



**Bebauungsplan  
Nr. I / 47 'Naheholung Fuldaufer / Bleichwiesen'**

**Begründung**

Stand 16.11.2010

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein .....	3
1.1	Anlass und Ziel .....	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen .....	4
2.1	Regionalplanung .....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan .....	5
2.4	Satzungen.....	5
2.5	Schutzausweisungen .....	5
2.6	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) .....	6
3.	Heutige Situation.....	6
3.1	Städtebauliche Situation und Umgebung .....	6
3.2	Erschließung und Verkehr.....	7
3.3	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel .....	7
4.	Ziele der Planung .....	8
4.1	Städtebau und Freiraum .....	8
4.2	Planvorhaben Kinderbauernhof .....	9
5.	Fachplanerische Belange.....	11
5.1	Lärm/ Geräuschimmissionen .....	11
5.2	Hochwasserschutz.....	14
6.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.3	Grundstücksfreiflächen .....	16
6.4	Private Grünflächen .....	16
6.5	Öffentliche Grünflächen .....	17
6.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	17
6.7	Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses.....	17
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
6.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	18
6.11	Zuordnungsfestsetzung.....	18
6.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
7.	Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege ....	19
8.	Gesamtabwägung.....	20
9.	Bodenordnung .....	21
10.	Städtebauliche Werte.....	22

## **1. Allgemein**

### **1.1 Anlass und Ziel**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I /47 ist die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen als öffentlicher Freiraum. Ausgehend von der bestehenden Grünfläche mit Bolzplatz am Katzensprung soll im östlichen Anschluss der gesamte Bereich bis zur Hafnbrücke als Grünanlage mit weiteren Spiel- und Naherholungsmöglichkeiten angelegt werden. Teilbereiche des Fuldaufers sowie die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende Ahna sollen als geschützte naturnahe Bereiche gesichert bzw. im Zuge der Renaturierung aufgewertet werden. Gleichzeitig soll für den seit 2007 im Planbereich ansässigen Kinderbauernhof eine geordnete und standortgerechte Weiterentwicklung ermöglicht werden. Für den dicht besiedelten Stadtteil Wesertor und vor allem für die hier lebenden Kinder und Jugendlichen stellen die Bleichwiesen das zentrale Freiraumpotenzial für die Naherholung dar. Mit der Anlage einer durchgängigen Fuß- und Radwegeverbindung wird gleichzeitig eine Verknüpfung mit dem nordwestlich anschließenden Ahnagrünzug bzw. dem östlichen Fuldaufer erreicht. Die im Plangebiet vorhandenen und denkmalgeschützten Wohnhäuser werden im Bestand gesichert.

Zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die grünordnerischen Belange und die Inhalte des Umweltberichtes nach BauGB dargelegt sind. Die Bewertung der freiraum- und landschaftsplanerischen Inhalte wurde in die Abwägung der öffentlichen/ privaten Belange einbezogen und im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### **1.2 Planverfahren**

#### **1.2.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

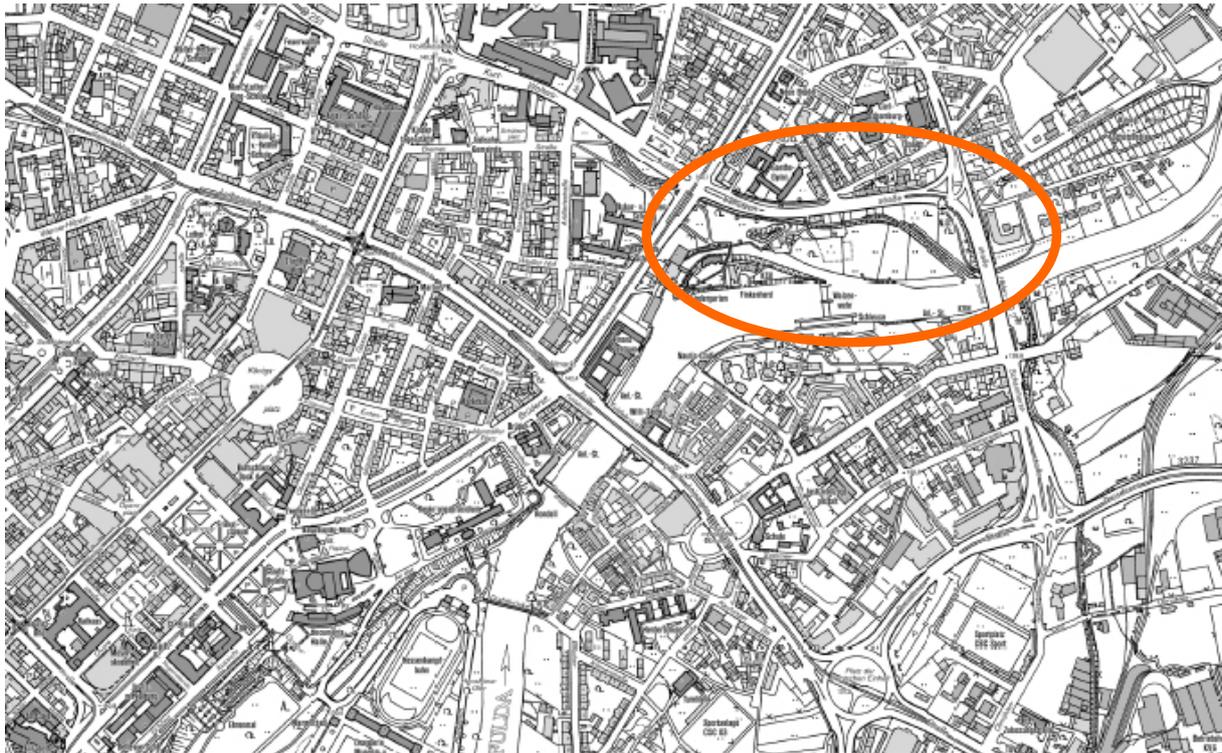
Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung für alle Bürgerinnen und Bürger vom 20.09. bis einschließlich 01.10.2010 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich dazu zu äußern. In dieser Zeit wurden Anregungen zur Einfriedung und zum Verlauf des Fuß- und Radweges vorgebracht. Den Anregungen wurde in Gesamtabwägung übergeordneter Belange teilweise gefolgt.

#### **1.2.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit Schreiben vom 13.09.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden im Wesentlichen Anregungen zu wasserrechtlichen, naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Belangen sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Die Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt, die Abwägung der Stellungnahmen wird allen Trägern und Behörden mitgeteilt.

### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt südlich der Schützenstraße und westlich der Hafnbrücke und damit am Rande des Stadtteils Wesertor. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 5,1 ha und umfasst Flurstücke der Flur 2 und Flur 19 in der Gemarkung Kassel.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Schützenstraße, im Osten durch die Ysenburgstraße bis zum Beginn der Hafenbrücke, im Süden durch die Fulda bzw. den Mühlengraben und im Westen durch einen kurzen Abschnitt der Weserstraße.

## 2. Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist für das Plangebiet sowohl 'Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft' als auch Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz' aus. Die städtebaulichen und grünordnerischen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung im Grundsatz nicht entgegen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt den überwiegenden Teil des Planbereiches als Grünfläche dar. Entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/ Wimmelstraße wird ein Teilabschnitt als Wohnbaufläche dargestellt. In Anpassung an die Entwicklungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die Wohnbauflächen durch eine vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes in Gemischte Bauflächen bzw. Grünflächen geändert werden. Mit Schreiben vom 29.09.2010 hat die Stadt Kassel die Änderung beantragt.

## 2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** enthält keine speziellen Planungsaussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Folgende Zielaussagen für den Naturraum Westhessische Senke, sind für das Plangebiet von Bedeutung:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet Kassel und Abpufferung der Auswirkungen stärkerer Nutzungen im Auenumfeld
- Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung
- Erhalt der inselartig vorhandenen naturschutzfachlich wertvollen Feuchtbereiche und Entwicklung von Pufferzonen.

Der **Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel (2007)** trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Freihaltung und Schutz der Auenbereiche, insbesondere der Fuldaaue im Stadtgebiet  
Verbesserung der Anbindung der angrenzenden Siedlungsgebiete an die Freiräume der Fuldaniederung
- Weiterentwicklung der Fuldauferzonen zwischen Drahtbrücke und Hafenbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss
- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege an der Fulda mit Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete
- Entwicklung der Fläche zwischen Ahna und Fulda/ Finkenherd als öffentlicher Freiraum für den Stadtteil Wesertor, Herstellung eines Zuganges von der Schützenstraße auf Höhe Wimmelstraße
- Aufwertung der Biotopfunktion des Ahnaverlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbaus und Profildifferenzierung, Entwicklung von Ufersäumen- und Gehölzen.

## 2.4 Satzungen

### Stellplatzsatzung

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

### Baumschutzsatzung

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

### Satzung zu Gebieten gem. § 34 BauGB

Die Satzung der Stadt Kassel vom 18.04.1977 für die Gebiete gemäß § 34 BauGB umfasst auch Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, und zwar entlang der Schützenstraße und gegenüberliegend zum Einmündungsbereich Franzgraben/ Wimmelstraße. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird die o.g. Satzung aufgehoben.

## 2.5 Schutzausweisungen

### Landschafts- und Naturschutz

Der südöstliche Abschnitt des Fuldaufers liegt im Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel' Zone 1. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen. Südlich des Einmündungsbereiches Schützenstraße/ Ysenburgstraße ist eine Winterlinde als Naturdenkmal ausgewiesen.

### Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Bereich zwischen der Straße 'Am Werr', der Schützenstraße, der Ysenburgstraße und dem Fuldaufer liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda; die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist genehmigungsbedürftig. Der Uferbereich der Fulda und der Uferbereich der Ahna sind gem. § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) geschützt.

### Denkmalschutz

An Stelle der vormals mittelalterlich gegründeten Gerbersiedlung sind heute noch drei Gebäude (Am Werr 2, 4 und 6) vorhanden. Die nachmittelalterliche Bausubstanz datiert aus dem 18./ 19 Jahrhundert, die Gebäude sind denkmalgeschützt. Östlich benachbart sind Mauerreste weiterer ehemaliger Gebäude vorzufinden. Diese stehen ebenso wie die nördlich und westlich verlaufende ehemalige Stadtmauer unter Denkmalschutz.

Auch das gründerzeitliche Gebäude Schützenstraße 2 steht als Einzeldenkmal unter Schutz.

## 2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG), hat ergeben, dass die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden sollen, nicht UVP-pflichtig sind.

Mit Datum vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst. Mit der Änderung wurde unter anderem die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für Bauleitplanverfahren ausgeweitet und die SUP-Pflichtigkeit von Vorhaben neu definiert. So fallen jetzt nach § 14 b (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die strategische Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen sind. Daher werden durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan gleichzeitig die Erfordernisse der Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Strategischen Umweltprüfung berücksichtigt.

## 3. Heutige Situation

### 3.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Stadtteils Wesertor und umfasst den gesamten Bereich zwischen Schützenstraße und Fuldaufer. Im westlichen Abschnitt liegt die Grünanlage Finkenherd, die abschnittsweise durch die alten Stadtmauern und den Mühlgraben begrenzt wird. Östlich anschließend befinden sich drei kleine zweigeschossige denkmalgeschützte Häuser, die der ehemaligen Gerbersiedlung zugerechnet werden, sowie östlich benachbart ein weiteres kleines zweigeschossiges Haus und das fünfgeschossiges Gründerzeithaus direkt an der Schützenstraße. Alle Häuser werden zu Wohnzwecken genutzt, im Gebäude an der Schützenstraße sind zusätzlich Räumlichkeiten für eine derzeit

leerstehende Gaststätte im Erdgeschoss vorhanden. Die übrigen ehemals bebauten und derzeit zum Teil stark eingegrünt Grundstücke an der Schützenstraße wurden bis zum Sommer 2008 als Gartenflächen genutzt, die Lauben sind bereits abgeräumt worden. Die Ahna verläuft hier im direkten Anschluss an die ehemaligen Gartenflächen wie auch im westlichen Abschnitt in einem begradigten und trapezförmig befestigten Gerinne und mündet nahe der Hafnbrücke in die Fulda. Aufgrund der Tieflage der Ahna (ca. 2,50m bis 3,50m unterhalb der angrenzenden Flächen) sind keine naturnahen Uferbereiche und gewässerbegleitenden Gehölze vorhanden, so dass die Gewässerstrukturen insgesamt als stark defizitär zu bewerten sind (vgl. Genehmigungsentwurf zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung in den Bleichwiesen, Ing.-Büro WAGU, Kassel 2010)

Südlich der Ahna befindet sich der großflächige Bereich der Bleichwiesen, auf denen bis vor wenigen Jahrzehnten die Wäsche zum Bleichen ausgelegt wurde. Seit 2007 hat ein gemeinnütziger Verein die Bleichwiesen für den Betrieb eines Kinderbauernhofes gepachtet. Ein Großteil der Flächen wird zur Beweidung genutzt, weitere Flächen stehen den Kindern als Erfahrungsfeld zum Anbau von Obst und Gemüse sowie für spielerische Aktivitäten zur Verfügung.

### **3.2 Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist durch die Schützenstraße direkt an das städtische Straßennetz angebunden, der Innenbereich mit der nicht ausgebauten Stichstraße 'Am Werr' ist mittels einer Brücke über die Ahna von der Schützenstraße aus erreichbar. Von hier aus erfolgt auch die infrastrukturelle Erschließung der Wohnhäuser. Alle notwendigen Ver- und Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Die Grünanlage Finkenherd ist nur von der Weserstraße her zugänglich, eine direkte Wegeverbindung zum Bereich 'Am Werr' bzw. den Bleichwiesen besteht nicht. Entlang der Schützenstraße verläuft ein kombinierter Fuß-/ Radweg, der damit außerhalb des gesamten Auenbereiches liegt, erst kurz vor der Hafnbrücke an das Fuldaufer verschwenkt und von hier aus weiter Richtung Wolfsanger führt.

Ebenso beachtlich ist die von der Schützenstraße ausgehende starke Barrierewirkung zwischen dem Stadtteil Wesertor und dem Auenbereich/ Fuldaufer.

#### **ÖPNV**

In ca. 250 m Entfernung zum mittleren Plangebiet befindet sich an der Weserstraße die Haltestelle 'Katzensprung', die von den Straßenbahnlinien 3, 6 und 7 angefahren wird. Direkt an der Schützenstraße besteht eine Bushaltestelle, die von der Linie 10 angedient wird. Dadurch bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels.

### **3.3 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel**

Im Plangebiet sind der Stadt Kassel z. Zt. keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Falls bei Bauarbeiten dennoch auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Umweltbehörden unverzüglich zu informieren.

Laut den der Stadt Kassel vorliegenden Informationen ist der Geltungsbereich mehrmals von alliierten Luftangriffen betroffen gewesen. In den Bebauungsplan wird daher der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.

Für Baumaßnahmen sind die folgenden Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu beachten:

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den

Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

## **4. Ziele der Planung**

### **4.1 Städtebau und Freiraum**

Der Stadtteil Wesertor, überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbau mit hoher Dichte, verfügt nur über wenige und oft kleinteilige öffentliche Grün- und Freiflächen.

Im Zuge des seit 2008 im Wesertor laufenden Förderprogramms "Soziale Stadt" stellt die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil ein zentrales Handlungsfeld dar.

Im Planbereich sind dazu die Aufwertung und Umgestaltung der Grünanlage Finkenherd und in direkter Verbindung und Fortsetzung die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum vorgesehen. Das Planungskonzept sieht einen Wechsel zwischen gestalteten Bereichen (Grünanlage Finkenherd), offenen extensiven Wiesenflächen (Fuldaaue) und naturnahen Uferbereichen (Fulda und Ahna) vor, die mit der geplanten Renaturierung der Ahna eine qualitätvolle Erweiterung erfahren. Ergänzend sollen von der Schützenstraße her, insbesondere in direkter Gegenlage zum Einmündungsbereich Wimmelstraße/ Franzgraben/ Schützenstraße, neue Zugänge und im Weiteren auch Blickbeziehungen in die Fuldaaue geschaffen werden.

Der Grünordnungsplan Fuldaufer-Bleichwiesen (Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Entwurf 2010) stellt für diesen Teilbereich aufgrund der topografischen Situation der Flussniederung mit vergleichsweise ebenem Gelände und der Vielgestaltigkeit der Landschaftselemente (Grünanlagen, Fluss mit Galeriewald, offene Wiesenflächen, Mündung der Ahna) eine besondere Eigenart fest, die vielfältige Erlebnismöglichkeiten und Freizeitaktivitäten zulässt und darüber hinaus einmalige Blickbeziehungen auf die Stadt Kassel bietet.

Somit stellt die Entwicklung des Gesamtbereiches Fuldaufer-Bleichwiesen zu einem öffentlichen Freiraum ein zentrales Schlüsselprojekt nicht nur für die Entwicklung des Stadtteils Wesertor sondern auch für die Gesamtstadt durch enge Verknüpfung der Fulda mit dem Stadt- und Landschaftsraum dar. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet die geplante Anlage eines west-ost-verlaufenden Rad- und Fußweges im Planbereich, wodurch ein erneuter Lückenschluss und die Weiterführung des gesamtstädtisch bedeutsamen Projektes 'Fuldauferweg' erreicht werden.

Begleitend zur Umsetzung der grünordnerischen Planungsziele wird auch aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen angestrebt. Die denkmalgeschützten ehemaligen Gerberhäuser werden im Bestand gesichert und aufgrund des landschaftlich geprägten Umfeldes und der Lage im Überschwemmungsgebiet in Art und Maß der Nutzung auf das derzeit vorhandene Wohnen beschränkt.

Die am Standort vorhandene Nutzung des Kinderbauernhofes wird planungsrechtlich abgesichert. Mit der zulässigen Errichtung zweier Gebäude kann die Arbeit des Kinderbauernhofes am Standort fortgesetzt und dieser wichtige Baustein für die Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor erweitert werden.

Für die bisher nicht ausgebaute Straße 'Am Werr' ist eine gestalterische und funktionale Neuordnung der Flächen als platzartige Aufweitung (Gerberplatz) vorgesehen, die bis an das Ahnaufer und die alte Stadtmauer heranreicht.

Das auf dem Grundstück Schützenstraße 2 befindliche denkmalgeschützte Gründerzeithaus wird im Bestand gesichert. Eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption auf

dem benachbarten Flurstück wird durch Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Die bisher auch auf den östlich anschließenden Flurstücken entlang der Schützenstraße zulässige Bebaubarkeit (nach § 34 BauGB) wird zugunsten der Entwicklung des Gesamtbereiches als öffentliche Grünfläche zurückgenommen. Die Umwandlung des Flurstücks 31/1 zur Grünfläche kann erst erfolgen, wenn die hier bestehende Baulasteintragung gelöscht wurde.

## **4.2 Planvorhaben Kinderbauernhof**

Der Kinderbauernhof e.V. ist seit 2007 im Plangebiet ansässig und ermöglicht als kostenloses Freizeitangebot Kindern und Jugendlichen den Gemüse-/ Gartenanbau, die Erfahrung mit Tieren (derzeit zwei Schafe, drei kleine Schweine und Hasen) sowie ergänzende Spielangebote in der freien Natur. Neben Projektnachmittagen werden auch in den Schulferien spezifische Schwerpunktthemen angeboten. Dadurch besteht insbesondere für die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil Wesertor ein wohnungsnahes Freizeitangebot. Zusätzlich wird der Kinderbauernhof an den Vormittagen von den umliegenden Schulen als außerschulischer Lernort genutzt, z.T. werden eigene Schulgartenbeete angelegt und von den Klassen betreut.

Für den Aufenthalt bei Schlechtwetter steht bisher auf dem Gelände nur ein Bauwagen als Unterschlupf zur Verfügung. Um hier eine Verbesserung zu erreichen bzw. auch im Frühjahr, Herbst und Winter eine kontinuierliche Freizeitgestaltung anbieten zu können, beabsichtigt der Verein den Bau eines Aufenthaltsgebäudes für Gruppen (105 qm) sowie eines kombinierten Werkstatt- und Stallgebäudes (80 qm), um auch für die Tiere im Winter ein gesichertes Quartier zu haben. Als Standort für die Gebäude ist der Bereich östlich der vorhandenen Gerberhäuser vorgesehen, die Stellung des Hauptgebäudes orientiert sich an der Ausrichtung der bereits vorhandenen denkmalgeschützten Häuser, die geplante Holzständerbauweise mit Satteldächern greift auch konstruktiv das Erscheinungsbild der Gerberhäuser auf. Durch die Anordnung des Hauptgebäudes am geplanten Gerberplatz wird die kleinteilige Bauweise in Richtung Schützenstraße weitergeführt und gleichzeitig der neue Platz an seiner südlichen Kante räumlich klar gefasst. Die im Umfeld vorhandenen alten Ruinen sollen baulich gesichert und in die Gestaltung des Außenraumes einbezogen werden. Der vorhandene Baumbestand soll soweit als möglich erhalten werden. Durch die baulich-funktionale Bündelung ist es möglich, dass die derzeit auf dem Areal vorhandenen Kleinbauten wie Ställe und Gerätehütten entfernt werden.

Die technische Erschließung der neuen Gebäude ist durch Anknüpfung an den Bestand sehr gut möglich. Der Nachweis für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erbringen und die Planung ist mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt von der Schützenstraße aus über die kleine Ahnabrücke. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze (hier werden 2 Stück veranschlagt) erfolgt im Bereich des Gerberplatzes.

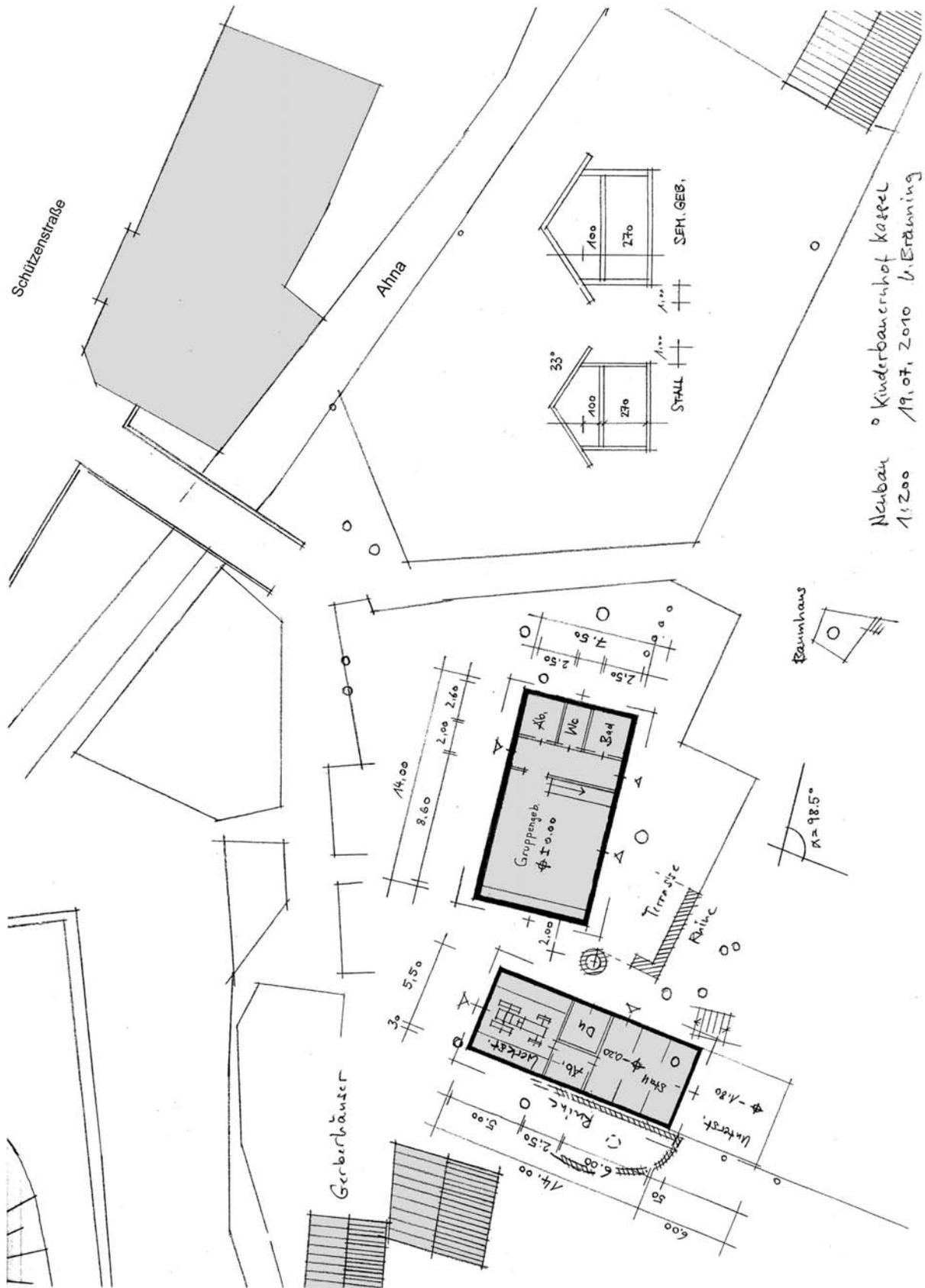


Abb. Kinderbauernhof - Lageplan (o.M.), Vorentwurf (Quelle: Architekt U. Bräuning, Stand Juli 2010)

## 5. Fachplanerische Belange

### 5.1 Lärm/ Geräuschimmissionen

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar, die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann.

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind für Verkehrslärm folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Reine Wohngebiete	50 dB(A) Tags/ 40 dB(A) Nachts
Mischgebiete	60 dB(A) Tags/ 50 dB(A) Nachts
Parkanlagen	55 dB(A) Tags/ 55 dB(A) Nachts.

#### Baugebiete

Für das im Geltungsbereich bestehende Grundstück Schützenstraße 2 erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet, die Gebäude auf den Grundstücken Am Werr 2, 4 und 6 werden als Reine Wohngebiete festgesetzt. Alle Gebäude werden seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzt. Das Wohnen ist jedoch durch den Verkehrslärm der Schützenstraße stark beeinträchtigt, so dass die Festsetzung der Baugebiete mit dem Hinweis Lärmbelastung (L) erfolgt.

Auf der Grundlage einer Zählung vom Mai 2008 (Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Sandershäuser Berg, Ing.-Büro Brilon Bonzio Weiser, Bochum) beträgt die durchschnittliche Verkehrsstärke ca. 27.000 Kfz/24 Std., der Anteil in der nachmittägliche Spitzenstunden (16-17 Uhr) liegt in der Schützenstraße (Abschnitt zwischen Weserstraße und Wimmelstraße) bei ca. 2.250 Kfz.

Daher hat das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz, vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren die Geräuschimmissionen an den Gebäuden durch Berechnung gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) ermittelt.

#### Mischgebiete

Demnach ergeben sich für das Gebäude Schützenstraße 2 folgende Beurteilungspegel:

Nordfassade	73 dB(A) Tag	65 dB(A) Nacht
Ostfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht
Südfassade	55 dB(A) Tag	47 dB(A) Nacht
Westfassade	68 dB(A) Tag	61 dB(A) Nacht

Mit Ausnahme an der Südfassade werden die Orientierungswerte für Mischgebiete im Tageszeitraum um 8 bzw. 13 dB(A) überschritten, für die Nacht liegen die Überschreitungen bei 11 bzw. 15 dB(A). Somit liegen die Beurteilungspegel an der Nordfassade oberhalb der Sanierungswerte der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR97), die für Mischgebiete 72 dB(A) Tag/ 62 dB(A) Nacht und für Reine Wohngebiete 70 dB(A) Tag/ 60 dB(A) Nacht betragen.

### Reine Wohngebiete

Für die Wohngebäude Am Werr 2, 4 und 6 wurden folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Nordwest- und Nordostfassade	63 dB(A) Tag	55 dB(A) Nacht
Südwest- und Südostfassade	60 dB(A) Tag	52 dB(A) Nacht

Die Überschreitungen erreichen am Tag bis zu 13 dB(A), in der Nacht bis zu 15 dB(A). Eine Einhaltung der Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht ist auch an den Südseiten der Gebäude nicht gegeben. Auch bei Zugrundelegung eines Allgemeinen Wohngebietes könnten die Orientierungswerte (55 dB(A) Tags/ 45 dB(A) Nachts) nicht eingehalten werden.

Die Berechnungsergebnisse für die vorhandenen Gebäude zeigen, dass zur Einhaltung der Orientierungswerte bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich passive/ organisatorischen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation der Richtwert-Überschreitungen sind die Schalldämm-Maße der DIN 4109 Ausgabe 1989 für Außenbauteile einzuhalten, der Schallschutz für schutzbedürftige Räume durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen und Schlafräume/ Kinderzimmer auf der der Schallquelle abgewandten südlichen Seite anzuordnen.

### Parkanlagen

Im Zuge des Grünordnungsplanes Fuldaufer-Bleichwiesen (vgl. ebd.) wurden vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz (2009) auch die aus dem vorhandenen Verkehrslärm der Schützenstraße resultierenden Beurteilungspegel für die bestehenden und geplanten Grünflächen im Geltungsbereich ermittelt. Diese betragen am Tag zwischen 60 und 70 dB(A), in der Nacht zwischen 53 und 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) wird tagsüber im Nahbereich der Schützenstraße um bis zu 15 dB(A) deutlich überschritten, während entlang des Fuldaufers die Überschreitung mit ca. 5 dB(A) geringer ausfällt.

Damit können die erwünschten Zielwerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden, jedoch werden die Werte unter den gegebenen Bedingungen und im Hinblick auf einen stets nur vorübergehenden Aufenthalt in den Grünflächen als vertretbar eingestuft. Aufgrund der Größe des Gebietes ist davon auszugehen, dass die Wirksamkeit und die Kosten für aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Schützenstraße in keinem Verhältnis zum dadurch erreichbaren Lärmschutz stehen würden. Ebenso beachtlich sind die nachteiligen Auswirkungen auf die naturräumlichen Belange. Mit einer Abschirmung der Grünflächen durch Lärmschutzwände oder Erdwälle würde eine nachhaltige Störung des Landschaftsbildes und des Naturraumes Fuldaaue entstehen und auch die städtebaulich gewünschte Verzahnung der Fuldaaue mit dem Stadtteil Wesertor nicht erreicht werden können. Darüber hinaus könnte es aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Fulda durch die Lärmschutzeinrichtungen zu Störungen des Zu- und Abflusses bei Hochwasser kommen. In der Gesamtbetrachtung wird zugunsten naturräumlicher, städtebaulicher und wasserrechtlicher Belange auf die Festsetzung und Errichtung von lärmabschirmenden Bauwerken im Bereich der Schützenstraße verzichtet.

### Benachbarung Reine Wohngebiete/ Private Grünflächen 'Kinderbauernhof

Der Kinderbauernhof ist seit 2007 am Standort ansässig, die Freiluft-Aktivitäten finden bereits heute in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohnhäusern Am Werr statt, Lärmbeeinträchtigungen seitens der Nachbarschaft wurden bisher nicht signalisiert. Die Arbeit des Kinderbauernhofs beinhaltet ein pädagogisch betreutes Angebot, bei dem Erfahrungen mit der Natur, dem Gemüse-/ Gartenanbau und im Umgang mit Tieren den Schwerpunkt bilden. Installierte Spielgeräte, wie auf Spielplätzen üblicherweise und charakterisierend anzutreffen, sind hier nicht vorhanden. Die Öffnungszeiten liegen

außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten, eine selbstständige Nutzung durch Kinder und Jugendliche außerhalb der Öffnungszeiten und ohne Betreuung ist auf dem eingezäunten Gelände nicht möglich. Die Aktivitäten in dem geplanten Werkstatt- und Stallgebäude finden in geschlossenen Räumen statt. Auch wenn die Nutzung des Kinderbauernhofes durch die Kinder und Jugendlichen mit Lärm verbunden sein kann, kann aufgrund der kontinuierlichen pädagogischen Betreuung der Kinder und Jugendlichen jederzeit darauf hingewirkt werden, dass auf die Ruhebelange der Nachbarschaft und ebenso notwendig auf die Ruhebelange der Tiere Rücksicht genommen wird. Aufgrund der dargestellten Organisations- und Arbeitsweise wird der Kinderbauernhof als sozial-pädagogische Einrichtung bewertet, die eine betreute Kinder- und Jugendarbeit anbietet. Eine bau-planungsrechtliche Einstufung und Beurteilung der Einrichtung als Abenteuer-, Robinson- oder Aktivspielplatz kann daher nicht zugrunde gelegt werden.

Unabhängig davon werden Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnnutzung nicht gesehen. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, einerseits Reine Wohngebiete (mit Lärmvorbelastung und dennoch schutzwürdiger Wohnnutzung) und andererseits Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (mit einer gemeinnützigen und gemeinbedarfsorientierten Nutzung, die unter pädagogischer Betreuung Kindern und Jugendlichen vorbehalten ist) in direkter Nachbarschaft zueinander, werden - auch aufgrund der bisherigen Rechtsprechung - als grundsätzlich zulassungsfähig und sozialadäquat bewertet. Zur Wahrung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots sind jedoch ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplanes in der Baugenehmigung Auflagen zur Einhaltung der Ruhe- und Nachtzeiten vorgesehen.

## 5.2 Hochwasserschutz

Mit Ausnahme der Grünfläche Finkenherd liegt das gesamte Plangebiet im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen.

Der Anteil der durch Gebäude überbauten Flächen im Plangebiet ist mit insgesamt 350 qm sehr gering, bauliche Erweiterungen der bestehenden Häuser werden durch den Bebauungsplan nicht zugelassen. Neubaumaßnahmen sind für den Kinderbauernhof durch Errichtung zweier Gebäude (überbaubare Grundfläche insgesamt 185 qm) vorgesehen. Auch im Mischgebiet MI 2 wird eine überbaubare Fläche (max. 64 qm) festgesetzt.

Seitens des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel wurde für die Neubauvorhaben des Kinderbauernhofes und eine potenzielle Bebauung im Mischgebiet MI 2 ein Retentionsraumverlust von ca. 250 cbm ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt im Zuge der geplanten Renaturierung der Ahna, die im Geltungsbereich auf einer Länge von ca. 300 m naturnah umgestaltet werden soll. Durch Rücknahme des technischen Uferverbau, Profildifferenzierung und die Entwicklung von Ufersäumen und –gehölzen kann eine deutliche Verbesserung des ökologischen Zustandes erreicht werden. Derzeit liegt der Genehmigungsentwurf zur naturnahen Umgestaltung der Ahna-Mündung (Ing.-Büro WAGU GmbH, Kassel, Januar 2010) der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zur Genehmigung vor. Die Umsetzung der Maßnahme ist in 2011 vorgesehen.

Durch die geplante Renaturierung der Ahna werden insgesamt 8.178 cbm zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen. Davon sind Anteile als Ausgleich folgenden Verfahren zugeordnet:

- Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen' 250 cbm
- Bebauungsplan Nr. I / 46 'Auebad' 7.240 cbm
- Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' 418 cbm

Die verbleibenden 270cbm sind bisher keinem Projekt als Ausgleich zugeordnet.

Der Nachweis der Schaffung des erforderlichen Retentionsraumes wird im Genehmigungsentwurf (vgl. ebd. Seite 14f) erbracht und erfolgte durch tachymetrische Geländeaufnahmen und die computergestützte Verschneidung der Geländemodelle für den Bestand und den Planungszustand.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Reine Wohngebiete

Die denkmalgeschützten Häuser 'Am Werr' werden aufgrund der seit Jahrzehnten vorhandenen reinen Wohnnutzung als Reine Wohngebiete (WR), bezogen auf die Grundflächen der Gebäude, festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt vor allem unter Beachtung des Denkmalschutzes und der Lage im Überschwemmungsbereich der Fulda, die hinsichtlich der Größe der Häuser einen eingeschränkten Nutzungsrahmen definieren. Ebenso beachtlich ist der landschaftlich geprägte Gesamtzusammenhang des Fuldaauenbereiches Bleichwiesen, der als übergeordnetes Entwicklungsziel geschützt und mit Ausnahme der bereits vorhandenen Nutzungen als Landschaftsraum nachhaltig weiterentwickelt werden soll. Daher werden alle in Reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenso ausgeschlossen wie die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe. Die räumliche Lage sowie die kleinen Grundflächen der Gebäude stehen diesen Nutzungen entgegen.

#### Mischgebiete

Für die Mischgebiete an der Schützenstraße werden die flächenintensiven Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3, 5, 6 und 7 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) aufgrund der räumliche Lage (Überschwemmungsgebiet) im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen und direkter Angrenzung an die Ahna ausgeschlossen.

Ebenso sind Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution aufgrund der für diese Art der Nutzungen nicht-integrierten Lage ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Benachbarung von Wohngebieten und Schulgebäude steht diesen Nutzungen entgegen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Reine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Reinen Wohngebieten durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässigen First- bzw. Traufhöhen bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Wohngebäuden.

Da die Festsetzung der Reinen Wohngebiete aus den unter Pkt. 7.1 genannten Gründen beschränkt auf die Gebäudegrundflächen erfolgt, werden die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung zwar formal überschritten, faktisch aber dadurch ausgeglichen, dass zugunsten der landschaftlichen Entwicklung der Aue und des Hochwasserschutzes die Bebauung auf den Bestand beschränkt bleibt und im weiteren nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### Mischgebiete

In den Mischgebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Für das bereits bestehende Gebäude Schützenstraße 2 (MI 1) orientieren sich die Festsetzungen am Bestand (GRZ 0,8/ GFZ 4,1). Damit werden die nach §17 BauNVO zulässigen Obergrenzen deutlich überschritten. Im benachbarten Mischgebiet MI 2 bleibt das bauliche Maß (GRZ 0,3/ GFZ 1,0) unter den zulässigen Obergrenzen. Da die Festsetzungen hier im Hinblick auf eine zukunftsfähige Modernisierungs- und Erweiterungsoption für das Gebäude Schützenstraße 2 erfolgen, ergibt sich in der Gesamtbetrachtung beider Mischgebiete eine gemittelte GRZ von

0,55 sowie eine gemittelte GFZ von 2,75. Eine Überschreitung der Obergrenzen nach § 17(1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist aus Gründen der Erhaltung eines denkmalgeschützten gründerzeitlichen Gebäudes und aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die für den Erhalt funktional notwendige bauliche Dichte ist für die Entstehungszeit des Gebäudes prägend und orientiert sich auch an den z.T. gründerzeitlichen Dichten der Umgebung.

#### Allgemein

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen. Um aufgrund des relativ ebenen Ausgangsgeländes für die nachfolgende Ausführungsplanung eine größere Flexibilität zu ermöglichen, sind auch unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6.3 Grundstücksfreiflächen

Durch die in den Mischgebieten festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen soll eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete in direkter Angrenzung zur Ahna und den Bleichwiesen gesichert bzw. erreicht werden. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich sowie der landschaftlichen Einbindung der Bebauung. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die Stellplatzflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine begrünungsfähige Oberflächenbefestigung festgesetzt. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei.

### 6.4 Private Grünflächen

#### Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG)

Die zu den denkmalgeschützten Wohngebäuden zugehörigen Gartenflächen werden im Sinne einer nachhaltig landschaftlichen Weiterentwicklung der Fuldaue als Private Grünflächen 'Hausgarten' (HG) ausgewiesen. Mit den Festsetzungen zur Art der Nutzung und Gestaltung der festgesetzten 'Hausgartenflächen' soll erreicht werden, dass diese ihren Charakter als deutlich begrünte Flächen bewahren. Gartenbezogene Freizeitnutzungen werden gesichert und gleichzeitig die Errichtung von baulichen Anlagen und der Anteil der befestigten Flächen auf ein für solche Nutzungen sinnvolles Maß begrenzt.

#### Private Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB)

Mit den Festsetzungen zu den Privaten Grünflächen 'Kinderbauernhof' (KiB 1 und KiB 2) werden die bereits seit 2007 am Standort vorhandenen Nutzungsstrukturen des gemeinnützig tätigen Vereins 'Kinderbauernhof-Kassel e.V.' dauerhaft gesichert und die Errichtung von zwei Funktionsgebäuden (im KiB 1) planungsrechtlich ermöglicht. Durch detaillierte Festsetzungen zu Lage, Größe, Art, Höhe und Beschaffenheit der baulichen Anlagen soll eine Integration der Gebäude in den benachbart vorhandenen, denkmalgeschützten Baubestand sowie in die landschaftliche Umgebung sichergestellt werden. Ergänzend werden auch hier die Errichtung von baulichen Anlagen und der Anteil der befestigten Flächen begrenzt und die Art der zulässigen Einfriedungen festgesetzt.

## **6.5 Öffentliche Grünflächen**

Die festgesetzten Öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' im westlichen bzw. nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches mit naturnah gestalteten Bereichen und Ballspielflächen sind, insbesondere für Kinder und Jugendliche, wichtige stadtteilnahe Freiräume, die im Bestand gesichert bzw. neu entwickelt werden und so wohnungsnahes Erholungsangebot schaffen. Die Öffentliche Grünfläche 'Naherholung' soll als offener, extensiver Wiesenbereich zwischen Ahna und Fuldaufer angelegt werden und dient – neben der Naherholung – auch dem Ausgleich der baulichen Eingriffe.

## **6.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Im Bereich der bisher unbefestigten Straße 'Am Werr' wird die Anlage eines Platzes festgesetzt. Verkehrstechnisch nimmt die Platzfläche auch weiterhin die Stellplätze für die Wohnbebauung sowie eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr auf. Gleichzeitig kann der Platz als Schnittpunkt zwischen den verschiedenen Wegen auch zum Aufenthalt genutzt werden.

Mehrere Geh-/ Radwege verknüpfen den Planbereich mit den im Stadtteil angrenzenden Wegen und stellen so einen wichtigen Lückenschluss bei gleichzeitig durchlässiger Erschließung des Naherholungsbereiches Bleichwiesen dar. Insgesamt soll mittels eines sparsamen Wegesystems versucht werden, die Erholungssuchenden gezielt zu lenken. Um den Grad der Versiegelungen zu minimieren, werden für die Wege wasserdurchlässige Befestigungen festgesetzt, sofern bautechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.

## **6.7 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses**

Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Wasserflächen dienen im Wesentlichen der dauerhaften Sicherung/ Entwicklung des Bestandes der Fließgewässer Fulda und Ahna. Der planzeichnerisch festgesetzte Verlauf der Ahna entspricht den Zielsetzungen der Genehmigungsplanung zum naturnahen Umbau und Ausbau der Ahna, wodurch die Lebensraumfunktion und die Gewässerstrukturgüte qualitativ deutlich verbessert und der Biotopverbund im Übergang zur Fuldaaue gestärkt wird.

## **6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit den Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Gehölzsaums entlang der Ahna (M1) erfolgt die Herstellung eines ökologisch wirksamen Biotopverbundelementes in Anknüpfung an bereits vorhandene Vegetationsbestände. Gleichzeitig soll durch die festgesetzten Flächen ein Ausgleich für Eingriffe im vorliegenden Planbereich sowie in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. I / 46 'Auebad' und Nr. VII / 65 'Hafenstraße' erreicht werden.

Die Festsetzungen der Maßnahmenflächen M2 dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung vorhandener wertvoller Ufergehölze und Hochstaudenfluren im Plangebiet.

Darüber hinaus wurden aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Ersatzneubau der Hafenbrücke drei Maßnahmenflächen (A1, A2, A3) in den Bebauungsplan übernommen, die als Ausgleich an den jeweiligen Standorten anzulegen und zu entwickeln sind.

## **6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit der Neuanpflanzung von Bäumen in der Grünanlage Finkenherd wird durch raumbildende Vegetationsstrukturen und begleitend zur Ahna auch von der Schützenstraße aus der Gesamtbereich Bleichwiesen ablesbar.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die im Plangebiet vorkommende Tier- und Pflanzenwelt standortgerechte einheimische Gehölzarten gemäß der Auswahlliste in den Festsetzungen zu pflanzen.

## **6.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Die schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan zeigen, dass durch den Verkehrslärm der Schützenstraße an allen im Plangebiet vorhandenen Gebäuden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge und der Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Geltungsbereich bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz des Wassers

Zum Schutz der Fließgewässer im Planbereich (insbesondere bei Hochwasser) aber auch zum Schutz des Grundwassers ist die Lagerung und Verwendung von Heizöl im Geltungsbereich ausgeschlossen.

## **6.11 Zuordnungsfestsetzung**

Die Eingriffe in den Retentionsraum der Fulda können nicht auf den Grundstücken ausgeglichen werden, auf denen sie zu erwarten sind. Da die Ausgleichsmaßnahme 'Renaturierung der Ahna' auch für Planvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt, wird der prozentuale Anteil an dieser Ausgleichsmaßnahme dem vorliegenden Bebauungsplan durch Festsetzung zugeordnet.

## **6.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Dachformen

In Anlehnung an die im Plangebiet aber auch in der Umgebung vorherrschende Dachgestaltung und aus Gründen einer homogenen Erscheinung des Gesamtgebietes wird als Dachform nur das Satteldach zugelassen.

Einfriedungen

Die Regelungen zur Gestaltung und Höhe der Einfriedungen sollen in direkter Nachbarschaft zu öffentlichen Grünflächen eine gestalterische Integration der Privaten Gartenflächen in die landschaftlich geprägte Umgebung erreichen. Um im Übergang zu den öffentlichen Flächen ausreichenden Sichtschutz und Gebrauchssicherheit zu ermöglichen, sind die Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Werbeanlagen

Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechslungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen. Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude mit einer maximalen Größe von 3 qm zulässig

### Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes in der Fuldaaue und der damit verbundenen Entwicklungsziele wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen insbesondere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, aber auch des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes im Hinblick auf den Denkmalschutz vermieden werden.

## **7. Abwägung der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/47 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bereiches Bleichwiesen als öffentlicher Freiraum und die geordnete Weiterentwicklung des im Planbereich ansässigen Kinderbauernhofs geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einher geht. Dadurch werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt und gem. § 18 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht.

Das Plangebiet wurde im Umweltbericht hinsichtlich seiner vorhandenen Funktion und Leistungen untersucht und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung bewertet. Durch die geplanten Gebäude des Kinderbauernhofs/ kleine bauliche Erweiterungsmöglichkeiten und die Anlage von Wegen im Naherholungsbereich Bleichwiesen finden Eingriffe in die naturräumlichen Faktoren Boden und Wasser statt.

Die qualitative Abwägung im Umweltbericht macht deutlich, dass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können.

In Bezug auf das Schutzgut Boden haben die geplanten Vorhaben und die damit verbundene Neuversiegelung Funktionsverluste zur Folge. Mit der im Bereich Schützenstraße vorgesehenen Rücknahme der bisher bau-planungsrechtlich zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke werden jedoch bereits zulässige Eingriffe und Funktionsverluste für den Boden verhindert.

In der Gesamtbetrachtung aller Entwicklungsziele des Bebauungsplanes erfahren insbesondere die Faktoren Erholung und Landschaftsbild eine hohe Aufwertung. Aber auch für die Entwicklung von Natur und Landschaft werden durch den sich entwickelnden Strukturreichtum im Bereich Bleichwiesen und Ahna mittelfristig deutliche Verbesserungen eintreten.

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

Die im Umweltbericht vorgenommene rechnerische Bilanzierung von Vor- und Nacheingriffszustand nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Defizit von -16.950 Wertpunkten. Damit ergibt sich zwar rechnerisch kein vollständiger Ausgleich, jedoch können die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die beschriebenen Maßnahmen und ihre Wirksamkeit im Gesamtzusammenhang qualitativ als kompensiert angesehen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

## 8. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Stadtteile und Naherholungsbereiche sowie der Belange von Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Sicherung der vorhandenen denkmalgeschützten Bebauung
  - Zulässigkeit der Bebauung Kinderbauernhof und Privater Grünflächen
  - Entwicklung und Erhalt von öffentlichen Grünflächen im Sinne der Gemeinbedarfsnutzung
  - Schutz, Erhalt und Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen, Gewässer und geschützter Lebensbereiche
  - Schutz vor Lärmimmissionen
- gegeneinander abzuwägen.

Die planungsrechtlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundenen Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um die Versorgung des Stadtteils Wesertor mit wohnungsnahen Grün- und Erholungsflächen zukunftsfähig sicherzustellen. Insbesondere durch die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens 'Kinderbauernhof' soll das Freizeit- und Lernangebot für Kinder und Jugendliche, vorrangig aus dem Stadtteil, aber auch für benachbarte Schulen erhalten und weiter ausgebaut werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird somit den sozialen und erholungsbezogenen Bedürfnissen der Bevölkerung im Stadtteil Wesertor und dem Wohl der Allgemeinheit Rechnung getragen. Darüber hinaus soll die Vernetzung des neuen öffentlichen Freiraums Bleichwiesen mit den vorhandenen Wegen im Stadtteil und in Bezug zu den angrenzenden Stadtteilen, aber auch im Verbund mit vorhandenen Vegetationsstrukturen und naturnahen Entwicklungsabschnitten erreicht werden.

Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung. Die Entwicklungsziele des Umweltberichts sind im Wesentlichen in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem zu

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Maßnahmen zu Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Jedoch wurde die Lage des im Bereich Bleichwiesen verlaufenden Fuß-Rad-Weges nicht auf der gesamten Länge in den Bebauungsplan übernommen. Im Nahbereich der Ahna wird der Weg entgegen der Darstellung im Umweltbericht mit einem größeren Abstand zum Fuldaufer festgesetzt. Durch die Lage des Weges wird das Schutzerfordernis (gem. § 31 HENatG) für die hochwertigen Uferbereiche der Fulda und der Ahna durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von ca. 10m zu den festgesetzten Maßnahmenflächen bzw. eines Abstandes zur Uferlinie von 20-25m berücksichtigt.

Insgesamt gesehen werden durch die Festsetzungen die nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplans, insbesondere durch Versiegelungen, minimiert und in der Gesamtbetrachtung ausgeglichen. In Teilbereichen werden die ökologischen Funktionen gesichert bzw. wesentlich gestärkt. So wird der Bereich der Ahna durch die Renaturierung aufgewertet; die geschützten Landschaftsbestandteile entlang des Fuldaufers werden

dauerhaft gesichert und weiterentwickelt. Ebenso werden die öffentlichen Grünflächen naturnah angelegt und entwickelt und Versiegelungen auf das notwendige Maß reduziert. Die Bebauung wird mit Ausnahme des Vorhabens Kinderbauernhof und des Mischgebiets MI 2 auf den Bestand festgeschrieben und die Zulässigkeit einer Bebauung im weiteren Verlauf der Schützenstraße bau-planungsrechtlich zurückgenommen. Mit den Festsetzungen zum Lärmschutz können auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

## **9. Bodenordnung**

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

## 10. Städtebauliche Werte

**Gesamtfläche des Geltungsbereiches** **51.730 m<sup>2</sup>**

davon:

Bauflächen	667 m <sup>2</sup>
• Baugrundstücksflächen Reine Wohngebiete	124 m <sup>2</sup>
• Baugrundstücksflächen Mischgebiete	543 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	3.332 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung 'Platz'	909 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung F-/ R-Wege	2.423 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	23.549 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	4.979 m <sup>2</sup>
Wasserflächen	4.123 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen	15.080 m <sup>2</sup>

aufgestellt:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

– Stadtplanung –

Kassel, 16.11. 2010

---

( gez. Spangenberg )

**Stadt Kassel Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen'****ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** Stand 04.11.2010 Entwurf

<b>NR.</b>	<b>FESTSETZUNGEN</b>	<b>ERMÄCHTIGUNG</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit</b>
1.1	In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.	<b>§ 1 (6) i. V. m. § 3 (3) BauNVO</b>
1.2	In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden Räume für freie Berufe ausgeschlossen.	<b>§ 1 (5) i. V. m. § 13 BauNVO</b>
1.3	In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:  (1) Einzelhandelsbetriebe (Nr. 3) (2) Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5) (3) Gartenbaubetriebe (Nr. 6) (4) Tankstellen (Nr. 7) (5) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2, Spielhallen, Wettbüros und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.	<b>§ 1 (5,6) i. V. m. § 6 BauNVO</b>
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO</b>
2.1	In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 wird die zulässige Grundfläche (GR) auf maximal 50qm festgesetzt.	

- 2.2 (1) In den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden die zulässigen First- und Traufhöhen durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.
- (2) Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Dachfläche. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachhaut.
- (3) Die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen wird gemessen in der Mitte
- der westseitigen Außenwand (im WR 1 und im WR 2)
  - der ostseitigen Außenwand (im WR 3)
- des Gebäudes von der Oberkante der vorhandenen Höhe der Geländeoberfläche.

2.3 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen und versiegelten Freiflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. **§ 19 (4) BauNVO**

2.4 Unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und –rückhaltung sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen zulässig. **§ 23 (5) BauNVO**

### **3 Grundstücksfreiflächen** **§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

3.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind mindestens 15 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Innerhalb des Mischgebietes MI 2 sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als vegetationsfähige Flächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen. Die Stellflächen sind begrünungsfähig (Schotterrasen oder gleichwertig) zu befestigen.

### **4. Private Grünflächen** **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

4.1 (1) Die privaten Grünflächen 'HG' (Hausgarten) dienen der privaten gärtnerischen Nutzung und der gartenbezogenen Freizeitgestaltung und Erholung. Die Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- (2) Je zusammenhängend genutztem Garten und je zugehörigem Wohngebäude sind befestigte Wege und Terrassen bis zu einer Grundfläche von maximal 40qm zulässig. Die Oberflächenentwässerung muss in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen.

4.2 Die private Grünfläche 'KiB 1' (Kinderbauernhof 1) dient ausschließlich der ökologischen, gärtnerisch-landwirtschaftlichen und als gemeinnützig anerkannten Nutzung zum Zweck einer pädagogischen Vermittlung und Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

- (1) Im Sinne des Nutzungszwecks sind ein Gruppengebäude mit maximal 105qm Grundfläche und ein kombiniertes Werkstatt- und Stallgebäude mit maximal 80qm Grundfläche zulässig. Zusätzlich ist an der Südseite des Stallgebäudes ein baulich untergeordneter und offener Unterstand mit einer überdachten Grundfläche von maximal 35 qm zulässig.
- (2) Zum Schutz vor Geruch- und Schallemissionen sind Öffnungen an der Westfassade des Stalls unzulässig.
- (3) Die Gebäude dürfen mit einem Abstand von 0,00m bis maximal 3,00m zur nördlichen Grundstücksgrenze (d.h. Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz') und mit einem Mindestabstand von 4,00m zur westlichen Grundstücksgrenze (d.h. Grenze zur Privaten Grünfläche Hausgarten) errichtet werden.
- (4) Eine Wohnnutzung ist unzulässig.
- (5) Es ist jeweils nur ein Vollgeschoss zulässig, eine Unterkellerung der Gebäude ist unzulässig.
- (6) Die Traufhöhe beträgt max. 4,50m, die Firsthöhe max. 7,30m. Ergänzend gelten hierzu die Festsetzungen unter Pkt. 2.1 Nr. (2). Die Bezugshöhe für Trauf- und Firsthöhen wird gemessen in der Mitte der nordseitigen Außenwand des Gebäudes von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche.
- (7) Die artgerechte Hobbytierhaltung ist nur im Sinne des Nutzungszwecks zulässig. Aus der Hobbytierhaltung resultierende unzumutbare Belästigungen oder Störungen der Umgebung sind auszuschließen.
- (8) Innerhalb der gesamten privaten Grünfläche 'KiB 1' dürfen die Grundflächen für befestigte Wege und Terrassen zusammengekommen maximal 40qm betragen. Die Oberflächenentwässerung muss in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen.

**i.V. mit § 6 (11) HBO**

- (9) Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die zulässige Gebäude-Grundfläche angerechnet.

4.3 Die private Grünfläche 'KiB 2' (Kinderbauernhof 2) dient ausschließlich der ökologischen, gärtnerisch-landwirtschaftlichen und als gemeinnützig anerkannten Nutzung zum Zweck einer pädagogischen Vermittlung und Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche.

Bauliche Anlagen, Stallungen und fest installierte Tiergehege sind unzulässig.

Die vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 In den Privaten Grünflächen 'HG' (Hausgarten) sowie 'KiB 1 und KiB 2' (Kinderbauernhof) ist ergänzend festgesetzt:

- (1) Das Errichten von Garagen, überdachten Stellplätzen, ortsfesten Kaminen, Feuerstätten und festinstallierten Schwimmbädern sowie das Abstellen von Fahrzeugen, Wohnwagen, Booten und das Lagern von Baumaterialien ist nicht zulässig.
- (2) Einfriedungen zwischen den Privaten Grünflächen und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Die Ausführung ist nur als standortgerechte, einheimische Laubgehölzhecke oder als Metall- bzw. Holzzaun in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke zulässig. Da der Geltungsbereich im Überschwemmungsbereich der Fulda liegt, bedarf die Errichtung von Zäunen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
- (3) Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder einheimischer Laubbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichwertige zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- (4) Ziergehölze sind unzulässig.

**5. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

5.1 Die öffentlichen Grünflächen 'Parkanlage' sind als naturnahe Parkanlagen mit Baum- und Strauchgruppen überwiegend einheimischer Arten und Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Fall des Abgangs sind Bäume und Sträucher durch gleichwertige zu ersetzen.

5.2 Die öffentliche Grünfläche 'Naherholung' ist als extensive Wiese anzulegen. Die Fläche ist zu beweiden bzw. mindestens zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Ein dauerhafter Stand von Tieren ist nicht zulässig, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Im Winter ist eine Tierhaltung auf den Flächen unzulässig.

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

6.1 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Platz' ist wasserdurchlässig zu befestigen. **i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- / Radweg' ist nur eine wasserdurchlässige und vegetationsfähige Oberflächenbefestigung zulässig, sofern bautechnische Erfordernisse dem nicht entgegenstehen. **i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

**7. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses** **§ 9 (1) Nr. 16 BauGB**

7.1 Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche 'Ahna' ist nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung oder Planfeststellung durch Beseitigung der naturfernen Sohl- und Uferbefestigungen, Abflachung und Differenzierung der Uferböschungen und Herstellung naturnaher Ufervegetation sowie durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft in einen naturnahen Zustand zu überführen. In Abhängigkeit von der Renaturierungsplanung sind Grenzverschiebungen in den Bereich der angrenzenden Maßnahmenflächen zulässig.

7.2 Die zeichnerisch festgesetzte Wasserfläche 'Fulda' ist einschließlich ihres Uferbereiches naturnah zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

**8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- 8.1 Innerhalb der Flächen mit der Ziffer -M 1- ist durch Initialpflanzung standortgerechter Gehölze und durch Sukzession ein naturnaher Gehölzsaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene einheimische und standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten.
- 8.2 Innerhalb der Flächen mit der Ziffer -M 2- sind die gemäß § 31 HeNatG geschützten Ufergehölze mit landseitiger Hochstaudenflur zu erhalten und naturnah weiter zu entwickeln. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölzarten zulässig.
- 8.3 Die Fläche mit der Ziffer -A 1- ist als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als Wiesenbrache durch Sukzession naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Initialpflanzungen standortgerechter heimischer Gehölze sind zulässig.
- 8.4 Die Fläche mit der Ziffer -A 2- ist als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als extensive Kräuterwiese zu entwickeln und zu erhalten.
- 8.5 Die Fläche mit der Ziffer -A 3- ist als Ausgleich der Neubaumaßnahme 'Hafenbrücke' zugeordnet und als standortgerechte Laubgehölzpflanzung aus heimischen Strauch- und Baumarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Fall des Abgangs sind Bäume und Sträucher durch gleichwertige zu ersetzen.

**9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- 9.1 Die zeichnerisch als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen. Die Standorte sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar. Leitungen sollen im Abstand von mindestens 2,0 m zum festgesetzten Baumstandort verlegt werden.
- 9.2 Alle im Geltungsbereich zeichnerisch oder textlich festgesetzten Laubbäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu

schützen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte und soweit festgesetzt heimische Gehölzarten zu verwenden.

Standortgerechte heimische Gehölzarten sind:

#### **Bäume**

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Erle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior

Platane	Platanus acerifolia
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

#### **Sträucher**

Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigfelliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Echte Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas

### **10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

10.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nord-, Ost- und Westfassade wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Nach DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegt die Nordfassade im Lärmpegelbereich VI bzw. die Ost- und Westfassade im Lärmpegelbereich V.

Auch in den Reinen Wohngebieten WR 1, WR 2 und WR 3 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 wesentlich überschritten. Ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster ist nicht möglich. Gemäß DIN 4109/ Ausgabe 1989 liegen die Nordwest- und die Nordostfassaden im Lärmpegelbereich IV bzw. alle übrigen Fassaden im Lärmpegelbereich III.

i. V. m. DIN 4109

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Geltungsbereich sind für schutzbedürftige Räume Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachflächen) vorzulegen und einzuhalten. Sie müssen sich im betreffenden Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109, Pkt. 5, und DIN 4109, Beiblatt 1, Ausgabe 1989, richten.

Hinweis: Schlaf- und Kinderzimmer sollen zu der der Lärmquelle abgewandten Südseite hin ausgerichtet werden (geeignete Grundrissorganisation für Wohn- und Schlafräume). Ist dies ausnahmsweise nicht möglich, sind die Fenster dieser Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die das Schalldämm-Maß der Fassade nicht verschlechtern.

- 10.2 In den Mischgebieten sind bei Neubaumaßnahmen gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume (ausgenommen Büros) auf der der Schützenstraße zugewandten Gebäudeseite (Nordfassade) unzulässig, es sei denn, der Schallschutz wird durch eine geeignete Bauausführung (z.B. vorgesetzte Fassade) sichergestellt.
- 10.3 Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## **11. Zuordnungsfestsetzung**

**§ 9 (1a) i.V. § 1 a BauGB**

- 11.1 Die Maßnahme 'Ahna-Renaturierung' zum Ausgleich des Retentionsvolumens im Bereich der Stadt Kassel (Gemarkung Kassel, Flur 19, Flurstücke 21/2, 23/1, 26/1, 28/5, 28/6, 28/7, 28/8, 28/9, 29/1, 35, 36/1, 54, 56/37, 403/38, 414/51, 983/23, 985/23, 987/24, 1028/21 sowie Flur 20, Flurstück 172/6, alle jeweils teilweise) wird den Eingriffen im Geltungsbereich mit einem Anteil von 3,06 % zugeordnet (ergänzend siehe Hinweise Nr. 8).

## **12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO**

- 12.1 Für Gebäude ist als Dachform nur ein Satteldach zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO**
- 12.2 Einfriedungen zwischen Grundstücken und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Die Ausführung ist nur als standort- **§ 81 (1) Nr. 3 HBO**

gerechte, einheimische Laubgehölzhecke oder als Metall- bzw. Holzzaun in Kombination mit einer einseitigen Laubgehölzhecke zulässig.

Da der Geltungsbereich im Überschwemmungsbereich der Fulda liegt, bedarf die Errichtung von Zäunen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

- 12.3 In den Mischgebieten sind dauerhafte Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. am Hauptgebäude mit einer Größe von maximal 3m<sup>2</sup> zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO**

Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

- 12.4 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. **§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

### **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Die auf den Flurstücken 50/1, 410/49 und 47/2 (alle Flur 19) stehenden Wohngebäude sind gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragene Kulturdenkmäler.

Die Mauern auf den Flurstücken 5/4 (Flur 2), 50/1 und 50/2 (beide Flur 19) sind gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragene Kulturdenkmäler und Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Stadtmauer (§ 2 (2) Denkmalschutzgesetz).

2. Mit Ausnahme der Parkanlage Finkenherd befindet sich der gesamte Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet der Fulda gemäß Verordnung über die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Fulda zwischen km 44,599 und km 4,994 vom 19.12.2006.

### **Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten notwendig.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Fulda liegt, dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nur errichtet und betrieben werden, wenn alle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen worden sind. Die Anlagen müssen die Anforderungen der Anlagenverordnung (VAwS), insbesondere die in § 10 Abs. 4 VAwS genannten technischen Anforderungen einhalten. Die Lagerung und Verwendung von Heizöl ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10.3 unzulässig.
8. Durch die Renaturierung der Ahna werden 8.178cbm zusätzlicher Retentionsraum für Hochwasserereignisse geschaffen. Davon sind Anteile als Ausgleich folgenden Verfahren zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. I / 47 'Naherholung Fuldaufer / Bleichwiesen' (3,06 %)	250 cbm
Bebauungsplan Nr. I / 46 'Auebad' (88,53 %)	7.240 cbm
Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' (5,11 %)	418 cbm

Die restlichen 270cbm (3,30 %) sind bisher keinem Projekt als Ausgleich zugeordnet.