebietskategorie hinaus Nutzungen wie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke als nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nach § 4 (3) § BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da sie entweder wegen ihrer Ausrichtung auf eine quasi öffentliche Nutzung (mit entsprechendem Publikumsverkehr) nicht zur vorhandenen Verkehrserschließung (mit begrenzter Kapazität) passen oder wegen ihres Erscheinungsbildes aus städtebaulicher Sicht nicht in die geplante Baustruktur zu integrieren sind.

Neben der Wohnnutzung wird mit der Festlegung auf ein Allgemeines Wohngebiet der Spielraum offen gehalten für eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen wie z.B. kleinteiligem Einzelhandel, nicht störendem Kleingewerbe, Gastronomie sowie kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Sowohl in der Straße 'bei den Vier Äckern' - hier insbesondere wegen Schule bzw. Kindergarten/-tagesstätte - wie auch in der Straße 'Dessenborn' - wegen der hier langfristig zu berücksichtigenden Straßenbahn - sind neben der Wohnnutzung auch Einrichtungen denkbar, die von einem höheren Maß an Öffentlichkeit (mit potenziellem Kundenverkehr) profitieren könnten.

Zum Schutz vorhandener Versorgungsstrukturen wird eine Verkaufsflächenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem abgestimmten Versorgungsbereich. Eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ermöglicht aber in kleinteiligem Maßstab ergänzende wohnortnahe Einzelhandelsbetriebe.

Einige Nutzungen werden explizit ausgeschlossen, weil von ihnen grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (großflächiger Einzelhandel) oder ihrer Gestaltung oder ihres Störungsgrades regelmäßig nicht in das angestrebte Erscheinungsbild und den Charakter des Quartiers passen. Letzteres gilt insbesondere für Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügsstätten, die als Ausnahme beispielsweise in 'Besonderen Wohngebieten' nach § 4a BauNVO zugelassen werden können.

Übersicht Teilflächen

Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Mehrfamilienhäuser, Zweispänner)	3.480 m ²	22,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Stadthäuser / Reihenhäuser)	7.900 m ²	51,7 %
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (Mehrfamilienhäuser, Dreispänner)	3.900 m ²	25,5 %
Summe Nettobauland (nur WA-Flächen)	15.280 m ²	100,0 %
Fläche Geltungsbereich	19.160 m ²	

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind neben den planerischen Vorgaben für die umliegenden Baugebiete (insbesondere B-Plan VI/46 und B-Plan VI/48) die bereits vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung, die Topografie des Geländes und die Entwässerungssituation zu berücksichtigen.

Die Überbaubarkeit wird durch den Zuschnitt des Plangebietes und eine mögliche auf dem städtebaulichen Konzept basierende spätere Aufteilung in Teilgrundstücke (Option) zusätzlich beschränkt.

Die festgelegte Dichte bewegt sich im Bereich einer durchschnittlichen Wohnbebauung bezogen auf das Quartier bzw. den Stadtteil. Sie berücksichtigt die für die Gebietskategorie 'Allgemeines Wohngebiet' in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen bzw. bleibt deutlich darunter.

Die zulässige Grundfläche und Geschossfläche werden als absolute Zahlen in m² je Baufenster bzw. zugehörigem Grundstück angegeben, um der komplexen topographischen Situation und dem differenzierten städtebaulichen Konzept gerecht zu werden. Für das Planungsgebiet ergibt sich hieraus insgesamt eine etwas höhere Dichte (bezogen auf die Geschossfläche) als für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen.

Im Vergleich zum städtebaulichen Konzept (vgl. Aufstellung Kap. 4.2) lassen die festgesetzten Werte zur baulichen Dichte etwa 5 - 10 % Toleranz, um eine angemessene Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte zu erhalten.

Darüber hinaus gelten die Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind insbesondere deswegen nicht zu befürchten, weil große Teile der geplanten Wohnbaulandflächen auch heute schon versiegelt / befestigt sind. Verkehrliche Belange sind durch die höhere

bauliche Ausnutzung (gegenüber dem Bestand) nur bedingt betroffen. Das absolute Verkehrsaufkommen wird sich in der Spitzenbelastung nicht wesentlich ändern, da insgesamt von einer breiteren Verteilung im Tagesverlauf zu rechnen ist. Den verkehrlichen Bedürfnissen - insbesondere durch Regelungen zum ruhenden Verkehr - wird Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse,
- die Grundfläche GR (GR 1 / GR 2) je Baufenster,
- die Geschossfläche GF je Baufenster, sowie
- die Höhenfestsetzungen (als Traufhöhen TH und als Gebäudehöhen OK), teilweise bezogen auf Geländeoberkante (GOK), teilweise mit NHN-Angaben.

Übersicht

Baugebiete Teilflächen	Anzahl Vollgeschosse Z	Grundfläche GR 1 / GR 2 Hauptgebäude / + sonst. Flächen	Geschossfläche gemäß HBO nur Vollgeschosse	Traufhöhe max in m üNHN	Gebäudehöhe max in m üNHN
WA 1					
Teilfläche 1	II	260 / 325	520	194	197
Teilfläche 2	II	260 / 325	520	192	195
Teilfläche 3	II	260 / 325	520	190	193
Teilfläche 4	II	260 / 325	520	188	191
WA 2					
Teilfläche 1	II	270 / 380	540	192,5	195,5
Teilfläche 2	II	360 / 500	720	190	193
Teilfläche 3	II	450 / 630	900	187,5	190,5
Teilfläche 4	II	450 / 630	900	186	189
Teilfläche 5	II	360 / 500	720	184,5	187,5
Teilfläche 6	II	270 / 380	540	183	186
Teilfläche 7	II	360 / 500	720	185,5	188,5
WA 3					
Teilfläche 1	II	400 / 500	800	190	193
Teilfläche 2	II	400 / 500	800	189	192
Teilfläche 3	II	400 / 500	800	188	191
Summe	II	4.760 / 6.320	9.520	183 - 194	186 - 197

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Definition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze von zwei Vollgeschossen gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss (jeweils nach Definition der Hessischen Bauordnung HBO) richtet sich dann nach der absoluten Gebäudehöhe, die differenziert für einzelne Teilflächen des Geltungsbereiches festgelegt wird.

Die mögliche Mehrgeschossigkeit eröffnet insbesondere auch im Einfamilienhausbereich (WA 2) die Option für eine flächensparende Anordnung der Baukörper (geringere Grundfläche). Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen. Gleichzeitig wird die städtebauliche Verträglichkeit unter Berücksichtigung des Maßstabs der umgebenden Bebauung gewährleistet. Die Ausnutzung der topografischen Verhältnisse lässt verschiedene Bauformen zu.

Da in dem hängigen Gelände die alleinige Bestimmung der Gebäudehöhe über die Geschossigkeit unter Berücksichtigung der Definition der HBO mitunter zu städtebaulich nicht gewünschten Resultaten führen könnte, werden zusätzliche Regelungen erforderlich. Die Gebäudehöhen werden deshalb als absolute Gebäudehöhe mit NHN-Bezug festgelegt, die maximale Geschossfläche (bezogen auf die Vollgeschossflächen) wird begrenzt.

Um die Entstehung von Kellergeschossen (mit vollwertigen Aufenthaltsräumen und) mit Gartenzugang auf der hangabwärts gelegenen Seite und somit eine in der Folge dann bis zu viergeschossige Anmutung von dieser Seite zu verhindern, wird festgelegt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses auf der Talseite max. 1,80 m über der jeweiligen Geländeoberkante liegen darf.

Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR 1) gibt an, wieviel Fläche auf dem Grundstück maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche (GR 2) sind im Allgemeinen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO die Grundflächen von

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

Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Der Bebauungsplan macht hiervon abweichend differenzierte Vorgaben.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu dem jeweils angegebenen Maß überschritten werden.

Eine entsprechende Festsetzung bestimmt auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO ergänzend, dass die Flächen von Tiefgaragen hiervon abweichend nicht in die Ermittlung der relevanten Grundflächen einzurechnen sind, um in Bezug auf den Stellplatznachweis eine möglichst große Freiheit zu erhalten. Insbesondere kann damit die vollständige Ausnutzung einzelner Grundstücke für eine Tiefgarage ermöglicht werden.

Es ist nicht zu befürchten, dass - bezogen auf den gesamten Geltungsbereich - die Grundflächen insgesamt 50 % überschreiten können (in der Summe liegt die GR 1 bei etwa 0.31 und die GR 2 bei etwa 0.41 jeweils bezogen auf das Nettobauland, nur WA-Flächen). Städtebauliche Nachteile erwachsen hieraus nicht.

Im Hinblick auf den für die Abflusssituation entscheidenden Versiegelungsgrad wird somit eine unverhältnismäßige Zunahme unterbunden.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend der Definition der Hessischen Bauordnung HBO) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Die Kriterien zur Vollgeschossdefinition regelt die HBO in § 2 (4):

- Deckenoberkante im Mittel > als 1,40 m über Geländeoberkante
- Höhe > 2,30 m (inkl. Deckenhöhe)
- Grundfläche > 75% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses.

Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe gilt nach der Definition die Höhe des Gebäudes am Schnittpunkt der Außenfassade mit der Oberkante Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt als maximaler Wert (TH max), der nicht überschritten werden darf.

Im Falle der Gebäude mit Flachdächern, wo die 'klassische Traufe' nicht entsteht, gilt die Oberkante des obersten Vollgeschosses bzw. die Brüstung eines eventuell darüber liegenden Staffelgeschosses als Traufhöhe.

Gebäudehöhe (OK)

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird ein städtebaulicher Rahmen festgelegt, in dem sich alle zukünftigen Bauvorhaben im Plangebiet bewegen müssen.

Aufgrund der anspruchsvollen Topographie werden die festgesetzten Höhen – im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung – als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben.

Bezogen auf das – dem natürlichen Verlauf angepasste – Geländeniveau entsprechen die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Höhen bei maximal zweigeschossiger Bebauung etwa 6,5 m bis 7,5 m (Traufhöhe) und 9,5 m bis 10,5 m (OK Gebäude).

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, dürfen die festgelegten Höhen um maximal 2 m überschritten werden, wenn diese Bauteile technisch notwendig sind.

Eine Überschreitung bis 1 m ist ebenfalls zulässig bei Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie, die zusätzlich aber auch aus gestalterischen Gründen in ihrer Fläche beschränkt werden, um die Raumwirkung zu begrenzen (vgl. HBO-Gestaltungsvorschrift Nr. 10.2).

5.4 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Baulinien sind nicht notwendig, um die

gewünschte städtebauliche Struktur und stadträumlichen Qualitäten zu erreichen.

Auf der Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes wird – mit nur geringem Spielraum – für jeden vorgesehenen Baukörper ein eigenes Baufenster vorgegeben. Bis auf wenige Ausnahmen, die der Raumbildung in der Quartiersmitte oder dem Grundstückszuschnitt geschuldet sind, fixieren die Platzierung und die Abmessungen der Baufenster eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten. Dies unterstützt in hohem Maß den angestrebten Siedlungsgedanken mit einem einheitlichen Quartierscharakter und ist eine wesentliche Voraussetzung für eine hohe Wohnqualität.

Weil die stadträumliche Wichtigkeit unter der Geländeoberfläche nicht gegeben ist, müssen die festgelegten Baugrenzen bei der Bebauung unter der Geländeoberfläche nicht eingehalten werden.

Die festgesetzten Rücksprünge in der oberen Geschossebene (Staffelgeschoss) berücksichtigen mit der Differenzierung die Ausrichtung der Baukörper und deren Wirkung insbesondere für die Fußgängerperspektive. Auf der Nordwest-, der Nordost und der Südostseite der jeweiligen Baukörper muss der Rücksprung mindestens 1 m betragen und auf der Südwestseite mindestens 1,50 m.

Die Rücksprünge ermöglichen durch Ausbildung von Dachterrassen und begrünten Flachdächern eine höhere Wohnqualität. Insbesondere zu den angrenzenden Grundstücken in südlicher Richtung ('Bei den vier Äckern', 'Triftweg') verringert sich die wahrnehmbare Gebäudehöhe einer Neubebauung durch einen Rücksprung deutlich.

Der Bebauungsplan gibt durch die kleinteilige Festlegung der Baufenster eine offene Bauweise vor, um der umgebenden Baustruktur gerecht zu werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen – hiervon unabhängig – uneingeschränkt einzuhalten sind.

5.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Anschluss an Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der Straße 'Bei den Vier Äckern' (Fahrbahn) als Straßenverkehrsfläche in der vorhandenen Breite ist keine planungsrechtliche Veränderung verbunden. Die Einbeziehung der Fläche hat einen formalen Hintergrund:

So kann sichergestellt werden, dass der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 39A tatsächlich vollständig überschrieben wird.

- Straßenbegleitende Gehwege

Als Verkehrsflächen bzw. als 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' werden darüber hinaus jeweils mit einer Breite von 2 m die Gehwegbereiche 'Bei den Vier Äckern' (öffentlich), Schmaler Weg (privat) und Triftweg (privat) festgesetzt.

Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht ist die Führung der Gehwege hinter einem Stellplatzstreifen grundsätzlich vorzuziehen, weil hierdurch weniger Konflikte und Gefährdungen zwischen den Verkehrsteilnehmern entstehen (höhere Sicherheit).

Diese Anordnung erfordert eine Anpassung / Änderung der bereits vorliegenden Entwurfsplanung für die beiden Straßen Schmäler Weg und Triftweg, die auf der Grundlage des derzeit gültigen Planungsrechts entstanden ist.

Entlang der Straße 'Bei den Vier Äckern' stellt der zukünftige Gehweg auf der nördlichen Straßenseite eine Verbesserung gegenüber dem Bestand dar, weil in der endausgebauten Straße bisher nur auf der gegenüberliegenden Seite ein Gehweg vorhanden ist. Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers bietet sich nun die Möglichkeit, hier eine sinnvolle Ergänzung im Fußwegenetz realisieren zu können, die der Allgemeinheit zugutekommt.

Auch die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Gehweg / Fußgängerbereich' am Schmalen Weg und am Triftweg (hier steht der Endausbau noch aus) stehen uneingeschränkt für eine öffentliche Nutzung und auch für erforderliche Leitungsführungen zur Verfügung. Eine entsprechende Absicherung erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes ist die Festlegung weiterer Verkehrsflächen erforderlich. Sie sichern die für die Umsetzung des Konzeptes notwendigen Erschließungsaspekte auf Flächen ab, die sich im Eigentum des Investors / der Bauherren befinden. Im Wesentlichen dienen diese Flächen der Erschließung der Quartiersmitte in Verbindung mit der Durchwegbarkeit in der Nord-Süd-Achse sowie der Versorgung mit oberirdischen Stellplätzen am Rand des Gebietes.

- Stellplatzflächen 'Bei den Vier Äckern', 'Schmäler Weg' und 'Triftweg'

Um das eine zentrale Element der geplanten Quartiersentwicklung - die angestrebte Auto-Freiheit (oberirdisch) im Innern des Plangebietes - zu ermöglichen, sollen entlang der umgebenden Straßen private Stellplatzflächen entstehen.

Die Anordnung möglicher Parkstände berücksichtigt die bestehende Situation an der Straße 'Bei den Vier Äckern' und wurde mit den bereits vorliegenden Planungen für die Straßen 'Schmäler Weg' und 'Triftweg' abgestimmt.

Weil sich sowohl im 'Schmalen Weg' wie auch in der Straße 'Bei den Vier Äckern' auf der jeweils gegenüberliegenden Seite bereits Parkplätze in Senkrechtaufstellung befinden, sollen hier auf der Plangebiets-Seite jeweils nur Stellplätze in Längsaufstellung hinzukommen. Am Triftweg erscheint dagegen die Einrichtung einer Stellplatzreihe mit Senkrechtaufstellung vertretbar.

Die Gliederung der Stellplätze mit Bäumen erfolgt nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung (mindestens 1 Baum je 5 Stpl.). Am Triftweg sollen zusätzlich überdachte Stellplätze einen positiven raumbildenden Effekt bewirken und in der geradlinig geführten Straße vielleicht auch einen Beitrag zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit leisten.

Damit sich die angestrebte Raumwirkung der Carports durch die Masse im gesamten Straßenabschnitt nicht negativ entwickelt, werden die maximale Anzahl und die Stückelung begrenzt und Vorgaben für die Gestaltung formuliert (offene Rückwand).

- Weg in der Mittelachse des neuen Quartiers

Für die Gebäude des allgemeinen Wohngebiets WA 3 im Innenbereich ist eine zusätzliche Erschließung notwendig. Hierzu wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Fußweg' in einer Breite von 4,25 m zeichnerisch festgesetzt. Sie soll eine der Allgemeinheit dienende fußläufige Verbindung zwischen den Straßen 'Dessenborn' und 'Auf den vier Äckern' sicherstellen.

Die festgesetzte Breite der Fläche ergibt sich aus dem notwendigen Einfahrquerschnitt für die maßgeblichen Fahrzeuge und berücksichtigt in beschränktem Maße auch eine Möglichkeit zum Ausweichen (Begegnungsfall Müllfahrzeug / Fußgänger). Der Querschnitt ist insbesondere auch an der Straße 'Dessenborn' erforderlich, weil hier die Breite der einspurigen Fahrbahn nur 3,25 m beträgt.

Die Befahrbarkeit für alle Arten von Notverkehren und Gelegenheitsverkehre (Feuerwehr, Müllabfuhr, Anlieferung) ist zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist die Fläche nach den Vorgaben der DIN 14090 mit einer durchgängigen Breite von mindestens 3,50 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m auch als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t herzustellen.

In der Quartiersmitte soll ein kleiner gemeinschaftlicher Platz (Fläche ca. 35 m x 12 m) entstehen, der mit entsprechend attraktiver Gestaltung zum Nachbarschaftstreff entwickelt werden könnte.

Die Fläche wird darüber hinaus für eine potenzielle Leitungsführung gesichert.

Anschluss an Verkehrsflächen, Zufahrtsbereiche

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist es notwendig, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück von den umgebenden Straßen im Hinblick auf die notwendigen Tiefgaragen im Gebiet WA 1 vorzugeben, um deren städtebauliche und verkehrstechnische Verträglichkeit zu sichern (vgl. Kap. 5.6).

Zufahrtsmöglichkeiten sollen sowohl für die Straßen 'Dessenborn' (wegen der Einbahnregelung und der Option für eine dazwischen liegende Straßenbahntrasse) und 'Bei den Vier Äckern' (wegen zu befürchtender Konflikte mit Kindergarten und Schule, Sicherheitsaspekte) grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mehr als zwei Tiefgaragenzufahrten sind im Schmalen Weg aus städtebaulicher Sicht zu vermeiden, weil diese den Charakter solcher Anliegerstraßen meist deutlich negativ beeinflussen.

Eine genaue Verortung möglicher Zufahrtsbereiche erscheint dagegen aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend, solange eine ausreichende Entfernung sowohl zu den Kreuzungsbereichen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern' als auch zwischen den beiden Ein-/Ausfahrtbereichen eingehalten wird. Die Anordnung kann im Rahmen der Objektplanung bestimmt werden. Möglich bleibt dadurch auch, die für das Wohngebiet WA 1 erforderlichen Stellplätze in zwei voneinander unabhängigen - dann entsprechend kleineren Anlagen - unterzubringen.

5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Ein besonderer Aspekt der Planung ist – im Hinblick auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität – der Anspruch, den ruhenden Verkehr nicht in das neue Quartier hinein zu ziehen.

Daher werden zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die die ansonsten anzuwendende allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit der baulichen Nutzung gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken.

Innerhalb des Quartiers werden zugunsten einer attraktiven Außenraumgestaltung grundsätzlich keine Garagen und Stellplätze zugelassen. Insbesondere die städtebauliche Integration von Garagen bereitet regelmäßig Schwierigkeiten und wirkt sich in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus. Die Herstellung oberirdischer Garagen wird daher auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO konsequent ausgeschlossen. Zulässig bleiben damit Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen sowie oberirdische Stellplätze in den festgesetzten Bereichen im Straßenraum, die als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Stellplätze' festgelegt werden (vgl. Kap. 5.5).

Entsprechend § 23 (2) Satz 3 und (3) Satz 3 BauNVO dürfen für die Anordnung der Tiefgaragenstellplätze (unter der Geländeoberfläche) – abweichend von den zeichnerisch festgesetzten Baufenstern – nur die zu diesem Zweck festgesetzten Flächenanteile der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang werden aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen die Zufahrtsmöglichkeiten beschränkt begrenzt (vgl. Kap. 5.5).

Mit dem Bebauungsplan werden zur Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auch Festsetzungen getroffen, die die in Tiefgaragen nachzuweisende Stellplatzzahl regelt. Hierbei wird – durch entsprechende Regelung im Städtebaulichen Vertrag fixiert – ein von der Stellplatzsatzung abweichender Stellplatzschlüssel von 1,5 Stpl. je WE zugrunde gelegt. Im Vordergrund steht die Absicht, die umliegende Wohnbebauung nicht unverhältnismäßig durch einen zunehmenden Parkraumdruck zu belasten.

Um insgesamt eine städtebaulich verträgliche Unterbringung der Stellplätze zu gewährleisten, ist neben der geplanten Anzahl oberirdischer Parkmöglichkeiten für Bauvorhaben im Wohngebiet WA 1 (Mehrfamilienhäuser am 'Schmalen Weg') mindestens 1 Pkw-Stellplatz je Wohneinheit in einer Tiefgarage nachzuweisen bzw. herzustellen.

5.7 Nebenanlagen

Ausgehend von rund 180 neuen Bewohnern wird für das neue geplante Wohngebiet ein Kinderspielplatz (als private gemeinschaftliche Fläche) vorgesehen, der für dieses Gebiet – zugrunde liegt ein Verhältnis von 2 m² Spielplatzfläche je Bewohner – ausreichend ist. Durch das neue Wohngebiet werden folglich vorhandene Spielplätze rechnerisch nicht zusätzlich belastet.

Das Spielplatzangebot soll sich vor allem an Kleinkinder richten, weil mit Neubaugebieten dieser Art (gerade im Bereich Reihenhauser) vor allem Familien mit kleinen Kindern angesprochen werden. Die Konsequenzen für Gestaltung und Ausstattung sind entsprechend bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eine größere – öffentliche – Spielplatzfläche mit Stadtteilbezug ist von der Stadt an dieser Stelle nicht vorgesehen, da im Zuge der Entwicklung der neuen Wohngebiete nördlich / östlich des Geltungsbereichs am Siedlungsrand ca. 200 m nordöstlich landschaftlich attraktiv gestaltete Streuobstwiesen entstanden sind, die als Spielmöglichkeit für ältere Kinder und Jugendliche geeignet sind.

5.8 Versorgungsfläche

Für die im Geltungsbereich vorhandene Trafostation wird eine entsprechend große Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt, da dieser Standort laut Aussage der Städtischen Werke AG zur Versorgung des Quartiers weiterhin notwendig ist.

Die Zugänglichkeit der festgesetzten Versorgungsfläche für die Trafostation sowie die hierzu notwendige Leitungszuführung ist zugunsten der Städtische Werke GmbH oder ihrer Nachfolgeunternehmen dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Sicherung der Nutzungsrechte ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen sowie eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Lasten des Grundbesitzes einzutragen.

5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Verkehrsfläche zwischen 'Dessenborn' und 'Bei der Vier Äckern' wird mit einem Leitungsrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsunternehmen belegt, welches vor allem die gegebenenfalls erforderlichen Flächen für die Abwasserbeseitigung (Kanal) unabhängig von den Eigentumsverhältnissen sichert.

Um neben der wichtigeren Nord-Süd-Verbindung auch die zweite wünschenswerte zusätzliche fußläufige Durchlässigkeit des Quartiers in Ost-West-Richtung zu gewährleisten, wird zwischen 'Schmaler Weg' und 'Triftweg' ein Geh- und Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 2,50 m festgesetzt.

Die Durchquerbarkeit ermöglicht kurze Wege für Bewohner und Anlieger einerseits und für die Ver- und Entsorgungsleitungen andererseits. Die Realisierung des Weges obliegt dem Investor / Grundstückseigentümer.

Im Hinblick auf die Objektplanungsebene wird eine Anpassung des Verlaufs ermöglicht. Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann entsprechend abweichen. Voraussetzung ist, dass der Zweck grundsätzlich erhalten bleibt, d.h. eine möglichst geradlinige Wegführung muss gewährleistet werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen wird empfohlen.

Da auch die straßenbegleitenden Gehwegflächen am Schmalen Weg und am Triftweg (jeweils private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) für eine Leitungsführung gesichert werden sollen, werden auch hier ergänzend entsprechende Leitungsrechte 'L' festgesetzt.

5.10 Grünordnung

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Mit dem Leitbild 'Nachverdichtung' ist im vorliegenden Fall die Tatsache verbunden, dass vorhandene Freiflächenpotenziale und Gehölzbestände reduziert werden, auch wenn im Plangebiet keine besonders umfangreichen schützenswerten Baumbestände vorhanden sind.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden verbindliche Vorgaben im Hinblick auf Bepflanzungen durch zeichnerische und ergänzende textliche Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Festlegung von neuen Baumstandorten, die Artenauswahl und die Pflanzqualität im Zusammenhang mit geplanten neuen Gehölzen.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen vorgegeben, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen. Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

Zeichnerisch festgesetzte Bäume

Die im Zusammenhang mit den oberirdischen Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume werden gemäß dem durch die Stellplatzsatzung vorgegebenen Schlüssel von (mindestens) 1 Baum je 5 Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Neben der positiv wirkenden Gliederung der Stellplätze unterstützen die neuen Bäume den Raumeindruck der jeweiligen Straßenräume. In der Straße 'Bei den Vier Äckern' ersetzen die geplanten Bäume in etwa den Bestand bzw. die zeichnerisch festgesetzten Bäume aus dem Bebauungsplan Nr. VI/39 (jetzt 6, vorher 7 Bäume). Am 'Schmalen Weg' verringert sich die Anzahl der festgesetzten Bäume gegenüber dem Bebauungsplan Nr. VI/48 (jetzt 8, vorher 9 Bäume). Um eine Überpflanzung der vorhandenen Stromleitungsstrasse in der geplanten Stellplatzfläche am 'Schmalen Weg' zu vermeiden, werden die hierfür anzurechnenden Bäume im Randbereich der direkt angrenzenden Bauflächen (WA 1) zeichnerisch festgesetzt und durch Textfestsetzung zugeordnet.

Weil die mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. VI/46 festgesetzten 12 Bäume in der Entwurfsplanung für den Straßenausbau 'Triftweg' aufgrund der Leitungsführung in diesem Bereich (Kanal) nicht gepflanzt werden können, kann den nun mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzungen (10 Bäume) eine vergleichbare Wirkung (Ersatz) zugesprochen werden.

Entlang der festgesetzten Nord-Süd-Verbindung sollen einige flankierende Bäume positiv auf das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität wirken.

Grundsätzlich kann die zeichnerisch festgelegte Anordnung der Bäume im Zuge der Ausführungsplanung jeweils noch verändert werden. Damit sind Anpassungen auf der Objektplanungsebene ebenso möglich wie die Berücksichtigung von Leitungsführungen oder auch Verschiebungen in den Stellplatzanlagen (Tiefgaragenzufahrten, Carports).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass neben den insgesamt 33 zeichnerisch festgesetzten Bäumen weitere Bäume auf den privaten Grundstücken (1 Baum je 200 m² Grundstücksfläche) zu pflanzen sind (vgl. 5.11 HBO-Gestaltungsvorschriften).

Pflanzenauswahl, Artenliste

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste (Empfehlung) verwiesen, in der überwiegend heimische und vor allem standortgerechte, stadterprobte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage einer intakten Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig.

Durch die Verwendung standortgerechter 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 Bäume 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.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Gebäude – hier insbesondere der Dachlandschaft –, der Einfriedungen, der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen zu wirken.

Die vorgeschriebenen flachen **Dächer** sollen einer Überhöhung der Gebäude vorbeugen und sind Ausdruck eines modernen, zeitgemäßen Städtebaus (vgl. Textfestsetzung Nr. 10). Durch Flachdächer kann die resultierende Verschattung im Vergleich zu Steildächern deutlich reduziert werden.

Als Flachdächer gelten – unter Berücksichtigung der technischen Richtlinien zur Dachentwässerung – im Sinne der Gestaltungsvorschrift Dächer bis zu einer Neigung von 5°.

Die einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft (mit grünen Flachdächern und klarer Höhenbegrenzung) ist ein wesentliches Merkmal des neuen Quartiers.

Es soll vermieden werden, dass die absolut festgesetzte Gebäudehöhe durch großflächige Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik, Solarthermie) auf dem Dach weiter steigt. Ein weiterer Aspekt der Begrenzung solcher Anlagen ist, dass vor allem gestalterische Konflikte aber auch technische Probleme mit der flächig festgesetzten Begrünung der Dächer vermieden werden sollen. Daher werden neben der Höhe auch die Fläche (10 % der jeweiligen Dachfläche) und die Anordnung dieser Anlagen begrenzt. Der vorgeschriebene Abstand von der Außenwand erzwingt die Anordnung solcher Anlagen in der Mitte der Dachfläche (vgl. Textfestsetzung Nr. 3.2).

Die **Einfriedung von Grundstücken** nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der städtebaulichen Situation – das Plangebiet ist vollständig umgeben von öffentlichen Straßenräumen – ein hoher Öffentlichkeitsgrad gegeben.

Durch die Beschränkung der Einfriedungshöhe soll das Einfügen in die Umgebung gefördert und ein 'blickdichtes Abschotten' verhindert werden (vgl. Textfestsetzung Nr. 11).

Es ist davon auszugehen, dass in dem topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen im Falle einer Neubebauung im Blockinnenbereich Mauern oder Böschungen zur Abfangung bestehender oder entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sind. In diesen Fällen mit funktionalen Zwängen ermöglicht der Bebauungsplan auch abweichende Bauweisen.

Die festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung von **Stellplätzen** orientieren sich an den Vorgaben der Stellplatzsatzung und sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden (vgl. Textfestsetzung Nr. 12).

Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume. Weil die aufgrund der Leitungsführung nicht innerhalb der Stellplatzanlage am 'Schmalen Weg' zu pflanzenden Bäume dennoch in direktem räumlichen Kontext stehen sollen, werden sie zeichnerisch in den angrenzenden Bauflächen festgesetzt. Eine entsprechende Formulierung regelt deren Anrechenbarkeit.

Damit trotz Neubebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind die Flachdächer grundsätzlich extensiv zu begrünen. Weil sich bei vergleichbaren Projekten in Bezug auf die Höhe regelmäßig nur eine eingeschränkte Vegetationsentwicklung aufgrund der Wind- und Sonnenexposition realisieren lässt, kommt auch im vorliegenden Fall wegen des deutlich geringeren Pflege- und Unterhaltungsaufwands nur eine extensive Begrünung in Frage. Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige **Dachbegrünung** (vgl. Textfestsetzung Nr. 13) den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Weil Dachterrassen im Allgemeinen einen wesentlichen Faktor der Wohnqualität darstellen, wird ein begrenzter Anteil der Dachflächen aus der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Dieser Anteil wurde bei der Ermittlung des Regenwasserabflusses berücksichtigt.

Ergänzend zu den Vorgaben zur Flachdachbegrüpfung regelt eine weitere Textfestsetzung auch die Herstellung ausreichend dimensionierter vegetationsfähiger Überdeckungen bzw. die Begrüpfung von unterirdischen Bauteilen in angemessenem Umfang (Hälfte).

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrüpfung hergestellt wird.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** (vgl. Textfestsetzung Nr. 14) tragen dazu bei, die Nutzung und Gestaltung der Freiräume in der topographisch anspruchsvollen Situation zu gewährleisten und entsprechend der Freiflächenstruktur in der Umgebung einen angemessenen Anteil gärtnerisch gestalteter Freiräume sicherzustellen und undurchlässige Flächenversiegelung zu minimieren.

Es ist beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer insgesamt gartenähnlichen Gestaltung bzw. zu einer Freiraumqualität zu kommen, die neben den Ansprüchen an das Erscheinungsbild auch die unterschiedliche Art und die Intensität von Nutzungsansprüchen berücksichtigt. Die Vorgabe zur Pflanzung von Bäumen unterstützt den angestrebten Grad der Durchgrünung im Innern des Quartiers. Einige der Baum-Standorte werden aus gestalterischer Sicht vorgegeben. Die Bäume entlang der Nord-Süd-Verbindung können im Rahmen der Nachweispflicht angerechnet werden.

Auch die Farbe der Oberflächen hat Auswirkungen auf das Lokalklima. Um einen möglichst geringen Aufheizungsgrad zu erzeugen, sollten bei der Gestaltung der befestigten Freiflächen vorzugsweise helle Materialien ausgewählt werden.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im Grundstücksrandbereich.

6. Auswirkungen der Planung

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 Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff fast ausschließlich auf bereits versiegelten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn 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 Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der von Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Die verkleinerte zeichnerische Darstellung in Kap. 3.3.2 dient der Veranschaulichung der Ist-Situation (vgl. auch etwas größere Darstellung im Anhang).

Die in Kap. 4.2 abgebildete zeichnerische Darstellung des Planungszustands enthält auch die hinsichtlich der Beurteilung der Umweltbelange wesentlichen Aspekte.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz befindet sich ebenfalls in Kap. 4.2.

6.1 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.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Quartiersentwicklung wirkt sich für das öffentlich wahrnehmbare Stadtbild in vielerlei Hinsicht aus. Weil sich das Plangebiet nicht in zentraler Lage befindet, wird allerdings neben direkten Anliegern nur eine begrenzte Teil-Öffentlichkeit überhaupt betroffen sein.

Sowohl gegenüber dem über Jahrzehnte lang gewohnten Bild der Sport- und Freizeiteinrichtung wie auch gegenüber dem nun seit über einem Jahr nach Abbruch entstandenen Eindruck wird die Umsetzung der Neubebauung eine massive Veränderung darstellen.

Aus den engen Vorgaben der Bebauungsplan-Festsetzungen wird sich ein eigenständiger Quartierscharakter mit einer eigenen Qualität entwickeln. Das neue Wohngebiet soll damit einen neuen Identifikationskern in einer überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominierten Umgebung (in drei Richtungen) darstellen und in positiver Weise hierzu einen Kontrapunkt setzen.

Das Verschwinden des in die Jahre gekommenen Gebäudekomplexes 'Campus Wolfsanger' ist mit Sicherheit kein Verlust für das Stadtbild. Die dem gegenüber deutlich massivere Neubebauung (bei allerdings etwa gleicher Grundfläche !) steht in positiver Weise für die Entwicklungsdynamik der Stadt / des Stadtteiles und ist als 'normales Stadtwachstum' einzustufen. Deutlich schmerzhafter ist der im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung notwendige Verlust des Baumbestands für das Landschaftsbild. Die neu anzupflanzenden Bäume werden nicht annähernd so gute Bedingungen haben und Jahre brauchen bis sie eine vergleichbare Wirkung erzielen.

Es sind in erster Linie die Menschen in den umliegenden Häusern betroffen, die – wenn sie oberhalb wohnen – statt eines 'Blickes über die Dachlandschaft des deutlich niedrigeren Sporthallenkomplexes' oder eines 'Blickes ins Freie' (Reduzierung des unbebauten gestalteten Außenraumes) zukünftig neue Gebäudefassade oder begrünte Dächer sehen werden. Für die Nutzer der benachbarten Grundstücke unterhalb ('Bei den Vier Äckern' und am Triftweg) rückt die nun höhere Bebauung dann näher an die Grundstücksgrenze heran.

Das Erscheinungsbild wird insgesamt einen deutlich städtischeren Charakter bekommen. Die Auswirkungen der Planung sind bezogen auf die Gestaltung der Stadt grundsätzlich positiv zu bewerten. Sie trotz der Veränderung des gewohnten Erscheinungsbildes auch für die direkt betroffenen Anlieger vor allem deswegen vertretbar, weil hiervon nur ein sehr kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und weil mit der an der Umgebungsbebauung abgeleiteten Hö-

nenentwicklung die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke in angemessener Form Berücksichtigung findet.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die geplante Nachverdichtung wirkt sich in zweierlei Hinsicht auf die Wohnverhältnisse aus. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in attraktiver Stadtlage kann dazu beitragen, die derzeit angespannte Nachfrage in der Stadt zu entlasten und Menschen zu einer verbesserten Wohnsituation zu verhelfen. Umgekehrt wird die Nachverdichtung im geplanten Umfang auch die vorhandene Wohnqualität beeinflussen, sie wird den Fortbestand vorhandener Infrastrukturen stärken.

Eine zukünftige Wohnbebauung wird eine andere Nutzungsintensität erzeugen als die bereits abgebrochene Sport- und Freizeiteinrichtung. Auf die niedrige Bebauung und sich aber in Teilen extrem nach außen orientierende Nutzung (Tennisplätze) wird eine insgesamt höhere Bebauungsdichte mit 'normaler Wohnnutzung' folgen. Es ist davon auszugehen, dass das nutzungsbedingte Konfliktpotenzial abnehmen wird.

Auch wenn die Bebauung der Topografie entsprechend höhenmäßig gestaffelt wird, fallen Blickbeziehungen weg und es ändern sich Belichtungsverhältnisse vor allem in den unteren Ebenen der vorhandenen Wohngebäude. In keinem Fall ist aber von unzumutbar beengten Verhältnissen auszugehen. Dies gilt insbesondere, weil im gesamten Plangebiet nur (maximal) zweigeschossige Wohngebäude zulässig sind.

Weil sich durch die rund 70 - 75 neuen Wohneinheiten auch der Druck auf die zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten deutlich erhöhen würde, hat die Stadt entschieden, einen gegenüber der Stellplatzsatzung hinausgehenden 1,5-fachen Schlüssel einzufordern. Vor diesem Hintergrund dürfte sich die Situation nicht verschlechtern.

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass vorhandene Arbeitsplätze oder Arbeitsverhältnisse von den durch die Planung verursachten Veränderungen betroffen sein könnten.

Negative gesundheitliche Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen zeitlich begrenzt nur während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Errichtung der neuen Wohngebäude keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Der Verlust des Gehölzbestandes (besonders der großen Bäume) kann nicht – vor allem nicht kurz- bis mittelfristig – innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. In der Folge können lokalklimatische Verschlechterungen auftreten (geringere Filterwirkung und zurückgehende Sauerstoffproduktion), die sich negativ für die Menschen auswirken. Durch die geplanten Neuanpflanzungen und die Begrünung von Flachdächern kann jedoch eine sehr angemessene Kompensation erzielt werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind positive und negative Effekte verbunden. Der eindeutigen Verbesserung der allgemeinen Wohnsituation einerseits kann andererseits eine Verschlechterung von individuell vorhandener Wohnqualität gegenüber stehen.

Erholung und Freizeit

Das über einen längeren Zeitraum funktionierende kommerzielle Sport- und Freizeitzentrum 'Campus Wolfsanger' wird nun abgelöst durch ein Neubauquartier zum Wohnen.

Nur die früheren Nutzer des privatisierten Angebotes müssen den Verlust kompensieren und sich alternativen Einrichtungen und Angeboten zuwenden.

Für alle anderen Bewohner/innen des Stadtteils oder die Allgemeinheit ändert sich an der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit durch die geplante Wohnbebauung nichts.

Für die Errichtung einer Sporthalle wird eine andere Fläche im Stadtteil vorgehalten.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der Zustand des Plangebietes hat zwei Seiten: einerseits der großformatige Gebäudekomplex ohne Bedeutung für Fauna und Flora und andererseits der Brachflächenanteil und die aufgrund der Geländemodellierung entstandenen Böschungsbereiche mit ihrem Bewuchs, die in jedem Fall von Bedeutung für Fauna und Flora gewesen sind und ein vielfältiges aber räumlich sehr begrenztes Lebensraumangebot geboten haben.

Im Oktober 2015 wurden alle Gehölze entfernt.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Fauna (Tiere)

Der differenziert zu beurteilende Wert des Plangebietes für Tiere wird durch eine neue – eher homogene – Struktur abgelöst, die sich durch eine über die Fläche annähernd gleichmäßig verteilte Baustruktur und Freiflächenausstattung auszeichnen wird.

Aufgrund der durch die Planung verursachten umfangreichen Veränderungen werden die vorhandenen Qualitäten nicht zu erhalten sein. Aber auch die Barrierewirkung des Gebäudekomplexes wird überwunden und durch eine insgesamt kleinteiligere und damit durchlässigere Baustruktur ersetzt.

Die Standortbedingungen und das Lebensraumangebot verändern sich entsprechend.

Im Hinblick auf die Fortpflanzung und die Nahrungssuche kann daher mittel- bis langfristig von einem gleichwertigen Angebot ausgegangen werden.

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 Neubebauung nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Auch im Zusammenhang mit der Neubebauung entstehen kleinteilige Strukturen durch Böschungen und Gehölzanpflanzungen, neue Bäume sind in annähernd gleicher Zahl geplant. Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung zu erwarten.

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 Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust aller Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Dies gilt in ähnlichem Umfang auch für die vorhandenen Hecken / Gebüsche vor allem in den Böschungsbereichen. Allerdings werden an Stelle der kompakten Böschungsbereiche eher schlanke netzartige Strukturen (gleichmäßig über das gesamte Plangebiet) entlang der neuen Grundstücksgrenzen entstehen.

Die vorgesehene extensive Dachbegrünung ist in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Von der Liegenschaftsfläche waren im Bestand bereits rund 55 % durch die Grundfläche des Sport- und Freizeitzentrums und die hiermit direkt im Zusammenhang stehenden Flächen belegt.

Der Versiegelungsgrad wird sich bei Umsetzung der Planung kaum verändern.

Hinsichtlich der vorhandenen Altablagerung ergibt sich durch die Planung zwar kein zwingender Handlungsbedarf, durch die baubegleitenden Beprobungen bei den Bodenarbeiten ist jedoch eine höhere Sensibilität gegenüber möglichen Gefährdungen gegeben. Mindestens die bodennahen Schichten der späteren Garten- und Kinderspielflächen werden zudem eine ausreichende Überdeckung mit unbelastetem Material bekommen, so dass in jedem Fall keine Verschlechterung gegenüber dem Status quo eintreten wird.

Mit dem etwa gleichbleibenden Maß der Versiegelung sind damit unverändert nachteilige Bedingungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen dennoch wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- die Nachnutzung einer Innenbereichsfläche ist grundsätzlich einer Neuinanspruchnahme vorzuziehen und positiv zu bewerten,
- die insgesamt mehrgeschossige Bauweise und die Begrenzung der überbaubaren Fläche haben eine flächensparende Anordnung zur Folge,
- die Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration in einer Tiefgarage bzw. in Stellplatzanlagen am Rand des Gebietes (kurze Erschließungswege) trägt ebenfalls zu einer Versiegelungsbegrenzung bei,
- mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden,
- im Zusammenhang mit der erforderlichen Geländemodellierung müssen voraussichtlich weitere Teile der Altablagerung ausgebaut (und fachgerecht entsorgt) werden, so dass von einem weiteren Rückgang des ohnehin nur geringen Gefährdungspotenzials auszugehen ist.

Bezogen auf das Schutzgut 'Boden' sind vor diesem Hintergrund keine negativen Auswirkungen, in geringem Umfang eventuell aber sogar positive Effekte zu erwarten.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Versiegelungsgrad der Liegenschaft bedingt auch heute schon eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Über die - durch die in gleichem Umfang bestehende Bodenversiegelung - verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut 'Wasser' zu erkennen.

Auch wenn eine Gefährdung des Grundwassers durch die vorhandene Altablagerung bisher nicht festgestellt wurde, ist der Ausbau von potenziell belastetem Boden grundsätzlich immer zu begrüßen.

Auch die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden einen positiven Beitrag leisten können.

Von nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' ist daher insgesamt nicht auszugehen.

Luft, Klima

Das bereits bebaute Plangebiet selbst hat bisher keine große Bedeutung für das Klima bzw. gilt lt. ZRK-Klimafunktionskarte bereits als Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (vgl. Kap. 3.3). Ausschlaggebend ist der Grad der Überbauung, welcher sich durch die Umsetzung der Planung auch nicht wesentlich ändern wird.

Dennoch könnte die deutliche Zunahme der Baumasse im Plangebiet noch Veränderungen auslösen. Die geplante Bebauung wird die negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen, Erhöhung der Rauigkeit, Barrierewirkung für hangabwärts fließende Kaltluft) leicht verstärken. Gleichzeitig wird aber durch die Gliederung und Positionierung der Baukörper für kleinräumige Verwirbelungen sorgen und damit den Luftaustausch wieder befördern. Auch die festgesetzte Dachflächenbegrünung trägt zu einer Verbesserung der Ist-Situation bei.

Das Vorhaben hat wegen des insgesamt geringen Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind die nahe gelegenen Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftleitbahnen nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut 'Luft, Klima' sind in daher nicht erheblich.

Wechselwirkungen

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

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter stadtoökologischen Gesichtspunkten ohnehin nur mäßigen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen. Bei der Betrachtung ist als sicher anzunehmen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens (der Abbruch des Sport- und Freizeitzentrums wurde ja bereits zu einem erheblichen Teil vollzogen) ebenfalls nicht zu einer positiven Entwicklung der betroffenen Umweltfaktoren geführt hätte / führen würde.

Vor dem Hintergrund eines berechtigten wirtschaftlichen Verwertungsinteresses seitens des Grundstückseigentümers / Investors ist die 'Null-Lösung' keine realistische Alternative. Auch die Stadt Kassel ist bestrebt, solche Innenentwicklungsflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, auch um den Fortbestand von bestehenden Versorgungsstrukturen zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise erscheinen angemessen und in der Situation vertretbar, weil die städtebauliche Qualität des Quartiers und sein eigenständiger Charakter durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Das neue städtebauliche Erscheinungsbild und die damit verbundene veränderte Intensität der Nutzung (rund 70 - 75 Wohneinheiten statt Sport- und Freizeitnutzung) stellen vor allem für die direkten Plangebiets-Nachbarn einen erkennbaren Wandel dar. Aber auch für diese direkt angrenzenden Grundstücke sind die Veränderungen im vorgesehenen Umfang vertretbar.

Auch sind keine erheblichen oder allenfalls während der Bauphase nur hinnehmbare geringe nachteilige Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die wirtschaftliche Situation ist nicht betroffen.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen in erster Linie mit dem nicht zu vermeidenden Verlust des vorhandenen Gehölzbestandes ab. Dies betrifft vor allem die Schutzgüter 'Fauna' und 'Flora' sowie in geringerem Umfang auch 'Klima und Luft'. Zu betonen ist aber, dass besonders schützenswerte Strukturen in jedem Fall nicht betroffen sind.

Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nur begrenzt möglich. Die punktuell höhere Qualität von kleinen Teilflächen (heutige Böschungsbereiche) wird durch eine gleichförmige und im positiven Sinne eher netzbildende neue Struktur mit zunächst geringerer Qualität abgelöst. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere nicht grundsätzlich verschlechtern. Die mit der Neubebauung entstehenden Flächenqualitäten und Gehölzpflanzungen werden mittel- bis langfristig zu den nachteiligen direkten Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form Ersatzqualitäten schaffen.

Die Schutzgüter 'Boden' und 'Wasser' sind von der Planung kaum betroffen, weil der zukünftige Versiegelungsgrad insgesamt etwa dem heutigen Zustand entsprechen wird.

Die durch die Bauleitplanung fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Fazit:

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbebauung an diesem Standort mit den positiven Effekten für den Stadtteil zu begrüßen.

Dies gilt insbesondere, weil hierfür die Inanspruchnahme von bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge möglich ist und grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen ist.

Die aus dem Gehölzverlust resultierenden negativen Auswirkungen für die Artenvielfalt (Fauna und Flora) sind als gering zu bewerten und erscheinen vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Flächenentwicklung insgesamt vertretbar.

7. Durchführung, Bodenordnung und Kosten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, weil die Stadt Kassel nach Aufgabe der kommerziellen Sport- und Freizeitnutzung (Campus Wolfsanger) eine Entwicklung der Fläche für Wohnzwecke unterstützt.

Die Grundstückseigentümerin, die Grundstücksgesellschaft Humbert GmbH & Co.KG aus Hamburg, möchte im Plangebiet Wohngebäude errichten. Mit der **Umsetzung des Vorhabens** soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist.

Die Grundstückseigentümerin plant in der zweiten Jahreshälfte 2016 mit der Realisierung zu beginnen.

Die Umsetzung der Planung – aus städtebaulicher Sicht soll der Gehweg (öffentlich/privat) hinter den privaten Stellplätzen liegen – erfordert einen **Flächentausch** /eigentumsrechtliche Regelungen in den Randbereichen am Schmalen Weg und am Triftweg sowie den Übergang der zukünftigen Gehwegfläche 'Bei den Vier Äckern' (hier befindet sich der geplante Stellplatzstreifen vollständig auf dem privaten Grundstück).

Die **Kosten** für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Grundstückseigentümerin. Die Grundstückseigentümerin hat auch die anderen Kosten zu tragen, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen. Dies betrifft neben den Herstellungskosten auch die spätere Unterhaltung.

Näheres hierzu gibt ein mit den betroffenen Fachämtern abgestimmter **städtebaulicher Vertrag** zwischen der Stadt Kassel und der Grundstückseigentümerin vor. Mit dem städtebaulichen Vertrag werden zur Sicherung der baulichen Entwicklung – insbesondere auch vor dem Hintergrund einer möglichen Teilveräußerung von Flächen darüber hinaus (teilweise mit entsprechenden Sicherheiten durch Bürgschaft) vorausschauend geregelt:

- die Herstellung der geplanten öffentlichen und privaten straßenbegleitenden Gehwegflächen am Schmalen Weg, am Triftweg und 'Bei den Vier Äckern', deren dauerhafte öffentliche Nutzung und deren Unterhaltung,
- die Herstellung der geplanten privaten Stellplatzflächen am öffentlichen Raum und die damit verbundene Anpassung der Straßenplanung (Gestaltung und technische Vorgaben) sowie die hieraus resultierenden erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen,
- die Sicherung der für die Versorgung erforderlichen Flächen
- die Herstellung einer Grundstücksentwässerung in der Mittelachse des Quartiers zwischen 'Dessenborn' und 'Bei den Vier Äckern'
- die Begrenzung der Regenwasserabflussmenge bzw. im Falle der Überschreitung das Erfordernis für zusätzliche Maßnahmen,
- die Zugänglichkeit der Trafostation (einschl. der Leitungszuführung),
- die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen in Tiefgaragen.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

16.04.2014	Frühzeitige Beteiligung Fachämter
15.09.2014	Aufstellungsbeschluss StaVO
13.10. bis 24.10.2014	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
.....	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss StaVO
..... bis	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB
.....	Fristende Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Anschreiben vom
.....	Satzungsbeschluss StaVO

aufgestellt

Kassel, den 11.11.2015

gez. Mohr
(Stadt Kassel)

Kassel, den 11.11.2015

gez. Möller
(Planverfasser)

