Begründung der Vorlage und Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/4 „Am Felsenkeller"

Planungsstand: Satzungsbeschluss

1 Anlass und Ziel der Planung

In der Stadt Kassel besteht aufgrund einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung in den vergangenen Jahren und nicht zuletzt wegen eines generell zunehmenden Trends zurück in die städtisch-urbanen Räume eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, die das Angebot übersteigt. Der zur Überplanung vorgesehene, infrastrukturell gut angebundene Bereich im Stadtteil Fasanenhof bietet die Möglichkeit einer städtebaulichen Arrondierung durch Wohnbauflächen. In Anlehnung an die angrenzende vorhandene Bebauung sollen drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in lockerer Bauweise entstehen. Bis zu 80 neue Wohnungen können so entstehen. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel.

Zugleich sollen im Rahmen der Planung die lokale Grünverbindung des Bossentals ergänzt und ausgebaut sowie fehlende Wegeverknüpfungen geschlossen werden. Der bisher im Bereich des Nordfriedhofs verrohrte Bossengraben soll innerhalb des geplanten Grünzugs ein offenes, naturnah gestaltetes Bett erhalten. Eine ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Nordfriedhofes in diesem Bereich ist inzwischen überholt und wird nicht mehr weiterverfolgt. Das anfallende Niederschlagswasser soll über oberflächige Entwässerungsmulden am Rand der Straßen und Wege in Richtung eines zu errichtenden Rückhaltebeckens abgeleitet und Teil der Freiraumgestaltung werden.

2 Das Planvorhaben

Die Stadt Kassel beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen planungsrechtlichen Rahmen vorzugeben, mit dessen Hilfe eine qualitätsvolle städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes am Übergang der Stadt zur Landschaft ausgebildet werden soll. Das Plangebiet liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des ÖPNV-Netzes bzw. von Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und gewährleistet somit eine nachhaltige Entwicklung am Standort. Derzeit bildet der Planbereich im Gefüge der Siedlungs- und Freiraumstruktur eine Barriere. Das Defizit fehlender Grünvernetzungen und Durchwegungsmöglichkeiten soll durch die Ausbildung eines gestalteten Grünzuges, der auch der Erholung der Bewohner dient und mit dem Bossental-Grünzug verknüpft ist, sowie durch ein an die bestehenden Wege anknüpfendes Fuß- und Radewegenetz beseitigt werden. Westlich der Bromeisstraße soll in einer Tiefe von ca. 60 m ein Wohngebiet entstehen. In Anlehnung an die Umgebung ist hierfür eine lockere Bebauung in offener Bauweise mit einem hohen Freiflächenanteil vorgesehen.

Zu Beginn des Planungsprozesses wurde zunächst das Spektrum der städtebaulichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen untersucht. Hierzu wurden städtebauliche Varianten im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mit Seiten der Öffentlichkeit sowie der Ämter und Behörden diskutiert. Im Ergebnis wurde ein städtebauliches Konzept weiterverfolgt, welches die einerseits die Planungsziele beibehält und andererseits die unterschiedlichen Anforderungen der beteiligten Akteure bestmöglich vereint.

Es ist eine lockere städtebauliche Struktur aus sechs Punkthäusern vorgesehen. Entlang der Bromeisstraße orientieren sich Gebäudehöhe und Geschossigkeit mit 16,00 m sowie vier Geschossen und einem möglichen Staffelgeschoss an den Zeilengebäuden in der Bromeisstraße. Der Übergang zur Grünfläche im östlichen Teil wird durch eine niedrigere Bebauung mit 13,00 m Höhe sowie drei Geschossen mit möglichem Staffelgeschoss geschaffen. Da die Schaffung von Gründächern ermöglicht werden soll, sind ausschließlich Flachdächer vorgesehen.

Die Durchlässigkeit des Quartiers wird auch durch ein durchgängiges Wegenetz hervorgehoben, dass an das bestehende Wegenetz angeschlossen ist. So wird ein von Süden nach Norden verlaufender Radweg durch die Grünfläche und eine Wegeverbindung von der neuen Bebauung in den Grünzug geführt. Die Wege erhalten eine Breite von 3,00 m, so dass sich unterschiedliche Nutzer begegnen können.

Die kurze Stichstraße kann aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen als Mischverkehrsfläche ausgestaltet werden. Die Fläche soll so gestaltet sein, dass sie auch eine Aufenthalts- und Begegnungsfunktion für das neue Quartier gewährleitesten kann, die Anlage von Sitzbänken oder ähnlichem ist möglich. Der Wendehammer dient auch als zentraler Quartiersplatz.

Es werden sechs etwa 1.300 m²bis etwa 2.250 m² großen Baugrundstücke gebildet. Das nordwestliche Grundstück hat mit Abstand die größte Fläche und bietet sich somit für Bewohner mit besonderen qualitativen und quantitativen Ansprüchen an den Freiraum wie z.B. Baugemeinschaften an.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/4 sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurde ein Umweltbericht erstellt mit folgendem Ergebnis:

- Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Funktion und Leistung untersucht, bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Durch die stellenweise Neubebauung des Gebiets und den notwendigen Ausbau der Verkehrsanlagen finden Eingriffe in alle naturräumlichen Faktoren statt.
- Die qualitative Abwägung zeigt, dass für die Schutzgüter Fauna, Flora, Luft und Klima nur geringfügige Eingriffe zu erwarten sind. Ebenso ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung als Tierlebensraum. Die dort vorhandenen für Siedlungsränder typischen Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der geplante Grünzug und die zu erwartenden Begrünungsmaßnahmen innerhalb der geplanten Wohnbebauung tragen eher zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse dieser Arten bei.
- Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden.
- Beeinträchtigungen des Landschafts-und Stadtbildes durch die geplanten Neubauten in dieser relativ exponierten Höhenlage sind nicht zu erwarten. Die das Landschaftsbild bestimmende Talsituation entlang des Bossengrabens wird freigehalten und durch entsprechende Gestaltung des geplanten Grünzugs betont.
- Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen wurde zur vorliegenden qualitativen Bewertung des Fachbeitrags eine qualitative Bewertung nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung vorgenommen. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Differenz von lediglich 126 Punkten. Damit ist bei Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets möglich.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VI/4 sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurde ein Umweltbericht erstellt mit folgendem Ergebnis:

- Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner Funktion und Leistung untersucht, bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Durch die stellenweise Neubebauung des Gebiets und den notwendigen Ausbau der Verkehrsanlagen finden Eingriffe in alle naturräumlichen Faktoren statt.
- Die qualitative Abwägung zeigt, dass für die Schutzgüter Fauna, Flora, Luft und Klima nur geringfügige Eingriffe zu erwarten sind. Ebenso ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung als Tierlebensraum. Die dort vorhandenen für Siedlungsränder typischen Arten werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der geplante Grünzug und die zu erwartenden Begrünungsmaßnahmen innerhalb der geplanten Wohnbebauung tragen eher zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse dieser Arten bei.
- Für die Schutzgüter Boden und Wasser sind Beeinträchtigungen gegeben, jedoch können diese durch Festsetzungen im Bebauungsplan in ihren Auswirkungen abgemildert werden.
- Beeinträchtigungen des Landschafts-und Stadtbildes durch die geplanten Neubauten in dieser relativ exponierten Höhenlage sind nicht zu erwarten. Die das Landschaftsbild bestimmende Talsituation entlang des Bossengrabens wird freigehalten und durch entsprechende Gestaltung des geplanten Grünzugs betont.
- Zur Überprüfung der vorgenannten Einschätzungen wurde zur vorliegenden qualitativen Bewertung des Fachbeitrags eine qualitative Bewertung nach dem Biotopwertverfahren gemäß Kompensationsverordnung vorgenommen. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Differenz von lediglich 126 Punkten. Damit ist bei Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen eine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Plangebiets möglich.

5 Vermeidung-, Minimierungs-, Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung, Verminderung bzw. Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen getroffen:

Dachbegrünung:

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich Flachdächer bis max. 15° Neigung vor in Verbindung mit der Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mindestens 5 cm). Von der Dachbegrünung ausgenommen werden untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen) und verglaste Flächen. Dadurch kann der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet wesentlich verlangsamt und vermindert und das Kleinklima deutlich verbessert werden.

Stellplatzgestaltung und –begrünung:

Für die Stellplätze wird entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eine durchlässige Oberflächenbefestigung und die Anpflanzung von mindestens einem großkronigen Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze festgesetzt.

Begrünung der Baugrundstücke:

Darüber hinaus wird für die übrigen Grundstücksflächen die Anpflanzung eines standortgerechten großkronigen Laubbaums oder zweier kleinkroniger Laubbäume je angefangene 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Dabei können die zur Stellplatzbegrünung festgesetzten Bäume mit angerechnet werden. Für die Anpflanzung werden gebietseigene Arten empfohlen. Durch diese Festsetzungen wird eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen gewährleistet, die dazu beiträgt, die Negativauswirkungen der Überbauung / Flächenversiegelung auf den Naturhaushalt deutlich zu mindern und den Biotopwert der Freiräume zu erhöhen.

Begrünung des Siedlungsrandes entlang des Grünzugs:

Entlang des östlichen Siedlungsrandes (Grünzug Bossental) wird im Bebauungsplan eine Fläche mit Pflanzbindung / Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Dadurch wird eine klare räumliche Abgrenzung zwischen dem Wohngebiet und dem Grünzug geschaffen und der Talverlauf betont.

Nutzung erneuerbarer Energie:

Zur Minderung von Emissionen sollte die Nutzung von Solarenergie vorgesehen werden.

Offene Ableitung des Regenwassers, Anlage eines Regenrückhaltebeckens:

Zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses aus dem geplanten Baugebiet wird an dessen Südostrand ein Regenrückhaltebecken angelegt, in das das Regenwasser über offene Gräben eingeleitet und zurückgehalten wird. Dadurch wird erreicht, dass der Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet auf den natürlichen Abfluss in unbebautem Zustand reduziert wird. Das Becken wird als begrüntes Erdbecken mit flachen Böschungen angelegt und optisch in den Grünzug integriert.

Die Gräben für die Ableitung des Niederschlagswassers müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich sein. Der nördliche Teil der Entwässerungsmulden verläuft parallel zur geplanten inneren Erschließungsstraße. Entlang des südlichen Teils wird ein öffentlicher Weg festgesetzt.

Entwicklung eines Grünzugs im Ostteil des Plangebiets:

- Entwicklung eines optisch zusammenhängenden Freiraums von mindestens 30 m Breite als offene Wiesenfläche (naturnahe Wieseneinsaat) entlang des neu zu schaffenden naturnah zu gestaltenden Bachbettes für den Bossengraben
- Anpflanzung einzelner Baum- und Gehölzgruppen
- Angebot von Sitzelementen wie Bänke, Holzstämme, Steinblöcke
- Ausweisung einer für Hunde gesperrten Spielwiese
- Integration des geplanten Regenrückhaltebeckens
- Auslichtung / Aufastung des vorhandenen Gehölzbestandes auf den Böschungen der Straße ‚Am Felsenkeller' zur Wiederherstellung des räumlichen Zusammenhangs im Talverlauf des Bossengrabens

Offenlegung und naturnahe Gestaltung des Bossengrabens:

- Flache Modellierung eines leicht mäandrierenden Verlaufs
- Entwicklung eines beidseitigen ca. 10 m breiten Uferstreifens als Staudenflur mit einzelnen Ufergehölzgruppen

Ausbau des Wegenetzes für Fuß- und Radverkehr:

Im Bebauungsplan wird der Hauptweg am Westrand des Grünzugs als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und damit die Verbindung vom Bossentalgrünzug über den Nordteil des Nordfriedhofs in die freie Landschaft hergestellt. Außerdem ist innerhalb der Grünfläche eine weitere Wegeverbindung nach Nordosten als Anschluss an den Hauptweg im Nordteil des Nordfriedhofs und den östlichen Linderweg vorgesehen. Somit wird die geplante Grünfläche in das übergeordnete Wegenetz für den Fuß- und Radverkehr eingebunden und für die freiraumbezogene Erholung erschlossen.

Zusammenfassung

Bei Umsetzung aller dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe hinsichtlich aller Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Die Überbauung / Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, deren Bodenfunktionen bisher fast uneingeschränkt vorhanden sind, kann durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Dagegen ist nach entsprechender Entwicklung des geplanten Grünzugs eine Erhöhung des Biotopwertes und der Eignung des Gebiets für die landschaftsbezogene Erholung gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten.

6 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit von 14.07.2014 bis einschließlich 25.07.2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Dieses wurde am 5. Juli 2014 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) öffentlich bekanntgemacht. Am 24.07.2014 wurden die drei Planungsalternativen zudem öffentlich im Rahmen der 30. Sitzung des Ortsbeirates Fasanenhof vorgestellt. Es wurden keine privaten Stellungnahmen eingereicht. Der Ortsbeirat hat einen Beschluss gefasst, der in der Niederschrift vom 11.08.2014 dokumentiert wurde.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

33 Ämter, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2014 gem. § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 23 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligten eingereichten Stellungnahmen wurden geprüft und, soweit möglich bzw. erforderlich, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.11.2015 bis einschl. 04.12.2015. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 23.10.2015 bis einschl. 04.12.2015 beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert. Auf Grund vorgebrachter Anregungen und amtsinterner Abstimmungen wurde im Wesentlichen die Abgrenzung der Verkehrsflächen zeichnerisch angepasst und die planungsrechtliche Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen dahingehend ergänzt, dass ein geringfügiges Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche unterhalb der Geländeoberfläche ausnahmsweise zulässig ist. Des Weiteren wurde der Bebauungsplan redaktionell angepasst und einzelne Festsetzungen auf Grund vorgebrachter Hinweise ergänzt bzw. konkretisiert.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit / der Träger öffentl. Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die Berücksichtigung vorgebrachter Stellungnahmen im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Ergänzungen und Änderungen in den Unterlagen des Bebauungsplanes erforderlich, sodass gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB der Bauleitplan erneut auszulegen ist und erneut Stellungahmen einzuholen sind. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der durch die Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgten in der Zeit vom 15.08.2016 bis einschl. 26.08.2016. Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Vorgebrachte Hinweise wurden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen bzw. diese redaktionell angepasst.

7 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung einer Ackerfläche (Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß Regionalplan Nordhessen) in Siedlungs- und Grünfläche gemäß den Vorgaben des FNP
- Im westlichen Abschnitt Umnutzung der Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sowie Klima in eine Siedlungsfläche
- Schaffung eines neuen Wohngebietes mit voraussichtlich bis zu 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau
- Neuentwicklung einer öffentlichen Grünfläche als Wiese mit Gehölzen und Nutzungsmöglichkeiten für naturnahe Spiel- und Bewegungsangebote
- Schaffung durchgängiger Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Freilegung und Renaturierung des verrohrten Bossengrabens gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes
- Weitere Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen

Mit der Bauleitplanung wird die städtebauliche Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung für bis zu 80 neue Wohneinheiten sowie die Schaffung eines qualitätsvollen Grünzuges mit entsprechenden Wegeverbindungen ermöglicht. Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in die bestehende Ackerfläche verbunden, der jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nicht nur weitgehend minimiert werden, sondern sogar im Bereich der neuen Grünfläche eine qualitative Aufwertung bedeutet. Es wird so den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes entsprochen. Entsprechend den Darstellungen des FNP wird dringend benötigtes Wohnbauland ausgewiesen.

Durch die Umsetzung der dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen können die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe hinsichtlich aller Schutzgüter mit Ausnahme des Schutzgutes Boden ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Die Überbauung / Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen, deren Bodenfunktionen bisher fast uneingeschränkt vorhanden sind, kann durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Zusätzliche landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches werden für die Planung allerdings nicht beansprucht.

Nach entsprechender Entwicklung des geplanten Grünzugs ist insgesamt eine Erhöhung des Biotopwertes und der Eignung des Gebiets für die landschaftsbezogene Erholung gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten.

- Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit:
- Die Schaffung einer ca. 1,1 ha großen Grünfläche (Wiese, freigelegter Bossenraben, Gehölzflächen und -pflanzungen sowie Regenrückhaltebecken in Erdbauweise) mit Nutzungsmöglichkeiten für naturnahes Kinderspiel
- Nebenanlagen und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (mit Ausnahme von Terrassen mit einer Grundfläche von max. 20 m²)
- Mindestanteil der begrünten Grundstücksfreiflächen von 50 %
- Dachbegrünung auf den obersten Geschossen (ca. 1.700 m²)
- Baum- und Strauchplanzungen (min. 32 Stück)
- Gehölzböschung am östlichen Siedlungsrand (ca. 425 m²)
- Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen mit einem Abflussbeiwert ψ von höchstens 0,5.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von bestehenden Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert werden können und sogar qualitativ eine Verbesserung der Biotopstruktur zu erwarten ist. Der erforderliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Schaffung neuen Wohnraumes im Geschosswohnungsbau kann dem anhaltenden Bedarf nach Wohnungsraum bei relativ geringem Flächenverbrauch Rechnung getragen werden. Die Baustruktur ist locker, sodass eine größtmögliche klimatische Durchlüftung ermöglicht wird.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. VI/4 „Am Felsenkeller“ der Stadt Kassel, beigefügt.

gez.
Mohr