

Stadtverordnetenversammlung  
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr



An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr  
der Stadtverordnetenversammlung  
  
Kassel

Geschäftsstelle:  
Büro der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel  
Auskunft erteilt: Frau Turski  
Tel. 05 61/7 87.12 26  
Fax 05 61/7 87.21 82  
E-Mail: [andrea.turski@stadt-kassel.de](mailto:andrea.turski@stadt-kassel.de)

Kassel, 27. November 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **6.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich  
ein für

**Mittwoch, 5. Dezember 2012, 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

**Tagesordnung:**

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz"  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.17.673 -
- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 "Am Rammelsberg"  
(Behandlung der Anregungen aus den Offenlagen und Beschlussfassung als  
Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.17.674 -
- 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße"  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.17.675 -
- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 "Vogelsang"  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.17.676 -

- 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 "Kellermannstraße - Ostring" (Aufstellungsbeschluss sowie Satzung über eine Veränderungssperre)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.17.677 -
- 6. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Calden über die Bildung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes für den Verkehr mit Taxen**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Bürgermeister Jürgen Kaiser  
- 101.17.703 -  
(gleichzeitig im Ausschuss für Recht, Sicherheit, Integration und Gleichstellung)
- 7. Aktives Leerstandsmanagement als Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.17.635 -
- 8. Tempo 30**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Karin Müller MdL  
- 101.17.702 -
- 9. Entwicklungsplanung Nordshausen**  
Anfrage der SPD-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Christian Knauf  
- 101.17.711 -
- 10. Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.17.724 -
- 11. Sachstand Umbau Stadtmuseum**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerbürg  
- 101.17.725 -
- 12. Planung Verkehrsanbindung Flughafen Kassel-Calden**  
Anfrage der FDP-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel  
- 101.17.726 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Kassel, 19. Dezember 2012

**Niederschrift**  
über die **6. öffentliche Sitzung**  
**des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**  
am Mittwoch, 5. Dezember 2012, 17:00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU  
Christian Knauf, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD  
Dieter Beig, 2. stellvertretender Vorsitzender, B90/Grüne  
Ellen Lappöhn, Mitglied, SPD  
Monika Sprafke, Mitglied, SPD (Vertretung für Wolfgang Rudolph)  
Harry Völler, Mitglied, SPD  
Volker Zeidler, Mitglied, SPD  
Boris Mijatovic, Mitglied, B90/Grüne (Vertretung für Gernot Rönz)  
Karin Müller MdL, Mitglied, B90/Grüne  
Joachim Schleißing, Mitglied, B90/Grüne  
Norbert Hornemann, Mitglied, CDU (Vertretung für Wolfram Kieselbach)  
Dr. Jörg Westenburg, Mitglied, CDU  
Dr. Bernd Hoppe, Mitglied, parteilos  
Heinz Gunter Drubel, Mitglied, FDP

**Magistrat**

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Schriftführung**

Andrea Turski, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Norbert Domes, Mitglied, Kasseler Linke

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Lothar Pflüger, Ordnungsamt  
Prof. Hans-Joachim Neukäter, Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung  
Heinz Spangenberg, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Cornelia Engelhardt-Fröhlich, Dezernat -VI-  
Karin Schöps, Seniorenbeirat

**Tagesordnung:**

1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" 101.17.673  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 "Am Rammelsberg" 101.17.674  
(Behandlung der Anregungen aus den Offenlagen und Beschlussfassung  
als Satzung)
3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße" 101.17.675  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der  
Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 "Vogelsang" 101.17.676  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der  
Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

5.	Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 "Kellermannstraße - Ostring" (Aufstellungsbeschluss sowie Satzung über eine Veränderungssperre)	101.17.677
6.	Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Calden über die Bildung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes für den Verkehr mit Taxen	101.17.703
7.	Aktives Leerstandsmanagement als Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung	101.17.635
8.	Tempo 30	101.17.702
9.	Entwicklungsplanung Nordshausen	101.17.711
10.	Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen	101.17.724
11.	Sachstand Umbau Stadtmuseum	101.17.725
12.	Planung Verkehrsanbindung Flughafen Kassel-Calden	101.17.726

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 27.11.2012 ordnungsgemäß einberufene 6. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit und die Tagesordnung fest.

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.673 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“, einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 3, wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

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

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.673, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Volker Zeidler

**2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 "Am Rammelsberg" (Behandlung der Anregungen aus den Offenlagen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.674 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 „Am Rammelsberg“, einschließlich der Behandlung der Anregungen der Ämter, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu den Ziffern 1 bis 23 gemäß der Anlage 3 und zu den Ziffern 1 bis 33 der Anlage 3a wird zugestimmt.

Der Erweiterung des Geltungsbereiches im Westen auf die westliche Grenze der Parzellen 56/1, 149/55, 174/51, 165/51 und 166/49 der Flur 2, Gemarkung Wahlershausen, wird zugestimmt.

Der Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden auf die nördliche Grenze der Parzellen 135/5 und 136/5 der Flur 3, Gemarkung Wahlershausen, wird ebenfalls zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 „Am Rammelsberg“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Kasseler Linke, Piraten  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 "Am Rammelsberg" (Behandlung der Anregungen aus den Offenlagen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.674, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Joachim Schleißing

**3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße" (Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.675 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2012 zugestimmt.“

2. Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 20 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
Abwesend: Kasseler Linke, Piraten  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße" (Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.675, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

#### **4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 "Vogelsang" (Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.676 -

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2012 zugestimmt.“
2. Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird zugestimmt.  
Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 20 wird zugestimmt.  
Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
Abwesend: Kasseler Linke, Piraten  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 "Vogelsang" (Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.676, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

**5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 "Kellermannstraße - Ostring" (Aufstellungsbeschluss sowie Satzung über eine Veränderungssperre)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.677 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für das Gebiet zwischen der Ihringshäuser Straße, der Kellermannstraße und dem Ostring im Stadtteil Wesertor soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kassel und umfasst die Flurstücke zwischen der Ihringshäuser Straße im Osten, der Kellermannstraße im Westen, dem Ostring im Süden und der nördlichen Grenze des Flurstücks 46/8.

Ziel und Zweck der Planung ist es, nach Abbruch des alten Reitstalls im Süden des Geltungsbereiches die Flächen unter Einbeziehung der umliegenden Bebauung neu zu ordnen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Hierdurch soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnraum an dieser Stelle geschaffen werden. Einzelhandel soll im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

2. Zur Sicherung der Planung wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung Nr. VI/18 die Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
Abwesend: Kasseler Linke, Piraten  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 "Kellermannstraße - Ostring" (Aufstellungsbeschluss sowie Satzung über eine Veränderungssperre), 101.17.677, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordnete Ellen Lappöhn

**6. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Calden über die Bildung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes für den Verkehr mit Taxen**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.703 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die als Anlage beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Calden über die Bildung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes für den Verkehr mit Taxen soll abgeschlossen werden.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
Abwesend: Kasseler Linke, Piraten  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Calden über die Bildung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes für den Verkehr mit Taxen, 101.17.703, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordnete Karin Müller

**7. Aktives Leerstandsmanagement als Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.635 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie der Industrie- und Handelskammer bis 2013 einen Katalog aktiver Maßnahmen gegen innerstädtische Leerstände im Büro- und Gewerbeflächenbereich zu entwickeln. Ziel soll ein langfristig angelegtes Leerstandsmanagementkonzept sein, welches aktiv den Erhalt der Innenstadt als attraktiven Standort für Handel und Gewerbe sichern soll. Folgende konkrete Maßnahmevorschläge sollen dabei geprüft werden:

- Einrichtung eines Leerstandskatasters
- Regelmäßiges Leerstandsmonitoring
- Erarbeitung von Vitalisierungsprogrammen
- Werbekampagnen für Förderprogramme und Beratung über Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten
- Gezielte Ansprache von Immobilieneigentümern
- Abschluss von Sanierungsvereinbarung zwischen Stadt und Immobilieneigentümern
- Gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Umfeldoptimierung
- Runde Tische zwischen Politik, Verwaltung und Immobilieneigentümern
- Anzeigen- und Plakataktionen zur Vermarktung leer stehender Objekte
- Vorschläge für alternative Nutzungen wie z.B. Kunstaustellungen u.ä.

Im Rahmen der Diskussion ändert Stadtverordneter Dr. Westerburg, CDU-Fraktion, den Antrag für die CDU-Fraktion wie folgt ab.

➤ **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**Der Magistrat wird aufgefordert, alle Akteure in Kassel, die an der Beseitigung von Leerständen von Büro- und Gewerbeflächen mitwirken können, zu einer Ausschusssitzung/Veranstaltung einzuladen: z. B. Wirtschaftsförderungsgesellschaft, Industrie- und Handelskammer, Kassel Marketing usw.**

**Ziel der Ausschusssitzung/Veranstaltung soll sein: Mit den Beteiligten sollen Maßnahmen beraten werden, die den aktuellen Leerstand reduzieren können. Geprüft werden soll auch, ob folgende Maßnahmen dabei hilfreich sein können:**

- **Leerstandskataster**
- Regelmäßiges Leerstandsmonitoring
- Erarbeitung von Vitalisierungsprogrammen
- Werbekampagnen für Förderprogramme und Beratung über Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten
- Gezielte Ansprache von Immobilieneigentümern
- Abschluss von Sanierungsvereinbarung zwischen Stadt und Immobilieneigentümern
- Gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Umfeldoptimierung
- Runde Tische zwischen Politik, Verwaltung und Immobilieneigentümern
- Anzeigen- und Plakataktionen zur Vermarktung leer stehender Objekte
- Vorschläge für alternative Nutzungen wie z.B. Kunstausstellungen u.ä.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Abwesend: Kasseler Linke, Piraten

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Aktives Leerstandsmanagement als Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung, 101.17.635, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

## **8. Tempo 30**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne  
- 101.17.702 -

### **Gemeinsamer Antrag**

Stadtverordneter Zeidler, SPD-Fraktion, begründet den gemeinsamen Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die derzeitige Rechtslage, ob und unter welchen Voraussetzungen Kommunen in ihrem Gemeindegebiet Tempo 30-Zonen und Tempo 30-Strecken ausweisen dürfen, nicht mehr zeitgemäß ist und dringend geändert werden muss.

2. Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass in Hessen der Ermessensspielraum durch die Aufsichtsbehörden offensichtlich restriktiver gehandhabt wird als in anderen Bundesländern.
3. Die Stadtverordnetenversammlung fordert die hessische Landesregierung auf, dass die Genehmigungsbehörden bei der rechtlichen Auslegung und bei der Genehmigung von Tempo 30-Zonen und Tempo 30-Strecken die Ermessensspielräume - insbesondere im Umfeld von Schulen und Kindertagesstätten – zu Gunsten der Sicherheit von Kindern wahrnehmen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung fordert die Bundesregierung auf, die Straßenverkehrsordnung dahingehend zu ändern, dass die Kommunen selbst entscheiden dürfen, wo in ihrem Gemeinde- und Hoheitsgebiet sie welche Geschwindigkeit für richtig und angemessen halten.
5. Die Stadt Kassel setzt sich in den Gremien des Hessischen und des Deutschen Städtetags dafür ein, dass die derzeitige Rechtslage und Auslegung der Rechtslage überarbeitet wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne

Ablehnung: CDU, FDP

Enthaltung: --

Abwesend: Kasseler Linke, Piraten  
den

### Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne betr. Tempo 30, 101.17.702, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Harry Völler

## 9. **Entwicklungsplanung Nordshausen**

Anfrage der SPD-Fraktion

- 101.17.711 -

### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Stand der „Entwicklungsplanung Nordshausen“ (101.16.1994)?
2. Welche konkreten Maßnahmen zur Stärkung des historisch gewachsenen Ortskerns wurden seit Beschluss der Entwicklungsplanung eingeleitet oder befinden sich in Planung?
3. Inwieweit ist die Stadt Kassel in der Lage, die vom Ortsbeirat geforderte Initiative zu ergreifen zur Einleitung von Planverfahren im Ortskern und zur Aktivierung von Eigentümern?
4. Sind dem Magistrat private Vorhaben zur Entwicklung eines Generationenwohnens im Ortskern bekannt, wie bewertet er diese, wie unterstützt er diese Initiativen?
5. Wie ist die Stadt Kassel an der vom Landeskonservator in Aussicht gestellten Untersuchung des Bereiches „Am Eichgraben“ eingebunden?

6. Wie weit ist die mit der Verabschiedung des Entwicklungskonzeptes in Aussicht gestellte Prüfung vorangeschritten
  - A. zur Sicherung innerörtlicher Grünflächen?
  - B. zur Bebauung von rückwärtigen Grundstücken (B-Plan VIII/25 ist zu diesem Zwecke ausgesetzt)?
  - C. zur Verkehrssicherheit, insbesondere im Straßenzug der Korbacher Straße?
7. In welchem Verhältnis stehen die Planungen für den Ortskern zur Entwicklung am nördlichen Ortsrand?
8. Wurden für die Unterstützung einzelner Projekte gezielt Fördermöglichkeiten geprüft, mit welchem Ergebnis?

**Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.**

## **10. Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.17.724 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung in Kassel zu schaffen. Die hierfür notwendigen Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind prioritär aufzustellen.

Neben der Neuausweisung von Wohnbaugebieten soll auch die Aktivierung von innerörtlichen Wohnbaulandpotenzialen geprüft werden. Für die Wohnbebauung geeignete Flächen sind zu analysieren, zu kategorisieren und bezüglich ihrer Mobilisierbarkeit zu priorisieren. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr sind entsprechende Entwicklungsvorschläge vorzustellen.

Im Rahmen der Diskussion ändert Stadtverordneter Dr. Westerburg, CDU-Fraktion, den Antrag seiner Fraktion ab.

### **➤ Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung in Kassel zu schaffen. Die hierfür notwendigen Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind prioritär aufzustellen.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr sind entsprechende Entwicklungsvorschläge vorzustellen.

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

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen, 101.17.724, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dieter Beig

#### **11. Sachstand Umbau Stadtmuseum**

Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.17.725 -

#### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Gibt es angesichts der steigenden Baukosten eine Kostenobergrenze für die Stadt?
2. Wird es ggf. Abstriche an der Planung für Bau und Einrichtung geben? Wenn ja, welche?
3. Welche diesbezüglichen Informationen hatten Architekten, Bauverwaltung sowie Bauleute vor Ort und seit wann?
4. Wie ist der momentane Zeitrahmen für die Sanierung und die Fertigstellung des Anbaus?
5. Wann wird der Bau definitiv an das Museum übergeben, damit die Einrichtung des Museums beginnen kann?

Stadtbaurät Nolda beantwortet gemeinsam mit Prof. Neukäter, Leiter des Amtes für Hochbau- und Gebäudebewirtschaftung, die Anfrage. Im Anschluss werden die Nachfragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

**Nach Beantwortung durch Stadtbaurät Nolda und Prof. Neukäter, Leiter des Amtes für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.**

## **12. Planung Verkehrsanbindung Flughafen Kassel-Calden**

Anfrage der FDP-Fraktion

- 101.17.726 -

### **Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Ist bei Planung der Verkehrsanbindung von der Stadt Kassel zum Flughafen Calden und zurück die rechtzeitige Fertigstellung der Verkehrswege zur Eröffnung des Flughafens im Frühjahr 2013 sichergestellt?
  - a.) Wenn ja, wie verlaufen diese Verkehrswege?
  - b.) Wenn nein, wie gedenkt die Stadt Kassel die Verkehrsproblematik des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens zu lösen?
2. Ist dem Magistrat bekannt, welche Infrastrukturmaßnahmen das Land Hessen plant, um die Stadt Kassel und die Region verkehrlich angemessen anzubinden?
  - a.) Wenn ja, wird die Stadt Kassel in die Planungen mit einbezogen?
  - b.) Wenn nein, wird der Magistrat mit der Hessischen Landesregierung darüber Gespräche führen und Verhandlungen aufnehmen?
3. Werden für notwendige Infrastrukturmaßnahmen Zuschüsse des Landes, Bundes oder der EU in Anspruch genommen werden?

**Nach Zusage der schriftlichen Antwort zur Niederschrift durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.**

**Ende der Sitzung:** 18:56 Uhr

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Andrea Turski  
Schriftführerin

**Vorlage Nr. 101.17.673**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 "Am Kranichholz"  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in:                      Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“, einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 3, wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

Dem Ortsbeirat Niederzwehren wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 11.09.2012 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 27.09.2012 und 05.11.2012 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**Erläuterung**

**1. Ausgangssituation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In jedem Fall ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

## **2. Planungsziele**

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

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

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

## **3. Bisheriges Verfahren**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Ämtern in der Zeit vom 27.04.2011 bis 31.05.2011 zur Stellungnahme vorgelegt.

Anregungen wurden überwiegend zu der aktuellen Lärmproblematik abgegeben. Die Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen wurden daraufhin ergänzt und optimiert.

Der Öffentlichkeit bzw. den interessierten Bürgern wurde durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 27.05.2011 Gelegenheit zur Einsichtnahme und Stellungnahme gegeben.

Von Bürgern/Bürgerinnen wurden in dieser Zeit keine Anregungen abgegeben.

Der Bebauungsplanentwurf wurde daraufhin erarbeitet und zur Offenlage vorbereitet. Der Ortsbeirat Niederzwehren hat den Bebauungsplanentwurf in seiner Sitzung am 09.02.2012 zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat den Offenlegungsbeschluss am 26.03.2012 gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf hat nach Ankündigung in der HNA Nr. 100 vom 28.04.2012 in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit wurden von Ämtern im Haus und Trägern öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen, die sofern sie nicht schon berücksichtigt waren und bebauungsplanrelevant sind, in der Anlage 2 (Behandlung der Anregungen Ziffern 1 - 3) behandelt werden.

Von Privatpersonen wurden keine Anregungen vorgetragen.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 20. Dezember 2011/20. August 2012

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“  
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**Behandlung der Anregungen**

**Ziffer 1**

Gesundheitsamt  
Region Kassel - 53 -

Mit Schreiben vom 10.05.2012 regt das Gesundheitsamt Folgendes an:

Im Umweltbericht zu o.g. Vorhaben wird dargelegt, dass aufgrund der hohen nächtlichen Lärmbelastung (erhebliche Überschreitung der im Beiblatt 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerte) gesunde Wohnverhältnisse in dem betroffenen Gebiet nicht zu gewährleisten sind.

Aus Sicht des Gesundheitsamtes wird die besondere Lärmsituation im Plangebiet umfassend erörtert und durch entsprechende Vorgaben und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt. Dennoch sehen wir die Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet kritisch, weil die Auslöseschwelle für das kurzfristige Handeln der Kommune im Rahmen der Lärmaktionsplanung überschritten ist. Entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung bzw. Lärmsanierung sollten somit im Plangebiet kurzfristig durchgeführt werden.

Um die o. g. Erkenntnisse der neueren Lärmwirkungsforschung ausreichend zu berücksichtigen, sollten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 nach Möglichkeit immer unterschritten werden.

**Stellungnahme:**

Der Anregung wird nicht gefolgt:

Die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Zulässigkeit der Bebauung und damit die Ermittlung eines zulässigen „Grenzwertes“ ist Ergebnis der Beurteilung des Einzelfalles. Aus den nachfolgenden Gründen ist es trotz der Lärmbelastung städtebaulich geboten, den Standort zu entwickeln:

- durch die besondere städtebauliche Situation einer baulichen Ausnutzung bereits erschließungsfähiger Flächen in direktem Zusammenhang vorhandener Bebauung,
- durch eines sich an der bestehenden Bebauungsstruktur orientierenden Konzeptes
- sowie unter Berücksichtigung ökonomischer Belange und dem gesamtstädtischen Mangel an entwicklungsfähigen Flächen.

Durch die Bebauungsplan-Festsetzungen stellt die Stadt auf Grundlage vergleichbarer Erkenntnisse und Prognosewerte sicher, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Desweiteren wird im Bebauungsplan durch

Festsetzungen und Hinweise, sowie in der Begründung ausdrücklich auf die Lärmsituation hingewiesen. Damit werden Bauwilligen hinreichende Informationen als Entscheidungshilfe für oder gegen den Standort an die Hand gegeben. Desweiteren wird die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten darauf hinwirken, dass das Thema Lärmproblematik in eventuellen Grundstücks-Kaufverträgen aufgenommen wird.

## **Ziffer 2**

Regierungspräsidium Kassel  
Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung  
Steinweg 6, 34117 Kassel

Mit Schreiben vom 07.05.2012

Meine Hinweise zu dem Vorentwurf von 2011 wurden beachtet und die Betroffenheit des Heilquellenschutzgebietes ist in den Unterlagen enthalten.

Jedoch hat sich nunmehr auf Grund der Schutzgebietsslage und der gemäß den vorliegenden Unterlagen (Kapitel 3.2.4 und 7.6) zulässigen Nutzung von Erdwärme ein neuer Sachverhalt ergeben.

Auf Grund des mir vorliegenden Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 02.02.2012 – III5 79g 08.17 - darf innerhalb wasserwirtschaftlich ungünstiger Gebiete - hierzu zählt auch die betroffene Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes - vorerst keine weitere Erdwärmesonde niedergebracht werden. Der Erlass ist auf der Internetseite des HMUELV veröffentlicht und kann dort eingesehen werden ([www.hmuelv.hessen.de](http://www.hmuelv.hessen.de) □ Umwelt □ Gewässerschutz □ anlagen- und stoffbezogener Gewässerschutz □ Erdwärmesonden).

Die Möglichkeit der Erdwärmennutzung ist daher in dem vorliegenden Bebauungsplan auszuschließen. Die entsprechenden Textpassagen sind zu streichen bzw. entsprechend umzuformulieren.

## **Stellungnahme**

Der Anregung wird gefolgt.

Im Bebauungsplan wird unter Pkt. 4. Hinweise folgender Hinweis aufgenommen:

"Aufgrund des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 02.02.2012 – III5 79g 08.17 - darf innerhalb wasserwirtschaftlich ungünstiger Gebiete vorerst keine weitere Erdwärmesonde niedergebracht werden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes befindet, ist damit die Möglichkeit der Erdwärmennutzung ausgeschlossen."

## **Ziffer 3**

Umwelt- und Gartenamt - Untere Naturschutzbehörde

Mit Schreiben vom 05.06.2012

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird folgende Stellungnahme abgegeben:

3.1: Zur Begründung: Zu 4.3 Immissionen – Bestandssituation Lärm  
Der Zweck der ausführlichen Ausführungen unter 4.3.1 und 4.3.2 zum Schienenbonus ist nicht erkennbar. Sie enthalten im Wesentlichen aus dem Zusammenhang gerissene Zitate,

die nur zum Teil als solche gekennzeichnet sind. Es werden über 30 Jahre alte Untersuchungen angeführt, die zu der Einführung des Schienenbonus geführt haben. Unseres Erachtens können die Abschnitte 4.3.1 und 4.3.2 ersatzlos entfallen.

3.2: Die Abschnitte 4.3.3 und 4.3.4 können erheblich gestrafft werden. Der letzte Absatz, der lediglich eine persönliche Meinungsäußerung des Verfassers enthält, sollte entfallen. Die Fakten sind, dass der Güterverkehr der Bahn weiter steigen wird und es bisher keine erkennbaren Aktivitäten der Bahn gibt die Lärmbelastung zu senken. Als Zusammenfassung des Abschnittes regen wir an:

„Wie die angeführten Untersuchungen für das Jahr 2005 zeigen, weist das Plangebiet eine erhebliche Lärmbelastung durch den Schienenverkehr auf. Tagsüber werden Mischgebietswerte eingehalten, nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete mit 55 bis 60 dB(A) um bis zu 15 dB(A) überschritten. Eine weitere Erhöhung um 4 dB(A) wird prognostiziert. Damit liegt die nächtliche Lärmbelastung nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts im gesundheitsgefährden Bereich.“

3.3: Zu 5.9.1 Schlafen bei geöffneten Fenster

Auch dieser Abschnitt sollte entfallen.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 21.9.2006 BVerwG Az 4 C 4.05 zum Schlafen bei geöffneten Fenster aus:

"Zu den Schutzgütern, denen bei Bestimmung der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeit Rechnung zu tragen ist, gehört die angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse", die auch die Möglichkeit störungsfreien Schlafens umfasst. Dies ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von jeher anerkannt .... Welche Wohnqualität "angemessen" ist, ist nicht statisch festgelegt, sondern kann im Laufe der Zeit Wandlungen unterliegen, die in Bestrebungen des Gesetzgebers oder auch in sich verfestigenden Anschauungen des täglichen Lebens ihren Ausdruck finden können. Vor diesem Hintergrund geht der Senat davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört."

3.4: Zu 5.9.2 Fürsorgepflicht und Übermaßverbot

Auch dieser Abschnitt sollte entfallen.

Da hier eine Angebotsplanung in den gesundheitsgefährdenden Bereich hinein vorgelegt wird, ist hier die Grenze, bei der eine objektive Gesundheitsgefährdung durch Lärm gegeben ist, überschritten. Die Kommune wäre nach den Ausführungen in 5.9.2 demnach verpflichtet, hier die Entscheidungsfreiheit der Bürgerinnen und Bürger einzuschränken.

3.5: Wie aus der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes und der schalltechnischen Untersuchung zum Entwicklungsprogramm Wohnbauland hervorgeht, ist der Lärmschutz der Bahnstrecke im Plangebiet schlechter als an der Herz-Jesu-Kirche. Ein Vergleich mit diesem Plangebiet sollte deshalb nicht gezogen werden.

3.6: Fazit:

Der Begründung fehlt eine ernsthafte inhaltliche Auseinandersetzung mit der äußerst problematischen Lärmsituation im Plangebiet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die Grenze für Wohnbebauung ist jedoch mit Mischgebietswerten, die hier nachts deutlich überschritten werden, gezogen. Teilweise wird die Schwelle zum gesundheitsgefährdenden Bereich erreicht (60 dB(A) nachts. Für darüber hinausgehende Überschreitungen sind nach der Rechtsprechung die Anforderungen an die Abwägung deshalb besonders hoch. Es ist sorgfältig und nachvollziehbar zu begründen, warum trotzdem an dieser Stelle eine Wohnbebauung ermöglicht werden soll. Dieses ist hier nicht erfolgt. Wirtschaftliche Gründe reichen dafür nicht aus. Weitere Wohngebiete sind in den südlichen Stadtteilen in unmittelbarer Nähe in der Entwicklung (Reichenberger Straße,

Nordshausen). Auf das Wohngebiet "Ökologische Siedlung" wurde verzichtet. Wir empfehlen, wenn der Bebauungsplan weiter verfolgt werden soll, dringend die Begründung rechtsicher abzufassen.

### 3.7: Festsetzungen durch Text: Zu 1.6 Lärmschutz

Die Festsetzung (1) und (2) widersprechen sich. Außerdem wird durch (1) kein konkretes Schutzniveau während der Nachtzeit vorgegeben. Auf diesen Teil der Festsetzung sollte deshalb verzichtet werden.

### 3.8: Festsetzungen durch Text: Zu 2.3 Luftverunreinigende Stoffe

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahrzehnten problematisch. In Kassel werden seit Jahren die Jahresgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) überschritten. Die Werte für Feinstaub (PM10) stagnieren auf hohem Niveau. Auch hier kann es jederzeit wieder zu einer Überschreitung der zulässigen Anzahl der Tagesmittelwerte kommen. Mit der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte (!) Luftreinhalteplan in Kraft getreten. Vor diesem Hintergrund ist jede zusätzliche Belastung zu vermeiden oder doch möglichst gering zu halten. Die größte Schadstoffquelle in Kassel stellt nach dem Verkehr die Gebäudeheizung dar. Von den feuerungsbedingten PM10-Emissionen werden 90% durch die Holzverbrennung verursacht. Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel schreibt deshalb im Maßnahmenplan eine entsprechende Festsetzung vor.

Ein Verweis auf bestehende rechtliche Regelungen, wie der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) hilft im von Luftschadstoffen stark belasteten Kasseler Stadtgebiet nicht weiter. Die Grenzwerte sind für die spezielle Kasseler Situation nicht ausreichend. Für derartige Fälle wurde die Beschränkung der Verwendung luftverunreinigender Stoffe nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB vom Gesetzgeber eingeführt und wird seit zwei Jahrzehnten in Kassel angewandt. Es ist kein Grund erkennbar, warum hier nicht auch so verfahren werden sollte. Eine Begründung für den Ausschluss nur von festen fossilen Brennstoffen ist aus lufthygienischer Sicht nicht zu erkennen, da sie ohnehin nicht verwendet werden.

Als Festsetzung regen wir deshalb an:

"Im Plangebiet wird die Verwendung von festen Brennstoffen ausgeschlossen"

### 3.9: Festsetzungen durch Text: Zu 4 Hinweise

Zum Zeitpunkt der Planfeststellung der Neubaustrecke Hannover – Würzburg gab es keine Hinweise auf eine geplante Wohnbebauung westlich der Straße Am Kranichholz. Der Lärmschutz wurde entsprechend ausgelegt. Wenn jetzt in den lärmbelasteten Bereich hinein Wohnbebauung geplant wird, ist dieses nicht durch die Bahn zu verantworten. Als Ergänzung unter 4.7 Lärmbelastung regen wir deshalb an:

"Auch bei weiter steigender Lärmbelastung durch die Bahnlinie bestehen keine Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG."

## **Stellungnahme**

Zu 3.1.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Zulässigkeit der Bebauung und damit die Ermittlung eines zulässigen „Grenzwertes“ ist Ergebnis der Beurteilung des Einzelfalles, welches letztlich in der Abwägung dazu geführt hat, den Standort trotz der Lärmbelastung städtebaulich zu entwickeln. Somit ist es geboten, dies auch ausführlich in der Begründung darzulegen. Auf eine ersatzlose Streichung wird deshalb verzichtet, um die lärmvorbelastete Situation des Plangebietes selbst, als auch dessen Einordnung in die

Lärmcharakteristik der Umgebung einordnen zu können. Desweiteren folgt die Ausführlichkeit der Begründung dem Zweck der Begründung, der u.a. darin liegt, dem Laien und nicht dem Fachmann die Planung verständlich darzulegen.

Zu 3.2.: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Die vorgeschlagene Zusammenfassung stellt lediglich eine andere Meinungsäußerung dar. Entgegen der Darlegung in der Begründung wird hier die Quelle der Fakten nicht benannt. Die Annahme, der Güterverkehr der Bahn würde künftig weiter steigen, zeigt auf dieser Grundlage nur eine andere Perspektive des Betrachters.

Zu 3.3: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Im Kapitel 5.9.1 wird Bezug auf das vom 22.03.2007 gefasste Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig genommen, nach dem der Innenlärmpegel zur Beurteilung der Lärmbelastung maßgeblich ist. Die potentiellen Bauherren / Baufrauen werden durch Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan sowie durch die Erläuterungen der Begründung auf die Lärmsituation aufmerksam gemacht und hinreichend sensibilisiert. Die Entscheidung bei (teil-) geöffneten oder geschlossenen Fenster zu schlafen, sollte daher in deren Ermessungsspielraum verbleiben. Trotz der unbestrittenen hohen Lärmwerte ist dennoch unter Einbezug der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen Schlafen mit Frischluft bei geschlossenen Fenstern möglich.

Zu 3.4: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Im Bebauungsplan wird durch Festsetzungen und Hinweisen sowie durch die Erläuterungen der Begründung auf die Lärmsituation aufmerksam gemacht und hinreichend sensibilisiert. Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird eine objektive Gesundheitsgefährdung in den zur Beurteilung relevanten Innenräumen nicht gesehen, wodurch die letztendliche Entscheidung im Plangebiet zu bauen bzw. zu leben im Ermessen des mündigen Bürgers liegt.

Zu 3.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Aus der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes ist deutlich erkennbar, dass der Lärmschutz im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Lärmschutzwände eindeutig besser ist als im Bereich der Herz-Jesu-Kirche. Da für das Plangebiet kein Gutachten vorliegt, ist es durchaus legitim auf vorhandene Gutachten, die für Gebiete mit vergleichbaren Rahmenbedingungen erstellt wurden, zurückzugreifen und Analogieschlüsse daraus zu ziehen.

Zu 3.6: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Die Darlegung des Sachverhaltes zur Lärmsituation im Plangebiet sowie der städtebauliche wie planungsrechtliche Umgang damit, erfolgte in der Begründung umfassend. Desweiteren wurden die Belange des Schallschutzes bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz berücksichtigt, und dem Ziel des Gesundheitsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Zu 3.7: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Die Festsetzung zu (1) regelt die Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse und damit die Pegelminderung durch die Anordnung der Ruheräume, während in (2) eine Minderung des Lärmeintrages durch gebäudewirksam, d.h. bauliche Maßnahmen (wie Doppelverglasung, schallabsorbierende Fassaden etc.) erreicht werden soll. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar.

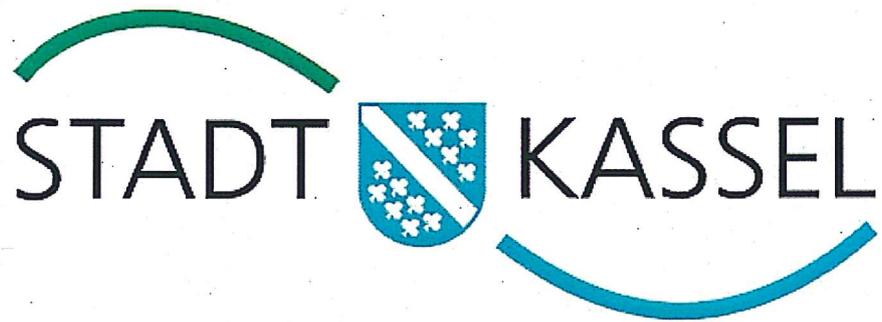
Zu 3.8: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Ein pauschaliertes Verbrennungsverbot von festen Brennstoffen wird auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht für zweckdienlich gehalten, da es bezüglich der Aufstellung von Heizanlagen und der Verwendung von Brennstoffen maßgebliche zu beachtende Verordnungen gibt, die auf konkreter Ebene für den jeweiligen Einzelfall geprüft werden. Aus diesem Grund ist der Hinweis auf die maßgebliche Rechtsvorschrift, wie die Bundesim-missionsschutzverordnung, auf der planungsrechtlichen Ebene ausreichend.

Zu 3.9: Der Anregung wird nicht gefolgt.

Begründung: Hier vertritt das Umwelt-/Gartenamt die Belange der Deutschen Bahn. Mit Stellungnahme vom 04.05.2012 wurde von der Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH – Niederlassung Frankfurt mitgeteilt, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

Im Übrigen ist die Neubebauung im Anschluss an die westlich der Straße „Am Kranichholz“ auch zum Zeitpunkt der Planfertigstellung der Neubaustrecke schon vorhandene Wohnbebauung geplant.



# documenta-Stadt

**BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/71 "AM KRANICHHOLZ"**

**Stadtteil Niederzwehren**

**BEGRÜNDUNG**

**Stand: 31.07.2012**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>UVP- BELANGE .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DAS PLANGEBIET.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Realnutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>Immissionen - Bestandssituation Lärm.....</b>	<b>6</b>
	4.3.1 Charakteristik des Bahnlärms .....	6
	4.3.2 Zur Anwendung des Schienenbonus.....	7
	4.3.3 Lärmgutachten.....	7
	4.3.4 Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes .....	9
	4.3.5 "Korbacher Straße" und "Altenbaunaer Straße" .....	10
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>11</b>
<b>5.1</b>	<b>Regionalplan Nordhessen 2009.....</b>	<b>11</b>
<b>5.2</b>	<b>Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....</b>	<b>11</b>
<b>5.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftige Bebauungspläne.....</b>	<b>11</b>
<b>5.4</b>	<b>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....</b>	<b>11</b>
<b>5.5</b>	<b>Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel.....</b>	<b>12</b>
<b>5.6</b>	<b>Bombenabwurfgebiet .....</b>	<b>12</b>
<b>5.7</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>12</b>
<b>5.8</b>	<b>Heilquellenschutzgebiet.....</b>	<b>12</b>
<b>5.9</b>	<b>Immissionen - Lärmbelastung und geplante städtebauliche Entwicklung.....</b>	<b>12</b>
	5.9.1 Schlafen bei geöffnetem Fenster .....	12
	5.9.2 Fürsorgepflicht und Übermaßverbot .....	13
	5.9.3 Gebot der Innenentwicklung .....	13
	5.9.4 Städtebauliche Situation und einseitige Lärmquelle .....	13
	5.9.5 Flächenpotential der Stadt .....	14
	5.9.6 Rechtliche Einordnung – DIN 18005 .....	14
	5.9.7 Zusammenfassung .....	15
<b>6</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLAN / UMWELTBERICHT - UMWELT + GARTENAMT KASSEL .....</b>	<b>16</b>
	Einleitung .....	18
	Methodik der Umweltprüfung und Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	19
	Zielkonzept.....	25
	Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung .....	27
	Planungsalternativen und Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans ...	29
	Zusammenfassung.....	30
<b>7</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>32</b>
<b>7.1</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....</b>	<b>32</b>
<b>7.2</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>32</b>
<b>7.3</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>32</b>
<b>7.4</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen .....</b>	<b>33</b>
	7.4.1 Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen / Private Grünflächen .....	33
	7.4.2 Kompensationsmaßnahmen.....	33
	7.4.3 Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen.....	33
<b>7.5</b>	<b>Festsetzungen zum Lärmschutz.....</b>	<b>34</b>
<b>7.6</b>	<b>Verwendung luftverunreinigender Stoffe .....</b>	<b>35</b>
<b>7.7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>35</b>
<b>7.8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>36</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Jahr 2006 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen, für das Gebiet zwischen der Korbacher Straße, der Neubautrasse der Deutschen Bahn, der Straße *Am Kranichholz* und bis zur *Altenbaunaer Straße*, im Stadtteil Niederzwehren einen Bebauungsplan aufzustellen. Der überwiegende Teil der Fläche sollte als Wohnbauland entwickelt werden. Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation (Bahnlärm) wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben mit dem Ergebnis, dass wegen zu hoher Lärmwerte, insbesondere in den Nachtzeiten, eine Wohnbebauung auf der gesamten Fläche nicht ausgewiesen werden kann. Der Aufstellungsbeschluss wurde daher im Dezember 2008 wieder aufgehoben.

Die Straße *Am Kranichholz* erschließt das Wohngebiet "Im Lambert" und "In der Hofstatt". Bis zur Haus Nr. 22A ist die Straße beidseitig angebaut. Die südlich anschließenden Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind zurzeit nicht bebaubar.

Nach neueren Planungen des Straßenverkehrsamtes soll die Straße *Am Kranichholz* nun ausgebaut werden. Eine beidseitige Bebauung ist aus wirtschaftlichen und auch städtebaulichen Gründen wünschenswert, auch sollen die Umlegungskosten für die jetzt noch wenigen Anlieger dadurch reduziert werden.

Da aufgrund neuerer Rechtsprechung die Ausweisung von Wohnbauland in lärmbelasteten Bereichen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes VIII/71 "Am Kranichholz" mit einem kleinen Geltungsbereich von der Stadtverordnetenversammlung im September 2010 beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung der Grundstücksflächen mit Wohngebäuden, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Vorbelastungen des Bereiches durch Lärm zur gezielten Integration in den Stadtteil Niederzwehren.

## 2 VERFAHREN

### ▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.10.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VIII/71 „Am Kranichholz“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2010 in der HNA Nr. 249.

### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.05. bis 27.05.2011 frühzeitig durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus beteiligt.

### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 27.04. bis einschl. 31.05.2011 beteiligt.

### ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus beteiligt.

### ▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012 beteiligt.

### 3 UVP- BELANGE

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauprojekte festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 1,5 ha, so dass mit einer max. GRZ von 0,25 der vorgenannte Wert nicht erreicht wird und somit die zulässigen Vorhaben weder einer UVP-Pflicht unterliegen, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

### 4 DAS PLANGEBIET

#### 4.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" befindet sich im Stadtteil Niederzwehren. Er umfasst die Flurstücke 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 48, 50/4, 50/5, 52/7 und 52/8 sowie teilweise die Flurstücke 49/1, 49/2, 50/7, 51/3, 51/7, 52/1, 52/4 und 63 (Wegeparzelle), alle Flur 23, Gemarkung Niederzwehren.

Im Osten grenzt die Straße *Am Kranichholz*, im Westen die östliche Grenze des Garten-Bebauungsplanes VIII/19-19 und westlich daran angrenzend die Bahnanlage (Hannover-Würzburg), im Norden ein Gartengrundstück (53/14) und bebautes Grundstück (53/13) und im Süden landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau), die sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel in der Zone I befindet; die Zone II schließt sich, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches, im Osten an.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem nachfolgend dargestellten Lageplan zu entnehmen.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich

## 4.2 Realnutzung

Das Planungsgebiet ist über die Hauptverkehrsstraße *Korbacher Straße* und die Erschließungsstraße *Am Kranichholz* sowie über den südlich verlaufenden Fuß- und Radweg gut an das städtische Straßen- / Wegenetz angebunden. In der Korbacher Straße befindet sich in knapp 200 m Entfernung eine Bushaltestelle (Linie 39).

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebiete, überwiegend mit Ein- bis Zweifamilienhäuser mit z.T. gehölzreichen Hausgärten geprägt. Ortsbildbestimmend ist im Westen die dichtbewachsene Böschung entlang der Bahnlinie Hannover–Würzburg und der Main-Weser-Bahn. Längs der Gleisanlagen befinden sich beidseitig 2,50 m - 3,50 m hohe Lärmschutzwände. Entlang der Bahnlinie verläuft ein gut ausgebauter Fuß- und Radweg mit wegbegleitenden periodisch gemähten Grasrändern. Der Weg mündet nördlich in die Korbacher Straße.

Die Flächen des Geltungsbereichs weisen ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf und liegen ca. 160 m ü.NN.

Der nördliche Geltungsbereich ist geprägt durch bebaute Grundstücke mit zweigeschossigen Wohngebäuden und z.T. gehölzreichen Gärten. Mit Ausnahme eines von der Straße weit abgesetzten mit Baugenehmigung aus den 50er Jahren errichteten Wohnhauses befinden sich die bebauten Grundstücke im Innenbereich (gem. § 34 BauGB). Der südliche Geltungsbereich wird durch große landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen), z.T. mit flächigen Gehölzbeständen bestimmt, die südlich an den Ost-West-verlaufenden Fuß- und Radweg angrenzen.

Im südlichen Nahbereich, außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel die Grunnelbachaue.



Abb. 2: Bestandsplan

### 4.3 Immissionen - Bestandssituation Lärm

Das Plangebiet liegt in ca. 150 m Entfernung zur westlich verlaufenden Bahnlinie Hannover–Würzburg und der Main-Weser-Bahn, die Teil einer überregional bedeutsamen Bahnverbindung für den Schienengüterverkehr ist. Auf Grund der unmittelbar räumlichen Nähe zur vorhandenen Bahnanlage sind die Flächen des Geltungsbereiches sowie der umliegende Nahbereich durch Bahnlärm vorbelastet, der insbesondere nachts erhöhte Werte erreicht. Ergänzend kommt die Straßenverkehrsbelastung auf den innerörtlichen HAUPTerschließungsstraßen *Korbacher Straße* und *Altenbaunaer Straße* hinzu.

#### 4.3.1 Charakteristik des Bahnlärms

Seit der Einführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Jahre 1974, kann die Bundesregierung Grenzwerte zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Rechtsverordnungen festlegen. In Bezug zu den schalltechnischen Auswirkungen von Bahnlärm heißt es in § 43 „... nach Satz 1 ist den Besonderheiten des Schienenverkehrs Rechnung zu tragen“. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um den Lästigkeitsunterschied zwischen Schienen- und Straßenverkehrslärm bei gleichem Mittelungspegel. Dieser Lästigkeitsunterschied ergibt sich wiederum daraus, dass für Schienen- und Straßenverkehrslärm die gleichen Grenzwerte gelten sollen, obwohl die beiden Geräuscharten eine unterschiedliche Geräuschcharakteristik aufweisen. Es stellte sich die Frage nach einem "Schienenbonus" für die Bahn, also einen bei der Bildung des Beurteilungspegels zu berücksichtigenden Korrekturfaktors.

In einer interdisziplinären Feldstudie (IF-Studie) wurde 1983 dem vermuteten Lästigkeitsunterschieds nachgegangen. Der Schienenbonus wurde für den unteren und oberen Schallpegelbereich sowie für den Tages- und Nachtzeitraum getrennt untersucht. Demnach lag der Schienenbonus zwischen – 2,9 (unterer Pegelbereich, tags) und + 13 dB(A) (oberer Pegelbereich, nachts). Aus diesen unterschiedlichen Lästigkeitsdifferenzen wurde durch politische Setzung der Schienenbonus auf 5 dB(A) festgelegt, der noch heute in der Anlage 2 zu § 3 der 16. BImSchV verankert ist. Die SGS – Studien aus dem Jahr 2001<sup>1</sup> erbrachten ähnliche Ergebnisse und bestätigen im Wesentlichen die in der IF-Studie aufgezeigten Lästigkeitsunterschiede. In einer im Auftrag des Umweltbundesamtes erstellten Studie heißt es zu dem:

*"Unabhängig von den oben genannten Vergleichen der Pegel – Reaktionsbeziehungen weisen auch die Fensterstellgewohnheiten von Anwohnern von Schienenwegen und Verkehrsstraßen auf eine geringere Lästigkeit des Schienenverkehrslärms hin: So zeigte sich in der IF Studie, dass beim Straßenverkehrslärm mit zunehmendem Mittelungspegel die Lärmbelästigung ansteigt und gleichzeitig mit zunehmendem Schallpegel die Fenster geschlossen werden. Dagegen erwies sich bei Schienenverkehrslärm der Anteil derer, die das Fenster geschlossen halten, wesentlich geringer. Die Gründe für dieses stark unterschiedliche Verhalten sind sicherlich in den relativ langen Lärmpausen beim Schienenverkehr aber auch andererseits bei der mit dem Kfz-Verkehr verbundenen Abgasbelastung zu suchen."*<sup>2</sup>

Bei der Beurteilung und Einschätzung von schädlichen Auswirkungen durch Lärmbelastungen der Bahn hat der interdisziplinäre Arbeitskreis für Lärmwirkungsfragen beim Umweltbundesamt (im Folgenden: IAK-UBA) in einer weiteren Studie darauf hingewiesen, dass die individuelle Bewertung von Lärm sehr unterschiedlich und stark subjektiv geprägt ist. *"Die Lästigkeit hängt aber auch stark von situationsspezifischen Einflüssen, Persönlichkeitsfaktoren und Einstellungen der Betroffenen ab."* (IAK-UBA).

<sup>1</sup> Liepert M, Möhler U, SchreckenberG D, Schuemer R 2001: Lästigkeitsunterschied von Straßen- und Schienenverkehrslärm im Innenraum. Abschlussbericht; Dokumentation. München: SGS.

<sup>2</sup> Zentrum für angewandte Psychologie, Umwelt- und Sozialforschung, Hagen: Lärmbonus bei der Bahn? Ist die Besserstellung der Bahn im Vergleich zu anderen Verkehrsträgern noch gerechtfertigt? Im Auftrag des Umweltbundesamtes, Dessau-Roßlau, April 2010

Insbesondere Lärm, der freiwillig in Kauf genommen wird (z.B. im Rahmen einer selbstbestimmten Wohnstandortentscheidung) wird deutlich positiver aufgenommen, als aufgezwungener Lärm, z.B. nach einem Straßenausbau. *„Im Bereich höherer Belastungsstufen liegen die Belästigungsbefunde im Allgemeinen bei Wohn-, Gewerbe- und Fluglärm (...) vergleichsweise höher und bei Schienenverkehrslärm relativ niedriger als bei Straßenverkehrslärm gleicher Mittelungspegel.“* (IAG-UBA, wie vor) Der eher gleichförmige Bahnlärm wird positiver wahrgenommen als Lärm mit hohem Informationsgehalt, wie z.B. Sportlärm. Die Bahn geht davon aus, dass der positivere Effekt des Bahnlärms über den in die Berechnung eingeflossenen "Schienenbonus" von 5 dB(A) hinausgeht: Hierzu stellt der IAG-UBA fest: *„Beim Schienenverkehrslärm führen deutlich höhere Mittelungspegel zum gleichen Anteil wesentlich Gestörter. Nach den vorliegenden Untersuchungen (...) beträgt der Unterschied im Belastungsbereich zwischen 50 und 70 dB(A) etwa 10 dB. Die Ursache für die günstigere Beurteilung des Schienenverkehrslärms ist noch nicht erforscht. Man vermutet, dass zum einen die Zeitstruktur der Geräusche, zum anderen die Einstellung gegenüber der Lärmquelle mit dazu beiträgt.“*<sup>3</sup>

#### 4.3.2 Zur Anwendung des Schienenbonus

Die Anwendung des "Schienenbonus" in der heutigen Praxis steht im harten Diskurs. Die zitierten Studien beziehen sich in ihren Annahmen auf Verkehrsprognosen aus den 90er Jahren, die angesichts des gestiegenen Güterverkehrsaufkommens längst überholt sind. Darüber hinaus vergleichen sie zudem nur die durch Befragung ermittelte subjektiv empfundene Lästigkeit des jeweiligen Lärms. Die Beeinträchtigungen der Schlaftiefe und der Schlafstruktur bis hin zur Gesundheitsgefährdung durch Einwirkungen auf Herz und Kreislauf wurden nicht ermittelt. Die im Auftrag des Umweltbundesamtes erstellte Studie zur Anwendbarkeit eines Lärmbonus stellte hierzu jedoch *„...Forschungsdefizite in Hinblick der Bewertung des Nachtschlafes, des tageszeitlichen Veränderungen in der Belästigung insbesondere abends sowie in besonderen akustischen Situationen (erhöhter Güterzuganteil, Hochgeschwindigkeitsstrecken) ...“* fest.

Durch die - politische - Setzung eines Schienenbonus auf 5 dB(A) wurde eine fachlich mögliche Differenzierung zugunsten einer einfachen Handhabung in der Praxis beschlossen. Aktuellere Untersuchungsergebnisse und thematische Auseinandersetzungen deuten darauf hin, dass auf Grund der inzwischen eingetretenen Veränderungen in der Verkehrszusammensetzung und im Freizeitverhalten der Bevölkerung eine Differenzierung in der Anwendung des Schienenbonus vorgenommen werden muss.

Die 16. BImSchV ist die aktuelle Rechtsgrundlage, wodurch der nach Anlage 2 zu § 3 der Verordnung vorgegebene Schienenbonus von 5 dB(A) auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren Anwendung findet. Die Bauinteressenten können daher nur fachlich auf die Vorbelastung des Plangebietes sowie auf die zu vermuteten Beeinträchtigungen durch Bahnlärm hingewiesen werden

#### 4.3.3 Lärmgutachten

Für die Flächen des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" stehen keine fachlichen Gutachten zur Verfügung, die sich im Konkreten mit dem Plangebiet befassen. Jedoch sind im Zuge der Aufstellung zum westlich der Bahnanlage liegenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/72 "Ökologische Siedlung Oberzwehren" als auch im Kontext der Planaufstellung zum südlich der Leuschnerstraße, im Stadtteil Niederzwehren liegenden Bebauungsplan Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" (ehemals Bebauungsplan Nr. VIII/70 "Leuschnerstraße Süd") Lärmgutachten in Auftrag gegeben worden, deren Ergebnisse aus den schalltechnischen Untersuchungen auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" auf Grund übertragbarer Rahmenbedingungen (durch Lärm vorbelastetes Plangebiet; im räumlichen Nahbereich zu Bahnanlagen und Hauptverkehrsstraßen) relevant sind (vgl. nachfolgende Übersichtskarte).

<sup>3</sup> IAG-UBA, Zeitschrift für Lärmbekämpfung 29, 1982, Aufsatz: Beeinträchtigung des Schlafes durch Lärm", S. 15

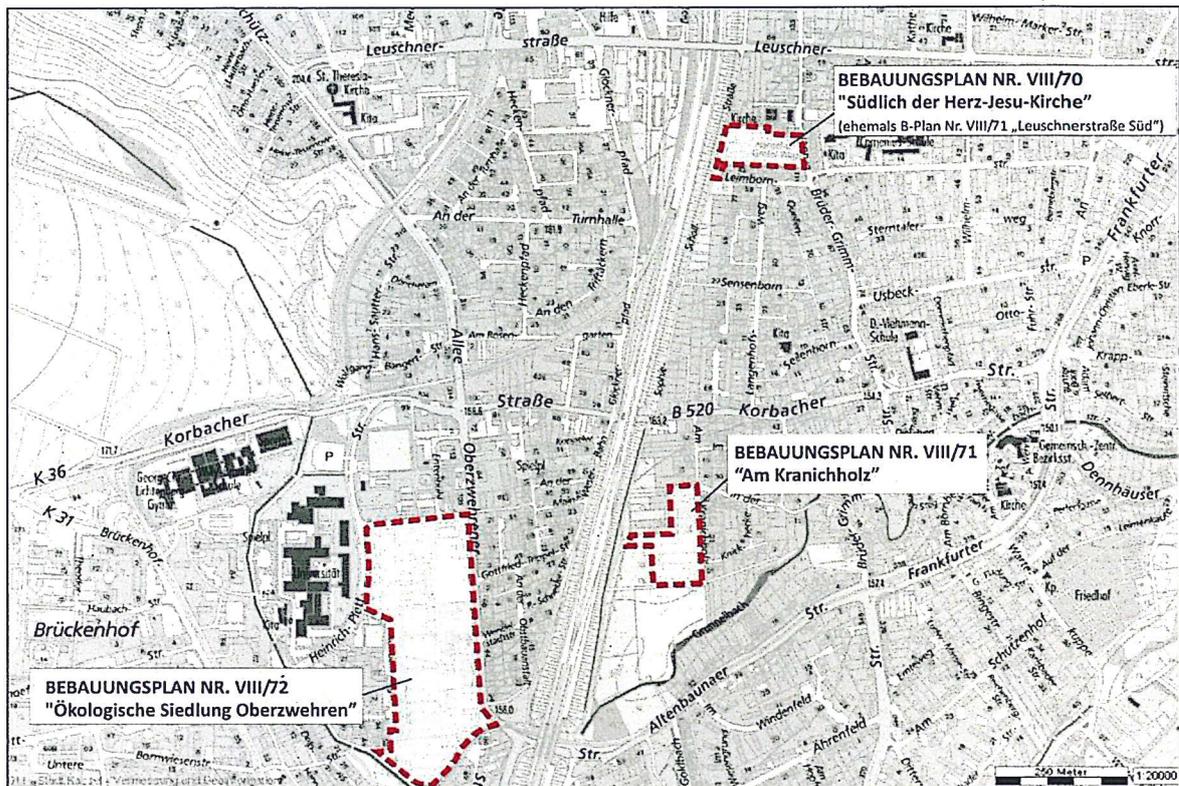


Abb. 3: Übersicht der umliegenden Bebauungspläne mit schalltechnischen Untersuchungen

Als fachliche Analyse liegt ein schalltechnisches Gutachten (Nr. 05413) zum Entwurf des ehemaligen Bebauungsplans VIII/70 "Leuschnerstraße Süd" in Kassel vom 03. Juni 2005 vor. Verfasser ist das Akustikbüro Göttingen, Sachverständige für Raum- und Bauakustik, Schallimmissionsschutz, Geräuschbeurteilung, Messstelle nach §26 BImSchG (Dipl.-Phys. Rösler). Das Gutachten umfasst den gesamten ursprünglich geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Leuschnerstraße. Die Lärmbelastung ist durch Berechnungen für den Prognosefall 2015 ermittelt.

Ausgehend von der gutachterlichen Bewertung: "Es liegen insgesamt Hinweise dafür vor, dass eine messtechnische Überprüfung der Geräuschsituation eine deutlich geringere Immissionsbelastung des Plangebiets als hier berechnet ergeben könnte" (Rösler 2005, S. 34), hat die Stadt Kassel 2007 die Durchführung ergänzender Messungen beauftragt. Diese liegen als "1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten ...", 11. Mai 2007, Akustikbüro Göttingen, Hr. Rösler, mit dem Ergebnis vor, welches die vorangegangenen Berechnungen weitgehend bestätigte.

Darüber hinaus kann als vergleichende Erhebung auf die Dokumentationen "Entwicklungsprogramm Wohnbauland –Flächenuntersuchung-, Teil 1: Bestandsanalyse und schalltechnische Untersuchung", April 2006, und "Schalltechnische Untersuchung Entwicklungsfläche VIII Wo 01 Oberzwehren - Ökologische Siedlung", Februar 2008 vom Ing.-Büro PGN - Planungsgruppe Nord aus Kassel zurückgegriffen werden. Die PGN hat die Bestandslärmsituation beider Untersuchungsräume ermittelt und benennt vergleichend den Prognosefall.

Demnach weist die schalltechnische Untersuchung der Planungsgruppe Nord (PGN) für das Plangebiet für das Jahr 2005 nächtliche Lärmimmissionen von 55-60 dB(A) nach. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass nach den Prognosedaten der Bahn bis 2015 die Lärmbelastung um weitere 4 dB(A) zunehmen wird.

#### 4.3.4 Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes

Mit der RL 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (sog. EG-Umgebungslärmrichtlinie) vom 25.6.2002 hatte die Europäische Gemeinschaft den Grundstein für die flächendeckende Erstellung von Lärmkarten sowie die Ausarbeitung von Lärminderungsplänen und die Durchführung von Lärminderungsmaßnahmen in den Mitgliedstaaten gelegt. Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgte mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06.2005 und dessen Eingliederung in das Bundes-Immissionsschutzgesetz. Am 16.03.2006 trat die Verordnung über die Lärmkartierung als 34. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz in Kraft, welche die praktische Grundlage für die Erstellung der geforderten Lärmkarten ist.

Im Nachfolgenden werden zusammenfassend die Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes an Schienenwegen des Bundes in Form von Lärmkarten mit einer flächenhaften Isophonendarstellung der Lärmpegel für 24 Stunden ( $L_{den}$ ) bzw. für die Nacht ( $L_{night}$ ) und statistischen Angaben zur Lärmbetroffenheit dargestellt. Die Lärmbelastungen wurden grundsätzlich rechnerisch ermittelt. Die Immissionspunkte (Ermittlungspunkte für die Lärmbelastung) am und in der Nähe von Gebäuden liegen in einer Höhe von 4,0 m über dem Gelände. Zur Beschreibung der Schallbelastung wurden die Kenngrößen  $L_{DEN}$  (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und  $L_{Night}$  (Nacht-Lärmindex) definiert. Bei  $L_{DEN}$  handelt es sich um einen Dauerschallpegel, der einen Indikator für die Belastung darstellt. Der Beurteilungszeitraum beträgt dabei ein Jahr und die Bestimmungen erfolgen an allen Tagen in den folgenden Zeiträumen:

- $L_{Day}$  = 12 Stunden, beginnend um 6.00 Uhr
- $L_{Evening}$  = 4 Stunden, beginnend um 18.00 Uhr
- $L_{Night}$  = 8 Stunden, beginnend um 22.00 Uhr.

Der Nacht-Lärmindex  $L_{Night}$  gibt hierbei den Dauerschallpegel, der anhand der gesamten Nachtwerte eines Jahres ermittelt wird an, über dessen Höhe Aussagen über Schlafstörungen gemacht werden können. Die Nacht entspricht einem Zeitraum von 8 Stunden.<sup>4</sup>

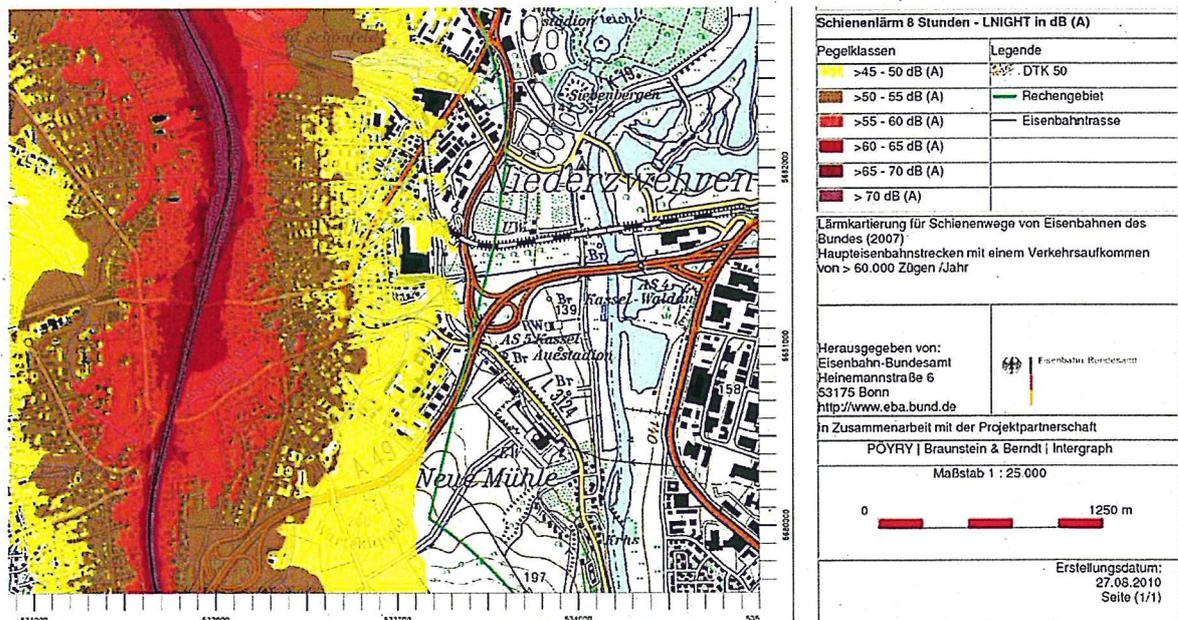


Abb. 4: Nacht-Lärmindex  $L_{Night}$ , Auszug aus der "Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes", Eisenbahnbundesamt, Heinemannstraße 6, 53175 Bonn

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.eba.bund.de/>

Die Lärmkartierung für Schienenwege durch das Eisenbahnbundesamt stellt für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" für den Beurteilungszeitraum  $L_{den}$  65 bis 70 dB(A) dar. Für den Nachtzeitraum  $L_{Night}$  wird eine Lärmbelastung von 60 bis 65 dB(A) zu Grunde gelegt (siehe Abb. 3). **Nach Abzug des "Schienenbonus" kann von einer nächtlichen Lärmbelastung im Plangebiet von 55 bis 60 dB(A) ausgegangen werden.**

Die von Stadtplanung und Bauaufsicht beauftragte schalltechnische Untersuchung der Planungsgruppe Nord (PGN) vom April 2006 zum "Entwicklungsprogramm Wohnbauflächen" weist für das Jahr 2005 nächtliche Lärmimmissionen von 55-60 dB(A) nach, und kommt somit zu einer ähnlichen Einschätzung der Sachlage wie das Eisenbahnbundesamt.

Überträgt man die Ergebnisse und Einschätzungen der schalltechnischen Untersuchungen auf das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" muss davon ausgegangen werden, dass die Bahnlärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete - auch unter Berücksichtigung des "Schienenbonus" - deutlich überschreiten.

Nutzung	Tag	Nacht (Verkehr)
Reines Wohngebiet (WR)	50	40
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
Mischgebiet (MI)	60	50
Gewerbegebiet (GE)	65	55

Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in dB(A)

Trotz der von der Bahn geplanten Kapazitätssteigerungen im Güterverkehr kann bezweifelt werden, ob die Prognose-Belastungen jemals erreicht werden. Die zunehmende Lärmschutzdiskussion in Gesellschaft und Politik geht auch bei der Bahn einher mit erkennbaren Lärmschutzaktivitäten. Diese werden zukünftig vor allem an der Quelle, also beim Fahrzeugpark ansetzen. Die Bahn hat sich in ihrem Umweltprogramm ein konkretes Ziel der Lärmreduzierung gesetzt: Bis zum Jahr 2020 soll der Schienenverkehrslärm mit Bezug auf das Jahr 2000 halbiert werden.<sup>5</sup> Somit kann durchaus damit gerechnet werden, dass zukünftige Mengensteigerungen im Güterverkehr nicht unmittelbar zu Lärmsteigerungen führen.

#### 4.3.5 "Korbacher Straße" und "Altenbaunaer Straße"

Die übrigen Lärmquellen im Umfeld des Plangebietes haben keine mit dem nächtlichen Bahnlärm vergleichbare Belastungswirkung. Die innerörtlichen Haupterschließungsstraßen "Korbacher Straße" und "Altenbaunaer Straße" haben entsprechend der Verkehrsuntersuchung eine Verkehrsbelastung von rd. 12.000 Kfz/24h.<sup>6</sup> Konkrete Aussagen zum Lärmeintrag auf Grund der Verkehrsbelastung liegen nicht vor. Für die Flächen des Plangebietes kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Lärmeinträge durch die bestehende Bebauung zerstreut und minimiert (Lärmschattenbereiche) werden. Darüber hinaus werden die Lärmimmissionen in der Nacht, auf Grund deutlich geringerer Verkehrsaktivitäten spürbar geringer sein.

<sup>5</sup> Quelle: [http://www.deutschebahn.com/site/bahn/de/nachhaltigkeit/umwelt/laermminderung/db\\_und\\_laerm\\_minderung/db\\_und\\_laermminderung.html](http://www.deutschebahn.com/site/bahn/de/nachhaltigkeit/umwelt/laermminderung/db_und_laerm_minderung/db_und_laermminderung.html), Zugriff am 11.04.2011.

<sup>6</sup> Quelle: Zweckverband Raum Kassel, Kommunalen Entwicklungsplan, Gesamtverkehrsplan GVP, Kurzfassung, April 2002

## 5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2009 ca. zur Hälfte als *Vorranggebiet Siedlung - Bestand* (Nordteil) bzw. als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* (Südteil) ausgewiesen.

Gemäß den Grundsätzen des Regionalplanes 2009 ist u. a. "... ein ausreichender Abstand von störenden Emittenten wie z. B. geplanten bzw. vorhandenen Verkehrswegen (stark befahrene Straßen, Autobahnen, Bahnstrecken, Flugplätzen und -wegen), Hochspannungsleitungen, Industrie- und Gewerbegebieten, kommunalen und industriellen Kläranlagen sowie Aussiedlerhöfen einzuhalten; ausreichend ist der Abstand, der notwendig ist, um Beeinträchtigungen zu vermeiden...". Der geringste Abstand zwischen der hinter einer Lärmschutzwand verlaufenden Gleisanlage und dem im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster liegt bei 110 m der entfernteste 170 m.

Soweit die ausgewiesenen Bauflächen über die Darstellung des RPN als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* hinausgehen, handelt es sich lt. Stellungnahme des Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen, Regierungspräsidiums Kassel vom 25.05.2011 um eine aus regionalplanerischer Sicht unbedenkliche kleinflächige Arrondierung. In gleicher Stellungnahme teilt das Dez. Regionalplanung mit, dass dem Bebauungsplan keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 (RPN) entgegen stehen.

### 5.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan 2009 des ZRK stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Damit entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem gültigen Flächennutzungsplan und gilt als aus diesem entwickelt.

### 5.3 Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Straße *Am Kranichholz* erschließt das Wohngebiet "Im Lambert" und "In der Hofstatt". Bis zu Haus Nr. 22A ist die Straße beidseitig angebaut. Die südlich des Haus Nr. 22 anschließenden Grundstücke liegen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 49/2 ist ein Wohnhaus aus den 50er Jahren errichtet. Eine Baugenehmigung liegt vor.

Im Nahbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind nachfolgend genannte rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden:

1. Östlich der Straße "Am Kranichholz":  
Bebauungsplan Nr. VIII/22 "In der Hofstatt" vom 03.11.1982, 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 25.01.2005). Ausweisung eines reinen Wohngebietes, offene Bebauung, mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7.
2. Westlich des Geltungsbereiches:  
Bebauungsplan Nr. VIII/19-19/20 "Am Kranichholz" (rechtsverbindlich seit 03.07.2003). Ausweisung als Private Grünflächen - Grabeland zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel.
3. Südöstlich des Geltungsbereiches:  
Bebauungsplan Nr. VIII/19-21 "Am Grunnelbach" (rechtsverbindlich seit 05.09.2003). Ausweisung als Private Grünflächen - Freizeitgärten zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel.

### 5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes (ZRK 2007) wird für den Planungsraum und das weitere Umfeld die Sicherung und Entwicklung der westlichen Siedlungsrandzone entlang der Bahn als sied-

lungsnaher Freiraum / Naherholungsbereich und stadtteilübergreifende Grünverbindung formuliert. (vgl. hierzu S. 18, Ziff. 1.3)

#### **5.5 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel**

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet (siehe hierzu detailliert in Kap. 6 "Grünordnungsplan/Umweltbericht" Ziff. 3.1 und 3.2.4).

#### **5.6 Bombenabwurfgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

#### **5.7 Altlasten**

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz vom 12.05.2011 sind im Planungsbereich sowie in dessen näherer Umgebung (100 m) keine Altablagerungen, Altstandorte oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

#### **5.8 Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/71 befindet sich innerhalb des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Dies wurde als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.9 Immissionen - Lärmbelastung und geplante städtebauliche Entwicklung**

Die vorhandene hohe Lärmbelastung ist ein zentraler Faktor bei der grundsätzlichen Entwicklungsentscheidung und die räumliche Abgrenzung der Bauflächen im Plangebiet.

Außer Frage steht, dass Lärm das Wohlbefinden beeinträchtigt und die Gesundheit belastet. Dauerhafter Lärm ist ein Stressfaktor, der zu langfristigen Gesundheitsschäden führen kann. Tageslärmbelastungen beeinträchtigen vor allem die Erholungsfunktion von Außenwohnbereichen, wie Balkonen, Terrassen und Gärten. Nächtliche Lärmbelastungen können in erheblichem Maß die Nachtruhe beeinträchtigen. Zur unteren Schwelle der Belastung führt der IAK-UBA aus: *„Im allgemeinen sind bei Mittelungspegel  $L_{Am}$  innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 - 30 dB(A) und tags unter 30 – 35 dB(A) liegen, keine wesentlichen Belästigungen zu erwarten.“*<sup>7</sup>

##### **5.9.1 Schlafen bei geöffnetem Fenster**

Zu den subjektiven Aspekten der Lärmdiskussion gehört die Frage, ob es möglich sein muss, bei geöffnetem Fenster zu schlafen. Ein allgemeines Grundbedürfnis nach Schlaf bei geöffnetem Fenster gibt es allerdings nicht. Das Spektrum der Interessen reicht von völliger Öffnung bis zum vollständig geschlossenen Fenster einschließlich Rollläden. Die bautechnische Entwicklung geht derzeit unter dem Energieaspekt hin zu hochgedämmten Gebäuden mit automatischer Lüftungstechnik. Nächtlich

<sup>7</sup> Quelle: Zeitschrift für Lärmbekämpfung 37, 1990, Aufsatz: Belästigung durch Lärm: Psychische und körperliche Reaktionen, S. 5

geöffnete Fenster sind hier ausdrücklich unerwünscht. Auch die Zunahme von Umwelterkrankungen wie Allergien führt dazu, dass zunehmend bei geschlossenen Fenstern geschlafen wird.

Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig führt in einem Urteil aus, dass der Innenlärmpegel maßgeblich ist (BVerwG 4 CN 2/06 vom 22.03.2007).

### **5.9.2 Fürsorgepflicht und Übermaßverbot**

Es ist Aufgabe der Kommune, im Rahmen der Bauleitplanung sowohl "die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" als auch "die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung" zu berücksichtigen (§1 Abs. 6, Ziff. 1 und 2 BauGB). Die Kommune ist also verpflichtet, dort eine Grenze zu ziehen, wo eine objektive Gesundheitsgefährdung durch Lärm gegeben ist. Gleichzeitig darf sie diese Grenze aber nicht so früh ziehen, dass die Entscheidungsfreiheit der Bürgerinnen und Bürger unvertretbar eingeschränkt wird. Dem Grundsatz des Übermaßverbotes entsprechend sollte die Lärmrisikoabschätzung bei der Auswahl eines Wohnstandortes soweit wie möglich in der Hand der Bürger liegen.

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend ist es gleichwohl Ziel der Stadt, nach Möglichkeit Wohnstandorte zu entwickeln, die geringen Lärm- und anderen Belastungen ausgesetzt sind. In dem durch eine eng begrenzte Stadtfläche gekennzeichneten Oberzentrum Kassel entspricht dies aber nur begrenzt den vorhandenen Flächenpotentialen, deckt sich nicht mit dem Gebot und Ziel der Innenentwicklung und spiegelt auch nicht das gesamte Spektrum der unterschiedlichen Standortwünsche der Bauwilligen wieder.

### **5.9.3 Gebot der Innenentwicklung**

Das grundsätzlich gesetzliche Gebot der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB dient unmittelbar der Verminderung der Außenentwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Innenentwicklung ist aber zugleich notwendig, um die vorhandene technische und sonstige Infrastruktur der Stadt auszulasten, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu stärken und die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu erleichtern. Jedes Projekt zur Innenentwicklung ist ein Beitrag zur Reduzierung der Gesamtverkehrsbelastung in der Stadt – mit entsprechender lärm- und schadstoff-reduzierender Wirkung. Das Gebot der Innenentwicklung kann aber nur bei Inkaufnahme von Lärmbelastungen erfüllt werden – Lärm gehört zur "Grundausrüstung" des urbanen Raumes.

### **5.9.4 Städtebauliche Situation und einseitige Lärmquelle**

Das vorliegende Baugebiet liegt im beliebten Stadtteil Niederzwehren in guter stadträumlich integrierter Lage. Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Straße "Am Kranichholz", über die auch das östlich der Straße liegende Wohngebiet *Im Lambert* und *In der Hofstatt* angebunden ist. Bis zu Haus Nr. 22 A ist die Straße beidseitig angebaut. Die südlich anschließenden Grundstücke (teilw. Flurstücke 45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 48, 49/1, 49/2 der Flur 23, Gemarkung Niederzwehren) liegen im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und sind daher zur Zeit nicht bebaubar.

Es ist städtebaulich geboten, hier eine der Nachbarschaft entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht hierbei vor, dass die neue Bebauung nicht näher an die Bahn heranrückt, als die vorhandene Wohnbebauung dies entlang der Straße "Am Kranichholz" vorgibt. Auch wirtschaftlich ist eine bauliche Nutzung der noch unbebauten Flächen sinnvoll, um zum einen die Umlenkungskosten für die jetzt noch wenigen Anlieger der Straße "Am Kranichholz" reduzieren zu können und um zum anderen Flächenkapazitäten, im Sinne des Gebotes der Innenentwicklung und Nachhaltigkeit zu nutzen.

Die für die Frage der Gebietsentwicklung maßgebliche Lärmquelle liegt linear an der Westseite des Plangebietes, die Lärmeinwirkung erfolgt damit einseitig von Westen, so dass an den Ostfassaden der Gebäude Lärmschattenbereiche entstehen.

#### **5.9.5 Flächenpotential der Stadt**

Trotz der regional rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist im Oberzentrum Kassel in den letzten Jahren eine stabile Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere Einfamilienhaus-Grundstücken gegeben, die auch einen deutlichen Anteil von Zuwanderungsbewegungen aus der Region umfasst. Die Stadt bemüht sich - auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan - ihrer Pflicht zur Daseinsfürsorge durch Angebote von Wohnbauflächen in unterschiedlichen Stadtteilen sowohl in Stadtrand- als auch in Innenstadtlagen gerecht zu werden. Tatsächlich ist derzeit nur das Stadtrand-Neubaugebiet in Wolfsanger mit nur noch wenigen verfügbaren Bauplätzen am Markt.

Mit dem vom Magistrat am 20. Juni 2005 beschlossenen "Entwicklungsprogramm Wohnbauland" liegt ein Rahmenkonzept der vorgesehenen Flächenentwicklung in Kassel vor, dem auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan gefolgt wird. Die im Entwicklungsprogramm identifizierten Flächen sollen und müssen so vollständig wie möglich entwickelt werden, da sie die "Grenzen für die weitere Baulandentwicklung der Stadt Kassel" darstellen.<sup>8</sup> Die Stadt kann in diesem Rahmen nicht darauf verzichten, auch stärker mit Lärm belastete innerstädtische Flächen in die Entwicklung einzubeziehen.

#### **5.9.6 Rechtliche Einordnung – DIN 18005**

Städtebaulicher Maßstab für die Lärmbewertung im Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Diese sehen für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber einen Orientierungswert von 55 dB(A) vor. Der Nacht-Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt bei 45 dB(A).

Da für das Plangebiet keine konkreten schalltechnischen Untersuchungen vorliegen, können fachliche Aussagen zur Einschätzung der Lärmbelastung nur unter Bezugnahme vorhandener, aktueller und räumlich naher Lärmgutachten getroffen werden.

Für den im Osten der Bahnlinie im November 2008 erstellten Bebauungsplan Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" (siehe Übersichtskarte in Kap. 4.3.1) wird auf der Grundlage eines erstellten Lärmgutachtens für den Tageslärmpegel ein Prognosewert von maximal 52 dB(A) angegeben. Demnach liegt der Lärmpegel tagsüber unter dem Orientierungswert von 55 dB(A). Die nächtlichen Lärmpegel überschreiten dagegen in Bestand und Prognose die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Für einzelne Grundstücke wurden für den Nachtzeitraum bis zu 60 dB(A) an Gebäuden im Erdgeschoss und 61 dB(A) im Obergeschoss prognostiziert.

Für die Flächen des Plangebietes zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII/71 "Am Kranichholz" sind auf Grund der räumlich vergleichbaren Gegebenheiten ähnliche bzw. aufgrund der hier vorhandenen Lärmschutzwände geringere Lärmpegel anzunehmen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nach breiter Fachmeinung und Rechtsprechung für innerstädtische Gebiete nur eingeschränkt aussagefähig sind. Sie sind als Vorsorgewerte zu verstehen, bei deren Einhaltung in der Regel kein wesentliches Belastungsrisiko zu erwarten ist. Bei der in innerstädtischen Bereichen üblicherweise anzutreffenden Überschreitung dieser Werte steigt das Belastungsrisiko, ohne das damit aber bereits eine unmittelbare Gesundheitsgefahr verbunden ist.

<sup>8</sup> Quelle: Entwicklungsprogramm Wohnbauland, März 2005, S. 3

---

### 5.9.7 Zusammenfassung

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine außergewöhnliche Lärmsituation gekennzeichnet, die, überträgt man die Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung im Kontext des Bebauungsplans Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche", nachts höhere Belastungen als am Tag aufweist. Die besondere Lärmsituation erlaubt trotz der hohen Nachtlärmbelastung die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Die hohen Nachtwerte können mit passiven Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden, da nachts die Innenraumbelastung entscheidend für die Wohngesundheit ist.

Durch die besondere städtebauliche Situation einer baulichen Ausnutzung bereits erschließungsfähiger Flächen, eines sich an der bestehenden Bebauungsstruktur orientierenden Konzeptes sowie unter Berücksichtigung ökonomischer Belange und dem gesamtstädtischen Mangel an entwicklungs-fähigen Flächen ist es trotz der Belastung geboten, den Standort zu entwickeln. Die Stadt stellt durch die Bebauungsplan-Festsetzungen auf Grundlage vergleichbarer Erkenntnisse und Prognosewerte sicher, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Bauwillige, die sich für die Inkaufnahme der Lärmbelastung an diesem Standort entscheiden, müssen passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden herstellen.

6 GRÜNORDNUNGSPLAN / UMWELTBERICHT - UMWELT + GARTENAMT KASSEL

# UMWELT + GARTENAMT $\cong$ grün KASSEL



**Fachbeitrag „Grün und Umwelt“  
zum Bebauungsplan Nr. VIII / 71**

**"AM KRANICHHOLZ"**

Kassel, Juli 2012

---

## **INHALTSVERZEICHNIS - FACHBEITRAG "GRÜN UND UMWELT"**

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>S. 18</b>
1.1 Anlass für den Fachbeitrag .....	S. 18
1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes .....	S. 18
1.3 Rechtlicher und planerischer Status .....	S. 18
<b>2. Methodik der Umweltprüfung</b> .....	<b>S. 19</b>
<b>3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>S. 19</b>
3.1 Aktuelle Situation / Nutzungen .....	S. 19
Karte Bestand .....	S. 20
3.2. Naturraumpotentiale / Schutzgüter.....	S. 21
3.2.1 Boden.....	S. 21
3.2.2 Wasser.....	S. 21
3.2.3 Klima.....	S. 21
3.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung.....	S. 22
3.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen .....	S. 24
3.2.6 Stadt- / Landschaftsbild / Erholung.....	S. 24
3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung.....	S. 24
<b>4. Zielkonzept</b> .....	<b>S. 25</b>
Karte Zielkonzept .....	S. 26
<b>5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>S. 27</b>
5.1 Beschreibung der Planung.....	S. 27
5.2 Auswirkungen .....	S. 27
5.2.1 Boden.....	S. 27
5.2.2 Wasser.....	S. 27
5.2.3 Klima.....	S. 27
5.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung. ....	S. 27
5.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen .....	S. 27
5.2.6 Stadt- / Landschaftsbild / Erholung.....	S. 28
5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	S. 28
5.3.1 Eingriffsvermeidung .....	S. 28
5.3.2 Eingriffsminimierung.....	S. 28
5.3.3 Kompensations- und Entwicklungsmaßnahmen.....	S. 28
5.4 Bilanzierung .....	S. 29
<b>6. Planungsalternativen</b> .....	<b>S. 29</b>
<b>7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes</b> .....	<b>S. 29</b>
<b>8. Zusammenfassung</b> .....	<b>S. 30</b>
<b>Übersichtsplan</b> .....	<b>S. 31</b>

## **1. Einleitung**

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert die Umweltprüfung gem. § 2 BauGB für den Bebauungsplan. Wegen der weitgehenden inhaltlichen Übereinstimmungen werden gleichzeitig die grünordnerischen sowie für die Eingriffsregelung relevanten Inhalte des Bebauungsplanes dargestellt (daher „Fachbeitrag Grün und Umwelt“).

### **1.1 Anlass für den Fachbeitrag**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschloss am 04.10.2010, einen Bebauungsplan für den Bereich „Am Kranichholz“ (B-Plan Nr. VIII / 71) aufzustellen. Der „Fachbeitrag Grün und Umwelt“ (Grünordnungsplan und Umweltbericht) wird vom Umwelt- und Gartenamt erarbeitet. Ziel des B-Planes ist es, die Grundstücke westlich der Straße Am Kranichholz in einer Bautiefe für Wohnbauland zu erschließen.

### **1.2 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteiles Niederzwehren (siehe Übersichtsplan, S. 31), angrenzend im Westen die Nord-Süd-Strecke der DB. Seine Größe beträgt ca. 1,5 ha.

### **1.3 Rechtlicher und planerischer Status**

Der südliche und größere Teil des Planungsgebietes liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Lediglich der äußerste nördliche, also bereits bebaute Teil befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Nordwesten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII / 19-19 „Am Kranichholz“ zur Legalisierung der Gärten an. Der Flächennutzungsplan (ZRK 2009) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar.

Im Entwicklungsteil des Landschaftsplanes (ZRK 2007) wird für den Planungsraum und das weitere Umfeld die Sicherung und Entwicklung der westlichen Siedlungsrandzone entlang der Bahn als siedlungsnaher Freiraum / Naherholungsbereich und stadtteilübergreifende Grünverbindung formuliert mit folgenden Maßnahmen:

- Erhalt vorhandener Gartenflächen als private Freiräume
- Nutzung / Entwicklung verschiedener Rest- und Brachflächen als Gartenflächen oder öffentliche Grünfläche
- Aufwertung des vorhandenen Fuß-/ Radweges entsprechend seiner Bedeutung als stadtteilübergreifende Verbindung
- Sicherung der Erreichbarkeit der Randzone aus den Siedlungsbereichen.

Des Weiteren sollen die strukturreichen Feuchtbereiche entlang des Grunnelbaches erhalten und gepflegt werden, Verhinderung weiterer Verbuschung durch periodische Mahd.

Die Stadt Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden liegt im „Ballungsraum“ gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz. Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel (Hess. Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz) trat im Juli 2006 in Kraft.

Dieser verpflichtet die Kommunen, die Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden durch geeignete Maßnahmen u.a. durch folgende Maßnahmen zu verringern:

- Verkehr: Umstellung auf schadstoffarme Fahrzeuge, Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fahrradverkehrs, verkehrssteuernde Maßnahmen, Schutzpflanzungen an Autobahnen.

- Bauleitplanung/ Gebäudeheizung: z.B. Ausweisung der noch bebaubaren Gebiete im Flächennutzungsplan als „Vorranggebiete für Luftreinhaltung“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB, Brennstoffsatzung, Sanierung von Gebäuden im Bestand.

Der Planungsraum liegt im Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, äußere Zone (B 2).

## **2. Methodik der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage einer Biotop- und Nutzungskartierung (s. Karte Bestand, S. 20), vorhandener Umweltinformationen sowie weiterer Gutachten die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die nachfolgend beschriebenen Naturraumpotenziale/Schutzgüter.

Für die Ableitung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht) wird als Voreingriffszustand die bisherige planungsrechtlich zulässige Nutzung (s. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB) zugrundegelegt. Es erfolgt in erster Linie eine argumentative Gegenüberstellung der vorhandenen Situation und des Zustandes nach Realisierung der Planung.

## **3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **3.1 Aktuelle Situation / Nutzungen**

Das Planungsgebiet wird über die Korbacher Straße bzw. „Am Kranichholz“ erschlossen und ist damit an das städtische sowie über die nahe gelegene Autobahnanschlussstelle auch an das überörtliche Straßennetz sehr gut angebunden. Ebenso günstig gestalten sich die Fuß- und Radwege-Beziehungen, da es außer der Nord / Süd - und Ost / West Verbindung im Gebiet selbst auf kurzer Distanz auch mehrere Möglichkeiten der Über- bzw. Unterquerung der Bahnstrecke gibt. Das Gelände liegt auf ca. 160 m üNN und weist ein leichtes Nord-Südgefälle zur Grunnelbachau hin auf, deren Höhe bei ca. 155 m üNN liegt.

Im Gebiet sind unterschiedliche Nutzungen zu finden. Der nördliche Bereich ist geprägt durch Ein- und Zwei- Familienhausbebauung mit relativ großen Grundstücken. Im südlichen Teil schließt sich landwirtschaftliche Nutzung (Wiesen) an.

**Karte Bestand**



## **3.2 Naturraumpotentiale/Schutzgüter**

### 3.2.1 Boden

Wie einem einschlägigen Gutachten (Ing.-Büro Dr.-Ing. Jürgen Henne, Gutachten betr. Baugrund- und Gründungsbeurteilung für eine Kanalbaumaßnahme, Kassel Oberzwehren, "Am Goldbach", Kassel 2004) in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes zu entnehmen ist, sind über den Schichten des tertiären Unteroligozäns (Ton, Sand, Kies, Braunkohle) die quartären Bachablagerungen des Grunnelbaches mit mächtiger Lößauflage (ca. 2 m) Boden bestimmend. Es dürfte sich somit um fruchtbare, gute Böden handeln. Wegen des ebenfalls festgestellten relativ hohen Grundwasserstandes ist durchaus auch mit pseudovergleyten oder vergleyten Böden zu rechnen. Dies trifft auch für das hier i. R. st. Gebiet zu. Die Standortkarte von Hessen stellt dementsprechend eine Nutzungseignung für Grünland (G1) fest. Der Bebauungs- und Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des B-Plans ist lediglich in dem vorhandenen Wohngebiet nennenswert, insgesamt allerdings gering (ca. 25 %). Der gesamte südliche Teil des Planungsgebietes ist unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind daher in einem Großteil des Gebietes noch - wenn auch anthropogen beeinflusst - weitgehend vorhanden. Abgesehen von den vollständig versiegelten Verkehrsflächen (geringe Wertigkeit) wird das Wohngebiet einer mittleren Wertigkeitsstufe, alle übrigen Bereiche einer hohen Wertigkeitsstufe zugeordnet.

### 3.2.2 Wasser

Im Geltungsbereich selbst gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer. Der Grunnelbach, der das südlich angrenzende LSG durchquert, ist dort ingenieurbologisch ausgebaut. Dementsprechend bewertet auch die Gewässerstrukturgütekarte Hessen (1999) den Zustand des Baches als „stark verändert“. Gut ausgeprägt ist jedoch der Ufergehölzsaum mit vorwiegend Weiden und Erlen.

Bezüglich der Grundwasserverhältnisse kann lediglich das o. g. Gutachten des Ing.-Büros Henne ausgewertet werden. Hiernach ist davon auszugehen, dass zumindest im angrenzenden Niederungsbereich des Grunnelbaches der Grundwasserflurabstand relativ niedrig (ca. 1 m, zeitweise auch weniger) ist.

Wegen der Lage in Zone B 2 des Heilquellenschutzgebietes sind Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert und verdunstet im überwiegenden Teil des Planungsgebietes auf natürlichem Wege. Lediglich im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen sowie im Wohngebiet fließt das Niederschlagswasser von den überbauten und befestigten Flächen schnell ab und wird der Kanalisation zugeführt. Analog zur Bewertung des Potentials „Boden“ werden daher die Verkehrsflächen als geringwertig, die Wohnbauflächen als mittelwertig, alle übrigen - da Vegetationsflächen - als hochwertig eingestuft.

### 3.2.3 Klima

Das Klimagutachten des ZRK (Fortschreibung 2009) stuft das Wohngebiet in die Kategorie „Übergangsklimate“ ein. Diese sind gekennzeichnet durch einen geringen Anteil versiegelter bzw. bebauter Bereiche, gekoppelt an entsprechend ausgeprägten Kompensationseinfluss von außen. Eine Durchlüftung wie auch nächtliche Abkühlung über eindringende Kalt- bzw. Frischluft sind in ausreichendem Maße vorhanden. Dies ist hier der Fall, da in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen, die für Kaltluftproduktion sorgen (Wiese und Acker südlich des Wohngebiets). Diese Kaltluftentstehungsflächen sind nicht Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Systems, sondern in erster Linie für den engeren Kernbereich des Stadtteils Niederzwehren von Bedeutung.

Die sonstigen Flächen sind den „Mischklimaten“ zugeordnet. Hierunter werden Flächen mit einer relativ hohen Oberflächenrauigkeit gefasst, wie z. B. Streuobstwiesen, Feldgehölze und Kleingärten. Hinsichtlich der Kaltluftproduktion und -abfluss müssen sie in der Regel als mäßig aktiv eingestuft werden.

In der Klimabewertungskarte werden dementsprechend die landwirtschaftlichen Nutzflächen in die höchste Wertigkeitsstufe (Stufe 1 von 8) eingeordnet, der besiedelte Bereich in Stufe 6, die weiteren Flächen in Stufe 3. Grundsätzlich sollten Eingriffe in diese Bereiche vermieden werden, v. a. ins Kaltluftentstehungsgebiet. Nachverdichtungen und Neubebauung sind jedoch mit entsprechenden Minimierungsmaßnahmen möglich.

#### 3.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur hier parallel verlaufenden Bundesbahnneubaustrecke Hannover–Würzburg und der Main-Weser-Bahn. Die Neubaustrecke verbindet als Teil der Nord-Süd-Trasse die norddeutschen Seehäfen mit Österreich/Norditalien und Südosteuropa. Die Main-Weser-Bahn stellt einen Teil der Verbindung zwischen den Seehäfen und dem Rhein-Main-Gebiet und der Rheinschiene dar. Im Zuge der Globalisierung wird die Bedeutung dieser Strecken für den Schienengüterverkehr weiter zunehmen. Entsprechende Reserven vor allem in der personenverkehrsfreien Zeit also nachts sind vorhanden. Mit der bevorstehenden Einführung von lärmabhängigen Trassenpreisen in der Schweiz und dem bevorzugten Einsatz der wenigen vorhandenen lärmreduzierten Güterwagons auf der Rheinschiene, ist anzunehmen, dass der Schienenlärm in Kassel in den nächsten Jahren noch weiter zunehmen wird. Von Bedeutung sind hierbei neben zunehmenden Zugzahlen die Verlängerung der Züge und die auch im Güterverkehr zunehmende Geschwindigkeit.

Im Rahmen der Planfeststellung für die Neubaustrecke 1984 wurde für die Gebäude Am Kranichholz 2 bis 26 unter Berücksichtigung des Bahnbonus von 5 dB(A) eine nächtliche Lärmbelastung von 54 bis 56 dB(A) ermittelt. Die Eigentümer der damals vorhandenen Gebäude wurden von der Deutschen Bundesbahn entsprechend entschädigt. Die Einzelheiten der privatrechtlichen Verträge sind nicht bekannt ebenso nicht, ob die Eigentümer der nicht bebauten Grundstücke ebenfalls Entschädigungen erhalten haben.

Die von Stadtplanung und Bauaufsicht beauftragte schalltechnische Untersuchung der Planungsgruppe Nord (PGN) vom April 2006 zum „Entwicklungsprogramm Wohnbauflächen“ weist für das Plangebiet für das Jahr 2005 nächtliche Lärmimmissionen von 55-60 dB(A) nach. In dem Gutachten wird weiter ausgeführt, dass nach den Prognosedaten der Bahn bis 2015 die Lärmbelastung um 4 dB(A) zunehmen wird.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde 2006 entschieden das B-Plan-Verfahren einzustellen. Es wurde damals festgehalten „auch eine einzelne Bauzeile entlang der Straße „Am Kranichholz“ ist lärmbedingt nicht vertretbar.“

Bestätigt wurde das PGN-Gutachten durch die Lärmkartierung für Schienenwege durch das Eisenbahnbundesamt im Rahmen der Lärminderungsplanung, die seit 2008 vorliegt. Nach Abzug des Bahnbonus betrug die nächtliche Lärmbelastung im Plangebiet hiernach ebenfalls 55 bis 60 dB(A). Bei dieser Kartierung ist auch zu erkennen, dass im B-Planbereich „Ökologische Siedlung“ westlich der Bahntrasse die Lärmbelastung 5 dB(A) niedriger ist. Diese Planung wurde 2010 eingestellt.

Wie oben dargestellt werden die Pegel weiter zunehmen. Die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete werden auch unter Berücksichtigung des „Schienenbonus“ deutlich überschritten. Die tatsächliche Lärmbelastung liegt noch 5 dB(A) höher. Eine „ruhige“ Gebäudeseite steht wegen der Lärmeinwirkungen durch die Korbacher und die Altenbaunaer Straße nicht zur Verfügung.

Gegenüber der Entscheidung von 2006 gibt es somit keine neuen Erkenntnisse, die eine Wohnbebauung ermöglichen würde.

Bei den hier auftretenden nächtlichen Schallpegeln sind gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr zu gewährleisten. Von einer Ausweisung als Wohnbauland ist deshalb abzusehen.

Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in dB(A):

Nutzung	Tag	Nacht (Verkehr*)
WR	50	40
WA	55	45
MI	60	50
GE	65	55

\* Für Gewerbelärm gelten nachts um 5 dB(A) niedrigere Werte.

Die Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden austauscharmen Wetterlagen erfordert in Kassel eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Wegen der dauerhaft problematischen lufthygienischen Situation in Kassel erfolgte deshalb bereits 1975 auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) die Festsetzung des „Belastungsgebietes Kassel“, seit 1990 „Untersuchungsgebiet Kassel“ und ab 2002 „Ballungsraum Kassel“. In der Folge mussten bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt werden, der vierte wird 2011 in Kraft treten. War in den ersten Jahren Schwefeldioxid der relevante Luftschadstoff, so sind jetzt Stickstoffdioxid und Feinstaub in den Fokus gerückt. Schwefeldioxid ist als Luftschadstoff nicht mehr relevant. Für den aktuell in der Fortschreibung befindlichen Luftreinhalteplan muss der Nachweis erbracht werden, dass die Stickstoffdioxid-Grenzwerte im Jahr 2015 eingehalten werden. Im Wesentlichen werden die Feinstaub- und auch die Stickstoffdioxid-Belastung in Kassel durch den Kfz-Verkehr und die Gebäudeheizung verursacht.

Die Berechnung der städtischen Hintergrundbelastung im Luftreinhalte- und Aktionsplan (LRP) von 2006 weist für das Plangebiet sowohl für Feinstaub als auch für Stickstoffdioxid deutliche Belastungen aus.

Im Flächennutzungsplan 2007 (FNP) wurden alle bebauten und bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt. Hieraus folgt die Forderung nach emissionsmindernden Festsetzungen in den Bebauungsplänen.

Der FNP und der aktuelle LRP beschreiben Mindestanforderungen für Maßnahmen zur Luftreinhaltung.

In der Maßnahme „Brennstoffsatzung“ des LRP wurden die Städte und Gemeinden des Ballungsraums aufgefordert, flächendeckende Satzungen nach dem zu diesem Zeitpunkt geltenden § 81 Abs. 2 der HBO zu beschließen. Eine entsprechende Satzung ist nach der letzten Änderung der HBO nicht mehr möglich.

Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel genutzt. In dem B-Plan ist deshalb folgende Festsetzung aufzunehmen:

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

Hiermit sollen die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie und Erdwärme bleibt möglich. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.

### 3.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen

Die im nördlichen Geltungsbereich liegenden Haus- und Freizeitgärten weisen große Rasenflächen auf. Insbesondere in den Hausgärten finden sich viele Ziergehölze und Koniferen, andererseits aber auch einige Obstbäume. Einige Grundstückseinfriedungen wurden durch geschlossene Hecken hergestellt, in erster Linie haben hier Koniferen, z. B. Thuja, Verwendung gefunden.

Der größere südliche Teil des Geltungsbereiches wird durch Wiesenflächen mit einigen randlich stehenden Obstbäumen geprägt.

Für den Planungsraum liegen keine speziellen faunistischen Untersuchungen vor.

Nach Auswertung des Landschaftsplanes ZRK, aufgrund sporadischer Beobachtungen und im Analogieschluss können jedoch folgende Aussagen getroffen werden:

Grundsätzlich bieten die vorhandenen Biotopstrukturen recht gute Lebensräume für Kleinsäugetiere, Vögel und Insekten weit verbreiteter und wenig spezialisierter Arten. Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden nicht vermutet. Jedoch sind natürlich verschiedene europäische Vogelarten anzutreffen. Diese zählen zum Spektrum der regulären und weit verbreiteten Brutvogelarten in Hessen, wie Amsel, Meisenarten, Rotkehlchen, Sperling, Grünfink. Andererseits unterliegt das Gebiet aber auch extremen Barriereeinwirkungen - im Norden und Süden jeweils stark befahrene Hauptverkehrsstraße (Altenbaunaer Straße mit Straßenbahnkörper), im Westen der Bahndamm der DB-Nord-Süd-Verbindung. Insofern sind die Ausbreitungsbedingungen für nicht flugfähige Tierarten eingeschränkt.

Insgesamt wird das Planungsgebiet daher einer mittleren Wertigkeitsstufe zugeordnet. Allerdings unterliegen die bebauten Grundstücke einer intensiven Nutzung, so dass es nur wenige echte Rückzugsräume gibt.

### 3.2.6 Stadt- / Landschaftsbild / Erholung

Der nördliche Teil des Planungsgebietes besitzt den Charakter eines Siedlungsrandes mit privat nutzbaren, großen Freiräumen. Die Wiesenflächen sind Bestandteil des südlich anschließenden größeren Landschaftsraumes (LSG) mit der Grunelbachaue. Der Nord-Süd verlaufende Fuß- und Radweg westlich des Planungsraumes, der Verbindungsweg zwischen diesem und der Straße „Am Kranichholz“ sowie die Altenbaunaer Straße erschließen den südlichen Bereich. Dieser vermittelt aufgrund seiner Strukturvielfalt einen abwechslungsreichen Eindruck. Auch wegen der guten Erreichbarkeit ist die Funktion als Naherholungsraum in hervorragender Weise gegeben.

## **3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung**

Unter Ausnutzung vorhandenen Planungsrechtes könnte der nördliche Bereich, der der Satzung gem. § 34 BauGB unterliegt, entsprechend der umgebenden städtebaulichen Struktur mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut werden. Die Flächen im Außenbereich könnten wie bisher genutzt werden bzw. auch brachfallen und der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Bebauung Grundstück Am Kranichholz Nr. 26 genießt Bestandsschutz. An dem Umweltzustand würden auch mittel- und langfristig keine grundlegenden Änderungen eintreten, der Biotopwert könnte sich allerdings etwas erhöhen.

---

#### 4. Zielkonzept

Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung wurden folgende landschaftsplanerischen Ziele entwickelt (s. Karte Zielkonzept):

- Die Neubebauung sollte (u.a.) im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsgebietes möglichst dicht an die Straße Am Kranichholz heranrücken.
- Dementsprechend ist nach Westen eine mind. 20 m, nach Süden mind. 5 m breite Gartenzone als Übergang zur freien Landschaft (südlich angrenzend LSG) und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes vorgesehen.
- Innerhalb des bestehenden Garten- und Wohngebietes sind einige Einzelbäume als erhaltenswert bewertet aufgrund ihrer Vitalität, Habitus, Raumwirksamkeit und Bedeutung für das Stadtlandschaftsbild.
- Als Kompensationsfläche werden die Grundstücke festgesetzt, die westlich an die neuen Baugrundstücke im bisherigen Außenbereich angrenzen und mit diesen ein Flurstück bilden.



## **5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Beschreibung der Planung**

Der Bebauungsplanvorentwurf, Stand 12.04.2011, setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 (zzgl. 50% Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO) sowie eine GFZ von 0,5 fest.

Das Baufenster ist großzügig bemessen, die Gartenzone im westlichen Bereich wird mit 10 m Breite festgesetzt als private Grünfläche. Im südlichen Randbereich muss eine 5 m Zone von jeglicher Bebauung freigehalten werden, daran schließt sich der bereits bestehende Fuß- und Radweg an. Im westlichen Bereich wird eine Fläche für die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe festgesetzt.

### **5.2 Auswirkungen**

Nachfolgend werden die z. Z. absehbaren Auswirkungen der Realisierung des Bebauungsplanes auf die einzelnen Faktoren beschrieben. Hierfür wird zwar der gesamte Geltungsbereich betrachtet und beschrieben. Für die rein rechtliche Beurteilung i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist jedoch nur der im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende, nicht bebaute Teil (rd. 5000 m<sup>2</sup>) der Baugrundstücke heranzuziehen, da Haus Nr. 26 Bestandsschutz genießt und der im bisherigen § 34 Bereich liegende Teil nicht stärker als bislang zulässig ausgenutzt werden kann.

#### 5.2.1 Boden

Durch die planungsrechtlich ermöglichte Bebauung und Versiegelung werden derzeit offene Bodenflächen vollständig bzw. auch teilversiegelt. Die betroffenen Flächen verlieren damit ihre natürlichen Bodenfunktionen fast vollständig. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung relevant betroffen sind ca. 1900 m<sup>2</sup> Wiesen- und Gartenflächen.

#### 5.2.2 Wasser

Im Bereich der Neuversiegelung und -überbauung wird das anfallende Niederschlagswasser nur noch zu einem geringen Teil natürlich verdunsten und versickern. Der größte Teil wird schnell und unmittelbar der Kanalisation zugeführt. Der natürliche Wasserkreislauf wird damit nachhaltig unterbrochen und beeinträchtigt. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind hier ebenfalls ca. 1900 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

#### 5.2.3 Klima

Mit der zusätzlichen Bebauung werden Teile der als klimatisch ausgleichend wirkenden Grünflächen (Wiesen, Gärten) beseitigt. Aufgrund der größeren Wärmekapazität wird damit die Überwärmungstendenz des besiedelten Bereiches weiter verstärkt.

#### 5.2.4 Lärm/ Luftreinhaltung

Bezüglich Lärm werden die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umgebung als vernachlässigbar eingeschätzt.

In Hinblick auf das Problem der Luftreinhaltung werden die Auswirkungen einer Bebauung auf die Umgebung bei Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzung als gering eingeschätzt.

### 5.2.5 Vegetation / Biotopstrukturen

Im Bereich der zukünftigen Gebäude und Nebenanlagen werden Vegetationsbestände beseitigt. Es handelt sich vorwiegend um Wiesenflächen, des Weiteren Nutzgärten, Nadelgehölze und einige Obstbäume. Ihr Biotopwert für Pflanzen und Tiere wird damit praktisch vollständig vernichtet. Die Lebensstätten der o.g. Brutvogelarten werden betroffen i.S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Die verbleibenden Hausgärten werden als Grünflächen mit entsprechenden Vegetationsstrukturen gestaltet. Zusätzlich werden im Bereich der Kompensationsfläche Bäume gepflanzt und erhalten.

### 5.2.6 Stadt-/ Landschaftsbild/ Erholung

Die bislang in Privateigentum stehenden Flächen werden weiterhin ausschließlich privat nutzbar sein. Die Stadtrandssituation wird sich durch Anlage einer Bauzeile im bisherigen Außenbereich etwas verlagern. Damit wird der wahrnehmbare Übergang von der Siedlung in den Bereich der Grunelbachniederung, zumindest von der Straße Am Kranichholz her, um ca. 100 m nach Süden verschoben.

## **5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

### 5.3.1 Eingriffsvermeidung

Die Vermeidung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe ist bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten von Bebauung grundsätzlich nicht möglich. Die Abwägung ist in der Begründung noch darzustellen.

### 5.3.2 Eingriffsminimierung

Eine Minimierung der ermöglichten Eingriffe wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Ausbau von Verkehrsflächen nicht bzw. nur in geringem Umfang erforderlich
- Festsetzung einer geringen GRZ
- Großer verbleibender Anteil an Grünflächen
- Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien
- Flächensparende Anordnung von Garagen und Carports
- Erhaltungsfestsetzung für vorhandenen Baum.

### 5.3.3 Kompensations- und Entwicklungsmaßnahmen

Im Baugebiet selbst werden große Freiflächenanteile auf den Baugrundstücken erhalten, die als Gärten mit Laub- bzw. Obstbaumpflanzungen gestaltet werden. Es werden im Baugebiet (10.260 m<sup>2</sup>) pro 200 m<sup>2</sup> ein Baum, insgesamt also 51 Bäume gepflanzt.

Die unter Ziff. 4 genannten und im Plan „Zielkonzept“ dargestellten Grundstücke sind als Kompensationsfläche (Größe rd. 4400 m<sup>2</sup>) in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Als Maßnahmen sind festgesetzt: „Pro Grundstück sind mind. 6 Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Vorhandene Obst- oder Laubbäume können angerechnet werden.“ Es handelt sich um 5 Grundstücke, daher werden insgesamt 30 Bäume gepflanzt. Die Summe der Baumpflanzungen beläuft sich somit auf 81 Stk..

## 5.4 Bilanzierung

Für das neue Baugebiet werden rd. 5000 m<sup>2</sup> Grundflächen, die bislang im Außenbereich liegen und unbebaut sind, in Anspruch genommen. Bei einer GRZ von 0,25 können 1250 m<sup>2</sup> mit Hauptgebäuden und weitere 625 m<sup>2</sup> mit Nebenanlagen, insgesamt also 1900 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird bezogen auf die Schutzgüter folgende Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen:

- Boden: Die Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen können durch die geplanten Maßnahmen gering gehalten, jedoch funktional nicht ausgeglichen werden.
- Wasser: Die Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt werden durch die intensive Pflanzung von Bäumen, die zur Wasserrückhaltung und Verdunstung im Gebiet beitragen, zum Teil kompensiert.
- Klima: Mit dem verstärkten Einsatz von Großvegetation wird die Beschattung und Verdunstungsleistung im Plangebiet erheblich erhöht. Damit kann die Überwärmungstendenz weitgehend kompensiert werden.
- Vegetation/ Biotopstrukturen: Im Bereich der zukünftigen Hausgärten sowie im angrenzenden westlichen Bereich werden v.a. neue Baumbestände etabliert, die sich mittel- und langfristig zu hochwertigen Biotopen entwickeln werden. Die Auswirkungen für die o.g. Brutvogelarten können durch die Schaffung der neuen Lebensräume im Zusammenwirken mit den vorhandenen Biotopen in unmittelbarer Umgebung gering gehalten werden. Da somit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.
- Stadt-/ Landschaftsbild/ Erholung: Die ohnehin geringen Auswirkungen der Bebauung auf den Erholungswert und das Landschaftsbild werden durch die umfangreichen Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung optimal kompensiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund des geringen Eingriffsumfangs, der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen und der umfangreichen Bepflanzungen diese Eingriffe zwar nicht funktional vollständig ausgeglichen, insgesamt aber hinreichend kompensiert werden können.

## 6. Planungsalternativen

Bereits im Jahr 2006 war ein Bebauungsplan, der allerdings einen wesentlich größeren Geltungsbereich umfasste, in Bearbeitung. Hier war in zwei Varianten eine Erweiterung des Baugebietes für den gesamten Bereich zwischen der Straße „Am Kranichholz“ und dem Weg am Bahndamm vorgesehen. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde diese Planung jedoch verworfen. Das Verfahren wurde 2010 wieder aufgenommen mit der Maßgabe, lediglich eine Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes an dieser Stelle zu ermöglichen.

## 7. Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen unter Nutzung der im Umweltbericht anzugebenden Überwachungsmaßnahmen und den Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Überwachung dient jedoch nicht der um-

---

fassenden Vollzugskontrolle des gesamten Bauleitplanes, vielmehr sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Überwachung beginnt mit der Bauphase und obliegt in erster Linie der Bauaufsicht der Stadt Kassel als federführendes Amt. Nach Beendigung der Bauphase ist eine einmalige Überwachung der Begrünungsmaßnahmen auf den Privatgrundstücken durch die Bauaufsicht, ggf. in Zusammenarbeit mit dem Umwelt- und Gartenamt, vorgesehen.

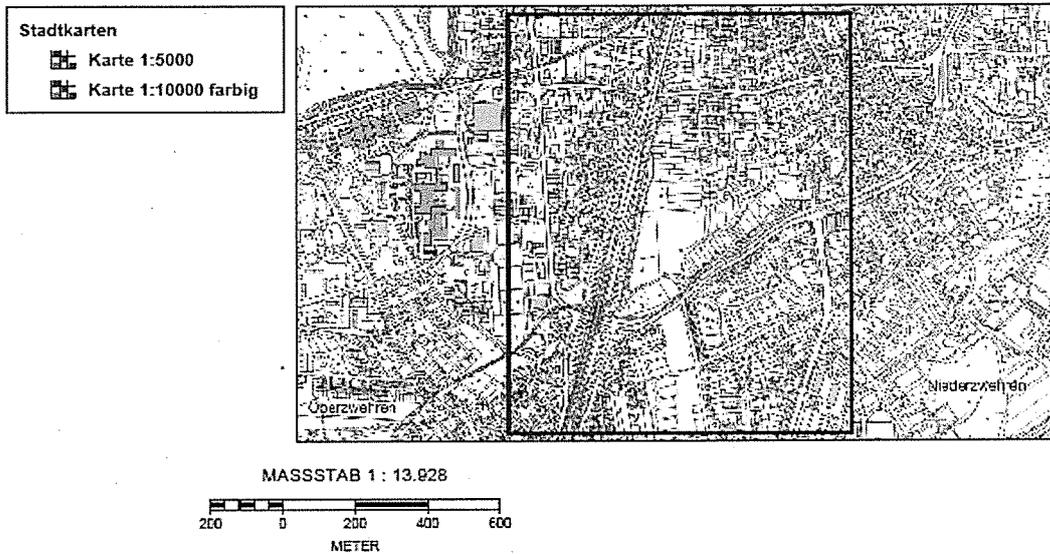
Da die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen nur einen äußerst geringen Umfang erreichen werden (s.o.), wird es im Übrigen als ausreichend erachtet, entsprechende Mitteilungen der Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB abzuwarten. Falls innerhalb von zwei Jahren nach Realisierung des Bebauungsplanes keine Meldungen von Fachbehörden eingehen, sollen diese gezielt nachgefragt werden. Soweit absehbar, ist dies zunächst die Untere Naturschutzbehörde.

## **8. Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan wird ein kleines Baugebiet am Ortsrand von Niederzwehren zur Arrondierung des bestehenden Wohngebietes vorbereitet. Mit der Umsetzung der Planung werden vorhandene Wiesen- und Gartenflächen bebaut, es bleiben jedoch auch große Freiflächen erhalten, die zukünftig als Hausgärten genutzt werden. Zudem werden bestehende Wiesenflächen im Rahmen der geplanten Kompensationsmaßnahmen zu höherwertigen Biotopen entwickelt. Die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen werden äußerst gering sein.

Übersichtsplan

# KAsseler StadtInformationsSystem KASIS



## **7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße und der städtebaulichen Randlage mit zusätzlichen Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt.

In Anpassung an die städtebauliche Situation sowie insbesondere aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die angrenzende Bahnanlage wird ein 40 m tiefes Baufenster (gemessen ab der Straße "Am Kranichholz") festgesetzt. Hiermit soll den Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, je nach subjektivem Empfinden, das Wohnhaus entweder weiter entfernt zur Lärmquelle an der Straße oder im Westen des Baufensters zu errichten, wodurch die Außenflächen im Lärmschatten des Gebäudes liegen. (vgl. hierzu Kap. 7.5)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die benachbarten Siedlungsbereiche mit einer Grundflächenzahl von 0,25; zzgl. der nach BauNVO zulässigen Überschreitung, sowie eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation und des Gebietscharakters werden eine offene Bauweise mit max. zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie eine maximale Firsthöhe zugelassen.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 2 Wohnungen wird sichergestellt, dass an der Straße "Am Kranichholz" keine für diese Randlage sowie minimierte dimensionierte Erschließung unverträgliche Gebäudemassierung mit entsprechend hohem Verkehrsbedarf entstehen kann. Zudem folgt die Einzel-/Doppelhaus-Festsetzung hier dem Ziel, dass jedes Gebäude über eine lärmabgewandte Außenwand mit entsprechendem Lärmschatten verfügen soll.

### **7.2 Erschließung**

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße "Am Kranichholz", die als Straßenverkehrsfläche Teil des östlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VIII/22, 1. Änderung (vgl. Kap. 5.3) ist.

Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel weist in seiner Stellungnahme vom 18.05.2011 darauf hin, dass im Zuge des zu erwartenden Baustellenverkehrs die Belastungsgrenzen des Brückenbauwerks H 5 Brücke Brüder-Grimm-Straße bis 30 t und H 18 Steg in der Hofstatt / Fußgängerbrücke zu berücksichtigen sind.

#### **▪ Ruhender Verkehr**

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisen.

#### **▪ Öffentlicher Fuß- und Radweg**

Der vorhandene Fuß- und Radweg am südlichen Gebietsrand wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

In seiner Stellungnahme vom 29.04.2011 weist der Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) darauf hin, dass sich im Bereich der Straße "Am Kranichholz" die Grenze zwischen dem Trennsystem in Richtung Korbacher Straße und der Entwässerung im Mischverfahren zur Knickhecke hin befindet. Die unbebauten Grundstücke in Höhe der Einmündung "In der Hofstatt" müssen im Trennsystem entwässert werden, die übrigen Flächen im Mischsystem.

Des Weiteren müssen zur Entwässerung der Flurstücke 45/1 und 45/2 zwei Mischwasserhaltungen mit Anschluss an den Kanal in der Knickhecke gebaut werden.

Lt. Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 23.05.2011 ist zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es kann daher in Abhängigkeit vom Bedarf nicht ausgeschlossen werden, dass Kabel von weiter herangeführt und somit bereits versiegelte Flächen wieder aufgebrochen werden müssen. Da die vorhandenen Anlagen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auf der Ostseite vom "Am Kranichholz" liegen, müssen im Bedarfsfall Überwege zur Westseite gebaut werden. Eine Versorgung ist grundsätzlich unproblematisch und sollte mit der Erschließungsmaßnahme koordiniert werden.

Im Bereich der Flurstücke 52/7 und 52/8 befanden sich Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die in die Wegeparzelle 60/3 "Am Kranichholz" verlegt wurden. Im Zuge der Bauausführung sind die bestehenden Leitungen der Städtischen Werke Netz + Service GmbH zu berücksichtigen.

Der Eigenbetrieb "Die Stadtreiniger Kassel" weist in seiner Stellungnahme vom 03.05.2011 darauf hin, dass im Zuge eines Straßenausbaus die erforderlichen Ausbauquerschnitte und Radien für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu berücksichtigen sind.

#### **7.4 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen**

##### **7.4.1 Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen / Private Grünflächen**

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurden entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben.

Insbesondere wird durch die Festsetzung der westlichen Grundstücksflächen als private Grünflächen die für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen zugrunde zulegende Grundstücksgröße verkleinert, und damit die mögliche Überbauung / Versiegelung von Grund und Boden reduziert. Desweiteren wird durch diese Festsetzung eine 10 m tiefen Grünzone entlang des Baugebietes gesichert.

Weiter sind zwecks innerer Durchgrünung grundstücksbezogen Laub- / Obstbäume anzupflanzen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie für die Terrassen, Wege und Platzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke sind soweit als möglich so anzulegen, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Dadurch kann ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden.

##### **7.4.2 Kompensationsmaßnahmen**

Im Bebauungsplan sind zum Ausgleich der durch den Bauleitplan vorbereiteten Eingriffe Kompensationsflächen im Umfang von ca. 4.400 m<sup>2</sup> sowie Pflanzmaßnahmen entsprechend der landschaftspflegerischen Zielsetzung (vgl. S. 23 und 24) festgesetzt. Dadurch wird ein weitgehender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erreicht.

##### **7.4.3 Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen**

Die im Grünordnungsplan des Umwelt- und Gartenamtes formulierten Ziele (s. S. 25/26) wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Unter Beachtung der vorhandenen Bebauungsstruktur in Verbindung mit der Lärmsituation vor Ort wurde im Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster vorgegeben. Die straßenseitig verlaufende Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches nimmt die Bautiefe der im Norden bereits bestehenden Bauten auf und führt sie weiter. Das Baufenster bietet mit der festgesetzten Tiefe von 40 m einen großzügigen Spielraum für Bauinteressenten, ohne den städtebaulichen Gebietscharakter zu beeinträchtigen und gleichzeitig einen adäquaten Abstand möglicher Bauten zur maßgeblichen Lärmquelle "Bahn" einhalten zu können. Die Bauherren haben überdies die Wahl mit der Stellung der Gebäude gezielte Lärmschattenbereiche für die Außen- und Gartenanlagen zu schaffen, oder aber ihr Haus (und somit die Wohninnenbereiche) in größtmögliche Entfernung zur maßgeblichen Lärmquelle zu errichten.
- Dementsprechend verbleibt nach Westen eine 10 m breite Grünzone, die als private Grünfläche mit Ausschluss jedweder Bebauung festgesetzt ist.
- Nach Süden ist eine 5 m breite Gartenzone mit Ausschluss von Nebenanlagen, als Übergang zur Landschaft (zum südlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet) und landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes vorgesehen.
- Die im Zielkonzept als Kompensationsflächen dargestellten Bereiche wurden mit der empfohlenen Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.
- Von den beiden als zu erhalten dargestellten Einzelbäumen wurde aufgrund der Nachhaltigkeit der Walnussbaum im Bestand gesichert. Wegen der kürzeren Lebenserwartung von Obstbäumen (hier die Kirsche) wurde auf die Festsetzung einer dauerhaften Erhaltung verzichtet.

### 7.5 Festsetzungen zum Lärmschutz

Das Konzept der baulichen Entwicklung zum Standort Am Kranichholz ist städtebaulich an der umgebenden Bausubstanz sowie an der besonderen Rahmenbedingung "Lärm" orientiert. Die straßenseitig verlaufende Baugrenze im Osten des Geltungsbereiches nimmt die Baufluchten der im Norden bereits bestehenden Gebäude auf und führt sie weiter. Das Baufenster bietet mit der festgesetzten Tiefe von 40 m einen großzügigen Spielraum für Bauinteressenten, ohne den städtebaulichen Gebietscharakter zu beeinträchtigen und gleichzeitig der maßgeblichen Lärmquelle "Bahn" mit einem adäquaten Abstand möglicher Gebäude Rechnung zu tragen. Die Bauwilligen haben überdies die Wahl mit der Stellung der Gebäude gezielte Lärmschattenbereiche für die Außen- und Gartenanlagen zu schaffen, oder aber ihr Haus (und somit die Wohninnenbereiche) in größtmögliche Entfernung zur maßgeblichen Lärmquelle zu errichten. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass der zu erwartende Verkehrslärm der Straße "Am Kranichholz" auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung (nur Anliegerverkehr) gering ausfällt.

Insgesamt wird durch einen gesonderten ausführlichen textlichen Hinweis auf dem Planblatt sichergestellt, dass auch bei oberflächlicher Kenntnisnahme des Bebauungsplanes Bauwillige deutlich auf die bestehende Lärmbelastung hingewiesen werden und diesen Faktor in ihre Standortentscheidung einbeziehen können.

Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) wird im Bebauungsplan abgesehen.

Zum einen sind entlang der westlich verlaufende Bahntrasse beidseits der Gleisanlagen bereits Schallschutzwände sowie dicht bepflanzte Böschungen vorhanden, und zum anderen dürfte der wirtschaftliche Aufwand – so technisch überhaupt sinnvoll durchführbar – außer Verhältnis zum angestrebten Nutzungszweck stehen. Stattdessen werden im Bebauungsplan konkrete städtebauliche Festsetzungen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an den zukünftigen Neubauten getroffen, so dass trotz der hohen äußeren Belastungswerte die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

## **7.6 Verwendung luftverunreinigender Stoffe**

Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel genutzt. In dem B-Plan ist deshalb folgende Festsetzung aufzunehmen:

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

Hiermit sollen die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie und Erdwärme bleibt möglich. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.

## **7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Mit der Aufnahme der auf Landesrecht beruhenden Bauvorschriften in den Bebauungsplan wurden u. a. die Gestaltung der Dächer und die Art und Höhe der Einfriedungen sowie die Nutzung der Grundstücksfreiflächen geregelt. Durch diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, soll den gestalterischen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen, wie vorhandener Gebietscharakter und Anforderungen zur Reduzierung von Überbauung und Versiegelung, Rechnung getragen werden.

## **7.8 Hinweise**

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

Ausdrücklich wird auf die vorhandene Lärmbelastung im Geltungsbereich hingewiesen, um zukünftige Bauwillige auf die Lärmsituation vor Ort aufmerksam zu machen.

## **8 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ**

Aus brandschutztechnischer Sicht sind Flächen für die Feuerwehr entsprechend der DIN 14090 auszuliegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Darüber hinaus müssen die Feuerwehrzufahrten bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ebenfalls von Bewuchs frei zu halten.

## 9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Mit Ausnahme der südlichen Wegeparzelle befinden sich die Flächen des Geltungsbereiches in Privatbesitz. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,5 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.400 m <sup>2</sup>
davon: · überbaut (GZR 0,25, zzgl. Überschreitung) ca. 3.150 m <sup>2</sup> · nicht überbaut ca. 210 m <sup>2</sup> · Grün-/Gartenfläche (60% der Grundstücksfläche) ca. 5.040 m <sup>2</sup>	
Private Grünfläche - Gartenfläche	ca. 1.860 m <sup>2</sup>
Baugebiet, gesamt	ca. 10.260 m <sup>2</sup>
1 Baum / 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche = <b>51 Bäume</b>	
Kompensationsfläche	ca. 4.400 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	ca. 490 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich, gesamt</b>	<b>ca. 15.150 m<sup>2</sup></b>

## 10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan

- entstehen neue Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser in innerstädtischer Lage;
- wird eine einseitig angebaute Erschließungsstraße städtebaulich und ökonomisch angemessen ergänzt;
- bleiben die vorhandenen Wegeverbindung erhalten;
- entsteht nur eine geringe, für die Straße *Am Kranichholz* nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung;
- bleibt das südlich vorhandene Landschaftsschutzgebiet unberührt.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 31.07.2012

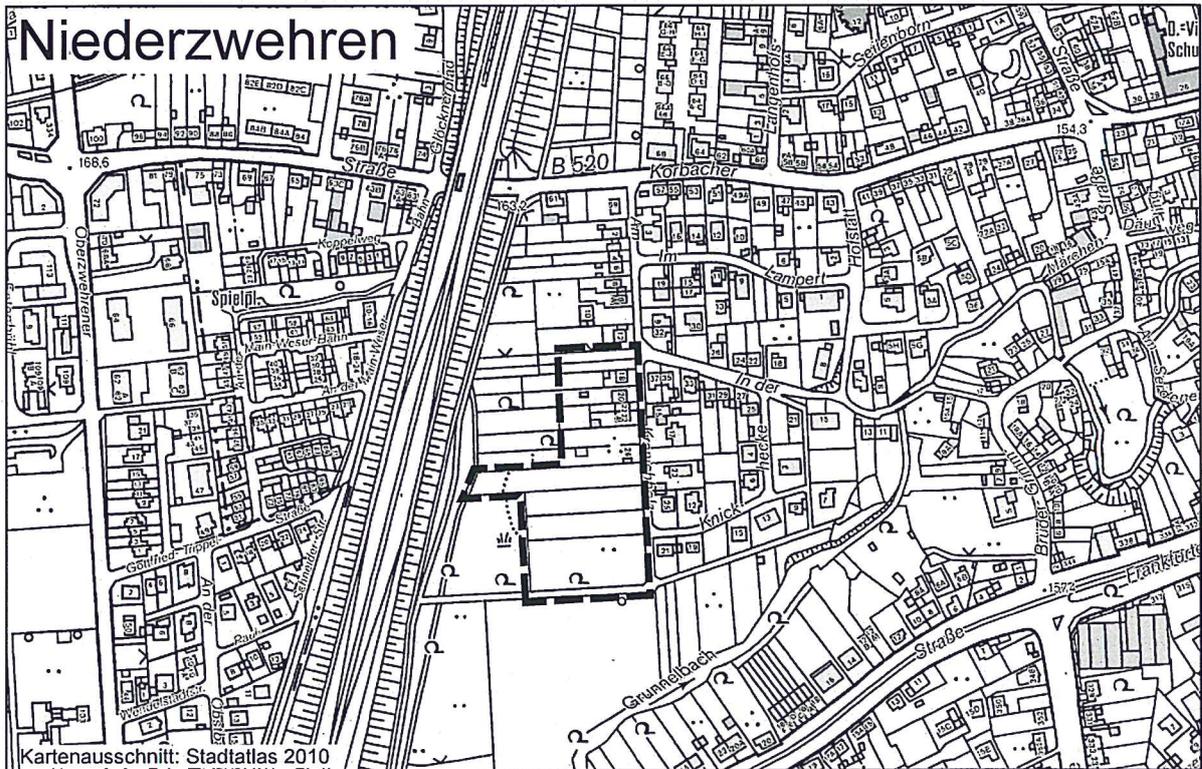
gez. Sonja Rühling

.....  
Sonja Rühling  
(Städtebauarchitektin)

Aufstellung:

**STADT KASSEL**  
**Stadtplanung, Bauaufsicht**  
**und Denkmalschutz**

Kassel, den 23.8.12  
  
.....  
Spangenberg  
(Ltd. Baudirektor)



# Bebauungsplan

## Nr. VIII/71 "Am Kranichholz"

Maßstab: 1 : 1000

Datum: 31.07.2012



Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: info@pwf-kassel.de



documenta - stadt

-Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz-

# 1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

## 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)



### Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

2 Wo

### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Gebäude begrenzt.

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

GRZ  
0,25

### Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt.



### Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird 0,5 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind nicht in die Ermittlung der Geschossfläche mit einzubeziehen.

II

### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse festgesetzt.

FH  
z.B. 11 m

### Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe wird im allgemeinen Wohngebiet auf 11,00 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern; hier wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des jeweiligen Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

## 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

### Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.



### Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.



### Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



### Beschränkung von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb dieser Fläche sind Nebenanlagen/Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

#### 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



##### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

#### 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



##### Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Gartenfläche

Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist nicht in die Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) einzubeziehen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

#### 1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 4 BauGB)



##### Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gilt zum Schutz vor Lärm für Neubauten sowie bei der Sanierung von Bestandsbauten:

- (1) Alle zum Schlafen bestimmten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind nicht an der lärmzugewandten Gebäudeseite (Westseite) anzuordnen. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich, sind für solche Räume schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter).
- (2) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) besondere Fensterkonstruktionen oder mit ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu betrachten.

#### 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)



##### Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Kompensationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

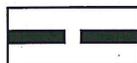
Innerhalb dieser Flächen sind pro Grundstück mind. 6 Obstbäume als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Vorhandene Obst- oder Laubbäume können angerechnet werden.



##### Erhalt von Laub-/Obstbäumen

Der im Plan als zu erhalten dargestellte Walnusssbaum ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baum ist einschließlich seines Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, zu schützen.

#### 1.8 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 1.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Kennzeichnungen



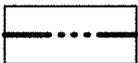
### Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“ - Zone I und Zone II

Die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel - Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 29. Juni 2006 sind zu beachten.

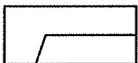


### Heilquellenschutzgebiet

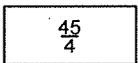
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 äußere Zone des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.



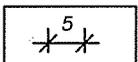
### Flurgrenze



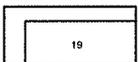
### Flurstücksgrenze



### Flurstücksnummer



### Vermaßung in Metern



### Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Firsthöhe (FH)	Dachneigung

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

### 2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

### **2.3 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr.23a BauGB)**

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" einzuhalten. Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

### **2.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb eines 20 m Bereiches, gemessen ab den östlichen Grundstücksgrenzen in westliche Richtung, zulässig.

### **2.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Mobilfunkanlagen sind, sofern sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind, ausgeschlossen.

## **3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)**

### **3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Im allgemeinen Wohngebiet werden geneigte Dächer mit Dachneigungen von 8° bis 45° zugelassen.

### **3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)**

Entlang der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen sind als Einfriedungen zulässig:

- transparente Zäune bis max. 1,20 m Höhe;
  - geschnittene Hecken (Laubgehölze) bis max. 1,00 m Höhe. Als Arten sind zu verwenden:  
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).
- Alle Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

### **3.3 Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

#### **(1) Auffüllungen und Abtragungen**

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Entlang von öffentlichen Straßen werden Auffüllungen bis max. Straßenniveau zugelassen.

#### **(2) Grundstücksfreiflächen - Oberflächenbefestigungen**

Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

#### **(3) Grundstücksfreiflächen - Grün-/Gartenflächen**

Mindestens 60% der Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

#### **(4) Grundstücksfreiflächen - Anpflanzungen**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 10 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mindestens 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

#### **(5) Grundstücksfreiflächen - Umsetzung der Pflanzmaßnahmen**

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

## **4. HINWEISE**

### **4.1 Abwasserbeseitigungssatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **4.2 Belastungsgrenzen von Brückenbauwerken**

Im Hinblick auf die Zufahrt zur Baustelle wird auf die Belastungsgrenzen des Brückenbauwerks H 5 Brücke Brüder-Grimm-Straße bis 30 t und H 18 Steg in der Hofstatt / Fußgängerbrücke hingewiesen.

### **4.3 Bodendenkmäler**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### **4.4 Bombenabwurfgebiet**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

### **4.5 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind einzuhalten.

### **4.6 Erdwärmenutzung**

Aufgrund des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 02.02.2012 III5 79g 08.17 - darf innerhalb wasserwirtschaftlich ungünstiger Gebiete vorerst keine weitere Erdwärmesonde niedergebracht werden. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes befindet, ist damit die Möglichkeit der Erdwärmenutzung ausgeschlossen.

### **4.7 Grundwasserschutz**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten.

### **4.8 Lärmbelastung**

(1) Das Plangebiet ist mit Lärm (Bahnlinie) belastet. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen.

(2) Bei der Bauausführung von Wohngebäuden ist auf Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen und deren Einhaltung zu achten.

### **4.9 Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

### **4.10 Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### 4.11 Regenwasserversickerung / Regenwassernutzung

- (1) Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.
- (2) Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen, mindestens 6 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toiletten-spülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.
- (3) Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser sind neben den Anforderungen der Trinkwasserverordnung für die Ausführung und Anzeigepflicht die Vorgaben des technischen Regelwerks, insbesondere der DIN 1989 und des DVGW Arbeitsblattes W 555, zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen, die zusätzlich zur Trinkwasser-Installation im Haushalt installiert werden, sind nach § 13 Trinkwasserverordnung beim zuständigen Gesundheitsamt anzeigepflichtig.
- (4) Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kassel zu beachten.

#### 4.12 Versorgungsleitungen

Im Bereich der Flurstücke 52/7 und 52/8 befinden sich Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH, die besonders gesichert werden müssen.

#### 4.13 "Kunstwerk 7.000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7.000 Eichen" betroffen.

---

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) und am 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475)

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

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

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

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

## VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG).

Kassel, den 29.02.2012

Vermessung und Geoinformation

.....gez. Wessel.....  
Vermessungsdirektor

Aufgestellt,

Kassel, den 02.03.2012

Der Magistrat

.....gez. Nolda.....  
Stadtrat

Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

.....gez. Spangenberg.....  
Ltd. Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 26.03.2012.

Kassel, den 16.04.2012

Die Stadtverordnetenversammlung

.....gez. Friedrich.....  
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012.

Kassel, den 08.05.2012

Der Magistrat

.....gez. Nolda.....  
Stadtrat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 07.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 100 vom 28.04.2012.

Kassel, den 11.06.2012  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

.....gez. Lindemann.....  
Techn. Angestellter

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom ..... bis einschließlich

Kassel,  
Der Magistrat

.....  
Stadtrat

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom

Kassel,  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

.....  
Techn. Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel,  
Die Stadtverordnetenversammlung

.....  
Stadtverordnetenvorsteherin

### AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel,

Der Magistrat

.....  
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel,  
Der Magistrat

.....  
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom ..... Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel,  
Der Magistrat

.....  
Stadtrat

**Vorlage Nr. 101.17.674**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 "Am Rammelsberg"  
(Behandlung der Anregungen aus den Offenlagen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in:                      Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 „Am Rammelsberg“, einschließlich der Behandlung der Anregungen der Ämter, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zu den Ziffern 1 bis 23 gemäß der Anlage 3 und zu den Ziffern 1 bis 33 der Anlage 3a wird zugestimmt.

Der Erweiterung des Geltungsbereiches im Westen auf die westliche Grenze der Parzellen 56/1, 149/55, 174/51, 165/51 und 166/49 der Flur 2, Gemarkung Wahlershausen, wird zugestimmt.

Der Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden auf die nördliche Grenze der Parzellen 135/5 und 136/5 der Flur 3, Gemarkung Wahlershausen, wird ebenfalls zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 „Am Rammelsberg“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Dem Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 23.08.2012 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 27.09.2012 und 05.11.2012 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Verfahrensübersicht (Anlage 2), die Behandlung der Anregungen (Anlage 3 und 3a), die Tabelle der Planänderungen (Anlage 4), die Begründung (Anlage 5), die Festsetzungen durch Text und Legende (Anlage 6) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 7) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/63 „Am Rammelsberg“  
(Behandlung der Anregungen aus den Offenlagen und Beschlussfassung als Satzung)**

**Erläuterung**

Im Zuge der sog. Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich hatte die Stadtverordnetenversammlung am 23. November 1992 beschlossen, für alle Gartengebiete im Außenbereich Bebauungspläne aufzustellen. Für einzelne Gebiete in besonderen Problemlagen und mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen sollten qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt werden.

Entsprechend beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 27. Januar 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/63 „Am Rammelsberg“ mit dem Ziel, die Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes und seiner Nutzungsstrukturen und damit die Funktion als Naherholungsgebiet zu sichern.

Der ungewöhnlich lange Verfahrensverlauf ist in erster Linie zwei Rahmenbedingungen geschuldet:

Zum einen fiel die Bearbeitung des Bebauungsplanes in den Verfahrenszeitraum zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Das Ergebnis der räumlichen und inhaltlichen Bearbeitung war abzuwarten, da hieraus unmittelbare Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten waren. Zum anderen war jedes einzelne Grundstück mit den unterschiedlichen Aufbauten und Nutzungsansprüchen auf den jeweiligen Rechtsstatus zu überprüfen, die Auswirkungen der Festsetzungen zu analysieren und mit den Zielvorgaben der Planung in Einklang zu bringen. Dabei wurde zwischen Bauplanungsrecht (Ziele des Bebauungsplanes) und Bauordnungsrecht (genehmigte und derzeitige Nutzung) unterschieden.

Um unbeabsichtigte Härten des Bebauungsplanes zu vermeiden, wurden Duldungsvereinbarungen im Rahmen bauaufsichtlicher Ermessensentscheidungen getroffen, die ein sofortiges Nutzungsverbot ausschließen. Gleichwohl wird die Erweiterung derzeitiger Nutzungen nicht ermöglicht. Bei Eigentums-/Pachtwechsel, Verkauf oder Erbfolge müssen Nutzungsart und Nutzungsmaß auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zurückgeführt werden. Damit sind die Ziele der Planung langfristig gesichert.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Die Erweiterung im Westen erfolgte mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche, da in der Zwischenzeit das ehemalige AWO-Gelände in städtischen Besitz übergegangen war. Hierdurch werden Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/24 A von 1975, der „gärtnerisch genutzte Grünfläche“ festgesetzt, überplant. Die geringfügige Reduzierung des nördlichen Geltungsbereiches erfolgte aus Gründen der Abgrenzungsklarstellung.

Der vollständige Verfahrensablauf mit drei öffentlichen Auslegungen ist in Anlage 2 wiedergegeben.

Die insgesamt im Verfahren vorgebrachten Anregungen und deren Behandlung sind in den Anlagen 3 und 3a wiedergegeben.

Die nach der jeweiligen Offenlage erfolgten Änderungen sind zur besseren Nachvollziehbarkeit in Anlage 4 gegenübergestellt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 18. Juli 2012

**Bebauungsplan Nr. III / 63 "Am Rammelsberg"  
Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe**

**Verfahrensübersicht**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
27.01.1997	Stadtverordnetensitzung → Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

**2000**

<b>Beteiligung Ortsbeirat und Öffentlichkeit</b> → BPlan-Vorentwurf vom 04.04.2000	
05.04.2000	Sitzung Ortsbeirat
17.04. - 03.05.2000	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

<b>TÖB-Beteiligung</b> → BPlan-Vorentwurf vom 12.07.2000		
20.07. - 25.08.2000	TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	UNB: Bedenken wg. Festsetzung eines Reinen Wohngebietes und Sondergebietes im BPlan widerspricht LSG-Verordnung, für eine Entlassung einzelner Grundstücke aus dem LSG gibt es keine Rechtfertigung. ONB: mündliche Mitteilung → Zustimmung zur planungsrechtlichen Fixierung eines Wohngebietes in LSG Zone I wird nicht erteilt.

(→ Beratung vom 15.09.2000)

**2001**

<b>Beschluss zur Offenlage</b>	
05.02.2001	Stadtverordnetensitzung → Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

<b>Beteiligung der TÖB und Auslegung</b> → BPlan-Entwurf vom 10.11.2000 (Auslegungsexemplar)		
09.03. - 23.04.2001	TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	UNB: Bedenken werden aufrecht erhalten ONB: Planung im Widerspruch zu LSG; mündliche Mitteilung → Ausnahmegenehmigung für die entsprechenden Nutzungen werden in Aussicht gestellt
21.03. - 23.04.2001	Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Bedenken und Verständnisfragen direkt Betroffener

(→ Beratung vom 16.08.2001)

**2006**

<b>Verfahren zur LSG-Neuabgrenzung</b>		
2001 bis 2006	Verfahren zur Neuabgrenzung des LSG	
Juli 2006	Inkraftsetzung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung	LSG-Abgrenzung bleibt unverändert

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der Offenlage im Jahr 2001 durch das langwierige Verfahren zur LSG-Neuabgrenzung unterbrochen. Im Juli 2006 erfolgte die Inkraftsetzung der neuen LSG-Verordnung, so dass das Bebauungsplanverfahren Ende 2007 wieder aufgenommen werden konnte.

**2007**

<b>Wiederaufnahme des Verfahrens</b>		
Ende 2007	Wiederaufnahme des Verfahrens	weiterhin Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Ausweisung von Baugebieten im Landschaftsschutzgebiet
13.12.2007	Abstimmungsgespräch zwischen Stadt, UNB, ONB	Klärung, wie können legal errichtete Wohngebäude im LSG planungsrechtlich gesichert werden. Ergebnis: im LSG Zone I darf kein Baugebiet ausgewiesen werden; stattdessen Ausweisung des WR und SO Atelier als private Grünflächen und textliche Festsetzung des baulichen Bestandes, damit kompatibel mit LSG Zone I. Ausweisung des Kleintierzoo als SO wird aufgrund der Lage im LSG Zone II akzeptiert.

2008 - 2010

Fortsetzung der BPlan-Bearbeitung		
19.02.2008	Umwelt- und Gartenamt	wünscht zur Entwicklung und Sicherung zusammenhängender Grünflächen auf dem Rammelsberg die Erweiterung des Geltungsbereiches um ehemaliges AWO-Gelände (angrenzender BPlan III/24A - Grabeland) und dessen Ausweisung als öffentliche Grünfläche
02.2008-01.2010	Umwelt- und Gartenamt	erarbeitet GOP, Umweltbericht, Eingriffsregelung

2011

Fortsetzung der BPlan-Bearbeitung		
2011	Überarbeitung des BPlan-Entwurfs vom 10.11.2000 (Auslegungsexemplar)	1. Geltungsbereichs-Erweiterung im Westen (Gartenamt) 2. Streichung des WR und SO Atelierhaus stattdessen Ausweisung als private Grünflächen und textliche Festsetzung des baulichen Bestandes (UNB, ONB) Folge: erneute TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung

1. Erneute TÖB-Beteiligung und erneute Auslegung → BPlan-Entwurf vom 28.07.2011 (Auslegungsexemplar)		
20.09. - 28.10.2011	Erneute Trägerbeteiligung	Anregungen/Bedenken, insbesondere RP Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
26.09. - 28.10.2011	Erneute öffentliche Auslegung	Anregungen/Bedenken direkt Betroffener

(→ Beratung vom 30.01.2012)

2012

Fortsetzung der BPlan-Bearbeitung		
2012	Änderung des BPlan-Entwurfs vom 28.07.2011 (Exemplar 1. erneute Auslegung)	1. Grundstück <i>Am Wasserfallsgraben</i> Nr. 8: Änderung von "private Grünfläche - Hausgärten Teilgebiet 3" <u>mit</u> Wohnnutzung in "private Grünfläche - Freizeitgärten Teilgebiet 3" <u>ohne</u> Wohnnutzung geändert. 2. Neben Zoo: zusätzlicher Behindertenstellplatz 3. Historische Parkanlage: Umformulierung der Firsthöhe und deren Bezugspunkt Folge: erneute (eingeschränkte) TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung

2. Erneute TÖB-Beteiligung und öffentliche Auslegung (eingeschränkt) → BPlan-Entwurf vom 30.01.2012		
12.03.-23.03.2012	Erneute Trägerbeteiligung (nur KEB und Straßenverkehrsamt)	Keine Einwände
12.03.-23.03.2012	Erneute öffentliche Auslegung	Anregungen/Bedenken direkt Betroffener

(→ Beratung vom 04.07.2012)

Fertigstellung des Satzungsexemplars		
2012	BPlan-Entwurf vom 30.01.2012 wird überarbeitet zum Satzungsexemplar	Redaktionelle Überarbeitung

Beteiligung Ortsbeirat → BPlan vom .....2012 (Satzung)		
23.08.2012	Ortsbeirat	

Die lange Bearbeitungszeit von 2007 bis 2012 gründet auf umfangreichen und fortdauernden Abstimmungen, Änderungen, Anpassungen und Überarbeitungen (z.B. Sichtung von Bauakten, Baugenehmigungen und Pachtverträge, Überarbeitung Grünordnungsplan zum Landschaftsplan, Erarbeitung des Umweltberichtes, Neuzeichnung des BPlan-Entwurfs auf aktualisierter Kartengrundlage, Überarbeitung der Begründung, erneute Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen, Abstimmungen mit Ämtern und Behörden) sowie auf erneut zu klärenden Fakten, wie Veränderungen in Eigentumsverhältnissen und neue Rechtslagen. Letztendlich musste der Bebauungsplan-Entwurf mehrmalig geändert und wiederholt ausgelegt werden.

## Bebauungsplan Nr. III / 63 "Am Rammelsberg" Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der nach BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB.

### Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter der Stadt Kassel \_\_\_\_\_ Seite 1 bis 6

Anregungen und Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzverbände \_\_\_\_\_ Seite 7 bis 16

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit \_\_\_\_\_ Seite 17 bis 24

Enthalten sind Stellungnahmen aus der

Beteiligung der Ämter und TÖB und der Öffentlichkeit vom 09.03.2001 bis 23.04.2001 (Beratung vom 16.08.2001)

Beteiligung der Ämter und TÖB vom 20.09.2011 bis 28.10.2011 und der Öffentlichkeit vom 26.09. bis 28.10.2011 (Beratung vom 30.01.2012)

Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit vom 12.03.2012 bis 23.03.2012 (Beratung vom 03.07.2012)

! Ämter bzw. TÖB, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, weder Hinweise, noch Anregungen oder Bedenken äußerten sind in der nachfolgenden Auflistung nicht enthalten. !

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den relevanten Stellungnahmen der****Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB.**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Amt-Nr. und Bezeichnung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	11.10.2011 -371- Feuerwehr	<p>1.1: Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrreileiter zu erreichen ist (Feuerwehrtzufahrt).</li> <li>• Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsfächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrtzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.</li> <li>• Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszuweisen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsfächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.</li> <li>• Die in der Begründung zum Entwurf erwähnten Grundstücke mit genehmigter und nicht genehmigter Wohnnutzung sowie der Kleintierzoo müssen im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden können. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (DIN 14090).</li> <li>• Die Parkplatzsituation am Kleintierzoo ist so einzurichten und zu betreiben, dass das Erreichen des Haupt-</li> </ul>	<p>Zu 1.1: Die Hinweise werden beachtet. Das Kap. Brandschutz wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Amt-Nr. und Bezeichnung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
2.	20.10.2011 -51- Jugendamt	<p>zuganges zum Gelände für ein Löschfahrzeug (Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t) jederzeit gewährleistet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.</li> <li>• Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.</li> </ul> <p>2.1: Aus der Sicht von -51- gibt es keine Bedenken oder Einwände im Hinblick auf den o.g. Bebauungsplan zwecks Sicherung der Funktion des Gebietes „Am Rammelsberg“ als Naherholungsgebiet.</p> <p>2.2: Die Absicherung des Kleintierzoo durch dessen Aufnahme in den B-Plan als ausgewiesenes Sondergebiet 'Kleintierzoo' ist ausdrücklich zu befrworten. Es handelt sich um ein beliebtes Ausflugsziel für Kinder und Familien. Die Umgebung des Kleintierzoo lädt zum Spielen, Toben und Erholen ein – derzeit ist vor allem die Park- und Verkehrssituation problematisch. Im Hinblick auf die Interessen von Kindern und Jugendlichen ist von einer Verbesserung auszugehen, da insbesondere die ungeordnete Parksituation sowie der Zufahrtsverkehr an den Wochenenden gefährdend für Fußgänger/innen, vor allem Kinder, ist. Das Ausweisen von Besucherparkplätzen an der Sportanlage Stockwiesen erscheint aus Sicht von -51- daher sinnvoll.</p>	<p>Zu 2.1: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 2.2: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
3.	22.09.2011 -20- Kämmerei und Steuern	<p>3.1: Gegen den Entwurf des vorgenannten Bebauungsplanes bestehen aus haushaltsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>3.2: Im Entwurf zur Begründung des B-Planes wird unter der Nr. 12 "Kostenaufstellung" ein Betrag in Höhe von ca. 15.400 € zzgl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer, für die Neuanlage/Veränderung von Stellplätzen im Bereich der Sportanlage Stockwiesen, genannt. Wir bitten Sie, sofern noch nicht geschehen, die benötigten Mittel rechtzeitig für den Haushalt anzumelden.</p>	<p>Zu 3.1: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 3.2: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Amt.-Nr. und Bezeichnung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
4.	26.10.2011 -71- KEB - Kasseler Entwässerungs- betrieb	<p>4.1: Aus der Sicht der Entwässerung des betreffenden Gebietes befürworten wir das Ziel im städtebaulichen Konzept, eine weitere Bebauung Am Rammelsberg nicht möglich zu machen. Wie in der Vergangenheit bereits untersucht, ist es technisch sehr aufwendig die genutzten Gebäude an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zudem ist der finanzielle Aufwand für die Herstellung der notwendigen Kanäle nach wie vor unverhältnismäßig und übersteigt den in der geltenden Verwaltungsvorschrift formulierten Wert von 8.000,- Euro pro angeschlossenen Einwohner. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes auch zukünftig legal genutzten Gebäude müssen dem entsprechend ihre Abwässer nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken entsorgen.</p> <p>4.2: In der Begründung unter Punkt 4.5 sind die Gebäude aufgelistet, die über eine abflusslose Sammelgrube verfügen. Dies entspricht auch unserem Kenntnisstand.</p> <p>4.3: Das Gebäude Am Rammelsberg 50 wurde im Jahr 2009 mit einer Kleinkläranlage (nicht Kleinklägrube) ausgerüstet.</p> <p>4.4: Die abflusslose Sammelgrube des Hauses Am Rammelsberg 40 wurde inzwischen erneuert.</p> <p>4.5 Nach unseren Informationen leben derzeit insgesamt 19 Personen innerhalb des Bebauungsplangebietes, 14 davon in legal entstandener Wohnbebauung.</p> <p>4.6: Die Formulierungen unter Punkt 6.4 der Begründung haben ihre Gültigkeit und sind beizubehalten. Im letzten Absatz bitten wir jedoch um folgende Änderung: <i>Für die im Plangebiet zum zeitweiligen Aufenthalt bzw. zum Wohnen genutzten Gebäude ist das Schmutzwasser gemäß Abschnitt II, § 14 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel in Grundstücks-</i></p>	<p>Zu 4.1: <b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet.</b> In der Begründung wird der Pkt. "Abwasserableitung und -behandlung " im Kap. "Ver- und Entsorgung" entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 4.2: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 4.3: <b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Begründung Kap. "Ver- und Entsorgung", Pkt. "Abwasserableitung und -behandlung" wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Zu 4.4: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 4.5: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Nach vorliegenden Informationen leben ca. 8 Personen in legal entstandener Wohnbebauung.</p> <p>Zu 4.6: <b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Formulierung unter Kap. 6.4 "Ver- und Entsorgung" der Begründung sowie die bauordnungsrechtlichen Festsetzungsziffern 2.4 ff im Bebauungsplan werden entsprechend geändert.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Amt-Nr. und Bezeichnung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
5.	28.10.2011 -23- Liegenschaftsamt	<p><i>kläreinrichtungen einzuleiten. Für den Bau, den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der Abwasseranlagen, sowie den hieraus entstehenden Kosten, sind die Eigentümer verantwortlich. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu beseitigen.</i></p> <p>5.1: Gegen den Inhalt des uns zugesandten o. a. Planentwurfs bestehen aus Sicht der Bodenordnung grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>5.2: Aufgrund der auf – 66 – festgelegten Verkehrsflächen und der auf – 67 – festgelegten Grünflächen bitten wir die jeweiligen Fachämter ebenfalls zu beteiligen.</p> <p>5.3: Für die wegfallenden Parkplätze am Kleintierzoo soll der Parkplatz der Sportanlage Stockwiesen ausgebaut und bepflanzt werden (Gemarkung Wahlershausen, Flur 4, Flurstücke 2/3 tlw. und 380/2 tlw.). Die Grundstücksverwaltung für den Parkplatz liegt bei -52- (siehe Lageplan 1). Wir bitten daher, auch -52- zu beteiligen.</p> <p>5.4: Daneben bitten wir zu prüfen, ob der Ausbau des Parkplatzes und insbesondere weitere Baumpflanzungen erforderlich sind. Auf dem Parkplatz ist bereits jetzt umfangreicher Grün- und Baumbestand vorhanden.</p> <p>5.5: Für das am westlichen Rand des Geltungsbereiches liegende städtische Grundstück Gemarkung Wahlershausen, Flur 2, Flurstücke 174/51, 166/49 tlw. und 165/51 tlw., ist die Grundstücksverwaltung auf -51- festgelegt (siehe Lageplan 2). Wir bitten deshalb, auch -51- zu beteiligen.</p>	<p>Zu 5.1: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 5.2: <b>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</b> Die Fachämter 66 (siehe Ifd. Nr. 8) und 67 (siehe Ifd. Nr. 18) wurden am Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 5.3: <b>Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt.</b> -52- wurde beteiligt (siehe Ifd. Nr.7)</p> <p>Zu 5.4: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Besucherparkplätze und deren Ausbaustandard sind nicht Gegenstand der planungs- oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Detaillierung der Ausführungsplanung wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens relevant.</p> <p>Zu 5.5: <b>Der Anregung wurde bereits gefolgt.</b> Das Fachamt -51- (siehe Ifd. Nr. 2) wurde am Verfahren beteiligt.</p>
6.	09.10.2011 (per E-Mail) Seniorenbeirat der Stadt Kassel	<p>Der Seniorenbeirat nimmt wie folgt Stellung und bittet Sie,</p> <p>6.1: noch einmal zu prüfen, ob auf dem Rammelsberg als Naherholungsgebiet genügend Sitzgelegenheiten für Spaziergänger schon vorhanden sind oder noch aufgestellt werden sollen. Da es sich um Wege mit Steigungen handelt, sollten</p>	<p>Zu 6.1: <b>Die Anregungen sind nicht bebauungsplan-relevant.</b> Sitzgelegenheiten können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Gleichwohl wird das zuständige Umwelt- und Garten-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Amt-Nr. und Bezeichnung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
7.	22.12.2011 -52- Sportamt	<p>für Spaziergänger im fortgeschrittenen Alter bzw. mit eingeschränkter Mobilität genügend Rastplätze vorhanden sein, vermutlich sogar mit schöner Aussicht. Dies müssen nicht unbedingt Bänke sondern könnten auch Natursteinquader o.ä. sein, die einen geringen Pflegeaufwand hätten und sich gut in die Natur einpassen würden.</p> <p>6.2: noch einmal zu prüfen, ob dort neben vorhandenen Parkmöglichkeiten in direkter Nähe nur noch zwei Pkw-Abstellplätze vorhanden zu sein brauchen, um den weiterhin zu vermutenden individuellen Besucherverkehr für das Naherholungsgebiet und für den Kleintierzoo aufzunehmen. Wir vermuten, dass anderenfalls dort Pkws weiter illegal im Grün abgestellt und die an sich wünschenswerte Kontaktpflege von Menschen - besonders Familien mit kleinen Kindern - zu Tieren im Kleintierzoo auch darunter leiden würden.</p> <p>7.1: -52- ist von dem o.a. Bebauungsplan betroffen, da die außerhalb des Planungsgebietes liegenden Parkplätze der Sportanlage Stockwiesen den Stellplatzbedarf des Kleintierzoo Rammelsberg abdecken sollen. Wir weisen darauf hin, dass die Erweiterung der vorhandenen 32 Parkplätze auf 50 Parkplätze nur durch Beseitigung der Wildstauden und entsprechenden Gehölzschnitt realisierbar ist.</p> <p>7.2: Hierfür dürfen für -52- ebenso wie für den geplanten Neubau weiterer 12 Parkplätze keine Kosten entstehen.</p> <p>7.3: Da der Parkplatz zukünftig nicht nur durch die Sportplatzbesucher sondern auch öffentlich genutzt wird, bitten wir -23- darauf hin zu wirken, dass die Grundstücksverwaltung des Parkplatzes von -52- auf -66- übertragen wird.</p>	<p><b>Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen</b></p> <p>amt der Stadt Kassel bei der Ausstattung der Grünflächen die Belange der SeniorInnen berücksichtigen.</p> <p>Zu 6.2: <b>Die Anregung wurde bereits beachtet.</b> Um den starken Zufahrtsverkehr vor allem an den Wochenenden sowie das ungeordnete Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo zu unterbinden, wird der ungenehmigte Parkplatz am Eingang des Kleintierzoo zurückgebaut und der Zufahrtsweg auf Höhe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Die neben dem Behindertenparkplatz im Bebauungsplan festgesetzten zwei Stellplätze dienen lediglich dem Betrieb und der Unterhaltung des Kleintierzoo.</p> <p>Zu 7.1: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 7.2: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 7.3: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8.	10.11.2011 -66- Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>8.1: Die Bemaßung der künftigen Parkplatfläche im Roterkopfweg unterhalb des Kleintierzoo wird westlich geringer sein als die derzeit genutzte Fläche. Es wird da-</p>	<p>Zu 8.1: <b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die im Bebauungsplan am Roterkopfweg vorgesehe-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Amt-Nr. und Bezeichnung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>rauf hingewiesen, dass ein Stellplatzangebot für Behinderte vorgesehen werden muss und es sind Abstellflächen für Fahrräder herzustellen.</p> <p>8.2: Da lt. Textfestsetzung auf dem Bebauungsplanentwurf Ziffer 1.5.4 auf den als „private Hausgärten“ ausgewiesenen Flächen Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> zugelassen werden sollen, wird eine Herstellung der „Anliegerwege“ mit einer wassergebundenen Oberfläche vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abgelehnt. Diese Straßenflächen werden von zusätzlich aufkommendem Pkw-Verkehr auch durch Lkw-Verkehr der Ver- und Entsorgung (Müll, Grünabfall, Baumaßnahmen der Versorger usw.) befahren. Es ist daher die optionale Erweiterung und Ausbau auf eine Fahrbahnbreite von 4,50 mit einer Oberflächenbefestigung aus Asphalt oder Betonpflaster sowie beidseitige Schrammborde von jeweils 0,30 m im Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>ne Parkplatzfläche wird auf 10 m verbreitert, so dass ein Behindertenstellplatz und zwei Stellplätze zur Anmietung des Kleintierzoos sowie Fahrradabstellplätze bereitgestellt werden können.</p> <p><b>Zu 8.2: Die Bedenken werden zurückgewiesen.</b> Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes der Ziffer 1.5.4 beziehen sich ausschließlich auf das Teilgebiet HG1. Dieses entspricht in seiner Lage und Größe dem bereits bebauten Privatgrundstück "Am Rammelsberg 50", für das eine genehmigte Wohnnutzung vorliegt. Die zulässige Überbauung des Grundstückes für Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> ist am Bestand orientiert und dient der planungsrechtlichen Absicherung des Wohngebäudes innerhalb der LSG Zone 1. Der Ausbau der Fahrbahn ist unter Beachtung naturschutzrechtlicher Belange zurückzustellen.</p>

### Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der

#### Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
9.	05.10.2011 (per E-Mail) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19 – 23, 34253 Lohfelden	9.1: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (siehe Anlage). Diese Anlagen werden nicht erweitert.  9.2: Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt.  9.3: Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Zu 9.1: <b>Der Hinweis wird beachtet.</b> Auf das Vorhandensein von Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH wird in die Begründung aufgenommen.  Zu 9.2: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>  Zu 9.3: <b>Der Bitte wird gefolgt.</b>
10.	04.10.2011 Friedhofsverwaltung Postfach 10 12 25, 34012 Kassel	10.1: Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine Einwände, wenn die Belange des Friedhofes Wahlershausen hinsichtlich der gegebenen Ruhe und Pietät nicht beeinträchtigt werden. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Werner – Tel. 98395 25 – gern zur Verfügung.	Zu 10.1: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Belange des Friedhofes Wahlershausen hinsichtlich der gegebenen Ruhe und Pietät beeinträchtigt werden.
11.	25.10.2011 Landkreis Kassel – Der Kreisausschuss Postfach 1350, 34363 Hofgeismar	11.1: Gegen den erneut offengelegten bzw. ergänzten Bebauungsplanentwurf Nr. III/63 werden aus landwirtschaftlicher und landschaftspflegerischer Sicht keine Vorbehalte vorgetragen.  11.2: Wir weisen jedoch darauf hin, dass zwei Grünlandbereiche innerhalb des Geltungsbereichs mit einer Gesamtgröße von 0,81 ha von einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb landwirtschaftlich genutzt werden.	Zu 11.1: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>  Zu 11.2: <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Lt. Auskunft des Umwelt- und Gartenamtes sind die östlichen und westlichen öffentlichen Grünflächen an einen Schäfer verpachtet und werden beweidet.
12.	10.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2 L Regionalplanung, Siedlungswesen	12.1: Das Plangebiet ist im inzwischen geltenden Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Grundwasserschutz sowie als Vorbehaltsgebiet für Na-	Zu 12.1: <b>Die Hinweise werden beachtet.</b> Das Kap. 5.1 "Regionalplan Nordhessen 2009" der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	Steinweg 6, 34117 Kassel	<p>tur und Landschaft dargestellt. Die nördlichen Teilflächen (Kleintierzoo und die darüber liegende Garten- bzw. Hausgartenparzelle) sind darüber hinaus als Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen.</p> <p>12.2: Da sich Ihre Planung sehr stark am bereits vorhandenen Bestand orientiert, gilt weiterhin, dass ihr keine zu beachtenden Ziele des RPN entgegenstehen; die genannten Vorbehaltsausweisungen bitte ich sachgerecht in Ihrer Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Zu 12.2: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
13.	<p>23.04.2001 RP Kassel Abt. VI Naturschutz</p>	<p>13.1: Zu Kap 3.6 der Begründung: Der BPlan kann nicht zur Rechtskraft gelangen, da er unzulässigerweise LSG-Flächen der Schutzzone I in die Zone II überführt.</p> <p>13.2: Hinweis, dass Landschaftsplan-Entwurf der Stadt als Grundlage für die Vorabdarstellung der Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes übernommen werden kann.</p> <p>13.3: Hinweis, dass die zusätzliche Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zum BPlan nicht zwingend erforderlich ist, da die Inhalte des Landschaftsplanes der Stadt in der vorliegenden Form ausreichen.</p>	<p>Zu 13.1: <b>Die Bedenken sind obsolet.</b> Kap 3.6 der Begründung wird vom Planungsbüro pwi umformuliert. <b>Info: Ergebnis der Klärung der Stellungnahme und Rücksprache mit Frau Hempel, ONB Kassel, am 17.07.01:</b> <b>Die Formulierung zu den Schutzzonen in Kap. 3.6 der Begründung ist missverständlich. Die ONB hatte angenommen, der BPlan würde die LSG Zonen festlegen bzw. ändern. Dies trifft nicht zu. Die Aussage "der BPlan kann nicht zur Rechtskraft gelangen", wird von der ONB zurückgenommen.</b></p> <p>Zu 13.2: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Info: Die Aussagen der ONB-Stellungnahme beziehen sich auf die Aussagen des TOB-Anschreibens des Planungsamtes vom 09.03.01. Die ONB will hier lediglich Klarstellen, dass der Landschaftsplan-Entwurf des ZRK Grundlage der Beurteilung ist. Die Abarbeitung der Ziele und Maßnahmen etc. des Landschaftsplanes in der Begründung zum Bebauungsplan wird nicht beanstandet.</b></p> <p>Zu 13.3: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Info: Hier geht es lediglich um eine Begriffsklärung, die ONB will darauf hinweisen, dass es den Begriff Grünordnungsplan in Hessen nicht gibt.</b></p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	<p>26.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>13.4: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt.</p> <p>13.5: Im Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ des Bebauungsplanes wird das Gebäude auf dem Grundstück Am Wasserfallgraben 8 als baurechtlich nicht genehmigungsfähig beschrieben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Teilgebiet HG 3 stehen hierzu im Widerspruch. Das betreffende Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“, Zone 2. Eine nachträgliche Baugenehmigung für das bestehende Gebäude ist nach der Schutzgebietsverordnung nicht zulässig.</p> <p>13.6: Nach meinen Unterlagen ist ebenfalls das Gebäude auf dem Grundstück Am Rammelsberg 42 illegal (wie der) errichtet.</p> <p>13.7: Entsprechend den bisherigen gemeinsamen Besprechungen sollten diese beiden Gebäude keinen Bestandsschutz erhalten. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan eindeutig zu regeln.</p> <p>13.8: In der Begründung der Festsetzungen zum Sondergebiet „Kleintierzoo“ wird der Begriff „Sondertiere“ verwendet. Dieser Begriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und sollte daher konkretisiert werden.</p> <p>13.9: Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p>	<p>Zu 13.4: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 13.5: <b>Der Hinweis ist obsolet.</b> Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass das Grundstück Am Wasserfallgraben 8 als "Private Grünfläche - Freizeigtärten Teilgebiet 3" festgesetzt wird, in der nur bauliche Anlagen zulässig sind, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen und die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Das vorhandene Wohngebäude hat Bestandsschutz, darf jedoch bei Abgang nicht wiedererrichtet werden.</p> <p>Zu 13.6: <b>Der Hinweis ist nicht zutreffend.</b> Wie im Kapitel 4.2.2.2 der Begründung dargestellt, besteht für das auf dem Grundstück Am Rammelsberg Nr. 42 stehende Gebäude eine baurechtliche Genehmigung als Wochenendhaus, nur die dauerhafte Wohnnutzung ist ausgeschlossen.</p> <p>Zu 13.7: <b>Wird zurückgewiesen.</b> Wie vorab ausgeführt, handelt es sich bei dem Gebäude auf Grundstück Am Rammelsberg Nr. 42 um eine baurechtlich genehmigte Wochenendhausnutzung. Die Festsetzung des Grundstücks Am Wasserfallgraben 8 wird wie oben beschrieben in "Private Grünfläche - Freizeigtärten Teilgebiet 3" geändert. Im Bebauungsplan ist dies entsprechend festgesetzt.</p> <p>Zu 13.8: <b>Die Anregung wird wie folgt behandelt:</b> Der Begriff "Sondertiere" wird in der Begründung erläutert und eine nicht abschließende Beispielliste aufgeführt, damit nachvollziehbar wird, welche Tiere dem Begriff "Sondertierart" zugeordnet werden.</p> <p>Zu 13.9: <b>Der Hinweis wurde beachtet.</b> Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt (s. Ifd. Nr. 18)</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
14.	18.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung Steinweg 6, 34117 Kassel	<p>14.1: Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - innere Zone - und zu einem geringen Teil auch innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.</p> <p>Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind daher bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten.</p> <p>Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.</p> <p>14.2: In den Schutzzone B 1 und B 2 sind lediglich Bohrun- gen, die tiefer als Kote 100 m über NHN (B 1) bzw. die tiefer als Kote 50 m unter NHN (B 2) in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.</p> <p>14.3: Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p> <p>14.4: Bezüglich der Abwasserbeseitigung und der Dungabla- gerung (Abschnitt 2.4.1 und 2.4.3 der bauord- nungsrechtlichen Festsetzungen) sind die Vorgaben meiner Fachdezernate 31.3 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte - sowie 31.4 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe - zu beachten und einzuhal- ten.</p>	<p>Zu 14.1: Die Hinweise werden beachtet. In der Be- gründung Kapitel 5.5. "Schutz(gebiets)ausweisungen" wird der Pkt. "Heilquellenschutz" sowie im Bebau- ungsplan die Ziffer 3.3. der nachrichtlichen Übernah- men entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 14.2: Der Hinweis wird in die Begründung auf- genommen.</p> <p>Zu 14.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 14.4: Der Anregung wurde gefolgt. Die Fachdezernate 31.3 (siehe lfd. Nr. 16) und 31.4 (Belange werden nicht berührt) wurden am Verfahren beteiligt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
15.	23.03.2001 Regierungspräsidium Steinweg 6, 34117 Kassel Kassel Dez. 31.2 Abflussverhältnisse	15.5. Keine Bedenken.  15.6. Hinweis auf Stellungnahme vom 10.08.00 (= Hinweis, dass zu gegebener Zeit für die neue Brücke über den "Neuen Wasserfallgraben" Antragsunterlagen zur Befreiung vorzulegen sind.)	Zu 15.5. Wird zur Kenntnis genommen.  Zu 15.6. Der Hinweis wird beachtet. Die Antragsunterlagen zur Befreiung sind auf der Bauantragsebene vorzulegen.  Info: Zu dieser Stellungnahme muss kein Beschluss gefasst werden, da der Bereich zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich genommen wurde.
16.	18.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte Steinweg 6, 34117 Kassel	16.1: Gegen die unter Punkt 4.5 (Ver- und Entsorgung) angeführte Abwasserableitung und -behandlung (derzeitiger Stand) bestehen aus fachtechnischer Sicht erhebliche Bedenken, so dass ich der vorgelegten Bauleitplanung z. Zt. nicht zustimmen kann. Für das Plangebiet ist eine ordnungsgemäße Abwasserableitung an das städtische Kanalisationsnetz sicherzustellen.	Zu 16.1: Die Bedenken werden zurückgewiesen. Lt. Stellungnahme des KEB vom 26.10.2011 wurde in der Vergangenheit bereits untersucht und festgestellt, dass es technisch sehr aufwendig ist, die genutzten Gebäude an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zudem ist der finanzielle Aufwand für die Herstellung der notwendigen Kanäle nach wie vor unverhältnismäßig und übersteigt den in der geltenden Verwaltungsvorschrift formulierten Wert von 8.000,- Euro pro angeschlossenen Einwohner. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes auch zukünftig legal genutzten Gebäude müssen dementsprechend ihre Abwässer nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken entsorgen. Im Bebauungsplan werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungsziffern 2.4ff entsprechend der Anregung des KEB wie folgt ergänzt bzw. angepasst: "Für die im Plangebiet zum zeitweiligen Aufenthalt bzw. zum Wohnen genutzten Gebäude ist das Schmutzwasser gemäß Abschnitt II, § 14 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel in Grundstücksklär- und Reinigungsanlagen einzuleiten ist. Für den Bau, den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der Abwasseranlagen, sowie den hieraus entstehenden Kosten, sind die Eigentümer verantwortlich. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu beseitigen." Mit Email vom 24.01.2012 teilte das Dez. 31.3 des RP Kassel mit, dass nach nochmaliger eingehender Prüfung des Sachverhaltes und auf Grund der Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes vom 26.10.2011 der obigen Beschlussvorlage zuge-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
17.	19.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	17.1: Im Planungsbereich und dessen näherer Umgebung (ca. 100m) sind mir weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadenfälle bekannt.	stimmt werden kann und somit die ursprünglichen Bedenken in der Stellungnahme vom 18.10.2011 ausgeräumt sind.
18.	19.04.2001 Umwelt- und Gartenamt Kassel	<p><b>Untere Naturschutzbehörde:</b></p> <p>18.1: Stellungnahme vom 07.09.00 wird aufrechterhalten. Insbesondere wird hervorgehoben: WR und SO-Ausweisung kann nicht rechtskräftig werden, da diese den in der Zone II geltenden Regelungen widersprechen. Für eine Entlassung einzelner Grundstücke aus dem LSG gibt es keine Rechtfertigung. Einzelgenehmigungen sind möglich, ohne dass diese Bereiche durch Festsetzung gesichert werden müssen.</p> <p>18.2: In der Eingriffsregelung (S. 26 ff) fehlen die privaten Gärten. Es muss von ca. 2.000 m<sup>2</sup> Überbauung / Versiegelung ausgegangen werden. Die Erhaltung von Pflanzfläche sowie der Rückbau von illegalen baulichen Anlagen kann nicht als Kompensationsmaßnahme herangezogen werden. Weiter bleibt bei den einzelnen Potentialen unklar, welche Maßnahmen als Eingriffe bewertet werden und welche Kompensationsmaßnahmen ihnen gegenüberstehen</p>	<p>Zu 17.1: <b>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</b></p> <p>Zu 18.1: <b>Die Bedenken werden ausgeräumt.</b> Klärungsgespräch zwischen der Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Stadt Kassel.</p> <p><i>Info:</i> Lt. telefonischer Rücksprache mit Herrn Servati, Dez. 53.2a, RP Kassel ist eine Ausnahmegenehmigung für die entsprechenden Nutzungen möglich und auch mit der Landschaftsschutzverordnung vereinbar, da Ziel des Bebauungsplanes die Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen ist.</p> <p>Zu 18.2: <b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b> Kap. 8.1 (überbaute Fläche in den Gärten) und 8.2.1 (Ausgleich in den Gärten) der Begründung wird überarbeitet. Die anderen Punkte werden zurückgewiesen, da ausführlich abgearbeitet.</p> <p><i>Info:</i> Im Bereich der Gärten ist, wie in anderen Bebauungsplänen der Stadt Kassel zu den illegalen Kleinbauten im Außenbereich auch, der Vegetations- und Gehölzbestand innerhalb der Gärten als Ausgleich anrechenbar, so dass die durch den BPlan zulässigen Eingriffe durch Überbauung durch die angelegten Hecken- und Baumstrukturen zzgl. der rückzubauenden Fläche als kompensiert zu betrachten sind. Die im südwestlichen Geltungsbereich vorhandene Grünfläche wird nicht nur erhalten (= Eingriffsminimierung), sondern wie auf S. 17 und 23 der Begründung erläutert, durch entsprechende Pflegemaßnahmen angemessen weiterentwickelt (= Ausgleich). In Kap. 8.2 ff. wird ausführlich je Potential der Eingriff bewertet und entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	<p>28.10.2011 Umwelt- und Gartenamt Kassel</p>	<p>18.3. In der zusammenfassenden Bewertung ist nicht nachvollziehbar, wie die Aufwertung der Naherholungsfunktion erfolgen soll.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> 18.4: Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Zulassung einer Wohnnutzung auf dem Grundstück Am Wasserfallgraben 8. Dies steht allen bisherigen Absprachen und Abstimmungen, wonach wegen der Lage im LSG nur die legalen Nutzungen explizit für jedes Grundstück festgeschrieben werden können, entgegen. zu 4.2.2.2 Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung: Neben den Grundstücken Am Rammelsberg Nr. 42 und Nr. 52 gehört auch das Grundstück Am Wasserfallgraben 8 dazu. Dagegen scheint sich der Hinweis auf das mit B bezeichnete Grundstück erledigt zu haben; das Gelände wurde schon geräumt. zu 4.2.2.3 Grundstücke mit genehmigter Wohnnutzung: Die Einstufung des Grundstücks Am Wasserfallgraben 8 als Grundstück mit genehmigter Wohnnutzung mit fehlenden baurechtlichen Unterlagen bzw. mit der Vermutung auf eine Vorkriegsbebauung zu begründen, ist in diesem Fall nicht nachvollziehbar. Nach unseren Recherchen und anhand der beigefügten Luftbilder und der Stadtkarten ist zweifelsfrei zu erkennen, dass das Grundstück Mitte der sechziger Jahre, also zwanzig Jahre nach Kriegsende bebaut worden ist. Das Luftbild von 1945 zeigt keine Bebauung, die Bombenrichter liegen deutlich weiter östlich. In den Stadtkarten von 1943, 1945, 1955 und 1964 ist kein Gebäude dargestellt. Erst auf dem Luftbild von 1966 ist das Gebäude klar erkennbar (s. Anl.).</p>	<p><b>Zu 18.3. Wird zurückgewiesen.</b> Das Thema ist in der Begründung ausführlich behandelt.</p> <p><i>Info:</i> Die Eingriffs-/Ausgleichsbeschreibung des Potentials "Naherholung" sowie dessen Aufwertung ist in den Kap. 6.1.2, 6.2 ff. sowie 8.2.5 und 8.2.6 ausführlich behandelt und auch nachlesbar.</p> <p><b>Zu 18.4: Die Bedenken werden ausgeräumt.</b> Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass das Grundstück Am Wasserfallgraben 8 als "Private Grünfläche - Freizeigärten Teilgebiet 3" festgesetzt wird, in der nur bauliche Anlagen zulässig sind, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen und die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Das vorhandene Wohngebäude hat Bestandsschutz, darf jedoch bei Abgang nicht wiedererrichtet werden. Desweiteren liegt für das Grundstück Am Rammelsberg Nr. 42 eine baurechtlich genehmigte Wochenendaufenthalt vor; nur der dauerhafte Aufenthalt ist ausgeschlossen. Hinsichtlich des Hinweises zum Grundstück Am Wasserfallgraben 8 und dem mit B bezeichneten Grundstück wird die Begründung entsprechend geändert.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>18.5: zu 6.1.1. <u>Sicherung der gärtnerischen Nutzung / In der Aue</u> Hier wird genau die Intension wiedergegeben, die der Bebauungsplan abstimmungsgemäß leisten soll: „Daher ist der Auebereich nicht durch Bebauung zu beeinträchtigen. Die Nutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken ist angesichts der Lage in der Aue und der umgebenden Grundstücksnutzungen nicht vertretbar und wird auf die gärtnerische Nutzung beschränkt.“ Diese richtige Begründung steht somit im krassen Widerspruch zu der beabsichtigten Legalisierung der Wohnnutzung über den Bebauungsplan.</p> <p>18.6: zu 6.1.3. <u>Sicherung des genehmigten, z.T. denkmalgeschützten Bestandes an Wohnbebauung</u> Auch hier wird wieder unterstellt, dass die Wohnbebauung auf dem Grundstück Am Wasserfallsgraben 8 legal entstanden ist. Die Begründung, wonach die Wohnbebauung auf dem Grundstück Am Wasserfallsgraben 8 im Blick auf eine „sozialräumliche Kontrolle ein wichtiger ergänzender Bestandteil für das Plangebiet“ sein soll, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>18.7: zu 7.1.1. <u>Art und Maß der baulichen Nutzung - Sondergebiet „Kleintierzoo“</u> Redaktionell: Den Begriff "Sonderarten" gibt es in § 42 "Zoos" BNatSchG nicht.</p> <p>18.8: zu 7.1.4 <u>Private Grünflächen – Hausgärten</u> Die Aussage "dem privaten Belang einer Sicherung der legal entstandenen Wohnhäuser über den Bestandsschutz hinaus wird abwägend Vorrang gegeben", kann für das Grundstück Am Wasserfallsgraben 8 nicht gelten.</p> <p>18.9: Weitere Bedenken gegen den Entwurf (Stand 28.Juli 2011) bestehen nicht.</p>	<p><b>Zu 18.5: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die im Kap. 6.1.1. der Begründung getroffenen Aussagen werden entsprechend der o.g. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.</p> <p><b>Zu 18.6: Der Hinweis wird beachtet.</b> Kap. 6.1.3 der Begründung wird geändert und der Verweis auf das Grundstück Am Wasserfallsgraben 8 gestrichen.</p> <p><b>Zu 18.7: Der Hinweis wird beachtet.</b> Der Begriff "Sondertiere" wird in der Begründung erläutert und eine nicht abschließende Beispielliste aufgeführt, damit nachvollziehbar wird, welche Tiere dem Begriff "Sonderfiera" zugeordnet werden.</p> <p><b>Zu 18.8: Der Hinweis wird beachtet.</b> Kap. 7.1.4 der Begründung wird geändert und der Verweis auf das Grundstück Am Wasserfallsgraben 8 gestrichen.</p> <p><b>Zu 18.9: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p><b>Untere Wasserbehörde:</b> 18.10: Um die Begrifflichkeiten des Bundesbodenschutzgesetzes korrekt wiederzugeben, sollte Ziff. 5.8 folgen-dermaßen formuliert „Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten (das sind Altlagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen werden) sind im Plangebiet nicht bekannt.“</p> <p><b>Immissionsschutz:</b> 18.11: Die planungsrechtlichen Festsetzungen „bauliche Anlagen ohne Feuerstätten“ sowie ortsfeste Kamine sind unzulässig“ werden nach wie vor begrüßt. (Ziffer 1.5.3 Nr.2 und Ziffer 1.5.2 Nr.3)</p> <p>18.12: Die planungsrechtliche Festsetzung gemäß Ziffer 1.6 dient nicht der Verringerung der Luftschadstoffbelastung, da mit der gewählten Formulierung ausschließlich Produkte von Steinkohle, Braunkohle und Brennstoff sowie Grillkohle unzulässig sind. Wir schlagen daher nachfolgende Formulierung vor: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen in Feuerungsanlagen die Verwendung von festen Brennstoffen nicht zulässig.“</p> <p><b>Landschaftsplanung:</b> 18.13: Aus Sicht der Landschaftsplanung wird ausdrücklich auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörden verwiesen.</p> <p>18.14: Der mehrfach (S. 18, 19, 23, 26) erwähnte Fußweg (Verbindung zwischen Roterkopfweg und Am Wasserfallgraben) wurde bereits vor einigen Jahren hergestellt. Diese Hinweise können daher entfallen.</p>	<p>Zu 18.10: <b>Der Anregung wird gefolgt.</b> In der Begründung wird das Kap. 5.8 "Altlasten" wie angeregt entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 18.11: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 18.12: <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Bezüglich der Aufstellung von Heizanlagen und der Verwendung von Brennstoffen gibt es bereits maßgebliche zu beachtende Verordnungen, die auf konkreter Ebene geprüft werden. Außerdem sind weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Bedeutung, insbesondere soweit sie durch maßgebliche Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, wie z.B. nach der Energieeinsparverordnung oder Bundesimmissionsschutzverordnung. Eine darüber hinausgehende planungsrechtliche Festsetzung zum Verbrennungsverbot wird an dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Zu 18.13: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 18.14: <b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Begründung wird entsprechend geändert.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
19.	27.10.2011 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	<p>19.1: Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes sind für das Gebiet des Bebauungsplanes „Grünflächen“ und ein Sondergebiet „SO-Kleintierzoo“ dargestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplans können als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden.</p> <p>19.2: Wir möchten noch auf unser Schreiben vom 19.11.2007 hinweisen, hier wurde deutlich gemacht, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungen des Rammelsbergs auch den Zielen der Landschaftsplanung des Zweckverbandes entsprechen.</p> <p>Für weitere Fragen, die die Planung des Verbandes betreffen, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zu 19.1.: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 19.2.: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

## Abwägungs- und Beschlussvorschläge eingegangenen Stellungnahmen der

## Bürger und Bürgerinnen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
20.	24.10.2011 (per E-Mail)	<p>20.1: anbei erhalten Sie – wie heute bei Ihnen kurz besprochen- zum o.g. Grundstück den aktuellen Flurkartenauszug mit dem eingetragenen Neubau und mit der geltenden Flurstücksnummer 58/3. Ich möchte Sie bitten, diese aktuell gültigen Daten im Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>20.2: Ebenso möchte ich darauf hinweisen, dass die Baugenehmigung für das Servicegebäude (= Nachtrag in 2010) mit einer Firsthöhe von 6,64 m genehmigt wurde (ich hatte 6,46 m in meiner Erinnerung). Im B-Plan wird eine Maximalhöhe von 6,20 beschrieben. Ich möchte Sie bitten diese Höhe auf z. B. 6,70 m anzupassen.</p>	<p><b>Zu 20.1: Der Anregung wird gefolgt.</b> Dem Bebauungsplan wird die aktuelle Flurkarte zugrunde gelegt.</p> <p><b>Zu 20.2: Die Anregung wird wie folgt behandelt.</b> Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe von 6,20 m nimmt Bezug auf die natürliche Geländehöhe und widerspricht daher der Baugenehmigung nicht. Dennoch wird, um Missverständnissen vorzubeugen, die Firsthöhe des Servicegebudes dahingehend festgesetzt, dass das Gebäude an keiner Stelle 230,40 m ü.NN überschreiten darf. Damit ist die im Bauantrag genehmigte Firsthöhe auch planungsrechtlich gesichert.</p>
21.	05.04.2007	<p>21.1: zuerst möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich den Bebauungsplan in der vorliegenden Form begrüße.</p> <p>21.2: Bei Einsicht des Aushangs sind mir zwei Punkte aufgefallen 1.) Begründung zum Bebauungsplan, Tabelle auf Seite 26, Punkt 8.1 Alle Quadratmeterangaben des mich betreffenden Gebietes VWR2 kann ich nicht nachvollziehen und bitte um Einsicht in die Berechnung des Planungsbüros oder Erklärung, wie eine Fläche von 115 m<sup>2</sup> angeblich ungenehmigter Überbauung in Ihrer Aufstellung zustande kommt. 2.) Begründung zum Bebauungsplan, Seite 32, Punkt 9 Absatz 5 "Im Bereich des Plangebietes befindet sich die geplante Wegefläche im Eigentum der Stadt Kassel."</p>	<p><b>Zu 21.1: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Zu 21.2: Die Fragen konnten geklärt werden.</b>  Info: Am 24.04.01 wurde Fr. Bürger im Planungsamt erläutert, dass die Fläche von 115 m<sup>2</sup> aus der Bauakte hervorgeht, dies aber keine Auswirkungen auf die festgesetzte Grundflächenzahl hat, da die 115 m<sup>2</sup> hier bauplanungsrechtlich einbezogen wurden. Desweiteren wird Fr. Bürger nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes auf -23- (Liegenschaftamt) zugehen, um entweder den Verkauf oder einen Grundstückstausch anzubieten.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	26.10.2011	<p>Die Flurstücke 127/52, 128/55 und 129/54 sind mein Eigentum.          Ich bitte Sie deshalb, bei der Planung der Fußwege für den entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgehenden Fußweg städtischen Grund zu benutzen.</p> <p>21.3: Am Rammelsberg 44, Flur 3, Flurstück 61/2 das oben genannte Grundstück ist als Private Grünfläche – Freizeitanlage ausgewiesen und ich bitte Sie, es als Private Grünfläche – Hausgarten auszuweisen, damit das historische kleine Gartenhaus Bestandsschutz erhält.          Begründung:          1984 beim Kauf des Teilstücks aus dem Besitz der Familie Jacobi (Erbengemeinschaft) haben wir mit zwei Erben, den Herren Klaus und Adolf Nägel korrespondiert. Ich zitiere aus dem Schreiben des Herrn Oberforstmeister i. R. Adolf Nägel vom 23.11.1984:  <i>"Für mich verbinden sich mit dem Rammelsberg viele lebhaftige Kindererinnerungen [...]. Ich bin der Älteste von allen und habe vor allem in den Jahren von 1910 bis 1920 dort viele Ferien mit meinem geliebten Großvater verbracht und da sind heute das Holzhaus, das nicht mehr steht, und der Bacchus die Leitfiguren meiner Kindheit."</i>          Unser schindelverkleidetes Gartenhaus und die Bacchusfigur sind Teil dieses Ensembles.          Nach der Bombardierung des Gebiets um den Bahnhof Wilhelmshöhe in den letzten Kriegsjahren, zog das Ehepaar Anne und Gustav König aus der Landgraf-Karl-Straße 9 in das gepachtete Gartenhaus und lebte dort bis Januar 1957.</p>	<p>Zu 21.3.: <b>Die Anregung wird zurückgewiesen.</b>          Mit der planungsrechtlichen Festsetzung "Freizeitgärten" sollen die vorhandenen Gartengrundstücke gesichert werden. Der Abschluss baulicher Anlagen ist durch die Lage in der Zone 1 des Landschaftsschutzgebietes begründet. Das Gartenhaus hat keinen Schutzstatus im Sinne eines Baudenkmals.</p>
	23.03.2012	<p>21.4: da wir bisher keine Stellungnahme erhalten haben oder die Berücksichtigung unseres Anliegens feststellen konnten, besteht aus unserer Sicht Klärungsbedarf.          Da die Bearbeiterin, Frau Fischer-Ebel, in dieser Woche krank ist (wir wünschen ihr herzlich gute Besserung) und heute die Auslegungsfrist des Bebauungsplanes endet, setzen wir voraus, dass wie bereits nach</p>	<p>Zu 21.4: <b>Der Bitte wird entsprochen.</b>          Die nachzureichende Stellungnahme wird auf Grund der direkten Betroffenheit zur Sachlage auch nach Ende der Offenlegungsfrist anerkannt, und deren Inhalte in die Abwägung eingestellt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	<p>Im März 2012 telefonisch beim Planungsamt vorgetragen.</p>	<p>dem Informationstermin am Dienstag den 08. November 2011 bezüglich des Grundstücks „Am Wasserfallgraben 10“ verfahren wurde, wir unsere Einwände etwas später besprechen können ohne rechtliche Fristen zu verletzen.</p> <p>21.5: Die im Teilgebiet 1 der privaten Freizeitgärten vorhandene Gartenhütte ist historisch und sollte per Festsetzung erhalten werden.</p>	<p><b>Zu 21.5: Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die Nutzung der Gartenhütte soll entsprechend der Zielsetzung in den festgesetzten Freizeitgärten planungsrechtlich nicht gesichert werden. Der Ausschluss baulicher Anlagen in dem Gebiet FG1 ist durch die Lage in der Zone 1 des Landschaftsschutzgebietes begründet. Das Gartenhaus hat keinen Schutzstatus im Sinne eines Baudenkmals. Eine Duldung betrifft nicht die Rechteebene des Bebauungsplanes, sondern kann nur auf der bauaufsichtlichen Ebene entschieden werden (siehe Erläuterungstext zur Gremienvorlage).</p>
22.	26.10.2011	<p>22.1: Wir beziehen uns auf folgende in der Begründung genannten Punkte 4.2.2.2 Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung. Hier wird aufgeführt, dass die dauerhafte Wohnnutzung für das Grundstück Am Rammelsberg 42 ausgeschlossen sei. Diese Aussage können wir nicht nachvollziehen. Uns ist bewusst, dass es sich hier um ein genehmigtes Wochenendhaus (mit Baugenehmigung) handelt. Dieses Haus bewohnen wir seit 17 Jahren, als Erstwohnsitz seit Juli 2000 nach Veröffentlichung des eingeräumten Dauerwohnrechts in der Ortsbeirat-Sitzung durch Herrn Flore und der HNA.</p> <p>Im Jahr 2000 hat das Verwaltungsgericht im Verwaltungsverfahren entschieden, dass eine Umwidmung unseres Hauses nicht möglich sei. Wir haben das Urteil akzeptiert.</p> <p>Parallel dazu ist im Jahr 2000 in der Presse die Frage eines neuen Bebauungsplanes für unsere Region diskutiert worden. In den Veröffentlichungen der HNA Ende April 2000 wird ausgeführt, dass der Rammelsberg keine weitere Bebauung erhalten solle. Desweiteren wurde geschrieben, für Menschen, die zum Teil schon seit Jahren ohne Genehmigung auf dem Rammelsberg</p>	<p><b>Zu 22.1: Die Anregungen werden zurückgewiesen.</b> Für das Grundstück Am Rammelsberg Nr. 42 liegt eine Baugenehmigung vom 18.03.1970 vor, in der die Errichtung eines massiven Wochenendhauses und der vorübergehende Aufenthalt an Wochenenden zugelassen werden. In der Auflage B dieser baurechtlichen Genehmigung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden darf. Desweiteren wurde per Gerichtsurteil vom 30.11.2000 verfügt, dass in dem Gebäude nur ein vorübergehender Aufenthalt an Wochenenden zulässig ist. Diese rechtlichen Entscheidungen sind Grundlage der Bebauungsplan-Festsetzungen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>wohnten, bringe das eingeräumte Dauerwohnrecht Klarheit.</p> <p>Bereits am 7.4.2000 wurde das Planungsamt zitiert. Prinzipiell sollte es ein festgeschriebenes Wohnrecht für diejenigen, die bisher ohne Genehmigung auf dem Rammelsberg wohnen, nicht geben. Allerdings werde das Wohnen geduldet, so der seinerzeit stellvertretende Leiter des Planungsamtes. Die Wohnungen hätten keine Baugenehmigung, wenn man sie genehmige sei zu befürchten, dass der gesamte Rammelsberg bebaut werde. Das Amt wolle deshalb diese Wohnungsnutzung statt im Bebauungsplan nur im Begründungstext erwähnen.</p> <p>Entsprechend den bereits Monate zuvor über die Presse dargestellten Positionen des Planungsamtes enthielt unter Position 6 „Planung“ die Beschreibung des städtebaulichen Konzepts folgende Formulierung:</p> <p><i>"Um unbillige Härten zu vermeiden, wird für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am 27.01.1997 als rechtmäßige Eigentümerinnen / Pächterinnen eingetragenen Personen die illegale Wohnnutzung bis zum Lebensende/zum Verkauf des Eigentums /zum Zeitpunkt des Pacht — oder Eigentumswechsels durch die Stadt Kassel geduldet."</i></p> <p>Auch in einem weiteren Artikel der HNA aus dem Jahr 2000 „CDU für Erholungsgebiet“ wurde durch Frau Corina Flashar, CDU, gesagt: <i>„Für die Menschen, die zum Teil schon seit Jahren ohne Genehmigung auf dem Rammelsberg wohnen, bringe der Bebauungsplan durch das eingeräumte Dauerwohnrecht Klarheit.“</i></p> <p>Wir gingen deshalb davon aus, dass die von uns bis dahin praktizierte Dauerwohnnutzung durch die Stadt Kassel bis zu unserem Lebensende oder Änderung der Rechtsverhältnisse geduldet werde.</p> <p>Wenn die Stadt Kassel solche Aussagen veröffentlicht geht man davon aus, dass diese Aussagen auch Bestand haben.</p> <p>Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wieso nach über 17 Jahren eine Nutzung, die von der Stadt Kassel trotz Gerichtsurteils geduldet wurde nun untersagt werden soll.</p> <p>Aus dem Hausstandregister der Stadt Kassel geht her-</p>	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>vor, dass unser Haus seit dem Jahre 1945 durchgängig als Erstwohnsitz bewohnt wurde.</p> <p>22.2: Die Situation ist auch insofern nicht nachvollziehbar, dass man nun beabsichtigt, dem Grundstück „Am Wasserfallgraben 8“ eine genehmigte Wohnnutzung zu erteilen, obwohl keine baurechtlichen Unterlagen vorliegen. Im ersten Entwurf lief auch dieses Grundstück unter „Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung“ in Zone 1, wurde aber nun in Zone 2 verlegt. Dieses Haus ist nicht vor dem Jahr 1945 errichtet worden sondern das Haus nebenan, „Am Wasserfallgraben 10“. Wir kannten den verstorbenen Vorbesitzer des Hauses „Am Wasserfallgraben 8“, Herrn Wolfgang Klaas persönlich. Dieser hat das Grundstück mit Gartenlaube Mitte der 80ziger Jahre erworben und dann über Jahre hinweg kontinuierlich Zimmer um Zimmer, einschließlich Keller, angebaut, bis zur jetzigen Größe des Hauses.</p> <p>22.3: Wenn man den Entwurf weiter verfolgt kann man unter Punkt 6.1.1 „Sicherung der gärtnerischen Nutzung“ ersehen, dass das Grundstück im Auebereich liegt. Der Auebereich sei nicht durch Bebauung zu beeinträchtigen. Die Nutzung zu Wohnzwecken sei angesichts der tage in der Aue und der umgebenden Grundstücksnutzungen städtebaulich nicht vertretbar und wird auf die gärtnerische Nutzung beschränkt.</p> <p>22.4: Im Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ wird unter „Abwasserentsorgung“ erwähnt, dass die Grundstücksentwässerungsanlage wasserrechtlich nicht genehmigt wurde, da das Gebäude baurechtlich nicht genehmigungsfähig sei. Schon im ersten Entwurf wurde festgehalten, dass sich auf dem Grundstück eine ungenehmigte Abwasseranlage befinde.</p> <p>Gerade im Hinblick auf diese Feststellung darf nicht vergessen werden, dass auf dem Grundstück über Jahre hinweg 3 Ferienhäuser – auch über Internet „Kassel-Tourist“- vermietet wurden, diese Häuser sind wohl im vergangenen Jahr entfernt worden. Dieses Haus verfügt nicht einmal über eine eigene Wasserlei-</p>	<p><b>Zu 22.2: Die Bedenken werden ausgeräumt.</b> Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass das Grundstück Am Wasserfallgraben 8 als "Private Grünfläche - Freizeigtärten Teilgebiet 3" festgesetzt wird, in der nur bauliche Anlagen zulässig sind, die dem festgesetzten Zweck der Grünflächen dienen und die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Das vorhandene Wohngebäude hat Bestandsschutz, darf jedoch bei Abgang nicht wiedererrichtet werden.</p> <p><b>Zu 22.3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die im Kap. 6.1.1. der Begründung getroffenen Aussagen werden entsprechend der o.g. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.</p> <p><b>Zu 22.4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Aufstellungsverfahren wurden die maßgeblichen Fachämter und Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>tung sondern wird über eine sogenannte Gartenleitung vom Kleintierzoo mit Wasser versorgt.</p> <p>22.5: Der nächste Punkt ist das Grundstück „Am Rammelsberg 40“, unser direkter Nachbar. Hier wurde eine Baugenehmigung erteilt, für ein Servicehaus zur Beheizung und Unterhaltung des Atelierhauses. Aus dem Servicehaus wurde ein großes Einfamilienhaus mit 2x 88 qm. Das ehemalige Gartenhaus als eingetragenes Kulturdenkmal wurde abgerissen, das neue Haus nicht auf den Grundmauern des ehemaligen Gartenhauses errichtet. Wie ist das alles zu erklären? Dieses Haus wird seit Mitte Dezember 2010 dauerhaft bewohnt, auch wenn die Besitzer dort nicht als Erstwohnsitz gemeldet sind.</p> <p>Wir haben den Eindruck, dass hier sehr wohlwollend zu Gunsten der neu hinzugezogenen Besitzer entschieden werden soll.</p> <p>Wir wissen, dass es kein Recht im Unrecht gibt - aber wir sind der Auffassung, dass dies nicht allein uns betrifft sondern alle anderen benannten Punkte und Eigentümer auch, schon im Rahmen der Gleichbehandlung, die wir hier nicht gegeben sehen.</p> <p>22.6 Wir möchten Sie bitten, ihren Plan dahingehend zu ergänzen uns eine Ausnahmegenehmigung zur Dauerwohnnutzung einzuräumen und hoffen auf eine einvernehmliche Regelung.</p>	<p><b>Zu 22.5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Standort des Servicegebäudes entspricht in etwa dem Grundriss des ehemaligen Gartenhauses (vorher quadratischer Grundriss nun rechteckig) und die Grundfläche ist nicht größer als die des ehemaligen Gartenhauses. Beides geht auch aus der Baugenehmigung hervor.</p> <p>Das errichtete Gebäude ist als Servicegebäude baurechtlich genehmigt. Die vermutete illegale Nutzung (dauerhaftes Wohnen) wird bauordnungsrechtlich überprüft.</p> <p><b>Zu 22.6: Die Anregung wird zurückgewiesen.</b></p> <p>Begründung siehe hier ifd. Nr. 21.1.</p>
	23.03.2012	<p>22.7: zu o.g. Entwurf möchten wir unsere Bedenken zu den geplanten Änderungen äußern. Leider war Frau Fischer-Ebel in dieser Woche krankheitsbedingt nicht im Büro anzutreffen aus diesem Grunde und aus Gründen der einzuhaltenden Fristen geben wir unsere Bedenken nun in schriftlicher Form ab.</p> <p>22.8: Wir sehen in den geplanten Änderungen keine Gleichbehandlung und eine sich entwickelnde besondere Härte. Es werden Ausnahmeregelungen vorgesehen, für das Grundstück Historische Parkanlage, Am Rammelsberg 40 zusätzliche 100 qm befestigte Fläche für</p>	<p><b>Zu 22.7: Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Zu 22.8: Wird zurückgewiesen.</b></p> <p>Das auf dem Grundstück Am Rammelsberg Nr. 40 stehende Atelierhaus ist als Kulturdenkmal eingetragenen, wodurch ein öffentliches Interesse am Erhalt formuliert ist. Um die Nutzung als Atelier und Ausstel-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Wege, Stellplätze, Parkplätze. Die Errichtung des Servicegebäudes soll auf dem historischen Standort des abgebrochenen Gartenhauses erfolgt sein, dies trifft nicht zu, da das Servicehaus deutlich größer gebaut wurde und räumlich um ca.5 Meter versetzt errichtet wurde.</p> <p>Die Verwendung fossiler Brennstoffe ist nicht erlaubt. Am Atelierhaus wurde von außen ein Schornstein installiert um das Haus mit einem Kaminofen zu beheizen.</p> <p>22.9: Am Wasserfallsgraben 8 soll das vorhandene Wohnhaus Bestandsschutz erhalten.</p> <p>22.10: Am Rammelsberg 52 wird die illegale Wohnnutzung weiterhin geduldet bis zum Ablauf des Pachtvertrages.</p> <p>22.11: Wir sehen in unserem Fall eine sich entwickelnde besondere Härte. Wir bitten um eine Gütevereinbarung in Form einer Duldung, und zwar in der Form, wie es im B-Planentwurf vom September 2000 im Begründungstext unter Pkt.9 (Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes) vorgeschlagen wurde.</p> <p>22.12: Wir bitten um schriftliche Benachrichtigung, wie am 8. November 2011 am runden Tisch Gespräch besprochen.</p>	<p>Im Bebauungsraum zu realisieren, muss eine Beheizung des Gebäudes nach dem heutigen Stand der Technik möglich sein bzw. müssen Auflagen für die Bereitstellung sanitärer Anlagen erfüllt werden. Diese gebäude-technische Ausrüstung für das Atelierhaus soll im Servicegebäude untergebracht werden. Die Überprüfung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben unterliegt der bauaufsichtlichen Kontrolle und ist nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes zu klären.</p> <p>Zu 22.9: <b>Wird zurückgewiesen.</b> Im Bebauungsplan ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Lediglich der Bestandsschutz greift bis zur Abgängigkeit oder Zerstörung des Wohnhauses.</p> <p>Zu 22.10: <b>Wird zurückgewiesen.</b> Im Bebauungsplan ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche Teilfläche 1 keine Wohnnutzung zulässig.</p> <p>Zu 22.11: <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Duldung betrifft nicht die Rechteebene des Bebauungsplanes, sondern kann nur auf der bauaufsichtlichen Ebene entschieden werden (siehe Erläuterungstext zur Gremienvorlage).</p> <p>Zu 22.12: <b>Der Bitte wird entsprochen.</b></p>
23.	18.04.2001	<p>Info: Bei der abgegebenen Stellungnahme handelt es sich um ein Anwaltsschreiben mit nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Inhalten. Nachfolgend wird der wesentliche, die Abwägung betreffende Inhalt zusammengefasst.</p> <p>23.1. Der Ausweisung des Grundstückes als Private Grünflächen 'Freizeitgarten' wird widersprochen. Die Nutzung des Wohngebäudes zu Dauerohnhzwecken sei legal, da das Bauvorhaben seinerzeit in der bestehenden Form bauaufsichtsbehördlich zugelassen worden wäre.</p>	<p>Zu 23.1: <b>Wird zurückgewiesen.</b> Eine im April/Mai 2001 von der Bauaufsicht durchgeführte Überprüfung der Akten ergab, dass für das Wohngebäude keine Baugenehmigungen o.ä. vorliegen. Im zitierten gerichtlichen Protokoll ist keine Aus-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme der Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Als Begründung wird aus einem gerichtlichen Sitzungsprotokoll zitiert:                      Die planungsrechtliche Ausweisung als Private Grünflächen 'Freizeitgärten' würde im Ergebnis einen enteignungsgleichen, daher rechtswidrigen Eingriff bedeuten.</p>	<p>sage zur Rechtmäßigkeit des Wohnhauses getroffen. Wohngebäude oder Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind zu keiner Zeit lediglich im Wege der Bauanzeige genehmigungsfähig gewesen. Eine vermeintliche Entschädigungs- oder Übernahmeforderung des Grundstückseigentümers ist daher nicht zu erkennen.</p>

## **Bebauungsplan Nr. III / 63 "Am Rammelsberg" Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe**

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der nach BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB.**

Enthalten sind die Stellungnahmen der Ämter bzw. TÖB, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, weder Hinweise, noch Anregungen oder Bedenken äußerten

aus der

Beteiligung der Ämter und TÖB vom 09.03.2001 bis 23.04.2001 (Beratung vom 16.08.2001)
Beteiligung der Ämter und TÖB vom 20.09.2011 bis 28.10.2011 (Beratung vom 30.01.2012)
Beteiligung der Ämter und TÖB vom 12.03.2012 bis 23.03.2012 (Beratung vom 03.07.2012)

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel und TÖB, die keine Stellungnahmen abgegeben hatten bzw. keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken äußerten (erneute Beteiligung mit Schreiben vom 20.09.2011 bis einschließlich 28.10.2011)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
<b>Ämter der Stadt Kassel</b>			
1.	21.10.2011 (per E-Mail) -60- Bauverwaltungsamt, Erschließungs- und Beitragsangelegenheiten, Kassel	1.1: Gegen den o. g. B-Plan bestehen von -60- beitragsrechtlich keine Bedenken.	Zu 1.1: Wird zur Kenntnis genommen.
2.	-632- Bauaufsicht	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
3.	-633- Denkmalschutz	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
4.	Frauenbüro, Rathaus, Kassel	Nicht geantwortet	
	28.10.2011 -VF- Frauenbüro, Frauenbeauftragte	4.1: Im Rahmen der erneuten Offenlage des o. g. Bebauungsplans ist eine Stellungnahme unsererseits nicht notwendig.	Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.
5.	-101- Haupt- und Bürgeramt	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
6.	28.09.2011 -70- Die Stadtreiniger Kassel	6.1: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger keine Einwände.	Zu 6.1: Wird zur Kenntnis genommen.
7.	15.03.2012 Kasseler Entwässerungsbetrieb KEB 36	7.1: Keine Einwände.	Zu 7.1: Wird zur Kenntnis genommen.
8.	16.03.2012 Kasseler Entwässerungsbetrieb KEB 34	8.1: Keine Einwände.	Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen.
<b>TÖB</b>			
9.	Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft, Manteuffel-Anlage 5, 34369 Hofgeismar	Nicht geantwortet	
10.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Wittelsbacher Straße 8A, 35043 Marburg	Nicht geantwortet	
	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.	Keine Stellungnahme eingegangen.	

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
11.	BUND KV Hessen, Parkstraße 44, 34119 Kassel	Nicht geantwortet.	-
	BUND, Kreisgeschäftsstelle Kassel	Keine Stellungnahme eingegangen.	
12.	BUND Hessen e.V., Triftstraße 47, 60528 Frankfurt	Nicht geantwortet.	
13.	Deutsche Gebirgs- und Wander- vereine, LV Hessen e.V., Postfach 12 39, 64819 Groß-Umstadt	Nicht geantwortet.	
14.	Deutsche Telekom AG, BBN 27 Loh- felden, Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	Nicht geantwortet.	
15.	03.04.2001 Fischereiverband Kurhessen e.V., Kölnische Str. 48-50, 34117 Kassel	15.1. Keine Bedenken.	Zu 15.1. Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Friedhofsverwaltung, Tannenhek- kerweg 8, 34127 Kassel	Nicht geantwortet.	
17.	Hess. Landesamt f. Umwelt u. Geo- logie, Postf. 3209, 65022 Wiesbaden	Nicht geantwortet.	-
	Hessisches Landesamt für Geolo- gie, HLUG	Keine Stellungnahme eingegangen.	
18.	Hessisches Forstamt Anthoniweg 14, 34131 Kassel	Nicht geantwortet.	
19.	Hess. Gesellsch. f. Ornithologie u. Naturschutz e.V., Lindenstr. 5, 61209 Eichzell	Nicht geantwortet.	
20.	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG	Keine Stellungnahme eingegangen.	-
21.	16.03.2001 Koordinationsbüro für Raumord- nung und Stadtentwicklung, Schei- demannplatz 2, 34117 Kassel	21.1. Keine Bedenken.	Zu 21.1. Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	25.10.2011 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Postfach 101949, 34111 Kassel	21.2: Aus Sicht der Wirtschaft gibt es keine Anregungen oder Bedenken.	Zu 21.2: Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Außenstelle Marburg Ketzerbach, 35037 Marburg	Nicht geantwortet  Keine Stellungnahme eingegangen.	-
23.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Landesjagdverband Hessen e.V. Am Römerkastell 9, 61231 Bad Nauheim	Nicht geantwortet	
24.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Postfach 2104, 35531 Wezlar	Nicht geantwortet  Keine Stellungnahme eingegangen.	-
25.	27.09.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21 Hessischer Fachausschuss für Kurorte, Erholungsorte und Heilbrunnen Steinweg 6, 34117 Kassel	25.1: Auf Grundlage der mit Schreiben vom 20.09.2011 vorgelegten Unterlagen besteht gegen das geplante Vorhaben aus Sicht der von hier wahrzunehmenden Belange keine Bedenken. Die Anerkennung/Bestätigung von Bad Wilhelmshöhe als Heilbad und Kneippheilbad wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.	Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen.
26.	18.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	26.1: Aus Sicht des Dezernates 31.2. bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.	Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen.
27.	18.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.4 Industrielles Abwasser... Steinweg 6, 34117 Kassel	27.1: Die Belange des Dezernates 31.4 werden in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt.	Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
28.	19.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 32 Abfallwirtschaft Steinweg 6, 34117 Kassel	28.1: Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Zu 28.1: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.
29.	17.10.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 34 Bergaufsicht Steinweg 6, 34117 Kassel	29.1: Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein. Nicht geantwortet.	Zu 29.1: Wird zur Kenntnis genommen.
30.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V. Adelheidstraße 33, 65185 Wiesbaden	31.1: Keine Bedenken	Zu 31.1: Wird zur Kenntnis genommen.
31.	21.03.2001 Städtische Werke AG – T5 – Königstor 3-13, 34117 Kassel	31.2: Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Falls Sie noch Fragen haben, steht Ihnen unser Herr Müller (Tel.: 0561 5745-2817) als Ansprechpartner gerne zur Verfügung.	Zu 31.2: Wird zur Kenntnis genommen.
32.	23.09.2011 (per E-Mail) Unity Media Group, Ulmenstraße 24, 34117 Kassel	32.1: Gegen Ihre Planungen haben wir keine Einwände.	Zu 32.1.: Wird zur Kenntnis genommen.
33.	02.04.2001 Zweckverband Raum Kassel, Kurfürstengalerie, Mauerstraße 11, 34117 Kassel	33.1: Keine Bedenken	Zu 33.1: Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan Nr. III / 63 "Am Rammelsberg"**  
**Stadt Kassel, ST Bad Wilhelmshöhe**

**Übersicht der der BPlan-Änderungen (Auslegungsexemplare) bis zum Satzungsexemplar**

<b>Bebauungsplan vom 10.11.2000</b> <i>öffentliche Auslegung März/April 2001</i>	<b>Bebauungsplan vom 28.07.2011</b> <i>1. erneute öffentliche Auslegung Sept./Okt. 2011</i>	<b>Bebauungsplan vom 30.01.2012</b> <i>2. erneute öffentliche Auslegung (eingeschränkt) März 2012</i>	<b>Bebauungsplan vom 18.07.2012</b> <i>Satzungsexemplar</i>
-	• Erweiterung des westlichen Geltungsbereiches (Festsetzung als Öffentliche Grünfläche "Parkanlage") Entwicklung und Sicherung zusammenhängender Grünflächen auch dem Rammelsberg	unverändert	unverändert
Straßenverkehrsfläche Am Wasserfallgraben, nordöstliche Geltungsbereichsgrenze	⇒ Herausnahme aus Geltungsbereich nicht erforderliche Fläche	-	-
Reines Wohngebiet Teilgebiet 2 (Baufeld, GRZ 0,16) sowie Private Grünfläche "Freizeitgärten" nördlich und östlich angrenzend sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg".	⇒ Private Grünfläche "Hausgärten" Teilgebiet 1 (textliche Festsetzung GR 300 m <sup>2</sup> zzgl. 20 %) Sicherung des legalen baulichen Bestandes	unverändert	unverändert
Reines Wohngebiet Teilgebiet 1 (Baufeld, GRZ 0,16) sowie Private Grünfläche "Parkanlage"	⇒ Private Grünfläche "Hausgärten" Teilgebiet 2 (textliche Festsetzung GR 350 m <sup>2</sup> zzgl. 50 %) Sicherung des legalen baulichen Bestandes	unverändert	unverändert
Sondergebiet Atelier (Baufeld, Atelierhaus GR 100 m <sup>2</sup> / Gartenhaus GR 88 m <sup>2</sup> )	⇒ Private Grünfläche "Historische Parkanlage" (textliche Festsetzung Atelierhaus GR 120 m <sup>2</sup> / Servicegebäude GR 88 m <sup>2</sup> ) Sicherung des legalen baulichen Bestandes	⇒ Festsetzung zur Firsthöhe und Bezugspunkt zum Servicegebäude neu formuliert Eindeutige und nachvollziehbare Formulierung	unverändert

<b>Bebauungsplan vom 10.11.2000</b> öffentliche Auslegung März/April 2001	<b>Bebauungsplan vom 28.07.2011</b> 1. erneute öffentliche Auslegung Sept./Okt. 2011	<b>Bebauungsplan vom 30.01.2012</b> 2. erneute öffentliche Auslegung (eingeschränkt) März 2012	<b>Bebauungsplan vom 18.07.2012</b> Satzungsexemplar
Sondergebiet Kleintierzoo ohne Darstellung eines Baufeldes	⇒ Darstellung eines Baufeldes, Erläuterung der Zweckbestimmung und max. 1 Vollgeschoss LSG Zone II	unverändert	unverändert
Private Grünfläche "Freizeitgärten" (nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen, kein dauernder Aufenthalt, keine gewerbliche Nutzung)	Aufteilung in: ⇒ Private Grünfläche "Freizeitgärten" Teilgebiet 1 (Ausschluss baulicher Anlagen) LSG Zone I ⇒ Private Grünfläche "Freizeitgärten" Teilgebiet 2 (Wochenendhaus bis GR 73 m <sup>2</sup> zulässig; kein dauernder Aufenthalt, u.a.) LSG Zone I, legale Nutzung ⇒ Private Grünfläche "Freizeitgärten" Teilgebiet 3 (bauliche Anlagen bis 24 m <sup>2</sup> zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen, keine gewerbliche Nutzung, kein dauernder Aufenthalt, u.a.) LSG Zone II ⇒ Private Grünfläche "Hausgärten" Teilgebiet 3 (GR 115 m <sup>2</sup> zzgl. 20 %, ein Vollgeschoss, FH 5 m, u.a.) LSG Zone II	unverändert  unverändert  ⇒ erweitert durch östlich angrenzenden Grundstück <i>Am Wasserfallsgraben 8</i>  ⇒ Private Grünfläche "Freizeitgärten" Teilgebiet 3 (bauliche Anlagen bis 24 m <sup>2</sup> zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen, keine gewerbliche Nutzung, kein dauernder Aufenthalt u.a.)	unverändert  unverändert  unverändert  unverändert
Private Grünfläche "Freizeitgärten" (nur bauliche Anlagen zulässig, die dem festgesetzten Zweck dienen, kein dauernder Aufenthalt, keine gewerbliche Nutzung) <i>nördlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"</i>	⇒ Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" Teilfläche 1 (Wiesenfläche mit Gehölzinseln und Weg, Sichtbeziehungen gem. Zielkonzept GOP)	unverändert	unverändert

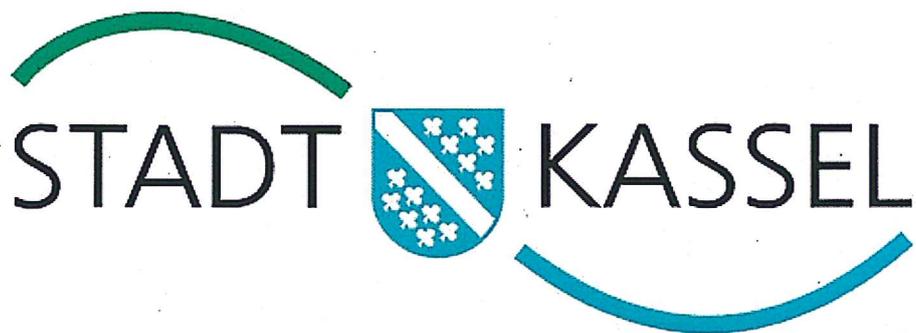
Bebauungsplan vom 10.11.2000 öffentliche Auslegung März/April 2001	Bebauungsplan vom 28.07.2011 1. erneute öffentliche Auslegung Sept./Okt. 2011	Bebauungsplan vom 30.01.2012 2. erneute öffentliche Auslegung (eingeschränkt) März 2012	Bebauungsplan vom 18.07.2012 Satzungsexemplar
<p>Öffentliche Grünfläche "Landschaftspark" keine Aufteilung in Teilflächen</p>	<p>Aufteilung in: ⇒ Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" Teilfläche 1 (Wiesenfläche mit Gehölzinseln und Weg, Sichtbeziehungen gem. Zielkonzept GOP) ⇒ Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" Teilfläche 2 (mehrschichtiger Gehölzbestand Sichtbeziehungen gem. Zielkonzept GOP) ⇒ Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" Teilfläche 3 (Gehölzinsel, Kompensationsfläche Zoo) ⇒ LSG Zone I detaillierte Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit dem Gartenamt</p>	unverändert	unverändert
<p>Fläche für Naturschutzmaßnahmen aufgeteilt in: o Teilfläche 1 (Wiesenartiger Bewuchs mit Gehölzinseln) o Teilfläche 2 (mehrschichtiger Gehölzbestand) 2 Stellplätze am Kleintierzoo</p>	<p>⇒ gestrichen, da Schutz durch Lage im LSG Zone I ⇒ Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" Teilfläche 1 und 2 unverändert</p>	<p>unverändert ⇒ zusätzlich 1 Behindertenparkplatz und Fahrradabstellfläche</p>	<p>unverändert unverändert</p>
<p>Umgrenzung besonders geschützter Lebensräume nach HENatSchG Zu erhaltende Bäume Nadelgehölze sind unzulässig</p>	<p>⇒ gestrichen, da Schutz durch Lage im LSG Zone I</p>	-	-
<p>Landschaftsschutzgebiet (Keine Aufteilung in unterschiedliche Zonen)</p>	<p>⇒ Aufteilung in Zone I und Zone II LSG Abgrenzung</p>	unverändert	unverändert

Bebauungsplan vom 10.11.2000 öffentliche Auslegung März/April 2001	Bebauungsplan vom 28.07.2011 1. erneute öffentliche Auslegung Sept./Okt. 2011	Bebauungsplan vom 30.01.2012 2. erneute öffentliche Auslegung (eingeschränkt) März 2012	Bebauungsplan vom 18.07.2012 Satzungsexemplar
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kulturdenkmal-Einzeldenkmal (Rammelsberg Nr. 40 Ateilerhaus und Rammelsberg Nr. 50 Wohnhaus)</li> </ul>	unverändert	unverändert
Textliche Festsetzungen	⇒ Zuordnung in planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	unverändert	unverändert
Festsetzung zu Wärme und Brennstoffversorgung	(zum Grundwasserschutz sind Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten nur oberirdisch zu errichten)	-	-
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Festsetzung zur Brennstoffverwendung</li> </ul>	unverändert	unverändert
Festsetzung zu Abwasseranlagen und Einleitung von Abwasser	unverändert	⇒ überarbeitet	unverändert
Nachrichtliche Übernahmen Hinweise	⇒ ergänzt bzw. überarbeitet (z.B. LSG Zonierung, Bombenabwurfgebiet, Heilquellenschutzgebiet, wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung, Beachtung Fachbeitrag Grün und Umwelt)	⇒ überarbeitet (Heilquellenschutzgebiet)	unverändert
Kartengrundlage Verfahrensvermerke Rechtsgrundlagen	⇒ aktualisiert	⇒ aktualisiert	⇒ aktualisiert

**BEBAUUNGSPLAN NR. III/63  
"AM RAMMELSBERG"**

**Stadtteil Bad Wilhelmshöhe**

**Begründung**



documenta-Stadt

Stand 18. Juli 2012

## INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>UVP-BELANGE</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
4.1	Lage, Abgrenzung und Größe	6
4.2	Beschreibung des Plangebietes	6
4.3	Karte Bestand	9
4.4	Erschließung	10
4.5	Ver- und Entsorgung	10
<b>5.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>11</b>
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009	11
5.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	11
5.3	Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
5.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	12
5.5	Schutz(gebiets)ausweisungen	12
5.6	Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel	13
5.7	Bombenabwurfgebiet	13
5.8	Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten	13
<b>6.</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>13</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Grünordnungskonzept - Ziele und Maßnahmen	17
6.3	Erschließung	19
6.4	Ver- und Entsorgung	20
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
7.1	Begründung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	20
7.2	Begründung der Festsetzungen nach HBO	23
<b>8.</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>25</b>
8.1	Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	25
8.2	Ermöglichte Eingriffe	25
8.3	Eingriffsbewertung	25
8.4	Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen	25
<b>9.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>UMWELTBERICHT „AM RAMMELSBERG“ GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2 A BAUGB</b>	<b>27</b>
10.1	Einleitung	27
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
10.3	Zusätzliche Angaben	29
<b>11.</b>	<b>BRANDSCHUTZ</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ</b>	<b>30</b>
<b>13.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>31</b>

Anhang 1 Fachbeitrag "Grün und Umwelt"

## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende „Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes“ wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können.

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Beschluss gefasst, für alle Gartengebiete im Außenbereich der Stadt Kassel Bauungspläne aufzustellen.

Auf der Grundlage einer im Jahr 1992 durchgeführten landschaftsplanerischen Untersuchung, in der alle Gartengebiete erfasst und in einer ersten Stufe bewertet wurden, wurde später beschlossen, dass für einzelne Gebiete mit besonderen Problemlagen und besonderem Regelungsbedarf qualifizierte Bauungspläne aufgestellt werden sollen. Die Gärten unmittelbar nördlich angrenzend an den „Roterkopfweg“ sind bereits seit einigen Jahren legalisiert.

Für das Plangebiet beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1997 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. III/63 „Rammelsberg“. Ziel dieses Planes ist lt. Aufstellungsbeschluss, „die Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes und seiner Nutzungsstrukturen und damit die Funktion als Naherholungsgebiet zu sichern“.

Begleitend zur Erstellung des Bauungsplanes wurde von der Stadt Kassel ursprünglich die Erarbeitung des Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben, der in überarbeiteter Form als Fachbeitrag "Grün und Umwelt" (siehe Anlage 1) vorliegt. Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung definiert der Grünordnungsplan landschaftsplanerisch und naturschutzfachlich begründete Entwicklungsziele für das Gebiet und stellt den aus Sicht der Landschaftsplanung langfristig anzustrebenden Zustand dar.

Der Höhenrücken des Rammelsberges mit dem nördlich angrenzenden Tal des Wasserfallsgrabens ist, neben einer besonderen topografisch-naturräumlichen Struktur, durch eine spezifische Nutzungsmischung aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Freizeitgärten mit sog. illegalen Kleinbauten, einzelnen Wohngebäuden mit Gartengrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie Brachflächen geprägt. Als Sondernutzungen sind darüber hinaus ein privater Kleintierzoo und ein denkmalgeschütztes Atelierhaus zu nennen sowie eine größere Tennisplatzanlage und der Gebäudekomplex einer Verwaltung.

Das Gebiet besitzt innerhalb der Freiraumstrukturen im Westen des Kasseler Stadtgebietes eine herausragende Bedeutung. Ebenso begründen besondere Biotopstrukturen, die sich auf den flachgründigen Muschelkalk-Standorten des Rammelsberges entwickelt haben, einen hohen Stellenwert unter dem Aspekt des Biotop- und Artenschutzes.

## 2. VERFAHREN

### ▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan Nr. III/63 mit der Bezeichnung „Am Rammelsberg“ gefasst.

### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Wilhelmshöhe-Wahlershausen am 05.04.2000 wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung den Bürgerinnen und Bürger vorgestellt. Desweiteren erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.04.2000 bis einschließlich 03.05.2000 durch Aushang der Planunterlagen (Vorentwurf) im Rathaus.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2000 bis einschließlich 25.08.2000 beteiligt.

Während der TÖB-Beteiligung wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine negative Stellungnahme abgegeben, mit dem Hinweis, dass die Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes und eines Sondergebietes im BPlan-Entwurf nicht rechtskräftig werden können, da diese der LSG-Verordnung widersprechen und es für eine Entlassung einzelner Grundstücke aus dem LSG keine Rechtfertigung gäbe. Die ONB hatte keine schriftliche Stellungnahme abgegeben, dennoch mündlich mitgeteilt, dass auch hier keine Zustimmung zur planungsrechtlichen Fixierung eines Wohngebietes in Zone I erteilt wird.

Der Vorentwurf wurde im Folgenden hinsichtlich verschiedener Fragestellungen überarbeitet und der Grünordnungsplan und die Eingriffsregelung den neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst. Bezüglich der vorgebrachten Bedenken zur Zulässigkeit der im Entwurf festgesetzten Art der baulichen Nutzung wurde der Plan nicht geändert. Zum einen war das Verfahren zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Gange, und auch hinsichtlich der Ausweisung von Wohngebieten im Landschaftsschutzgebiet bestand Rechtsunsicherheit.

Im Jahr 2001 wurde mit dem Entwurfsstand die Beteiligung der TÖB parallel mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2001 bis 23.04.2001 parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Während dieser TÖB-Beteiligung wurde von der unteren Naturschutzbehörde die vormals genannten Bedenken aufrechterhalten und von der oberen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für die entsprechenden Nutzungen mündlich in Aussicht gestellt.

▪ **Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 21.03.2001 bis einschl. 23.04.2001 (Offenlage).

Während der Offenlage wurden Bedenken / Anregungen von Anwohnern vorgebracht.

▪ **Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG)**

Das Verfahren zur Neuabgrenzung des LSG wurde in den Jahren 2001 bis 2006 durchgeführt, und im Juli 2006 erfolgte die Inkraftsetzung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung, ohne dass es Änderungen im Plangebiet gegeben hätte.

▪ **Wiederaufnahme des Verfahrens**

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes und damit die Wiederaufnahme des Verfahrens erfolgten Ende 2007. Die Neuabgrenzung des LSG hatte keine Änderungen gebracht und es bestand auch weiterhin noch Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Ausweisung von Baugebieten im Landschaftsschutzgebiet. Zur Klärung des weiteren Vorgehens und in welcher Art und Weise die legal errichteten im LSG vorhandenen Bestandsgebäude im Bebauungsplan gesichert werden könnten, wurde am 13.12.2007 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt, der unteren und oberen Naturschutzbehörde geführt. Ergebnis war, dass im Landschaftsschutzgebiet - Zone I kein Baugebiet ausgewiesen werden darf. Stattdessen sollten die bisher als reines Wohngebiet bzw. Sondergebiet "Atelierhaus" dargestellten Grundstücke als private Grünflächen und der bauliche Bestand textlich festgesetzt werden.

▪ **Änderung des Geltungsbereiches und Fortführen des Bebauungsplanverfahrens mit geänderten Planungsinhalten**

2008 wurde auf Wunsch des Umwelt- und Gartenamtes der Geltungsbereich im Westen erweitert, um die zwischenzeitlich im städtischen Besitz befindlichen Flächen des ehemaligen AWO-Geländes planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch werden Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/24A überplant. Desweiteren wurde als Ergebnis des Abstimmungsgespräches mit den Naturschutzbehörden die Festsetzung eines reinen Wohngebietes und des Sondergebietes Atelierhaus aus dem Entwurf gestrichen und die legal errichteten Wohngebäude per textliche Festsetzung gesichert. Mit diesen Änderungen wurde eine erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen erforderlich.

Die lange Bearbeitungszeit bis 2011 gründet auf umfangreichen und fortdauernden Abstimmungen, Änderungen, Anpassungen und Überarbeitungen (z.B. Sichtung von Bauakten, Baugenehmigungen und Pachtverträge, Überarbeitung Grünordnungsplan zum Landschaftsplan, Erarbeitung des Umweltberichtes, Neuzeichnung des BPlan-Entwurfs auf aktualisierter Kartengrundlage, Überarbeitung der Begründung, erneute Ortsbegehungen, Abstimmungen mit Ämtern und Behörden) sowie auf erneut zu klärenden Fakten wie Veränderungen in Eigentumsverhältnissen und neuen Rechtslagen.

▪ **1. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 26.09.2011 bis einschließlich 28.10.2011 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.09.2011 bis einschließlich 28.10.2011.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen/Bedenken, insbesondere vom Regierungspräsidium Kassel, Umwelt- und Gartenamt und der Öffentlichkeit sowie vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt musste der Bebauungsplan-Entwurf geändert werden, so dass eine zweite erneute öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung erforderlich wurde. Als wesentliche Entwurfs-Änderungen wurde die Festsetzung des Grundstückes *Am Wasserfallsgraben* Nr. 8 als "private Grünfläche - Hausgärten Teilgebiet 3" mit Wohnnutzung in "private Grünfläche - Freizeitgärten Teilgebiet 3" ohne Wohnnutzung geändert, sowie im Nahbereich des Kleintierzoos wurde zusätzlich ein Behindertenstellplatz festgesetzt.

▪ **2. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB (eingeschränkt)**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 23.03.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgt die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.03.2012 bis einschließlich 23.03.2012. Die erneute Beteiligung wurde begrenzt auf die durch die Änderung betroffenen Ämter bzw. TÖB. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden. Es wurden Stellungnahmen abgegeben (Ämter und Öffentlichkeit), die jedoch keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge hatten.

▪ **Satzungsbeschluss und Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. III/63 mit Begründung wurde in der Sitzung am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel als Satzung beschlossen und am ..... in der HNA Nr. .... öffentlich bekannt gemacht.

### 3. UVP-BELANGE

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauprojekte festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche festgesetzt; die zulässigen Grundflächen umfassen ca. 1.869 m<sup>2</sup> (ohne Überschreitung nach BauNVO), so dass der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht wird und somit die zulässigen Vorhaben weder einer UVP-Pflicht unterliegen, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

## 4. DAS PLANGEBIET

### 4.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Kasseler Stadtteils Bad Wilhelmshöhe, am nördlichen Rand des Ortsbezirks Wahlershausen und umfasst den zentralen bis östlichen Teil des Rammelsberggrückens. Ausgehend vom Hangfuß des Habichtswaldes bildet der Rammelsberg, zusammen mit dem sich nördlich anschließenden Tals des *Neuen Wasserfallsgraben*, einen Grünzug, der sich in den Ortsbezirk Wahlershausen und den Stadtteil Kirchditmold hinein erstreckt.

Nördlich und nordöstlich wird das Plangebiet durch den "Neuen Wasserfallsgraben" und Kleingartenflächen begrenzt. Im Süden schließen die rückseitigen Gärten der alten Dorfkern-Bebauung, der Friedhof Wahlershausen sowie die Wohnbebauung der *Weißensteinstraße* an. Im Westen bildet das Areal der LSV-Verbände mit Verwaltungsgebäuden und Freiflächen die Benachbarung des Plangebietes.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,95 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurstücks-Nr.	Flur	Gemarkung
51/4, 51/5, 51/6, 52/1, 52/2, 52/3, 56/1, 60/4 teilweise, 117/61 teilweise, 119/49, 120/50, 125/49, 126/51, 127/52, 128/55, 129/54, 137/55, 138/52, 139/51, 140/51, 141/49, 148/55, 149/55, 165/51, 166/49 und 174/51	2	Wahlershausen
43/1, 44/2, 44/3, 54, 55, 56, 58/3, 61/1, 61/2, 61/3, 62, 63/3 teilweise, 66/58, 101/61, 129/53, 130/53, 135/5 und 136/5	3	Wahlershausen
43/9, 140/9	18	Wahlershausen

### 4.2 Beschreibung des Plangebietes

#### 4.2.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Wahlershausen im Süden und Kirchditmold im Norden und umfasst den zentralen sowie östlichen Bereich des Rammelsberges. Ausgehend vom Rande des Habichtswaldes erstreckt sich dieser Höhenrücken in das westliche Stadtgebiet und bildet zusammen mit dem Talraum des Neuen Wasserfallsgrabens ein wichtiges Naherholungsgebiet für die benachbarten Stadtteile Kirchditmold, Wahlershausen sowie angrenzend den Vorderen Westen.

Der weitgehend ebene, an den Rändern allmählich abfallende Plateaubereich des Rammelsberges ist in seiner Struktur größtenteils durch privat genutzte Gärten bestimmt. Die Hangbereiche unterschiedlicher Vegetationsausprägung sowie die zahlreichen im Plangebiet verlaufenden Wege bilden den Rahmen für die überwiegend öffentliche Naherholung.

Die beiden *Am Wasserfallsgraben* gelegenen Grundstücke bilden nach Westen den Abschluss der im Talraum gelegenen kleinstrukturierten Gartenflächen.

Insgesamt befindet sich der größte Teil der im Plangebiet gelegenen Flächen im Besitz der Stadt Kassel, die übrigen Flächen sind in Privatbesitz.

#### 4.2.2 Nutzungen und Denkmalpflege

Hinsichtlich des baulichen Bestandes sowie der Freiflächen ist das Plangebiet durch unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. Vereinfachend lassen sich folgende Kategorien von Grundstücken beschreiben (vgl. Kap. 4.3 Karte Bestand):

1. Gartengrundstücke
2. Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung
3. Grundstücke mit genehmigter Wohnnutzung
4. Grundstücke mit Sondernutzungen
5. Grünflächen.

#### 4.2.2.1 Gartengrundstücke

Zu dieser Kategorie zählen die Grundstücke *Am Rammelsberg* 44 und 48, die in der Bestandskarte mit A, C und D (nördlich der Nr. 40 gelegen) bezeichneten Grundstücke sowie das Grundstück *Am Wasserfallsgraben* Nr. 10.

Die Gartengrundstücke unterschiedlicher Größe (ca. 500 bis 2.500 m<sup>2</sup>) sind mit Lauben, z.T. in fester Bauweise, und kleinen Schuppen bebaut (ausgenommen Garten D, der brach liegt). Die Größe der Lauben schwankt zwischen 10 m<sup>2</sup> bis teilweise über 24 m<sup>2</sup> mit einem deutlichen Schwerpunkt zwischen 18 und 24 m<sup>2</sup>. Die Nutzung erfolgt überwiegend als Freizeitgarten mit unterschiedlicher gärtnerischer Intensität. Strukturprägend ist für die Mehrzahl der Gärten ein Gehölzbestand aus Hecken, Laub-, Obst- und Nadelbäumen.

Das Haus des Grundstückes *Am Wasserfallsgraben* Nr. 10 weist einen nicht bewohnbaren Zustand auf (Abbruch). Der Garten wird nur sehr extensiv genutzt.

Als Besonderheit ist das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46 zu beschreiben, das ca. 2.500 m<sup>2</sup> umfasst, mit einem ca. 160 m<sup>2</sup> großen Gebäude in Holzbauweise und kleineren Nebengebäuden bebaut ist und von einer Kirchengemeinde seit 1926 als Freizeitgelände genutzt wird. Nach dem Krieg wurden die Gebäude zwischenzeitlich als Behelfsheim bewohnt. Das Gebäude weist einen Strom-, jedoch keinen Wasseranschluss auf. Sanitäre Anlagen sind nicht vorhanden.

#### 4.2.2.2 Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung

Die hierzu zählenden Grundstücke sind *Am Wasserfallsgraben* Nr. 8 sowie *Am Rammelsberg* Nr. 52 und Nr. 42, wobei für das Gebäude des letztgenannten Grundstückes eine Genehmigung als Wochenendhaus vorliegt, aber eine dauerhafte Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Die Grundstücke sind von ihrer Lage und Charakteristik als Gartengrundstücke mit einem je nach Nutzung hohen Anteil an Ziergartenflächen zu beschreiben.

Aufgrund der (illegalen) Wohnnutzung ist die Grundfläche der Gebäude (48 – 110 m<sup>2</sup>) erheblich größer als bei Lauben. Die Bauweise ist in Holz und massiv ausgeführt.

Das in der Bestandskarte mit B bezeichnete Grundstück ist nicht mehr in diese Kategorie einzustufen, da das Gelände zwischenzeitlich geräumt wurde.

#### 4.2.2.3 Grundstücke mit genehmigter Wohnnutzung

Diese Kategorie bezeichnet die Grundstücke *Am Rammelsberg* 47 und 50. Die Wohnbebauung datiert zu Beginn des letzten Jahrhunderts (Nr. 47) bzw. für das Grundstück Nr. 50, denkmalgeschützt, aus den 30er Jahren. In Nähe zum Wohnhaus sind Nebenanlagen wie Carport, Gartenhaus, Schuppen und Schwimmbad angeordnet. Die zu den Grundstücken gehörenden Freiflächen sind gärtnerisch angelegt. Hervorzuheben ist der parkartig angelegte Garten des Grundstückes Nr. 47, der in Randbereichen von waldartigen Baum-/ Gehölzbeständen geprägt ist.

#### 4.2.3 Grundstücke mit Sondernutzungen

##### Am Rammelsberg Nr. 40

Auf dem Grundstück befinden sich nach § 2 Hess. Denkmalschutzgesetz ein als Kulturdenkmal registriertes Atelierhaus sowie ein zwischenzeitlich auf dem Grundriss eines ehemaligen Gartenhauses errichtetes Servicegebäude. Das denkmalgeschützte Atelierhaus, im Stil des Historismus, wurde 1904 vom Kasseler Architekten Hermann Gerhardt für seinen Bruder Heinrich Gerhardt gebaut. Als Bildhauer bewahrte dieser im Atelierhaus Abgüsse, Abbildungen und Originalwerke auf. Das Atelierhaus

stand lange Zeit leer. Der jetzige Eigentümer des Grundstücks nutzt das Atelierhauses wieder künstlerisch als Arbeitsraum.

#### Kleintierzoo

Der Kleintierzoo am Rammelsberg besteht seit 1974 und ist auf einer ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche angesiedelt. Eine Baugenehmigung für den Zoo gibt es bislang nicht.

Das eingefriedete Areal ist zu bestimmten Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich. An baulichen Anlagen finden sich diverse Kleintierställe, Unterstände, Volieren und Freiluftgehege. Der überwiegende Teil des Geländes besteht aus Auslaufflächen für die Tiere. Der Kleintierzoo ist innen durch einen ringförmigen Weg erschlossen.

Die Einrichtung ist vor allem an Wochenenden sehr stark besucht, insbesondere von Kindern in Begleitung.

#### **4.2.4 Grünflächen**

##### Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes

Die öffentliche Grünfläche besteht im zentralen Bereich aus einer offenen, wiesenartigen Fläche sowie einem teils lückigen Gehölzgürtel in den abfallenden Randbereichen. Aufgrund der extensiven Pflege reduzieren die Gehölze kontinuierlich den Anteil der wiesenartigen Freifläche. Der exponiert gelegene Plateaubereich stellt einen beliebten Spielbereich und Aussichtspunkt mit Blick über weite Teile des westlichen Stadtgebietes dar.

##### Grünfläche am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes

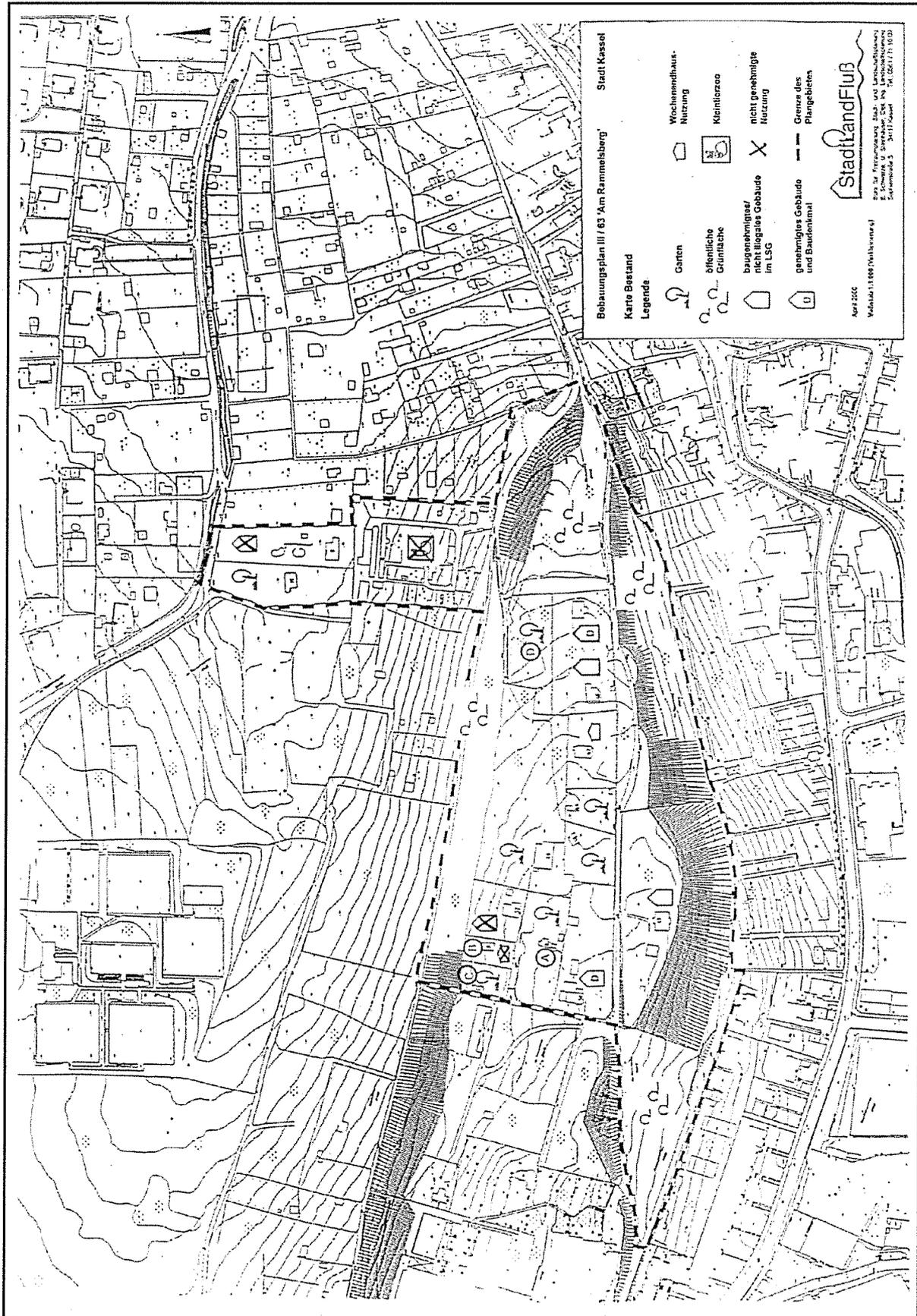
Die im westlichen Geltungsbereich vorhandene Grünfläche ist geprägt durch Wiesenflächen und linearen wie flächigen Gehölzbeständen. Im hinteren Bereich befindet sich ein altes Gebäude, welches z.Zt. als Jugendtreff genutzt wird. Eine dauerhafte gesicherte Nutzung ist nicht vorgesehen.

Die keilförmige Grünfläche im südwestlichen Plangebiet ist stark geneigt (südexponiert) und nahezu vollständig mit Laubgehölzen bewachsen. Die Fläche zeigt fast keine Nutzungsspuren.

##### Nördlicher und südlicher Hangbereich

In den steileren Hangpartien am Nord- wie auch am Südhang des Rammelsberges haben sich waldartige Gehölzbestände mit inzwischen bis zu ca. 20 m hohen Laubbäumen entwickelt. Die Flächen sind nicht eingefriedete, langgezogene schmale Streifen, an deren unterem Rand jeweils ein Fußweg oder Pfad entlang führt.

### 4.3 Karte Bestand



#### 4.4 Erschließung

Eine Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz besteht jeweils nur über kleine Stickerschließungen. Von Osten kommend führt die Straße *Am Rammelsberg* in das Plangebiet. Sie erschließt neben den, dem Plangebiet benachbarten Gartenflächen, auch den im Plangebiet liegenden Kleintierzoo. Der Kleintierzoo ist häufig Ziel für Spaziergänge, doch sehr viele BesucherInnen fahren ihn aber auch mit dem Pkw an. Das führt neben einem zu dichten, ungeordneten Parkverkehr direkt am Zoogelände außerdem zu einem Interessenkonflikt in der Straße *Am Rammelsberg*, die über keine Gehwege verfügt und für dieses Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist. Zudem widerspricht die Beparkung des Geländes den Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel'.

Von Westen kommend ist es ebenfalls die Straße *Am Rammelsberg*, die mit geringem Ausbaustandard (asphaltiert, kein Gehweg) an das Plateau des Höhenrückens heranreicht. Von hier aus führt die Straße als unbefestigter bzw. geschotterter Weg weiter in östliche Richtung und erschließt die seitlich liegenden Grundstücke bis zur Nr. 40. Ein zu Beginn nach Norden abzweigender, schmaler Stich erschließt die Grundstücke *Am Rammelsberg* Nr. 50 und Nr. 52 sowie Grundstück B (s. Kap. 4.3 Karte Bestand).

Die beiden im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke sind über den Weg *Am Wasserfallsgraben* erschlossen. Dieser ist eine wichtige Verbindung zum Bergpark Wilhelmshöhe bzw. zum Habichtswald und wird zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren stark frequentiert.

Hinsichtlich der fußläufigen Erschließung ist über zusätzliche Pfade und Fußwege eine gute Erreichbarkeit des Gebietes aus den angrenzenden Stadtteilen gegeben. Das interne Wegenetz mit hierarchischen Abstufungen der Wege in Haupt-, Nebenwege, Pfade bietet eine hohe Durchlässigkeit und zahlreiche Wahlmöglichkeiten zwischen den Wegen mit ihren unterschiedlichen Qualitäten.

Jedoch ist für die Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung ein Defizit festzustellen. Lediglich einfache, vor allem aufgrund der Steigung nur bei abgetrocknetem Boden begehbare Pfade verbinden die in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptwege. Eine Erreichbarkeit des Rammelsberges entlang der Flanken ist nur auf schmalen Pfaden über private Grundstücke gegeben oder östlich des Kleintierzoo als Nord-Süd-verlaufender Fußweg vorhanden.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

##### Trinkwasser und Strom

Im Geltungsbereich verlaufen Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Strom. Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden. Als Schutz- und Arbeitsstreifen werden 2,00 m beiderseits der Leitungen benötigt. Bei der künftigen Nutzung sind keine besonderen Anforderungen zu erwarten. Desweiteren befinden sich Telekommunikationslinien im Plangebiet, die lt. Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 05.10.2011 nicht erweitert werden.

##### Löschwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Hydranten vorhanden. Die Löschwasserversorgung für die Gebäude auf dem Rammelsberg kann nur über Hydranten in der *Weißensteinstraße* bzw. in der *Kirchditmolder Straße* erfolgen.

##### Abwasserableitung und -behandlung

Die im Plangebiet wohngenutzten Gebäude sowie der Kleintierzoo sind nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auf diesen Grundstücken Schmutzwasser anfällt. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kassel bzw. des KEB (Kasseler Entwässerungsbetrieb) wird die Abwasserentsorgung wie folgt vorgenommen:

Die Gebäude *Am Rammelsberg* Nr. 40, 42, 47, 52 und *Am Wasserfallsgraben* Nr. 8 sowie der Kleintierzoo verfügen über abflusslose Sammelgruben, die mittels Tankwagen geleert werden müssen.

Das Haus *Am Rammelsberg* Nr. 50 ist seit 2009 mit einer Kleinkläranlage mit genehmigter Versickerung des vorgeklärten Abwassers ausgerüstet.

Lt. Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes vom 26.10.2011 wurde in der Vergangenheit bereits untersucht und festgestellt, dass es technisch sehr aufwendig ist, die genutzten Gebäude an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zudem ist der finanzielle Aufwand für die Herstellung der notwendigen Kanäle nach wie vor unverhältnismäßig und übersteigt den in der geltenden Verwaltungsvorschrift formulierten Wert von 8.000,- Euro pro angeschlossenen Einwohner.

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes auch zukünftig legal genutzten Gebäude müssen dementsprechend ihre Abwässer nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken entsorgen.

## **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **5.1 Regionalplan Nordhessen 2009**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Grundwasserschutz sowie als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die nördlichen Teilflächen (Kleintierzoo und die darüber liegende Gartenparzellen) sind darüber hinaus als Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2 L Regionalplanung, Siedlungswesen vom 10.10.2011 stehen der Planung, die vornehmlich am Bestand orientiert ist, keine zu beachtenden Ziele des RPN entgegen.

### **5.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Lt. Flächennutzungsplan (FNP) 2007 des ZRK (rechtswirksam seit dem 08.08.2009) liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und (mit Ausnahme der nordöstlichen beiden Flurstücke *Am Wasserfallsgraben*) innerhalb eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung.

Der nordöstliche Geltungsbereich ist als Sondergebiet „Kleintierzoo“ und als Grünflächen „Gärten“ dargestellt und die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind als Grünfläche mit geschützten Biotopen im östlichen und westlichen Teilbereich ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5.3 Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftiger Bebauungsplan**

#### **5.3.1 Satzung § 34 BauGB**

Gemäß der Satzung nach § 34 (2) BauGB der Stadt Kassel über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom 2.6.1978 liegt das Plangebiet im Außenbereich.

#### **5.3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan III/24A**

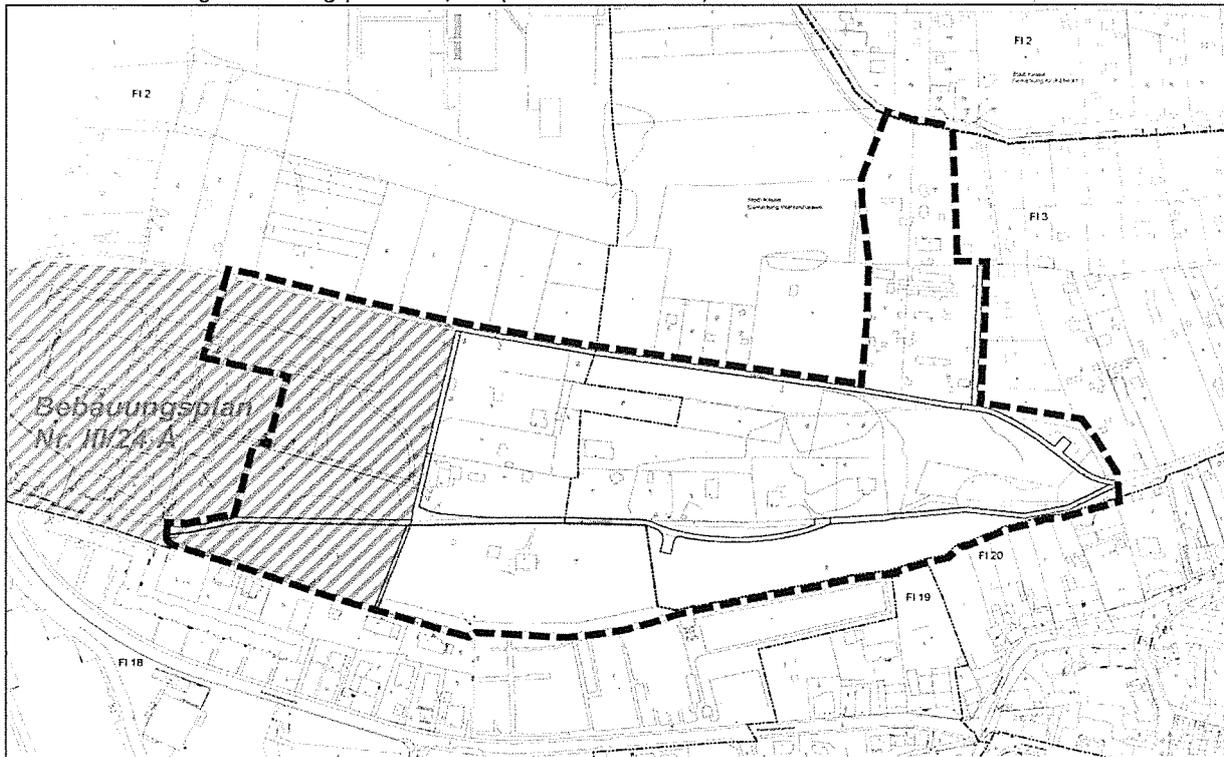
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/24A, datiert vom 16.5.1975, umfasst den westlich angrenzenden Teil des Rammelsberggrückens. Das Areal der LSV-Verbände und das südöstlich angrenzende bebaute Grundstück sind als Sonderbauflächen ausgewiesen, der übrige Teil des Plangebietes ist als „gärtnerisch genutzte Fläche“ dargestellt.

Am südlichen Gebietsrand sind im Bereich der Sukzessionsfläche zwischen der Straße *Am Rammelsberg* und der *Weißensteinstraße* Stellplätze ausgewiesen, die über die Zufahrt *Weißensteinstraße* erschlossen werden.

In diesem Teilbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/24A vom vorliegenden Bebauungsplan III/63 "Am Rammelsberg" überlagert. (siehe umseitige Abb. 1)

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/24A werden für den nordöstlichen Teilbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/63 ersetzt.

Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/24A (schraffierte Flächen)



#### 5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Fachplan Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2007) macht zum Plangebiet folgende Aussagen:

- Funktionsflächen Klima und Landschaftsbild.
- Die östliche Anhöhe des Rammelsberges stellt einen wichtigen Aussichtspunkt dar.
- Biotopkomplexe: Neuer Wasserfallsgraben mit begleitendem Gehölzbestand, südlich anschließenden Grünlandflächen sowie großflächigen Gehölzbeständen, zwei Trockenrasenfragmenten (östlicher und westlicher Bereich des Rammelsbergplateaus).
- Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen:  
Erhalt des Kleintierzoo für die Naherholung, Erhalt der Obstwiesenflächen, Erhalt und angepasste Nutzung der Grünlandflächen, Erhalt und kontinuierliche Pflege der (Halb)trockenrasen, Sicherung mehrschichtiger Gehölzbestände in den Hangbereichen, Freihaltung von Sichtbeziehungen.

Lt. Schreiben des Zweckverbandes Raum Kassel vom 19.11.2007 entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungen des Rammelsberges auch den Zielen der Landschaftsplanung des Zweckverbandes.

#### 5.5 Schutz(gebiets)ausweisungen

##### *Landschaftsschutz*

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel (Verordnung vom 15.08.1995 in der Fassung vom 29.06.2006). Der überwiegende Teil gehört der Schutzzone I an. Der Bereich des Kleintierzoo und die sich nördlich und westlich anschließenden Gartenflächen sind Teil der Schutzzone II.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Unter dem Schutz des § 31 HENatG stehen die naturnahen Bereiche des *Neuen Wasserfallsgrabens* mit seinen Ufern und die Trockenrasenstandorte auf dem Rammelsberg.

### **Denkmalschutz**

Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht stehen das Wohngebäude *Am Rammelsberg* Nr. 50 sowie das „Atelierhaus“ auf dem Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 40 als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

### **Heilquellenschutz**

liegt innerhalb der Schutzzone B I (engere Schutzzone) eines großflächigen Heilquellenschutzgebietes für die Thermalquelle in Bad Wilhelmshöhe.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - innere Zone - und zu einem geringen Teil auch innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind daher bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten.

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung vom 18.10.2011 ergab die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.

In den Schutzzonen B 1 und B 2 sind lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN (B 1) bzw. die tiefer als Kote 50 m unter NHN (B 2) in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

## **5.6 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel**

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet.

## **5.7 Bombenabwurfgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

## **5.8 Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten**

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind gemäß des Bundesbodenschutzgesetzes Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.5 Altlasten und Bodenschutz, vom 19.10.2011 sind im Planungsbereich und dessen näherer Umgebung (ca. 100m) weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

# **6. PLANUNG**

## **6.1 Städtebauliches Konzept**

Die Planung folgt, unter Beachtung der Lage im Landschaftsschutzgebiet, dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziel, "Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes und seiner Nutzungsstrukturen und damit die Funktion als Naherholungsgebiet zu sichern". Die differenzierte Nut-

zung des Plangebietes bleibt weitgehend erhalten. Charakterisierend bleibt die Freiraumnutzung mit Naherholung in privaten und öffentlichen Grünflächen. Eine weitere Bebauung der Rammelsberg-Kuppe steht dem öffentlichen Interesse der Naherholung und der Lage im Landschaftsschutzgebiet unverträglich gegenüber und soll daher nicht möglich sein. Wohngebäude werden im bereits genehmigten Umfang zugelassen (nur eine geringfügige Erweiterung ist möglich). Unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung ist eine nachträgliche Genehmigung illegal entstandener Wohnnutzungen auszuschließen, da diese im Widerspruch zu den Ausweisungen stehen und gemäß Rechtslage aufgegeben werden müssen. Die im Gebiet vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Wohngebäude *Am Rammelsberg* Nr. 50 und Ateliergebäude *Am Rammelsberg* Nr. 40) werden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet und gesichert.

Im Plangebiet ist der Kleintierzoo als Sondernutzung vorhanden. Der Kleintierzoo ist im Rahmen der Naherholung ein stark frequentiertes Ausflugsziel und es besteht ein öffentliches Interesse, dem mit der Ausweisung als Sondergebiet Rechnung getragen wird.

Die wesentliche Qualität des Rammelsberges für die Naherholung resultiert aus der Benachbarung von privaten und öffentlichen Freiflächen. Differenzierte Vegetationsstrukturen, ein kleinteiliges Wegenetz sowie die von den BewohnerInnen / GartennutzerInnen ausgehende soziale Kontrolle sind wichtige räumlich und sozial wirksame Bestandteile. Um diese zu sichern, ist der gegebene Handlungsfreiraum auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu erhalten. Im Hinblick auf eine Intensivierung der Nutzung, z.B. zu Wohnzwecken, ist dieser Handlungsfreiraum jedoch zu beschränken.

Die Ausweisung als Sondergebiet "Kleintierzoo" sowie als private Grünflächen "Freizeitgärten", "Hausgärten" und "Historische Parkanlage" ist mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar, da das Ziel des Bebauungsplanes die Bestandssicherung der Nutzungen ist.

### **6.1.1 Sicherung der gärtnerischen Nutzung**

#### ***In der Aue***

Der Abschnitt des Geltungsbereiches, der die Grundstücke *Am Wasserfallsgraben* 8 und 10 umfasst, liegt im Auebereich des Wasserfallsgrabens. In östlicher Richtung schließen Gartengebiete an, in westlicher Richtung Außenbereichsflächen mit Grünlandnutzung. Am nördlichen Rand des Grundstückes verläuft mit dem Wasserfallsgraben ein stark frequentierter Spazierweg. Der Talboden des Wasserfallsgrabens ist eine stadtklimatisch wertvolle Kaltluftleitbahn sowie im Hinblick auf den Gewässerschutz von Bedeutung. Daher ist der Auebereich nicht durch Bebauung zu beeinträchtigen. Die Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken ist angesichts der Lage in der Aue und der umgebenden Grundstücksnutzungen städtebaulich nicht vertretbar und wird auf die gärtnerische Nutzung beschränkt.

#### ***Auf dem Rammelsberg***

Die Benachbarung von öffentlichen und privaten Grünflächen macht wesentlich die Qualität des Rammelsberges für die Naherholung aus. Dazu tragen die differenzierten Vegetationsstrukturen bei sowie die von den GartennutzerInnen ausgehende soziale Kontrolle. Mit der Bewirtschaftung der privaten Gärten ist seit Jahrzehnten eine kontinuierliche Pflege der Flächen verbunden, die die heutige Struktur und Ausstattung des Rammelsberges entscheidend geprägt hat. Auch hier werden die Grundstücke als private Grünfläche "Freizeitgärten" gesichert.

Ausgenommen hiervon ist das von einer Kirchengemeinde halböffentlich genutzte Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46, das langfristig zur öffentlichen Grünfläche entwickelt werden soll und als solche ausgewiesen wird.

Die Nutzung der Gärten wird in einer mit dem Landschaftsraum und dem Landschaftsschutz verträglichen Weise gesichert (zu weitergehenden und differenzierten Aussagen vgl. Kap. 7.1.3).

### 6.1.2 Naherholung in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden durch ein differenziertes Pflegekonzept und die Stabilisierung sowie Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes in ihrer Bedeutung für die Naherholung aufgewertet. Eine differenzierte Beschreibung der Maßnahmen siehe Kap. 7.1.2.

### 6.1.3 Sicherung des genehmigten, z.T. denkmalgeschützten Bestandes an Wohnbebauung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formuliert als Planungsziel für die Sicherung des Naherholungsgebietes auch den Erhalt der Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes. Diesem Beschluss folgend, ist die legal entstandene Wohnbebauung auf den Grundstücken *Am Rammelsberg* Nr. 47 und Nr. 50 mit Blick auf die sozialräumliche Kontrolle ein wichtiger ergänzender Bestandteil für das Plangebiet. Das vorhandene Maß der Bebauung wird, auch aufgrund der Lage am Rand als vereinbar mit der Erholungsnutzung angesehen. Darüber hinaus ist das Haus Nr. 50 als Denkmal registriert, so dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht. Die Grundstücke werden insgesamt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Die Wohngebäude werden über den Bestandsschutz hinausgehend bauleitplanerisch mit textlicher Festsetzung gesichert. Darüber hinaus wird bei Abgang legal errichteter baulicher Anlagen deren Wiedererrichtung auf den Grundmauern zugelassen. Weitergehende und differenzierte Aussagen dazu trifft der Fachbeitrag "Grün und Umwelt" (s. Anlage 1). Die Festsetzungen wurden entsprechend abgeleitet.

### 6.1.4 Sicherung der Sondernutzung Kleintierzoo

Der Kleintierzoo am Rammelsberg ist seit 1974, vor allem an den Wochenenden, ein beliebtes Ausflugsziel. Vorwiegend Eltern mit Kindern aus den umgebenden Stadtteilen besuchen den Kleintierzoo, oft in Verbindung mit einem Spaziergang durch das angrenzende Gebiet.

Der Kleintierzoo ist somit ein wichtiger ergänzender Bestandteil für die Naherholungsfunktion und trägt zur Vielschichtigkeit des Plangebietes bei.

Das öffentliche Interesse an einer rechtlichen Absicherung des bisher ohne Baugenehmigung betriebenen Kleintierzoo wird ergänzt durch das private Interesse des Betreibers, die Einrichtung weiterzuführen. Das Gelände des Kleintierzoo wird daher als Sondergebiet 'Kleintierzoo' ausgewiesen.

#### Erschließung und Stellplätze

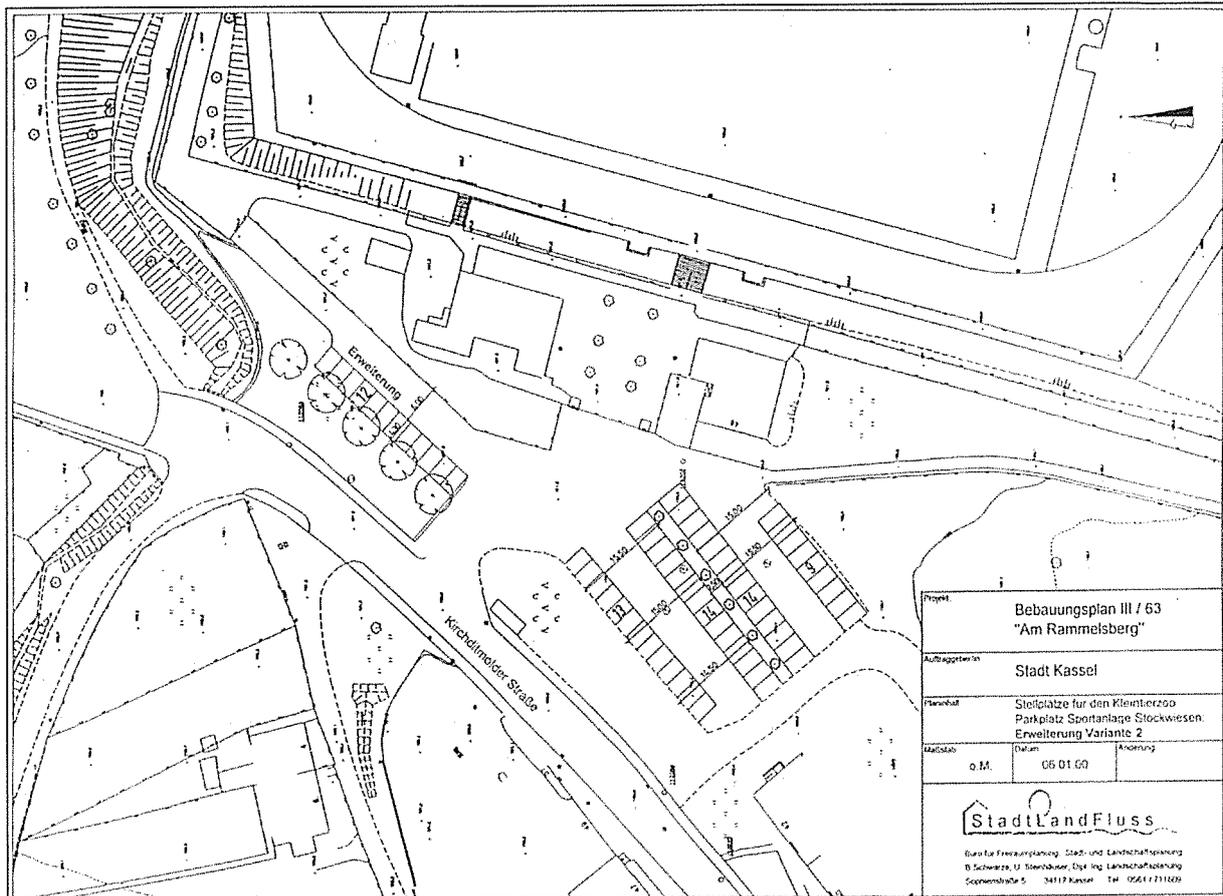
Neben den BesucherInnen, die zu Fuß unterwegs sind, wird der Kleintierzoo auch von zahlreichen Familien mit dem Auto angefahren. Dadurch kommt es, außerhalb des Plangebietes, im östlichen Abschnitt der Straße *Am Rammelsberg* zu starkem Zufahrtsverkehr und zu einer Gefährdung der FußgängerInnen, insbesondere der Kinder. Auch der Zugangsbereich zum Zoo (im Plangebiet gelegen) ist durch ungeordneten Parkverkehr nur eingeschränkt begehbar.

Eine Ausweisung von Besucherparkplätzen in Benachbarung zum Zoo steht der Sicherung und vor allem der Weiterentwicklung der Naherholung im Plangebiet entgegen. Auch mit den Zielsetzungen der LSG-Verordnung ist die Bereitstellung von Parkplätzen in ausreichendem Maße nicht vereinbar. Aufgrund der vorhandenen Topographie wären erhebliche bauliche Eingriffe in das Gelände unvermeidlich, eine Entzerrung des Zufahrtsverkehrs in der Straße *Am Rammelsberg* aufgrund des geringen Straßenquerschnittes nicht realisierbar.

Im Bebauungsplan werden drei Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Kleintierzoo festgesetzt, wovon zwei Stellplätze lediglich für den Betrieb und die Unterhaltung des Kleintierzoo vorgesehen sind sowie ein Stellplatz als Behindertenstellplatz ausgewiesen wird.

Die notwendigen Besucherparkplätze sollen nach dem Willen der Stadt Kassel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für den Kleintierzoo in einer öffentlichen Fläche durch Baulast nachgewiesen werden. Dafür anvisiert ist der vorhandene Parkplatz an der Sportanlage *Stockwiesen* (s. umseitige Abb. 2). Zur Bedarfsdeckung ist die Doppelnutzung sowie die Neuanlage von Stellplätzen geplant. An diesem Standort wären auch weitere Parkplätze für Behinderte vorzusehen.

Abb. 2 Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches



### 6.1.5 Sicherung der Sondernutzung Atelierhaus

Das auf dem Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 40 stehende Atelierhaus ist als Kulturdenkmal eingetragen, wodurch ein öffentliches Interesse am Erhalt formuliert ist. Hinzu kommt ein privates Interesse des Eigentümers. Das Atelierhaus, als Ein-Raum-Gebäude für die künstlerische Nutzung errichtet, ist aus seiner historischen Funktion heraus Grundlage für die Sanierungs- und Nutzungsabsichten des heutigen privaten Eigentümers. Das Gebäude soll wieder einer künstlerischen Nutzung als Atelier zugeführt werden. Mit dieser Absicht wird der Weg einer 'Denkmalpflege durch Nutzung' beschritten, der für das zuvor vom Verfall bedrohte Gebäude als die einzige Erhaltungsmaßnahme angesehen werden muss. Auf den Grundmauern des ehemaligen zugehörigen Gartenhauses wurde zwischenzeitlich angepasst an dessen Größe ein Servicegebäude errichtet. Die Nutzung beider Gebäude wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Für das Servicegebäude wurde eine Art der Nutzung angestrebt, die sich an der Historie des alten Gartenhauses orientiert. Der Begriff des Gartenhauses ist im gartengeschichtlichen Zusammenhang der Romantik zu betrachten und umfasste zu dieser Zeit, im Unterschied zur heute üblichen Verwendung des Begriffes, ein größeres Gebäude, in dem sich das Bürgertum, vorwiegend in den Sommermonaten, vorübergehend aufhielt (vgl. Goethes Gartenhaus in Weimar). In Bezugnahme auf die historische Nutzung des Gartenhauses, hier am Rammelsberg durch die Familie des Erbauers Heinrich Gerhardt, wird für das neu errichtete Servicegebäude der vorübergehende, also nicht dauernde Aufenthalt zugelassen.

Das Atelierhaus ist ein Ein-Raum-Gebäude und darf, als ein Denkmal, nicht verändert werden. Um die Nutzung als Atelier und Ausstellungsraum zu realisieren, muss eine Beheizung des Gebäudes nach dem heutigen Stand der Technik möglich sein bzw. müssen Auflagen für die Bereitstellung sanitärer Anlagen erfüllt werden. Diese gebäudetechnische Ausrüstung für das Atelierhaus soll im Servicegebäude untergebracht werden. Eine über die Erhaltung des Denkmals hinausgehende Intensivierung

der Nutzung ist auszuschließen, um dem städtebaulichen Ziel der Naherholung für das Plangebiet nicht zu widersprechen.

Die künstlerische Nutzung als Atelier schließt die Veranstaltung von Ausstellungen ein. Auch hier ist aus der Sicht der Planung, vergleichbar mit der Sondernutzung "Kleintierzoo", die Bereitstellung von Besucherparkplätzen im Plangebiet selbst mit der primären Naherholungsfunktion nicht vereinbar. Daher wird für im Atelierhaus stattfindende Ausstellungen die Möglichkeit einer Doppelnutzung der für den Kleintierzoo vorgesehenen Parkplätze im Bereich Sportplatz *Stockwiesen* angenommen. Im Regelfall finden Ausstellungseröffnungen in den Abendstunden statt, eine Überschneidung mit den Öffnungszeiten des Zoos (bis 18.00 Uhr) ist nicht gegeben.

## **6.2 Grünordnungskonzept - Ziele und Maßnahmen**

(Auszug aus dem Fachbeitrag "Grün und Umwelt", s. Anlage 1)

### **6.2.1 Übergeordnete Ziele / Einzelziele**

#### ***Übergeordnete Ziele***

- Sicherung, Freihaltung und Weiterentwicklung des Gebietes als
  - stadtteilbezogener Freiraum und Naherholungsbereich
  - Teil eines Grünzuges mit Verbindungsfunktion in Richtung Habichtswald / Park Wilhelmshöhe
  - Kaltluftleitbahn und lokalklimatischer Ausgleichsraum
  - Struktureicher Lebensraumkomplex mit kleinflächigen Sonderstandorten
  - Landschaftsraum mit besonderer geomorphologischer Eigenart.
- Sicherung der vorhandenen Struktur- und Nutzungsvielfalt bei gleichzeitiger Stärkung der öffentlichen Erholungsnutzungen.
- Verbesserung der erholungsbezogenen Erschließung.

#### ***Einzelziele***

- Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen.
- Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen bezgl. baulicher Anlagen.
- Sicherung der vorhandenen Struktur-/Vegetationsvielfalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch angemessene und standörtlich differenzierte Pflege.
- Verbesserung der Erschließung und öffentlichen Zugänglichkeit durch Herstellung ergänzender Wegeverbindungen.
- Erhalt/Wiederherstellung der besonderen Ausblickssituationen, im Wesentlichen durch gezielte Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen.
- Verbesserung der Erlebbarkeit der besonderen topografisch-morphologischen und naturräumlichen Strukturen.
- Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen durch Herausnahme / Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs.
- Sicherung des Kleintierzoo mit entsprechenden Auflagen.

## 6.2.2 Erläuterung der Planungsziele

### ***Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen***

Der Bereich Rammelsberg / Wasserfallsgraben ist bedeutender Naherholungsbereich für die Stadtteile Wahlershausen / Wilhelmshöhe und Kirchditmold. Neben privaten Gartenflächen und einem differenzierten Wegenetz sind zur Erfüllung dieser Funktion auch öffentlich nutzbare und zugängliche Flächen von Bedeutung.

Gegenwärtig beschränkt sich das Angebot gut nutzbarer öffentlicher Flächen auf den östlichen Randbereich des Plateaus. Die von Gehölzen bewachsenen Hangbereiche sind nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Sowohl um das öffentliche Flächenangebot zu erweitern als auch die besondere naturräumlich-morphologische Struktur und Lage des Rammelsbergplateaus öffentlich erlebbar zu machen, sieht der Grünordnungsplan die Ausweisung des Plateaus wie auch der Hangbereiche als öffentliche Grünfläche vor.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Teilbereichs als öffentliche Grünfläche soll das Plateau durch einen öffentlichen Fußweg in westöstlicher Richtung erschlossen werden.

### ***Sicherung privater Gartenflächen***

Privat nutzbare Gärten stellen insbesondere für Bewohner/-innen von Mietwohnungen im Geschößwohnungsbau einen wichtigen Ersatz für den fehlenden wohnungsnahen privaten Freiraum dar.

Mit der planerischen Absicherung eines Teils der im Plangebiet vorhandenen Gärten wird einerseits dem erkennbaren Bedarf an privaten Gärten in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtteil mit hoher Bau- und Wohndichte Rechnung getragen. Gleichzeitig soll damit die auch durch diese strukturreichen Gärten geprägte Eigenart des Gebietes dauerhaft erhalten werden.

Festsetzungen im Bereich des LSG Zone II zur maximalen Größe zulässiger Lauben sowie zur Art der Einfriedung und Randgestaltung der Grundstücke tragen dazu bei, Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale gering zu halten. Im LSG Zone I sind nur legal errichtete bauliche Anlagen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Dies betrifft die Grundstücke *Am Rammelsberg* 40, 42, 47, 50.

### ***Sicherung der Struktur- und Vegetationsvielfalt; Erhalt von Sonderstandorten***

Eine wesentliche Qualität des Rammelsberges liegt in dem großen Strukturreichtum der Vegetation und im Vorkommen kleinflächiger trockenwarmer Sonderstandorte wie Halbtrockenrasen(-fragmente), wärmeliebenden Staudenfluren und Gebüsch. Dem Ziel der Sicherung dieser Strukturen und Qualitäten dienen die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Aussagen zur längerfristigen Pflege und Nutzung dieser Flächen.

### ***Verbesserung der Erschließung und Durchlässigkeit***

Eine wesentliche Grundlage für die herausragende Naherholungsfunktion des Plangebietes ist ein differenziertes Wegenetz, das gut an die umgebenden Siedlungsgebiete angebunden ist und die Möglichkeit zu Rundwegen unterschiedlicher Länge, Schwierigkeitsgrade und Erfahrungsmöglichkeiten eröffnet.

Der Grünordnungsplan sieht die Sicherung eines zwischenzeitlich hergestellten öffentlichen Fußweges vom *Roterkopfweg* zum Weg *Am Wasserfallsgraben* vor.

Darüber hinaus soll in Verbindung mit der Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Rammelsbergplateaus verbessert werden (s. o.).

### **Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen**

Um die bisher von starkem Zufahrtsverkehr und ungeordnetem Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo ausgehenden Störungen zu mildern, soll der ungeordnete und ungenehmigte Parkplatz am Eingang des Kleintierzoos aufgehoben und der Zufahrtsweg etwa auf Höhe der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden. Der vorhandene Parkplatz an der Sportanlage Stockbreite soll auch für Besucher/-innen der Gärten und des Zoos zur Verfügung stehen.

### **Sicherung des Kleintierzoos**

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Kleintierzoos wird der über Jahre hinweg gewachsenen Funktion und Bedeutung dieser Einrichtung als Teil der Naherholungsinfrastruktur insbesondere der westlichen Stadtteile entsprochen. Festsetzungen zum maximal zulässigen Anteil befestigter bzw. überbauter Flächen sowie zu einem Mindestanteil an vegetationsfähigen Flächen tragen dazu bei, mögliche Beeinträchtigungen der Naturgüter so gering wie möglich zu halten.

## **6.3 Erschließung**

Um die verkehrliche Erschließung der als private Grünfläche "Hausgärten" und "Historische Parkanlage" ausgewiesenen Grundstücke für die Eigentümer sicher zu stellen, erfolgt für den auf dem Rammelsberg in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg bis zum Grundstück Nr. 40 eine Ausweisung als Verkehrsfläche 'Anliegerweg'. In Höhe des Grundstückes Nr. 42 ist ein Stich als Wendemöglichkeit, vor allem für Versorgungsfahrzeuge vorgesehen. Auch der östliche Abschnitt des *Roterkopfweges* wird bis zum Kleintierzoo als Verkehrsfläche 'Anliegerweg' ausgewiesen.

Wesentlich für die primäre Funktion der Naherholung ist unter anderem ein differenziertes Wegenetz, das gut an die umgebenden Siedlungsgebiete angebunden ist und die Möglichkeit zu Rundwegen unterschiedlicher Länge, Schwierigkeitsgrade und Erfahrungsmöglichkeiten eröffnet. Für die Erfüllung dieser Funktion werden die im Plangebiet vorhandenen Hauptwege planungsrechtlich gesichert. In Verlängerung der beiden o.g. Wege sowie entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze (als Nord-Süd-Verbindung) werden die Hauptwege als Fußwege festgesetzt. Damit soll in Verbindung mit der oben angesprochenen Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Rammelsbergplateaus verbessert werden.

Für das westliche Teilstück der Straße *Am Rammelsberg* erfolgt eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche.

Der am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Friedhofes verlaufende einfache Fußweg soll in dieser Form erhalten und künftig kontinuierlich gepflegt werden. Insbesondere ist ein periodischer Rückschnitt der randlichen Gehölze erforderlich. Auf eine formale Festsetzung dieses Weges im Bebauungsplan kann verzichtet werden.

Eine massive Beeinträchtigung der Erholungsnutzung stellen der vor allem an den Wochenenden starke Zufahrtsverkehr sowie das ungeordnete Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo dar. Um diese Störungen zu verringern, soll der ungenehmigte Parkplatz am Eingang des Kleintierzoos zurückgebaut und der Zufahrtsweg auf Höhe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden.

In diesem Zusammenhang werden zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs öffentlich-rechtliche Parkplätze an der Sportanlage *Stockwiesen* nachgewiesen. Um Kapazitätsengpässe aufgrund der vorgesehenen Doppelnutzung zu vermeiden, werden zusätzlich zwölf Stellplätze als Schotterrasenfläche angelegt und mit fünf Laubbaum-Hochstämmen (Stieleichen - *Quercus robur*) markiert. Darüber hinaus werden durch Ummarkierung und Rückschnitt der einfassenden Gehölze zehn weitere Stellplätze auf dem vorhandenen Parkplatz geschaffen.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat der Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) bereits zu Beginn der 90er Jahre die Möglichkeit geprüft, das Gebiet an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Dabei wurde festgestellt, dass im Falle eines Anschlusses der zum zeitweiligen Aufenthalt bzw. zum Wohnen genutzten Gebäude im Bereich des Rammelsbergplateaus an das öffentliche Kanalnetz unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen würden. Mit Verweis auf einen Dezernatsbeschluss vom 27.07.1994 wird aufgrund der, den Anliegern nicht zumutbaren, hohen Kosten ein Anschluss an den Kanal abgelehnt.

Mit Stellungnahme vom 26.10.2011 stellt der KEB erneut fest, dass es technisch sehr aufwendig ist, die genutzten Gebäude an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Außerdem ist der finanzielle Aufwand für die Herstellung der notwendigen Kanäle nach wie vor unverhältnismäßig und übersteigt den in der geltenden Verwaltungsvorschrift formulierten Wert von 8.000,- Euro pro angeschlossenen Einwohner. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes auch zukünftig legal genutzten Gebäude müssen dementsprechend ihre Abwässer nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken entsorgen.

Desweiteren würde ein Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Kanal nicht in Übereinstimmung mit der städtebaulich beabsichtigten vorrangigen Sicherung als Naherholungsgebiet stehen.

Für die im Plangebiet zum zeitweiligen Aufenthalt bzw. zum Wohnen genutzten Gebäude ist das Schmutzwasser gemäß Abschnitt II, § 14 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel in Grundstückskläreinrichtungen einzuleiten. Für den Bau, den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der Abwasseranlagen, sowie den hieraus entstehenden Kosten, sind die Eigentümer verantwortlich. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu beseitigen ist.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 7.1 Begründung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### 7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - Sondergebiet "Kleintierzoo"

Für den Bestand des Kleintierzoos kann ein öffentliches Interesse der Naherholung zugrunde gelegt werden, dem in Verbindung mit dem privaten Interesse des Zoo-Betreibers seitens der Stadt Kassel Vorrang eingeräumt wird vor öffentlichen Interessen etwa des Naturschutzes, die der Zoo-Nutzung möglicherweise entgegenstehen. Im Bebauungsplan wird in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden innerhalb der Zone II des LSG der Stadt Kassel der Kleintierzoo in seiner jetzigen Form planungsrechtlich abgesichert und als Sondergebiet "Kleintierzoo" festgesetzt. Als Art der Bebauung werden nur für die Haltung von Kleintieren und Sondertierarten sowie für die Betreibung des Zoos geeignete bauliche Anlagen zugelassen. Zu Sondertierarten zählen hierbei solche Tierarten, die nicht als "übliche" Klein- bzw. Haustiere einzustufen sind, wie beispielsweise Alpakas, Eulen, Emus, Nandus, Luchse, Störche, Flamingos, Weißbüscheläffchen, Riesenschlangen.

Für die Zoo-Betreiber wird in Benachbarung des Sondergebietes eine Verkehrsfläche mit zwei Stellplätzen ausgewiesen. Mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes stehen Besucherparkplätze nur außerhalb des Plangebietes an den *Stockwiesen* zur Verfügung. Daher sind Stellplätze und Garagen laut § 12 BauNVO unzulässig.

Im Sondergebiet Kleintierzoo beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,15. Da die befestigten Wegeflächen ein wesentlicher Bestandteil des Gebietes sind, wird für diese das zulässige Maß explizit festgesetzt. Am Bestand orientiert ist, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch befestigte Wegeflächen um 100 % zulässig.

Um Störungen des Landschaftsbildes im Übergang zwischen dem Tal des Wasserfallsgrabens und dem Rammelsbergplateau zu vermeiden und in Abgleichung mit den Gartenlauben der angrenzenden Grundstücke wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Bergseitig sind 3,0 m, talseitig 4,0 m zulässig.

### 7.1.2 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

Der größte Teil des Geltungsbereiches, d.h. die nördlichen und südlichen Hangbereiche des Rammelsberges sowie das Plateau werden entsprechend der Vorgaben des Fachbeitrages "Grün und Umwelt" des Umwelt- und Gartenamtes Kassel (s. Anlage 1) als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt und sollen entsprechend (weiter-) entwickelt werden. Wesentlicher Nutzungszweck sind die vorwiegend landschaftsgebundene Erholung/Freiraumnutzung sowie der Biotop- und Artenschutz.

Durch eine räumlich differenzierte, insgesamt eher zurückhaltende Pflege soll auf diesen Flächen ein Vegetationsmosaik aus wiesenartigen Flächen mit einzelnen Gehölzinseln oder Baumgruppen sowie größeren, mehrschichtigen Gehölzbeständen in den steileren Hangpartien dauerhaft erhalten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf diese Weise eine Zonierung des Gebietes in stärker durch Erholungsnutzungen bestimmte Teilbereiche einerseits und mehr ungestörte und damit dem Ziel des Biotopschutzes entsprechende Teile andererseits einstellen wird.

Im Rahmen der Gehölzpflege soll insbesondere auch die vom Plateau aus bestehende Aussicht auf die umgebenden Stadtteile Wahlershausen, Kirchditmold und Vorderer Westen berücksichtigt werden. Ein zusätzlicher in West-Ost-Richtung verlaufender Weg auf dem Plateau soll die Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten ergänzen.

Im westlichen Teilgebiet zwischen *Weißensteinstraße* und der Straße *Am Rammelsberg* wird mit dieser Festsetzung die bisherige Ausweisung der Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III 24 A als „Gärtnerisch genutzte Fläche“ bzw. „Stellplätze“ aufgehoben.

Für die unterschiedlichen Teilflächen (Ziffer 1 bis 3) werden Zielzustände hinsichtlich der Vegetations-/ Biotopstrukturen formuliert, die durch Pflegemaßnahmen angestrebt bzw. längerfristig gesichert werden sollen. Im Detail sind diese im Fachbeitrag "Grün und Umwelt", Kap. 6.1 (s. Anlage 1) dargelegt.

### 7.1.3 Private Grünflächen - Freizeitgärten

Bei den im Bebauungsplan als private Grünfläche - Freizeitgärten festgesetzten Grundstücken handelt es sich um Gartengrundstücke, die als solche gesichert werden sollen. Ihr Nutzungszweck ist die gärtnerische Betätigung sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung. Mit dieser Ausweisung werden über längere Zeit gewachsene Nutzungsstrukturen und die Möglichkeiten einer privaten Gartennutzung im Einzugsbereich eines dicht bewohnten Stadtteils dauerhaft gesichert. Durch verschiedene, sich vorwiegend auf die Gestaltung der Grundstücke beziehende Festsetzungen (randliche Eingrünung, maximale Gebäudehöhen, Ausschluss von Nadelgehölzen, etc.) soll langfristig eine Integration der Gärten in die vorhandenen kulturlandschaftlichen Strukturen sichergestellt werden. Die Unterteilung in Teilgebiete mit differenten Festsetzungen entspricht der Lage in Zone I bzw. Zone II des Landschaftsschutzgebietes sowie der verschiedenartigen, zu sichernden oder rückzuführenden Nutzungen.

Die zulässigen baulichen Anlagen dienen der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar u.ä.. Sie sind auch zum kurzzeitigen Aufenthalt z.B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen gedacht. Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen im Garten zu dauerhaftem Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard nicht überschreiten. Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben zulässig. Die Größe der baulichen Anlagen orientiert

sich am Charakter des Gebietes, dem Bestand und an der Parzellengröße, für die eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschl. Klosett und Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bestehende bauliche Anlagen, die größer sind als die angegebenen Maße es zulassen, sind zurückzubauen.

Im Einzelfall kann geprüft werden, ob dieser Anpassungsprozess bis zum Pächterwechsel ausgesetzt werden soll.

#### **7.1.4 Private Grünflächen - Hausgärten**

Bei den im Bebauungsplan als private Grünfläche - Hausgärten festgesetzten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die mit legal errichteten Wohnhäusern bebaut sind. Diese Wohnbebauung auf den Grundstücken *Am Rammelsberg* Nr. 47 und Nr. 50 soll bauleitplanerisch gesichert werden. Dem privaten Belang einer Sicherung der legal entstandenen Wohnhäuser über den Bestandsschutz hinaus wird abwägend Vorrang gegeben.

Die Festsetzung einer sehr eng am vorhandenen Bestand orientierten Grundfläche sowie der Ausschluss von anderen als Wohnnutzungen tragen dazu bei, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie öffentlicher und privater Erholungsnutzungen - etwa durch Zufahrtsverkehr - gering zu halten.

Mit der Ausweisung als Kulturdenkmal besteht für das Haus Nr. 50 auch ein öffentliches Interesse an der Erhaltung.

Das vorhandene Maß der Bebauung wird als vereinbar mit dem städtebaulichen Konzept einer vorrangigen Sicherung der Naherholung angesehen.

Die Festsetzungen der max. zulässigen Grundflächen sowie eventuell möglicher Überschreitungen dokumentieren den Bestand und lassen zukünftige kleine Erweiterungen zu. Erhebliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten wären mit dem städtebaulichen Ziel, die Qualität des Plangebietes für die Naherholung zu sichern und zu verbessern, nicht zu vereinbaren. Ebenso wird der Lage der bebauten Grundstücke in Benachbarung zu privaten und öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen.

Alle weiteren Festsetzungen zu Geschossigkeit, Gebäudehöhen etc. sind am Bestand orientiert; dadurch wird die Beibehaltung der vorhandenen Dimensionierung der Baukörper gesichert.

Darüber hinaus wird bei Abgang legal errichteter baulicher Anlagen deren Wiedererrichtung auf den Grundmauern zugelassen.

#### **7.1.5 Private Grünfläche - Historische Parkanlage**

Die Ausweisung des Grundstücks *Am Rammelsberg* Nr. 40 als private Grünfläche "Historische Parkanlage" begründet sich in der Lage innerhalb der Zone I des LSG sowie aus der historisch-künstlerischen Nutzung und der daraus resultierenden denkmalgeschützten Bausubstanz des Atelierhauses. Mit der Ausweisung als Kulturdenkmal ist das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes dokumentiert, der durch Nutzung ermöglicht werden soll. Die Nutzung soll sich an der historischen, also der künstlerischen Nutzung des Atelierhauses in Verbindung mit dem zeitweiligen Aufenthalt im Servicegebäude orientieren.

Die Festsetzungen für das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 40 sollen die dauerhafte Erhaltung des denkmalgeschützten Atelierhauses sowie des zugehörigen Servicehauses durch eine angemessene und verträgliche Nutzung ermöglichen.

Absicht der Festsetzung ist, eine Nutzung sicherzustellen, die zur Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz notwendig ist, und ein Servicegebäude auf dem historischen Standort des ehemals vorhandenen Gartenhauses zuzulassen. Zulässig ist die Nutzung des Atelierhauses als Atelier und Ausstellungsgebäude für künstlerische und schriftstellerische (nach § 18 Abs. 1 EStG) Arbeiten.

Das Servicegebäude steht – historisch und perspektivisch angestrebt - im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Atelierhaus. Um die für das Atelierhaus vorgesehene Art der Sondernutzung – künstlerisches Arbeiten - zu etablieren und auch um für das bewegliche und unbewegliche Eigentum, in der gegebenen Stadtrandlage, die soziale Kontrolle zu erhöhen, wird für das Servicegebäude der zeitlich begrenzte – also nicht dauernde – Aufenthalt zugelassen.

Die dauerhafte Nutzung des Atelierhauses erfordert eine Anpassung der gebäudetechnischen Ausrüstung an zurzeit geltende Auflagen und Standards. Dies kann aus Gründen des Denkmalschutzes nicht innerhalb des Ein-Raum-Gebäudes und auch nicht in einem Anbau untergebracht werden. Daher wird die gebäudetechnische Ausrüstung für das Atelierhaus im Servicegebäude untergebracht. Die Firsthöhe sowie die zulässige Größe der Grundfläche werden für jede bauliche Anlage entsprechend des (ehemaligen) Bestandes gesondert festgesetzt.

### **7.1.6 Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen sollen zwar eine ausreichende Erschließung der vorhandenen Gärten, Gebäude und Einrichtungen ermöglichen, sich gleichzeitig aber hinsichtlich Dimensionierung und Ausbauzustand an der vorrangigen Funktion des Gebietes als Naherholungsraum orientieren.

Da die an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gestellten Nutzungsansprüche nur in den steilen Teilabschnitten eine Versiegelung erfordern, wird deren Befestigung daher grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Bauweise festgesetzt. Ausnahmen, soweit aufgrund der Steigungsverhältnisse erforderlich, sind zulässig. Darüber hinaus wird die Breite auf das jeweils funktional erforderliche Maß begrenzt, eine Überdimensionierung somit vermieden.

Um Störungen der Erholungsnutzungen so gering wie möglich zu halten, werden das Teilstück des Weges *Am Rammelsberg* bis zur Zufahrt zum Grundstück Nr. 40 sowie der *Roterkopfweg* bis zum Eingang des Kleintierzoo als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Anliegerweg' festgesetzt. Die restlichen Abschnitte der genannten Wege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg' ausgewiesen.

Zur Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit wurde ein öffentlicher Fußweg vom *Roterkopfweg* zum Weg *Am Wasserfallgraben* hergestellt. Das innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufende Teilstück dieses Weges wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg' ausgewiesen.

Für den Nachweis von Stellplätzen wären aufgrund der vorhandenen Topographie erhebliche bauliche Eingriffe in das Gelände unvermeidlich. Daher werden lediglich drei Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Kleintierzoo festgesetzt, wovon zwei Stellplätze für den Betrieb und die Unterhaltung des Kleintierzoo vorgesehen sind sowie ein Stellplatz als Behindertenstellplatz ausgewiesen wird.

## **7.2 Begründung der Festsetzungen nach HBO**

### **7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Innerhalb der als Freizeitgärten festgesetzten privaten Gärten ist - aufgrund der Lage in Zone II im Landschaftsschutzgebiet - nur in einem Teilgebiet die Errichtung von nutzungsbezogenen baulichen Anlagen erlaubt. Hier wird festgesetzt, dass Neubauten aufgrund der Einfügung in die Landschaft nur in Holzbauweise zu errichten sind.

Um für die Gebäude das äußere Erscheinungsbild über den Bestandsschutz hinaus zu wahren, sind verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Diese betreffen insbesondere die Dächer, deren Neigung auf 0° bis 50° festgesetzt wird. Die zulässigen Dachformen sind auf Sattel-,

Walm-, Pult- und Flachdächer begrenzt, soweit nicht Bestimmungen des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Die Dacheindeckungen sind ebenfalls aus Gründen der homogenen gestalterischen Erscheinung des Gebietes auf kleinteilige, unglasierte Eindeckungen mit rotem bis anthrazitem Grundton oder als begrünte Dächer beschränkt.

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist energiewirtschaftlich sinnvoll und erwünscht. Aus ortsgestalterischen Gründen ist jedoch zu fordern, dass mit diesen Anlagen keine visuell störenden Gestaltungen verbunden sind und dass die Errichtung solcher Anlagen auf einem Bau- und Denkmal mit dem Denkmalschutz abzustimmen ist.

### **7.2.2 Einfriedungen**

Die Grundstücksflächen bilden den hausbezogenen Freiraum, der erst durch klare, sichtbare Grenzen zu einem solchen wird. Gleiches gilt für die privaten Freizeitgärten mit ihrer Naherholungsfunktion. Daher ist die Errichtung von Einfriedungen freiraumplanerisch sinnvoll und erwünscht.

Da die Vorgärten den Übergang vom privaten Freiraum zum öffentlichen (Straßen-)freiraum bilden sowie die Einsehbarkeit der Wege von den Häusern aus Voraussetzung für die soziale Kontrolle der Wege ist, sind hier die Einfriedungen nur zwischen 0,90 m und 1,30 m zulässig. Gleichzeitig gewährleistet die maximale Höhe von 1,30 m für die übrigen Gartenbereiche ausreichenden Sichtschutz und Gebrauchssicherheit. Um Gebrauchssicherheit und 'Anlehnqualität' zu bieten, sind die Einfriedungen insgesamt nicht niedriger als 0,90 m zulässig. Die Festsetzungen beziehen sich nur auf Einfriedungen, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, da durch sie u.a. der Straßenraum optisch geprägt wird. Die Vorgabe eines Mindestbodenabstandes soll gewährleisten, dass die Zäune keine Barriere für Kleintiere darstellen.

### **7.2.3 Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen dienen zum einen der Einbindung des Kleintierzoos in die Struktur der umgebenden Grünflächen; zum anderen tragen sie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien im gesamten Plangebiet bei.

### **7.2.4 Abwasseranlagen**

Da die legal errichteten Gebäude sowie die Anlagen des Zoos nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sind und dieser Anschluss aufgrund der unzumutbaren Kosten auch nicht hergestellt wird, ist eine Einleitung der Abwasser in Grundstückskläreinrichtungen zulässig. Desweiteren wird zum Schutz des Grundwassers die Verwendung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgegeben.

### **7.2.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen bewirken eine optische Beeinträchtigung des Naherholungs- und Landschaftsschutzgebietes. Daher werden Werbeanlagen ausgeschlossen.

## **8. EINGRIFFSREGELUNG**

### **8.1 Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan vom Umwelt- und Gartenamt Kassel ein Fachbeitrag "Grün und Umwelt" im Juni 2000, überarbeitet im Januar 2010 erstellt, in dem eine ausführliche Bestandaufnahme und -bewertung sowie eine Eingriffsbewertung und naturschutzfachlich begründete Entwicklungsziele dargelegt werden.

Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages "Grün und Umwelt" sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit. Im Folgenden wird der Abschnitt zur Eingriffsregelung wiedergegeben. Der komplette Fachbeitrag "Grün und Umwelt" liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

### **8.2 Ermöglichte Eingriffe**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden einige bereits vor längerer Zeit ohne Genehmigungen vorgenommene Eingriffe legalisiert und unterliegen damit der Eingriffsregelung. Dies betrifft die Freizeitgärten im nördlichen Bereich sowie den angrenzenden Kleintierzoo, beide im LSG Zone II gelegen. Zudem soll im Bereich der öffentlichen Grünflächen (LSG Zone I) ein Fußweg ermöglicht werden, was ebenfalls als Eingriff zu werten ist.

Die im Rahmen des Bestandsschutzes abgesicherten baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen sind nicht als Eingriffe zu werten. Sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig, werden nicht festgesetzt und müssen beseitigt bzw. zurückgebaut werden.

Eine Eingriffsvermeidung ist wegen nachträglicher Legalisierung tatsächlich nicht möglich. Die Eingriffsminimierung wird durch die Festsetzung geringer Maximalgrößen und umweltverträgliche Ausführung (z. B. wasserdurchlässige Beläge) für die baulichen Anlagen gewährleistet.

#### **Flächenaufstellung**

Überbauung durch Gartenhütten in den Freizeitgärten: 48 m<sup>2</sup>.

Überbauung/(Teil)versiegelung im Sondergebiet Kleintierzoo: ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Teilversiegelung durch Fußweg auf dem Plateau: ca. 370 m<sup>2</sup>.

### **8.3 Eingriffsbewertung**

Der Eingriffsumfang ist mit der ermöglichten bzw. bereits vorhandenen Überbauung und (Teil)versiegelung gering. Die negativen Auswirkungen auf die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima und Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild und den Erholungswert sind daher ebenfalls als geringfügig einzustufen.

### **8.4 Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Die Versiegelung kann im Plangebiet im Hinblick auf die Potentiale Boden und Wasser nicht funktional ausgeglichen werden.

Für den Bereich der beiden Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke eine Kompensation durch die Aufwertung des Landschaftsbildes und des Biotopwertes erreicht wird.

Als Kompensation für die Eingriffe im Sondergebiet Kleintierzoo wird die östliche Fläche (s. Ziffer 3 B-Plan), die heute als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, durch die Umgestaltung zu einer Gehölzinsel aufgewertet.

Die Neuanlage des Weges auf dem Plateau wird z. T. durch die Aufgabe des Weges im westlichen Planbereichen (nördlich der Straße „Am Rammelsberg“) kompensiert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung großer Areale auf dem Rammelsberg als öffentliche Grünfläche in erster Linie des Landschaftsbildes und der Erholungswert, aber auch der Biotopwert durch bessere Ausprägung der standortgerechten Vegetationsstrukturen positiv beeinflusst werden.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet im Hinblick auf die Eingriffsregelung festzustellen, dass die in ihrem Ausmaß geringfügigen Eingriffe funktional nicht vollständig ausgeglichen werden können. Vor dem Hintergrund der herausragenden Bedeutung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet und besonderer Standort für die Biotopentwicklung kann jedoch insgesamt von einer Kompensation ausgegangen werden.

## 9. MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Als notwendige Maßnahmen zur Umsetzung der im Bebauungsplan für das Plangebiet formulierten Entwicklungsziele und Festsetzungen sind nachfolgende Punkte als wesentlich zu nennen:

1. Bauliche Anlagen innerhalb der Privaten Grünflächen - Freizeitgärten - werden auf 24 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt. Überschreitungen sind nicht zulässig. Größere bauliche Anlagen sind zurückzubauen.
2. Das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46 ist nach Beendigung des z.Zt. bestehenden Pachtverhältnisses in eine öffentliche Grünfläche zu überführen. Die baulichen Anlagen (Zäune und Lauben und Schuppen) sind dann durch den Pächter zu entfernen.
3. Besucherparkplätze für den Kleintierzoo sind - mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes - im Bereich der Sportanlage Stockwiesen durch Doppelnutzung sowie Neuanlage herzustellen. In diesem Zusammenhang sind Einrichtungen zur Sperrung des Weges *Am Rammelsberg* in Höhe der östlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen, die nur noch den Grundstücksanliegern ein Befahren des Nahbereiches zum Kleintierzoo ermöglichen.
4. Die bisher zum Parken genutzten Vegetationsflächen im Zugangsbereich zum Kleintierzoo sind als solche wieder herzustellen. Die durch langjähriges ungeordnetes Parken verdichteten und vegetationslosen Flächen sollten hinsichtlich der Oberflächen soweit verändert werden, dass eine spontane Vegetationsentwicklung einsetzen kann.
5. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Geltungsgebietes als Naherholungsgebiet. Da ein großer Teil der Flächen als öffentliche Grünflächen "Parkanlage" ausgewiesen ist, wird die Erstellung eines Konzeptes zur Nutzung und öffentlichen Pflege des Rammelsberges empfohlen. Erforderlich sind im wesentlichen folgende Einzelmaßnahmen:
  - Periodische Mahd der wiesenartigen Flächen.
  - In Teilbereichen Entbuschung von Wiesen- / Halbtrockenrasenflächen.
  - Freischneiden von Sichtschneisen in den Hangbereichen.
  - Periodische Pflege der flächigen Gehölzbestände.

## **10. UMWELTBERICHT „AM RAMMELSBERG“ GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2 A BAUGB**

(Erstellt vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Januar 2010)

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet, gute Zugänglichkeit für öffentliche Nutzung und Absicherung privater Grünflächen.

Der Bebauungsplanentwurf (Stand Dezember 2009) trifft folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen:

- Der größte Flächenanteil wird mit einer öffentlichen Grünfläche belegt
- Private Grünflächen, zum Teil als Freizeitgärten
- Sicherung des Kleintierzoos als Sondergebiet

#### **10.1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

- Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2007) nennt für das Plangebiet folgende Ziele:
  - Erhalt des Kleintierzoos für die Naherholung
  - Erhalt der Obstwiesenflächen
  - Erhalt und Pflege der Grünlandflächen einschließlich des (Halb)trockenrasens
  - Sicherung mehrschichtiger Gehölzbestände in den Hangbereichen
  - Freihaltung von Sichtbeziehungen.

Diesen Zielen wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen. Insbesondere mit den textlichen Festsetzungen wird eine nachhaltige und standortangepasste Nutzung, Pflege und Entwicklung der Grünflächen gewährleistet.

- Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nimmt die Ziele des Landschaftsplanes auf, verfeinert sie und stellt im Zielkonzept dar:
  - Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen und deren angemessene Pflege / Nutzung
  - Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen zu baulichen Anlagen
  - Sicherung des Kleintierzoos mit entsprechenden Auflagen
  - Sicherung bzw. Schaffung von Wegeverbindungen
  - Erhalt / Wiederherstellung von besonderen Ausblickssituationen
  - Abbau von Störungen durch Kfz-Verkehr.

Diese Ziele werden durch die einzelnen Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes und die dezidierten textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

### **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **10.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

- Die Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind aufgrund eines großen Anteils extensiv genutzter Flächen hochwertig und zudem besonders vielfältig strukturiert. Neben waldartigen Beständen finden sich Gebüsche, Staudenfluren und Wiesengesellschaften. Weniger günstige Biotopfunktionen sind den intensiv genutzten privaten Grünflächen (Gärten, z. T. mit Wohngebäuden) sowie dem Kleintierzoo als Sondernutzung zuzuschreiben.

- Die natürlichen Bodenfunktionen sind insgesamt gut erhalten, da sich die vorhandenen Nutzungen weitgehend an der jeweiligen Nutzungseignung orientieren. Der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen ist in der Summe gering.
- Entsprechend des geringen Versiegelungsgrades kann die Wasserversickerung weitgehend natürlich erfolgen, es liegen daher kaum Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vor.
- Die mikroklimatische Situation ist aufgrund des sehr hohen Anteils an Vegetationsflächen und der Lage am Rande eines Kaltluftabflussgebietes als sehr günstig zu bewerten. Der Rammelsberg ist Teil eines klimatischen Ausgleichsraumes für die besiedelten Gebiete von Wahlershausen.
- Die lufthygienische Situation hingegen muss – wie im gesamten Stadtgebiet Kassel – als belastet eingeschätzt werden. Aufgrund der PM10-Überschreitungen und der Stickstoffdioxidbelastung wurde für den Ballungsraum Kassel ein Luftreinhalte- und Aktionsplan erstellt, der weiter fortgeschrieben wird.
- Grundsätzlich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg ausgegangen werden.

#### **10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltstandes**

- Bei Durchführung der Planung: Der Bebauungsplan bietet eine – über die existierenden rechtlichen Vorgaben hinaus – wichtige Grundlage, die natürlichen Potentiale zu entwickeln. Dies erfolgt in erster Linie durch Beseitigung bzw. Rückbau baulicher Anlagen (Hütten, Wege) im Landschaftsschutzgebiet Zone I und verbessert u. a. die Biotopqualitäten für Pflanzen und Tiere. Die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes werden etwas verbessert. Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation sind keine Veränderungen zu erwarten.
- Bei Nichtdurchführung der Planung: die vorhandenen (baurechtlich) illegalen baulichen Anlagen, die im Landschaftsschutzgebiet Zone II liegen und mit dem Bebauungsplan legalisiert werden (Kleintierzoo und Freizeitgärten) müssten entfernt werden. Dies käme einerseits allen Naturpotentialen zugute, würde jedoch der planerischen Absicht der vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten widersprechen. Sonstige Veränderungen des derzeitigen Zustandes wären nicht zu erwarten.

#### **10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen ist wegen nachträglicher Legalisierung und bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten der bereits vorhandenen Nutzungen nicht möglich.
- Die Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird mit folgenden Maßnahmen erzielt:
  - für das Sondergebiet Festsetzung einer geringen GRZ, Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen.
  - für die privaten Grünflächen Festsetzung maximal zulässiger überbaubarer Flächen, soweit Bestandsschutz besteht bzw. Beschränkung der Hüttengrößen in den Freizeitgärten.
  - Herstellung der Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Form
  - Der Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird durch Festsetzung zur Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der privaten Grünflächen sowie der bisherigen „Parkplatzflächen“ erfolgen. Des Weiteren werden vorhandene Wege zurückgebaut und die zu erweiternde öffentliche Grünfläche standortangepasst genutzt und gepflegt.

#### **10.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im bisherigen Planverfahren wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Flächenanteilen von privaten und öffentlichen Grünflächen entwickelt, wovon eine zunächst weiterverfolgt wurde. Deren Inkrafttreten war jedoch abhängig von einer Änderung des Landschaftsschutzgebietes durch den RP, die allerdings nicht eintrat. Wegen dieses Status gibt es für den Bebauungsplan keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten außer einer kompletten Einstellung des Planverfahrens.

### **10.3 Zusätzliche Angaben**

#### **10.3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des Grünordnungsplanes bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen werden, wurden mittels der sog. „Potenzialmethode“ erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch das Büro Grundler, Kassel, im Jahr 2000 und wurde aktuell überarbeitet.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Deutscher Bund für Vogelschutz, Ortsgruppe Kassel, Kartierung der Vogelarten im Stadtgebiet Kassel, 1986
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karten von Hessen, Bl. Kassel-West, 1969
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2006
- ders., Digitale Bodenkarte (Entwurf), 1997
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Flächennutzungsplan, 2009
- ders., Landschaftsplan, 2007

#### **10.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes**

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind, werden keine speziellen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Federführend für die Realisierung des Planes im Bereich der privaten Grünflächen und im Sondergebiet ist die Bauaufsicht der Stadt Kassel. Die kontinuierliche Betreuung der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch das Umwelt- und Gartenamt.

#### **10.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Rammelsberg als Naherholungsgebiet und Lebensraum für Pflanzen und Tiere weiterentwickelt. Es erfolgt eine Absicherung vorhandener umweltverträglicher privater Nutzungen und eine Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen, die entsprechend den natürlichen Standortbedingungen gepflegt werden und der Öffentlichkeit zugänglich sind. Damit kann insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht werden. Zusätzliche umweltrelevante Belastungen werden voraussichtlich nicht auftreten.

## 11. BRANDSCHUTZ

Mit Stellungnahme vom 11.10.2011 verweist das Amt für Vorbeugenden Brand- und Umweltschutz auf folgende zu beachtende brandschutztechnischen Hinweise:

- Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.
- Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- Die in der Begründung erwähnten Grundstücke mit genehmigter und nicht genehmigter Wohnnutzung sowie der Kleintierzoo müssen im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden können. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (DIN 14090).
- Die Parkplatzsituation am Kleintierzoo ist so einzurichten und zu betreiben, dass das Erreichen des Hauptzuganges zum Gelände für ein Löschfahrzeug (Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t) jederzeit gewährleistet ist.
- Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

## 12. BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Grundstücksflächen sind in privatem und städtischem Eigentum. Eine Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich, da das Bebauungskonzept keine Änderung der Eigentumsverhältnisse bedingt. Bei erforderlichen Änderungen bezogen auf benötigte öffentliche Bedarfsflächen wird ggf. ein Grenzregelungsverfahren gemäß der Bestimmung des BauGB durchgeführt.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 79.485 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

<b>Sondergebiet Zoo</b> max. überbaubare Flächen GRZ 0,15= 745,80 m <sup>2</sup> (zzgl. 100% Überschreitung für Wege)	<b>4.972 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b> (versiegelt)	<b>465 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> Anliegerweg 1.407 m <sup>2</sup> , Fußweg 2.482 m <sup>2</sup> , Stellplätze 60 m <sup>2</sup>	<b>3.949 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"</b> Teilfläche 1 = 27.645 m <sup>2</sup> (max. 20% Gehölze= 5.529 m <sup>2</sup> , Wiese= 22.116 m <sup>2</sup> , Weg teilvers.= 1,50 m x lfm.) Teilfläche 2 = 18.905 m <sup>2</sup> (Gehölze) Teilfläche 3 = 873 m <sup>2</sup> (Gehölze)	<b>47.423 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche - Freizeitgärten (FG)</b> max. überbaubare Flächen 265 m <sup>2</sup> FG 1 (1.774 m <sup>2</sup> ) FG 2 (1.428 m <sup>2</sup> , davon max. GR 73 m <sup>2</sup> ), je 200 m <sup>2</sup> /1Baum FG 3 (3.969 m <sup>2</sup> : 500 m <sup>2</sup> = 8 Parzellen x 24 m <sup>2</sup> = max. GR 192 m <sup>2</sup> )	<b>7.171 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche - Hausgärten (HG)</b> max. überbaubare Flächen 1.023 m <sup>2</sup> HG1 (4.215 m <sup>2</sup> , davon GR 300 m <sup>2</sup> zzgl. 20 % Überschreitung= 60 m <sup>2</sup> = 360 m <sup>2</sup> ) HG2 (8.418 m <sup>2</sup> , davon GR 350 m <sup>2</sup> zzgl. 50 % Überschreitung= 175 m <sup>2</sup> = 525 m <sup>2</sup> )	<b>12.634 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche - Historische Parkanlage (GR 208 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.871 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>79.485 m<sup>2</sup></b>

### 13. KOSTEN

Für die Neuanlage bzw. Veränderung der Stellplätze an der Sportanlage *Stockwiesen* (Anlage von 12 Parkplätzen als Schotterfläche mit Bordsteinabgrenzung zu den Grünflächen, Ummarkierung sowie Neuanpflanzung von fünf Stieleichen als Hochstämmen, s. Abb.2, Seite 16) entstehen Nettobaukosten in Höhe von ca. 15.400 €, zzgl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer. Die Übernahme der Gesamtkosten erfolgt durch die Stadt Kassel.

Bearbeitung:



**Landschafts- & Städtebauarchitektur**  
Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 18.07.2012

Sonja Rühling  
(Städtebauarchitektin)

Aufstellung:

**STADT KASSEL**

Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 19.7.2012  
  
Spangenberg  
(Ltd. Baudirektor)

**ANLAGE 1**  
**(zur Begründung)**

Fachbeitrag „Grün und Umwelt“  
zum  
Bebauungsplan Nr. III / 63 „Rammelsberg“

(Stand Juni 2000 / Januar 2010)

**Stadt Kassel**

**Fachbeitrag „Grün und Umwelt“**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. III / 63 „Rammelsberg“**

bearbeitet im Auftrag der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt –

Im Juni 2000

PLAN ETAGE

Büro für Freiraum- und Landschaftplanung

Sickingenstraße 10

34 117 Kassel

Tel. 0561 / 12560, Fax 0561 / 14534

H. Grundler, Dipl.-Ing.

**Überarbeitet:**

Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel

Januar 2010

## Inhalt

		Seite
<b>1</b>	<b>Anlaß</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung Bebauungsplan und Fachbeitrag Grün und Umwelt	3
2.2	Erschließung	4
<b>3</b>	<b>Rechtsverhältnisse und Planverfahren</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	5
3.4	Schutz(gebiets)ausweisungen	5
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>6</b>
4.1	Nutzungsstrukturen	6
4.2	Naturraumpotenziale / Schutzgüter	7
4.2.1	Geologie / Boden	7
4.2.2	Wasser	9
4.2.3	Lokalklima	10
4.2.4	Vegetation /Biotopstrukturen	12
4.2.5	Erholung /Freiraumnutzung / Landschaftsbild	12
<b>5</b>	<b>Zielkonzept</b>	<b>15</b>
5.1	Übergeordnete Ziele / Einzelziele	15
5.2	Erläuterung der Planungsziele	16
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>18</b>
6.1	Grünflächen	18
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Verkehrsflächen/Erschließung	20
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	21
<b>7</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>21</b>
7.1	Ermöglichte Eingriffe	21
7.2	Eingriffsbewertung	21
7.3	Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen	21

## 1. Anlaß

Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende „Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes“ wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können.

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Beschluss gefasst, für alle Gartengebiete im Außenbereich der Stadt Kassel Bebauungspläne aufzustellen.

Auf der Grundlage einer durchgeführten landschaftsplanerischen Untersuchung, in der alle Gartengebiete erfasst und in einer ersten Stufe bewertet wurden, wurde später beschlossen, dass für einzelne Gebiete mit besonderen Problemlagen und besonderem Regelungsbedarf qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Die Gärten unmittelbar nördlich angrenzend an den „Roterkopfweg“ sind bereits seit einigen Jahren legalisiert.

Für das Plangebiet beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III /63 „Rammelsberg“. Ziel dieses Planes ist lt. Aufstellungsbeschluss, „die Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes und seiner Nutzungsstrukturen und damit die Funktion als Naherholungsgebiet zu sichern“.

Begleitend zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Kassel ursprünglich die Erarbeitung des Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben, der nunmehr in überarbeiteter Form als Fachbeitrag "Grün und Umwelt" (siehe Anlage 1) vorliegt. Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme und –bewertung definiert der Grünordnungsplan landschaftsplanerisch und naturschutzfachlich begründete Entwicklungsziele für das Gebiet und stellt den aus Sicht der Landschaftsplanung langfristig anzustrebenden Zustand dar.

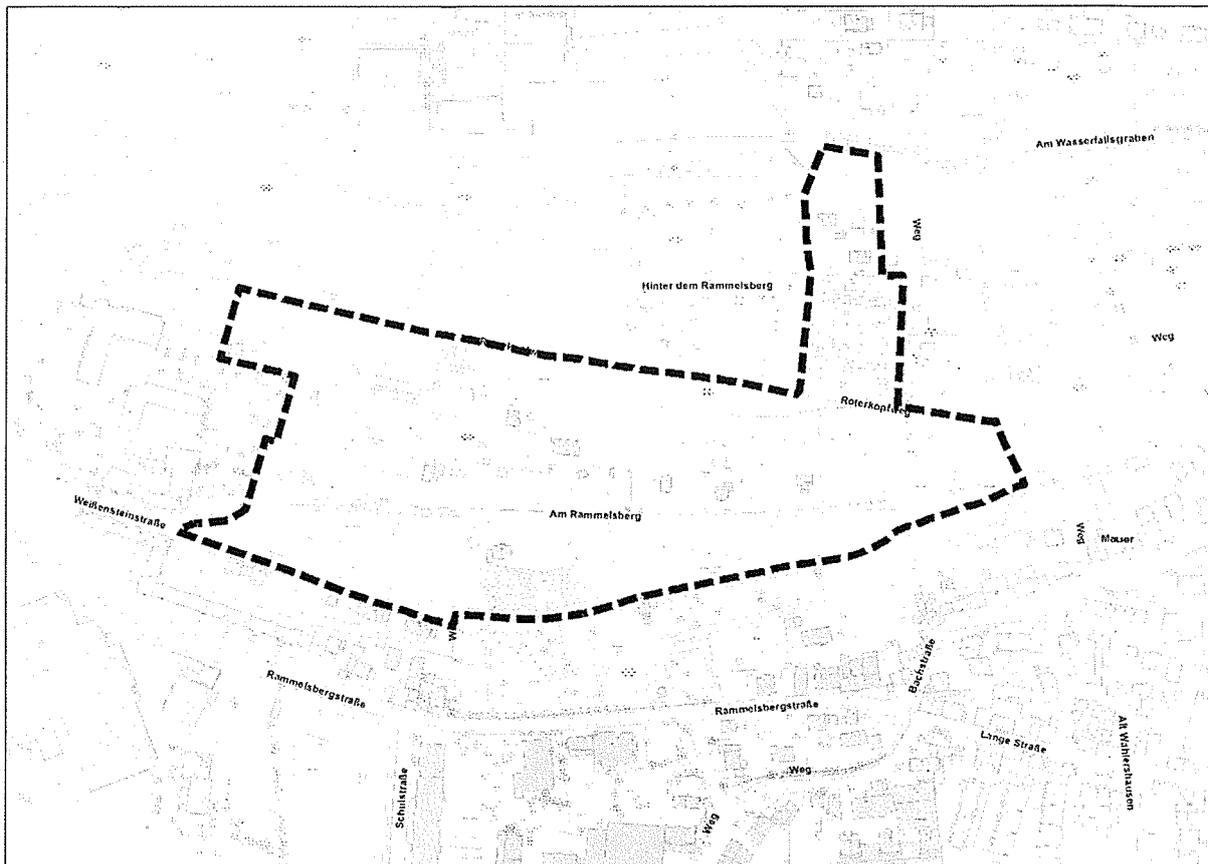
Der Höhenrücken des Rammelsberges mit dem nördlich angrenzenden Tal des Wasserfallsgrabens ist – neben einer besonderen topografisch-naturräumlichen Struktur – durch eine spezifische Nutzungsmischung aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Freizeitgärten mit sog. illegalen Kleinbauten, einzelnen Wohngebäuden mit Gartengrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie Brachflächen geprägt. Als Sondernutzungen sind darüber hinaus ein privater Kleintierzoo und ein denkmalgeschütztes Atelierhaus zu nennen sowie eine größere Tennisplatzanlage und der Gebäudekomplex einer Verwaltung.

Das Gebiet besitzt innerhalb der Freiraumstrukturen im Westen des Kasseler Stadtgebietes eine herausragende Bedeutung. Ebenso begründen besondere Biotopstrukturen, die sich auf den flachgründigen Muschelkalk-Standorten des Rammelsberges entwickelt haben, einen hohen Stellenwert unter dem Aspekt des Biotop- und Artenschutzes.

## 2. Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage und Abgrenzung Bebauungsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils/Ortsbezirks Wahlershausen. Mit einer Fläche von ca. 7,95 ha umfasst das Bebauungsplangebiet (s.u.) den zentralen bis östlichen Teil des Rammelsbergrückens, der zusammen mit dem nördlich sich anschließenden Tal des Neuen Wasserfallsgrabens einen größeren, sich zwischen den Stadtteilen Wahlershausen und Kirchditmold vom Rand des Habichtswaldes bis zur Bahntrasse der Main-Weser-Bahn in die städtischen Siedlungsgebiete hinein erstreckenden Grünzug bildet.



Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrages wurde dementsprechend nach Westen bis zum nächsten Fußweg und nach Norden bis zum neuen Wasserfallgraben erweitert (siehe Bestandsplan).

## 2.2 Erschließung

Entsprechend seiner Größe, Ausdehnung und stadträumlichen Lage ist sowohl die Einbindung des Plangebietes in das lokale Straßen- und Wegenetz als auch seine interne Erschließung relativ komplex (vgl. auch P. 4.2.5 Erholung/Freiraumnutzung/Landschaftsbild mit Themenkarte).

Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das stadtteilbezogene Straßennetz besteht nur über mehrere kleine Stichstraßen: Im Westen über die Weißensteinstraße und die Straße Am Rammelsberg, im Osten über den östlichen Teil der Straße Am Rammelsberg. Die beiden nördlichen Gartengrundstücke sind über den Weg Am Wasserfallgraben angebunden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes von den umgebenden Wohngebieten aus ist an mehreren Stellen gegeben (s. Karte). Wegen ihrer besonderen Bedeutung im Rahmen der Naherholung ist darunter die relativ gute Verbindung zum Vorderen Westen entlang der Drusel hervorzuheben.

Die das Gebiet in westöstlicher Richtung querenden oder an seiner nördlichen und südlichen Grenze verlaufenden Wege erfüllen gleichzeitig eine wichtige Verbindungsfunktion aus dem Bereich Vorderer Westen / Bahnhof Wilhelmshöhe in Richtung Habichtswald und Park Wilhelmshöhe.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht im Süden über die Straßenbahnlinie 1 an den Haltestellen Kunoldstraße, Betriebshof und Weißensteinstraße (Entfernung zum südlichen Gebietsrand zwischen 250 und 400 m).

### 3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen 2000 stellt das Plangebiet als Teil eines größeren zusammenhängenden Bereiches mit Klimafunktion und Regionaler Grünzug dar.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (2009) des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den Rammelsberg als „Grünfläche“, die durch Bebauungspläne gesicherten Gärten als „Grünfläche-Gärten“, die Tennisplätze als „Grünfläche-Sportplatz“, den Kleintierzoo als „Sondergebiet“ und alle übrigen Flächen (Talbereich des neuen Wasserfallgrabens) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

#### 3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Fachplan Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2007) macht zum Plangebiet folgende Aussagen:

- Funktionsflächen Klima und Landschaftsbild.
- Die östliche Anhöhe des Rammelsberges stellt einen wichtigen Aussichtspunkt dar.
- Biotopkomplexe: Neuer Wasserfallsgraben mit begleitendem Gehölzbestand, südlich anschließenden Grünlandflächen sowie großflächigen Gehölzbeständen, zwei Trockenrasenfragmenten (östlicher und westlicher Bereich des Rammelsbergplateau).
- Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen:  
Erhalt des Kleintierzoo für die Naherholung, Erhalt der Obstwiesenflächen, Erhalt und angepasste Nutzung der Grünlandflächen, Erhalt und kontinuierliche Pflege der (Halb)trockenrasen, Sicherung mehrschichtiger Gehölzbestände in den Hangbereichen, Freihaltung von Sichtbeziehungen.

#### 3.4 Schutz(gebiets)ausweisungen

##### **Landschaftsschutz**

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel (Verordnung vom 15.08.1995 in der Fassung vom 29.06.2006). Der überwiegende Teil gehört der Schutzzone I an. Der Bereich des Kleintierzoo und die sich nördlich und westlich anschließenden Gartenflächen sowie die Tennisplätze sind Teil der Schutzzone II.

##### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Unter dem Schutz des § 31 HENatG stehen die naturnahen Bereiche des Neuen Wasserfallsgrabens mit seinen Ufern und die Trockenrasenstandorte auf dem Rammelsberg.

##### **Denkmalschutz**

Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht stehen das Wohngebäude Am Rammelsberg Nr. 50 sowie das „Atelierhaus“ und ein (nicht mehr vorhandenes) altes Gartenhaus auf dem Grundstück Am Rammelsberg Nr. 40 als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

##### **Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone B I (engere Schutzzone) eines großflächigen Heilquellenschutzgebietes für die Thermalquelle in Wilhelmshöhe.

## 4. Bestandsaufnahme und –bewertung

### 4.1 Nutzungsstrukturen

Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes sind in der Bestandskarte dargestellt.

Der weitgehend ebene, an den Rändern allmählich abfallende Plateaubereich des Rammelsberg-Rückens besteht aus unterschiedlichen, teilweise sehr großen Gartengrundstücken (Größe zwischen ca. 200 und 2.500 qm) mit meist ebenfalls größeren bis teilweise sehr großen Lauben und z. T. auch festen Gebäuden. Einige dieser Lauben und festen Gebäude sind periodisch oder auch dauerhaft bewohnt. Ein sehr großes Grundstück am nordöstlichen Rand wird von einer Kirchengemeinde als Freizeitgelände genutzt.

Die Grundstücke werden in unterschiedlicher Form und Intensität gärtnerisch genutzt und gepflegt. Strukturprägend ist für die Mehrzahl der Gärten ein Gehölzbestand aus randlichen Hecken sowie Laub-, Obst- und Nadelbäumen.

Das seit Jahrzehnten weitgehend ungenutzte und bis vor kurzem fast flächig von Gehölzen bewachsene Grundstück um das alte Atelierhaus (Am Rammelsberg Nr. 40) wurde vor einigen Jahren von einem neuen Eigentümer 'reaktiviert'.

Geplant war eine Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes als Ausstellungsraum und eine teilweise Wiederherstellung der alten Gartenanlage.

Auffallend sind auf dem Plateau die teilweise hohen Zäune an den Außenrändern der Grundstücke, insbesondere entlang der Straße Am Rammelsberg.

Im Mittelabschnitt des Rammelsberg-Südhangs befindet sich ein ca. 9.000 qm großes parkartig angelegtes und unterhaltenes Gartengrundstück mit einem villenartigen Wohnhaus. Verschiedene Randbereiche des Grundstückes werden von hain- oder waldartigen Baum- oder Gehölzbeständen eingenommen.

Eine größere Fläche am östlichen Rand des Rammelsberg-Plateaus wird als öffentliche Grünfläche genutzt und extensiv gepflegt. Ein offener, beweideter Bereich (Schafe) im Zentrum ist an den Rändern von Gebüsch- und Gehölzbeständen umgeben. Aufgrund ihrer exponierten Lage stellt die Fläche einen beliebten Aussichtspunkt und Spielbereich dar.

Im östlichen Teil des Gebietes ist am nördlichen Hangfuß des Rammelsberg-Rückens auf einem ca. 5.000 qm großen Areal ein privater „Kleintierzoo“ angesiedelt. Der Bereich ist eingefriedet, aber zu bestimmten Öffnungszeiten allgemein zugänglich. Seine kleinteilige Binnenstruktur ist geprägt durch zahlreiche, meist aus Holz gebaute Schuppen, Unterstände, Volieren, etc., sowie als Auslauf für die Tiere fungierende Freiflächen und ein entsprechendes Wegenetz.

Die offensichtlich seit längerem keiner Nutzung unterliegenden stärker geneigten Hangpartien am Nord- und Südhang des Rammelsberg-Rückens sind flächenhaft von einem waldartigen Gehölzbestand bewachsen.

Die Hangbereiche zwischen Weißensteinstraße und der Straße Am Rammelsberg im Westen des Gebietes, ebenfalls seit längerem ungenutzt, werden durch Gehölzbestände und Reste von Halbtrockenrasen bestimmt, die in jüngster Zeit ebenfalls (wieder) sporadisch beweidet werden.

Der westliche Teil des Rammelsbergs wird dominiert durch die Verwaltungsgebäude der Berufsgenossenschaft für die Landwirtschaft.

Nördlich des „Roterkopfweges“ liegen die inzwischen durch Bebauungsplan legalisierten Gärten „Hinter dem Rammelsberg“.

Der hieran anschließende Grünlandflächenkomplex wird als prägender Landschaftsteil durch die umfangreiche Tennisplatzanlage empfindlich gestört.

## 4.2 Naturraumpotenziale / Schutzgüter

### 4.2.1 Geologie / Böden

#### *Geologische Ausgangssituation / Böden*

Durch seine Lage und Ausdehnung hat das Plangebiet Anteil an zwei geomorphologisch-naturräumlichen Raumeinheiten mit unterschiedlichen geologischen Bedingungen und Böden: dem Höhenrücken des Rammelsberges und dem sich nördlich daran anschließenden Tal des Wasserfallsgrabens.

Im Hinblick auf die für die Bodenbildung relevanten, oberflächennahen geologischen Schichten und die daraus entstandenen Böden stellt sich die Situation innerhalb des Plangebietes folgendermaßen dar:

- Der langgestreckte Höhenrücken des Rammelsberges gehört zu einer großräumigen Muschelkalkscholle, die als Teil der tektonischen Verwerfungszone des sog. Kasseler Grabens in nordwest-südöstlicher Richtung quer durch das Kasseler Becken verläuft. Entsprechend besteht der zentrale Teil des Rammelsbergrückens aus Unterem Muschelkalk. Als Boden ist daraus in den ebenen bis flach geneigten Plateaulagen eine lehmig-tonige Terra fusca mit Übergängen zu Braunerden, in den stärker geneigten Randbereichen eine flachgründige Rendzina entstanden.
- Auf dem Talboden des Neuen Wasserfallgrabens haben sich aus den hier abgelagerten Bachaeulehmen i. d. R. Braune Aueböden, die örtlich pseudovergleyt sein können oder auch Übergänge zum Pseudogley zeigen, entwickelt.
- Im Übergang zwischen diesen beiden Bereichen stehen am flacher auslaufenden nördlichen Hangfuß des Rammelsbergs Schichten des Oberen Buntsandsteins (Röt) oberflächennah an, die mit geringer Mächtigkeit von Lößlehm überdeckt sein können. Aus diesen oft tonreichen Rötschichten sind vorwiegend tonige, schwer bearbeitbare Pelosole entstanden, die bei Lößüberdeckung auch Übergänge zu Braunerden zeigen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass sich im Bereich von seit längerem gartenbaulich genutzten Teilflächen diese ursprünglich vorhandenen Böden durch verschiedene, mit der Gartennutzung verbundene Einflüsse wie Humuszufuhr, Bodenbearbeitung, Düngung in Richtung eines sog. Hortisols mit höherem Humusanteil, tieferem A-Horizont und einer höheren biologischen Aktivität geführt haben.

### **Bewertung**

Die einschlägigen Grundlagenwerke (Standortkarte von Hessen (HMLULF 1979), Entwurf der Digitalen Bodenkarte Hessen (HLB 1997) machen zum Bereich des Plangebietes keine Aussagen.

Aus der beschriebenen geologischen Ausgangssituation sowie der eigenen Bestandsaufnahme lassen sich folgende Aussagen ableiten:

### **Nutzungsseignung für land- und gartenbauliche Nutzung**

Im zentralen, weitgehend ebenen Teil des Rammelsberg-Plateau kann je nach Mächtigkeit des Oberbodens über dem anstehenden Muschelkalk von mäßigen bis günstigen Bodenbedingungen für eine gartenbauliche Nutzung ausgegangen werden.

Die stärker geneigten Randbereiche des Rammelsberg-Rückens sind i. d. R. sehr flachgründig und erosionsgefährdet und somit für eine gartenbauliche Nutzung ungeeignet.

Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes aus Bachauelehmen entstandenen tiefgründigen Braunen Aueböden zeigen i. d. R. eine günstige Wasserführung und Durchlüftung, so dass bei ausreichend tiefem Grundwasserstand auch von relativ guten Bedingungen für eine gartenbauliche Nutzung ausgegangen werden kann.

Demgegenüber weisen die tonreichen, luftarmen, sich im Frühjahr nur langsam erwärmenden und insgesamt schwer bearbeitbaren Pelosolen am Nordrand des Rammelsberges ohne Verbesserungsmaßnahmen (insbesondere Humus- und Sandzufuhr) ungünstige Bedingungen für eine gartenbauliche Nutzung auf.

### **Standorteignung für besondere Vegetationstypen und Lebensgemeinschaften**

Die überwiegend flachgründigen, zu Sommertrockenheit neigenden südexponierten Randbereiche des Rammelsbergrückens sind je nach Nutzungseinflüssen (potenziell) Wuchsorte trocken-hagerer Wiesengesellschaften mit Übergängen zu Halbtrockenrasen und wärmeliebenden Staudenfluren oder auch – bei ausbleibender Nutzung – von wärmeliebenden Gebüsch.

### **Bodenversiegelung**

Der Anteil an versiegelten Bodenflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist insgesamt gering. Von den Straßen und Wegen innerhalb oder am Rand des Gebiets sind jeweils nur Teilstrecken der Straße Am Rammelsberg asphaltiert. Die übrigen Wege sind mit Schotter und/oder wassergebundener Decke ausgebaut. Einzelne kleinere Wege und Pfade sind auch unbefestigt.

Innerhalb der Gärten beschränkt sich die Versiegelung/Befestigung auf i. d. R. mit Plattenbelag oder Pflaster ausgebaute schmale Erschließungswege, Terrassen und Sitzplätze und die Gebäudegrundflächen.

Die Grundfläche der in den Gärten vorhandenen Gebäude ist parzellenweise sehr unterschiedlich. Sie schwankt zwischen etwa 10 qm bis teilweise deutlich über 24 qm mit einem deutlichen Schwerpunkt zwischen etwa 18 qm und 24 qm.

Als Tendenz ist feststellbar, dass mit der Größe der Parzellen auch die Summe der Gebäudegrundflächen zunimmt. (In größeren Gärten sind neben einer größeren Laube teilweise weitere kleinere Schuppen anzutreffen.) Ein Teil der Lauben und Schuppen besteht aus auf Punkt- oder Streifenfundamenten ruhenden Holzkonstruktionen, so dass sich hier die tatsächliche Bodenversiegelung auf die eigentlichen Fundamentflächen beschränkt.

Die baulichen Anlagen innerhalb des Kleintierzoos bestehen überwiegend aus Ställen, Unterständen oder Volieren ohne befestigten Boden.

Umfangreiche Versiegelungen bestehen auf dem Grundstück der Verwaltungsgebäude und der Tennisanlage.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Untersuchungsgebiet weist sehr differenzierte Bodenverhältnisse mit deutlich unterschiedlichen Nutzungs- und Standorteignungen auf.

Die gegenwärtig vorhandenen Nutzungsformen orientieren sich weitgehend an der jeweiligen Nutzungseignung.

Eine gartenbauliche Nutzung findet nur in den dafür geeigneten Bereichen statt. Die erosionsgefährdeten Hangbereiche des Rammelsbergs sind von ausdauernden Vegetationsformen bewachsen.

Die flachgründigen südexponierten Randbereiche des Rammelsbergrückens sind (potenziell) Wuchsorte trockenheitsliebender Vegetationstypen.

Von einzelnen größeren Gebäuden oder Gärten mit übergroßen Lauben abgesehen ist der Anteil der versiegelten Bodenflächen gering.

## **4.2.2 Wasser**

### **Fließgewässer**

Das Plangebiet wird im nördlichen und nordöstlichen Bereich vom Neuen Wasserfallsgraben tangiert. Der Bach befindet sich hier in einem relativ naturnahen Zustand.

Nach der Gewässergütekarte Hessen von 1996 (HMUR 1996) ist der Bach hinsichtlich des biologischen Gewässerzustands der Gütestufe II, 'mäßig belastet', zuzuordnen.

Die beiden nördlichen Gartenflächen (Am Wasserfallsgraben) werden in ihrem nördlichen Drittel von einem kleinen Graben gequert, der zeitweise einen westlich angrenzenden Feuchtbereich entwässert.

### **Grundwasser / Versickerung**

Im Rahmen eines gesonderten Gutachtens, in dem für das gesamte Stadtgebiet die Versickerungseignung von Flächen untersucht und bewertet wurde (GERDES / SITZMANN u. a. 1997), wird der Muschelkalkkrücken des Rammelsberges als gut geeignet für die Niederschlagsversickerung eingestuft. Für diesen Bereich kann also von einer hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrundes bei gleichzeitig erhöhter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ausgegangen werden.

Wie schon erwähnt, ist der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets gering. Das auf vorhandenen Gebäuden und Lauben anfallende Niederschlagswasser versickert auf den jeweiligen Grundstücken oder während des Sommerhalbjahres in Tonnen gesammelt für die

Gartenbewässerung verwendet. Ebenso werden auch alle sonstige befestigten Flächen (Terrassen, Wege, etc.) in die angrenzenden Bodenflächen entwässert.

Eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts durch Überbauung oder Versiegelung ist somit im Bereich der Gartenflächen nicht gegeben.

#### **Abwasserentsorgung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Gebäude dauerhaft oder zumindest periodisch bewohnt:

- Am Rammelsberg 42
- Am Rammelsberg 47
- Am Rammelsberg 50
- Am Rammelsberg 52
- Am Wasserfallsgraben 8

Darüber hinaus ist auch für den Bereich des Kleintierzoo mit dem Anfall von Schmutzwasser zu rechnen.

Alle genannten Gebäude / Anlagen sind nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Ihre Abwasserentsorgung stellt sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kassel bzw. der Kasseler Entwässerungsbetriebe wie folgt dar:

- Das Haus Am Rammelsberg Nr. 50 hat eine Kleinklärrube mit einer erlaubten Versickerung des vorgeklärten Abwassers.
- Die Häuser Am Rammelsberg Nr. 40, 47 und 52 sowie der Kleintierzoo verfügen über abflusslose Sammelgruben, die regelmäßig durch Tankwagen geleert werden müssen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage des Grundstückes Am Wasserfallsgraben Nr. 8 wurde wasserrechtlich nicht genehmigt, da das Gebäude baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Die Untere Wasserbehörde kontrolliert jährlich bei diesen Grundstücksentwässerungsanlagen den Wasserverbrauch und die Entsorgungsbelege des angefallenen Abwassers. Bei größerer Differenz wird eine Dichtheitsprüfung der Anlage angeordnet. Wenn diese positiv verläuft, hat die Untere Wasserbehörde derzeit keine weiteren Handlungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass in Bezug auf die Abwasserentsorgung der vorhandenen bewohnten Gebäude und sonstigen Anlagen ein Regelungsbedarf besteht. Eine zumindest längerfristige Gefährdung des lokalen Grundwassers durch das Eindringen nicht oder unzureichend geklärter Abwässer ist nicht auszuschließen. Der Verwaltungskomplex und das Tennisplatzgelände sind ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

#### **4.2.3 Lokalklima**

Das Stadtgebiet Kassel weist – bedingt durch seine Beckenlage, gebietsweise hohe bis sehr hohe versiegelte Flächenanteile sowie Schadstoffemissionen aus Gewerbe, Verkehr und Hausbrand – besondere lokalklimatische und lufthygienische Charakteristika auf, die sich stichwortartig wie folgt beschreiben lassen (vgl. hierzu insbes. HMLULF 1984, HMUE 1986, AG LUFT 1991, SPACETEC 1991):

- Im Vergleich zu den höher liegenden Randgebieten höhere Jahresdurchschnittstemperaturen, geringere Niederschläge, geringere

Windgeschwindigkeiten sowie eine geringere Zahl von Eistagen und Tagen mit geschlossener Schneedecke;

- Tendenz zu ausgeprägter Schwüle an heißen Sommertagen, im Mittel an 20 Tagen pro Jahr;
- Tendenz zu häufiger Nebelbildung, vor allem in den Herbst- und Wintermonaten, im Mittel an 41 Tagen pro Jahr;
- Relativ häufiges Auftreten von stagnierenden Luftmassen bzw. stark eingeschränkten Luftaustauschprozessen;
- Aus dem Zusammenwirken von Schadstoffemissionen und eingeschränkten Luftaustauschprozessen kommt es – schwerpunktmäßig in den Herbst- und Wintermonaten – innerhalb des Stadtgebiets immer wieder zu erhöhten Schadstoffbelastungen der bodennahen Luftschichten. Entsprechend ist das Gebiet der Stadt Kassel als Ballungsraum gem. Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegt. Für den Ballungsraum wurde im Juli 2006 der Luftreinhalte- und Aktionsplan durch das Hessische Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz veröffentlicht.

Diese allgemeinen lokalklimatischen und lufthygienischen Ausprägungen des Kasseler Stadtklimas werden für einzelne Teilgebiete durch jeweils spezifische Besonderheiten wie Topografie und stadträumliche Lage, Siedlungs-, Bau-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen weiter differenziert.

Innerhalb des oben beschriebenen Gesamtzusammenhangs wird das B-Plangebiet in der im Auftrag des ZRK durchgeführten Klimauntersuchung (TARAXACUM 1999) dem **Bereich der 'Mischklimat'** zugeordnet (Klimafunktionskarte), die vor allem bedeutende Funktionen hinsichtlich der Luftfilterung und der Frischluftregeneration übernehmen. Der **Talbereich des Neuen Wasserfallsgrabens**, den das Bebauungsplangebiet mit seinen nördlichen Teilen berührt, ist Teil einer **Kalt- und Frischluftbahn** mit hohem Luftleitpotenzial, über die Kalt- und Frischluft von den Hängen des Habichtswaldes in die westlichen Siedlungsgebiete der Stadt einfließt.

Hinsichtlich der klimaökologischen Wertigkeit (Klimabewertungskarte) wird das Gebiet der Wertigkeitsstufe 2 zugerechnet. Diese Stufe umfasst „Teilbereiche des Luftleitbahnsystems hoher Ausgleichsleistung“..., „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (überwiegend hoher Aktivität)“ sowie „innerstädtische Grünbereiche von jeweils außerordentlicher Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche“.

**Mikroklimatische Unterschiede** ergeben sich am Rammelsberg aus der unterschiedlichen Exposition und Neigung der beiden Hangseiten des Höhenrückens. Während die Südseite aufgrund der expositionsbedingt höheren Einstrahlung durch eine besondere Wärmegunst gekennzeichnet ist (die z. B. im vermehrten Auftreten wärmeliebender Gebüschsäume und von Trockenrasenfragmenten ihren Ausdruck findet), ist die stark beschattete Nordseite durch ein deutlich feucht-kühles Kleinklima geprägt.

In Bezug auf nicht direkt ortsgebundene Erholungsnutzungen können diese deutlichen kleinklimatischen Differenzierungen als besondere Qualität des Gebietes gewertet werden. Die vorhandene, sich weitgehend auf die Geländemorphologie beziehende Wegeführung erlaubt die Wahl von entsprechend Jahreszeit und Tageswitterung am angenehmsten erscheinenden Wegen (sonnig-warm bis heiß im Süden, kühl-feucht bis kalt im Norden, s. auch P. 4.2.5 Erholung).

### **Zusammenfassung**

Als Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes und einer Kaltluftleitbahn ist der zum Tal des Wasserfallsgrabens gehörende nördliche Teil des Plangebietes für die lokalklimatische und

lufthygienische Situation der westlichen Stadtteile von großer Bedeutung. Das Plateau und der Südteil des Rammelsberges wirken vor allem für die relativ dicht bebauten Siedlungsbereiche von Wahlershausen als lokalklimatische Ausgleichsflächen.

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden kleinklimatischen Differenzierungen (trocken-warmer Südhang, feucht-kühler Nordhang) wirken im Hinblick auf die Freiraum- und Erholungsnutzungen überwiegend positiv.

#### **4.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen und Vegetationsausstattung überwiegend kleinteilig und sehr vielfältig strukturiert. Neben Bereichen, die durch intensivere Nutzungen und / oder Pflegemaßnahmen geprägt sind (Verwaltungsgebäude, Tennisplätze, Teile der Gärten, Kleintierzoo), kommen innerhalb des Gesamtgebietes auch einzelne etwas größere Grünland- und vor allem viele kleine Teilflächen oder lineare Strukturen mit nur mäßigen bis sehr geringen Nutzungs- bzw. Störungseinflüssen vor, die Lebensraumnischen für störungsempfindlichere, auf stabilere Standort- / Lebensraumbedingungen angewiesene Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Einen besonderen Lebensraumkomplex stellt innerhalb des Gebietes der flachgründige, wärmebegünstigte und sommerlich zeitweise stark austrocknende Südhang dar. Aufgrund dieser spezifischen Standortbedingungen ist er in weiten Teilen von einem Mosaik aus verschiedenen, lokal seltenen Vegetationstypen wie trocken-hageren Wiesengesellschaften, Halbtrockenrasenfragmenten sowie wärmeliebenden Staudenfluren und Gebüsch besiedelt.

Die enge Benachbarung unterschiedlicher Biotoptypen sowie seine Lage innerhalb eines größeren Grünzuges verleihen dem Gebiet – über die Lebensraumfunktion der einzelnen Teilflächen hinaus – eine besondere Bedeutung im Sinne des Biotopverbundes.

#### ***Fauna***

Die Avifauna des gesamten Grünzuges (Rammelsberggrücken und Tal des Wasserfallsgrabens) wurde 1986 im Rahmen einer im Auftrag des ZRK vom Deutschen Bund für Vogelschutz durchgeführten Kartierung erfasst. Zu diesem Zeitpunkt kamen innerhalb des Gebietes 28 Vogelarten als Brutvögel oder Nahrungsgäste vor (Erhebungsbogen s. im Anhang). Innerhalb des vorkommenden Artenspektrums überwiegen Arten, die gehölzreiche Gärten und Parkanlagen, Waldränder und strukturreiche Siedlungsrandzonen als Lebensraum bevorzugen. Sonstige Artenerhebungen liegen nicht vor.

#### **4.2.5 Erholung / Freiraumnutzung, Landschaftsbild**

##### ***Erholung / Freiraumnutzung***

##### **Funktion und Bedeutung des Gebietes**

Durch seine besondere stadträumliche Lage im Grenzbereich zwischen zwei Stadtteilen und innerhalb eines größeren, vom Rand des Habichtswaldes bis tief in die Siedlungsgebiete des Vorderen Westens hineinreichenden Grünzuges kommt dem UG eine besondere Bedeutung innerhalb der Freiraumstrukturen des westlichen Stadtgebietes zu.

Das Gebiet ist gleichzeitig

- In Teilbereichen quartiersbezogener Freiraum für angrenzende Wohngebiete (insbesondere die nördlichen Teile von Wahlershausen),
- Teil eines stadtteilbezogenen Naherholungsbereichs für die umgebenden Stadtteile (Wahlershausen, Kirchditmold, Vorderer Westen),
- Teil einer Verbindungszone zwischen den Siedlungsgebieten des Vorderen Westens, der westlichen Teile von Wahlershausen und Kirchditmold und dem Park Wilhelmshöhe mit seinem weiträumigen Vorfeld.

### **Erschließung**

Eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung dieser sich vielfältig überlagernden Funktionen ist eine gute Erschließung des Gebietes in westöstlicher Richtung und eine überwiegend gute Anbindung an die Erschließungsstrukturen der umgebenden (Siedlung-)Gebiete (vgl. Themenkarte).

Weitere Hauptwege verlaufen – der Form und Ausdehnung des Höhenrückens und des Talbereichs folgend – fast parallel in west-östlicher Richtung durch das Gebiet bzw. entlang seiner Grenzen. Sie bieten sowohl Möglichkeiten für unterschiedliche Rundwege durch das Gebiet und stellen gleichzeitig stadtteilübergreifende Verbindungen aus den Siedlungsgebieten des Vorderen Westens und dem Bereich Bahnhof Wilhelmshöhe in Richtung Habichtswald und Park Wilhelmshöhe dar.

In Abhängigkeit von ihrem Verlauf im Gelände, ihrem Ausbauzustand sowie den unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen weisen diese Wege unterschiedliche Nutzungseignungen auf und erschließen sehr unterschiedliche 'Erlebnisräume' / Wahrnehmungsqualitäten.

Im Gegensatz zu dieser guten Erschließung des Gebietes in west-östlicher Richtung ist die **Quererschließung** des Talraumes und auch des Höhenrückens **deutlich eingeschränkt**. Lediglich einfache, vor allem auch wegen der Steigung nur bei abgetrocknetem Boden begehbare Pfade verbinden den Weg am Südrand mit dem Weg Am Rammelsberg und diesen mit dem „Roterkopfweg“.

### **Nutzungsformen / Freiraumtypen**

Unter dem Aspekt der unterschiedlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit lassen sich innerhalb des Gebietes verschiedene Teilbereiche unterscheiden:

- das öffentliche Wegenetz mit teilweise angrenzenden Grün- und Brachflächen
- die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Rammelsberg-Plateaus
- die privaten Gartenflächen auf dem Plateau des Rammelsbergs und im mittleren Bereich des Gebietes
- der Kleintierzoo
- mehrere (eingeschränkt) öffentlich zugängliche Gehölz- und Sukzessionsflächen an verschiedenen Stellen innerhalb des Gebietes
- Tennisplätze für Vereinsmitglieder
- Freiräume, die zum Areal der Verwaltungsgebäude gehören.

### **Landschaftsbild**

Über die bereits in der Beschreibung des Themenkomplexes Freiraumnutzung / Erholung enthaltenen Aussagen zum Landschaftsbild hinaus sollen noch folgende Einzelaspekte besonders hervorgehoben werden (ergänzend s. auch P. Störung / Beeinträchtigungen):

- Das Erscheinungsbild des Gebietes und seiner Umgebung ist stark geprägt durch relativ einfache, prägnante und stark die Wahrnehmung strukturierende landschaftliche „Großformen“ (parallel verlaufender Höhenrücken + Talraum) einerseits, und eine große Vielfalt, Kleinteiligkeit und Komplexität auf der kleinmaßstäblichen Ebene andererseits. Damit ist die Grundlage für eine große Wahrnehmungs- und Erlebnisvielfalt bei gleichzeitig gut erkennbarer Struktur und Ordnung als Voraussetzung für eine räumliche Orientierung gegeben.
- Aus dem Zusammenspiel von natürlichen Faktoren und verschiedenartigen privaten und öffentlichen Nutzungen ergeben sich innerhalb des Gebietes starke Wechsel und vielfältige Kontraste hinsichtlich der visuell-sinnlich wahrnehmbaren „Raumqualitäten“, die als eine wesentliche Eigenart des Gebiets beschrieben werden können:

kleinteilig/vielfältig	-	großräumig/einfach
eng/geschlossen	-	weit/offen
eingebettet/geschützt	-	exponiert
hell/warm	-	schattig/kühl
eben	-	bewegt
kultiviert/gestaltet	-	„wild“/ungepflegt/gewachsen
geordnet/strukturiert	-	ungeordnet/unstrukturiert

- An verschiedenen Stellen des Plangebietes sind größere Einzelexemplare oder Gruppen älterer Laub- oder auch Nadelbäume struktur- und landschaftsbildprägend.
- Das alte Atelierhaus mit dem umgebenden Baumbestand und noch erkennbaren Resten einer alten Gartenanlage bildet einen Ort besonderer Eigenart und ist darüber hinaus auch stadt- und baugeschichtlich bedeutsam.

### **Zusammenfassung**

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Grünzuges, der innerhalb der Freiraum- und Naherholungsstrukturen des westlichen Stadtgebietes eine herausragende Bedeutung einnimmt. Diese ist im wesentlichen begründet in

- differenzierten Nutzungsstrukturen sowie der vielfältigen Überlagerung unterschiedlichster privater und öffentlicher Freiraum- und Naherholungsnutzungen,
- der wichtigen Verbindungsfunktion des Gebietes zwischen dem Habichtswaldvorfeld und den überwiegend dicht besiedelten Wohngebieten von Wahlershausen und des Vorderen Westens,
- den in seinen Großformen einfachen und prägnanten, in kleinräumigem Maßstab aber sehr differenzierten und komplexen landschaftlichen Strukturen, die mit ihrer besonderen Eigenart den Hintergrund für vielfältige Nutzungs-, Wahrnehmungs- und Erlebnismöglichkeiten bieten.

### **Störungen / Beeinträchtigungen**

Als Störungen/Beeinträchtigungen von Freiraum-/Erholungsnutzungen und des Landschaftsbildes sind besonders hervorzuheben:

- Störungen und z. T. Gefährdungen von Fußgängern und Fußgängerinnen durch zeitweise **starken Zufahrtsverkehr** zum Kleintierzoo und ungeordnetes Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo, besonders an schönen Sommerwochenenden,
- **eingeschränkte Durchlässigkeit** des Gesamtgebietes in Nord-Süd-Richtung, insbesondere fehlende Verbindung zwischen Roterkopfweg und Am Wasserfallsgraben,
- zeitweise wilde **Gartenabfallablagerungen** an der Straße Am Rammelsberg
- an verschiedenen Stellen **Einschränkung wichtiger Sichtbeziehungen** durch fortschreitende Verbuschung von Teilflächen.
- Seit einiger Zeit Tendenz zu einer stärkeren visuellen Abgrenzung der privaten Gärten auf dem Plateau des Rammelsberges zum öffentlichen Wegraum hin (Errichtung hoher Zäune, von Sichtblenden und ähnlichem oder Zulassen von Gehölzaufwuchs). Die Wahrnehmbarkeit des Gesamtgebietes bzw. der besonderen naturräumlichen Situation wird dadurch stark eingeschränkt.

## **5. Zielkonzept**

### **5.1 Übergeordnete Ziele / Einzelziele**

#### **Übergeordnete Ziele**

- Sicherung, Freihaltung und Weiterentwicklung des Gebietes als
  - stadtteilbezogener Freiraum und Naherholungsbereich
  - Teil eines Grünzuges mit Verbindungsfunktion in Richtung Habichtswald/ Park Wilhelmshöhe
  - Kaltluftleitbahn und lokalklimatischer Ausgleichsraum
  - Strukturreicher Lebensraumkomplex mit kleinflächigen Sonderstand- orten
  - Landschaftsraum mit besonderer geomorphologischer Eigenart
- Sicherung der vorhandenen Struktur- und Nutzungsvielfalt bei gleichzeitiger Stärkung der öffentlichen Erholungsnutzungen.
- Verbesserung der erholungsbezogenen Erschließung.

#### **Einzelziele**

- Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen
- Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen bezgl. baulicher Anlagen

- Sicherung der vorhandenen Struktur-/Vegetationsvielfalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch angemessene und standörtlich differenzierte Pflege
- Verbesserung der Erschließung und öffentlichen Zugänglichkeit durch Herstellung ergänzender Wegeverbindungen
- Erhalt/Wiederherstellung der besonderen Ausblickssituationen, im wesentlichen durch gezielte Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen
- Verbesserung der Erlebbarkeit der besonderen topografisch-morphologischen und naturräumlichen Strukturen
- Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen durch Herausnahme / Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs
- Sicherung des Kleintierzoos mit entsprechenden Auflagen

## 5.2 Erläuterung der Planungsziele

### ***Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen***

Der Bereich Rammelsberg / Wasserfallsgraben ist bedeutender Naherholungsbereich für die Stadtteile Wahlershausen / Wilhelmshöhe und Kirchditmold. Neben privaten Gartenflächen und einem differenzierten Wegenetz sind zur Erfüllung dieser Funktion auch öffentlich nutzbare und zugängliche Flächen von Bedeutung.

Gegenwärtig beschränkt sich das Angebot gut nutzbarer öffentlicher Flächen auf den östlichen Randbereich des Plateaus. Die von Gehölzen bewachsenen Hangbereiche sind nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Sowohl um das öffentliche Flächenangebot zu erweitern als auch die besondere naturräumlich-morphologische Struktur und Lage des Rammelsbergplateaus öffentlich erlebbar zu machen, sieht der Grünordnungsplan die Ausweisung des Plateaus wie auch der Hangbereiche als öffentliche Grünfläche vor.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Teilbereichs als öffentliche Grünfläche soll das Plateau durch einen öffentlichen Fußweg in westöstlicher Richtung erschlossen werden.

### ***Sicherung privater Gartenflächen***

Privat nutzbare Gärten stellen insbesondere für Bewohner/-innen von Mietwohnungen im Geschoßwohnungsbau einen wichtigen Ersatz für den fehlenden wohnungsnahen privaten Freiraum dar.

Mit der planerischen Absicherung eines Teils der im Plangebiet vorhandenen Gärten wird einerseits dem erkennbaren Bedarf an privaten Gärten in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtteil mit hoher Bau- und Wohndichte Rechnung getragen. Gleichzeitig soll damit die auch durch diese strukturreichen Gärten geprägte Eigenart des Gebietes dauerhaft erhalten werden.

Festsetzungen im Bereich des LSG Zone II zur maximalen Größe zulässiger Lauben sowie zur Art der Einfriedung und Randgestaltung der Grundstücke tragen dazu bei, Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale gering zu halten. Im LSG Zone I sind nur legal errichtete bauliche Anlagen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Dies betrifft die Grundstücke Am Rammelsberg 40, 42, 47, 50.

### ***Sicherung der Struktur- und Vegetationsvielfalt; Erhalt von Sonderstandorten***

Eine wesentliche Qualität des Rammelsberges liegt in dem großen Strukturreichtum der Vegetation und im Vorkommen kleinflächiger trockenwarmer Sonderstandorte wie Halbtrockenrasen(-fragmente), wärmeliebenden Staudenfluren und Gebüsch. Dem Ziel der Sicherung dieser Strukturen und Qualitäten dienen die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Aussagen zur längerfristigen Pflege und Nutzung dieser Flächen.

### ***Verbesserung der Erschließung und Durchlässigkeit***

Eine wesentliche Grundlage für die herausragende Naherholungsfunktion des Plangebietes ist ein differenziertes Wegenetz, das gut an die umgebenden Siedlungsgebiete angebunden ist und die Möglichkeit zu Rundwegen unterschiedlicher Länge, Schwierigkeitsgrade und Erfahrungsmöglichkeiten eröffnet.

Gegenwärtig ist die Erschließung und Durchlässigkeit des Gebietes in nordsüdlicher Richtung als mangelhaft einzuschätzen. Vor allem fehlt eine Wegebeziehung zwischen dem Weg Am Wasserfallgraben und dem Rammelsberg. Der Grünordnungsplan sieht deshalb die **Sicherung eines öffentlichen Fußweges vom Roterkopfweg zum Weg Am Wasserfallgraben** vor.

Darüber hinaus soll in Verbindung mit der Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Rammelsbergplateaus verbessert werden (s. o.).

### ***Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen***

Um die bisher von starkem Zufahrtsverkehr und ungeordnetem Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo ausgehenden Störungen zu mildern, soll der ungeordnete und ungenehmigte Parkplatz am Eingang des Kleintierzoo aufgehoben und der Zufahrtsweg etwa auf Höhe der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden. Der vorhandene Parkplatz an der Sportanlage Stockbreite soll auch für Besucher/-innen der Gärten und des Zoos zur Verfügung stehen.

### ***Sicherung des Kleintierzoo***

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Kleintierzoo wird der über Jahre hinweg gewachsenen Funktion und Bedeutung dieser Einrichtung als Teil der Naherholungsinfrastruktur insbesondere der westlichen Stadtteile entsprochen. Festsetzungen zum maximal zulässigen Anteil befestigter bzw. überbauter Flächen sowie zu einem Mindestanteil an vegetationsfähigen Flächen tragen dazu bei, mögliche Beeinträchtigungen der Naturgüter so gering wie möglich zu halten.

## 6. Inhalte der Planung

Ausgehend von den im Teil Bestandsaufnahme beschriebenen Strukturen und Qualitäten des Plangebietes und den oben formulierten Zielen wird der aus Sicht der Landschaftsplanung angestrebte künftige Zustand des Plangebietes dargestellt.

### 6.1 Grünflächen

#### **Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**

Die nördlichen und südlichen Hangbereiche des Rammelsberges sowie das Plateau sollen als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt und (weiter-) entwickelt werden. Wesentlicher Nutzungszweck sind die vorwiegend landschaftsgebundene Erholung/Freiraumnutzung sowie der Biotop- und Artenschutz.

Durch eine räumlich differenzierte, an der Topografie, den kleinräumigen Standortbedingungen und dem vorhandenen Vegetationsbestand sowie vorhandenen Nutzungen orientierte, insgesamt eher zurückhaltende Pflege soll auf diesen Flächen ein Vegetationsmosaik aus wiesenartigen Flächen mit einzelnen Gehölzinseln oder Baumgruppen sowie größeren, mehrschichtigen Gehölzbeständen in den steileren Hangpartien dauerhaft erhalten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf diese Weise eine Zonierung des Gebietes in stärker durch Erholungsnutzungen bestimmte Teilbereiche einerseits und mehr ungestörte und damit dem Ziel des Biotopschutzes entsprechende Teile andererseits einstellen wird.

Im Rahmen der Gehölzpflege soll insbesondere auch die vom Plateau aus bestehende Aussicht auf die umgebenden Stadtteile Wahlershausen, Kirchditmold und Vorderer Westen berücksichtigt werden. Ein zusätzlicher in West-Ost-Richtung verlaufender Weg auf dem Plateau soll die Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten ergänzen.

In dem westlichen Teilgebiet zwischen Weißensteinstraße und der Straße Am Rammelsberg wird mit dieser Festsetzung die bisherige Ausweisung der Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III 24 A als „Gärtnerisch genutzte Fläche“ bzw. „Stellplätze“ aufgehoben.  
Es gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone I).

Für die unterschiedlichen Teilflächen werden Zielzustände hinsichtlich der Vegetations-/Biotopstrukturen formuliert, die durch Pflegemaßnahmen angestrebt bzw. längerfristig gesichert werden sollen:

#### **Flächen Ziffer 1**

Innerhalb der bereits bisher z. T. durch trocken-hagere Wiesengesellschaften mit Übergängen zu Halbtrockenrasen geprägten Flächen (am östlichen Rand des Rammelsbergplateaus sowie im westlichen Bereich) soll durch entsprechende Pflegemaßnahmen für die gesamte Fläche ein wiesenartiger Bewuchs mit einzelnen Gehölzinseln dauerhaft entwickelt und gesichert werden.

Der Flächenanteil der Gehölze soll 20 % nicht übersteigen.

Die Flächen sind in der Regel mindestens einmal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen.

In den Randzonen der östlichen Teilfläche soll durch gezielte Pflegemaßnahmen an vorhandenen und sich zunehmend ausbreitenden Gehölzen sichergestellt werden, dass die Aussicht von diesem bedeutenden Aussichtspunkt auf die umgebenden Stadtteile freigehalten und teilweise wiederhergestellt wird (siehe Zielkonzept). In Teilbereichen ist dazu eine Rücknahme von Gehölzen erforderlich.

### **Flächen Ziffer 2.**

Innerhalb der stärker geneigten Hangbereiche am Nord- und Südrand des Berges soll durch periodische Pflegemaßnahmen ein mehrschichtiger standorttypischer Gehölzbestand dauerhaft stabilisiert werden. Notwendig ist hierzu in Abständen von ca. 10 – 12 Jahren eine Herausnahme einzelner älterer Bäume oder auch eine Auslichtung jüngeren Aufwuchses.

Im südlichen und nordwestlichen Hangbereich sollen an geeigneten Stellen durch gezielte Pflegemaßnahmen Sichtschneisen vom Weg am Oberhang auf den Ortskern Wahlershausen hergestellt und dauerhaft freigehalten werden (siehe Zielkonzept).

Die z. T. bereits durchgeführte Herstellung von Sichtschneisen in den Gehölzbeständen der Hangbereiche stellt momentan einen Eingriff in diese geschützten Lebensräume dar. Anstelle der jetzt hoch aufgewachsenen Bäume werden sich im Bereich der offenzuhaltenden Sichtschneisen durch Stockausschlag und spontane Besiedlung flächige Gebüsche unterschiedlicher Höhe entwickeln, so dass sich mittelfristig der Strukturreichtum der Hangbereiche erhöhen wird.

Darüber hinaus wird unter dem Aspekt des Landschaftserlebens die Herstellung und Erhaltung des Ausblicks vom Rammelsbergplateau auf die umgebenden Stadt- und Landschaftsräume als so hochrangig betrachtet, dass die räumlich und sachlich begrenzten Eingriffe in die Gehölzbestände gerechtfertigt erscheinen.

### **Private Grünflächen**

Das große Gartengrundstück am Südhang des Berges und die nördlich des Weges „Am Rammelsberg“ liegenden privaten Grundstücke sollen als private Grünflächen festgesetzt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone I).

Die Gartengrundstücke am Nordrand des Plangebietes sollen ebenfalls als private Grünfläche („Freizeitgärten“) festgesetzt werden. Ihr Nutzungszweck ist die gärtnerische Betätigung sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Mit dieser Ausweisung werden über längere Zeit gewachsene Nutzungsstrukturen und die Möglichkeiten einer privaten Gartennutzung im Einzugsbereich eines dicht bewohnten Stadtteils dauerhaft gesichert. Durch verschiedene, sich vorwiegend auf die Gestaltung der Grundstücke beziehende Festsetzungen (randliche Eingrünung, maximale Gebäudehöhen, Ausschluss höherer Nadelgehölze etc.) soll auch längerfristig eine Integration der Gärten in die vorhandenen kulturlandschaftlichen Strukturen sichergestellt werden. Es gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone II).

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die baulichen Anlagen (Lauben, Schuppen) in den privaten Grünflächen - Freizeitgärten (LSG Zone II) – sollen vorrangig der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar u. Ä. dienen. Darüber hinaus sind sie auch zum kurzzeitigen Aufenthalt, z. B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen, gedacht. Um sicherzustellen, dass die Gebäude ausschließlich zu diesen Zwecken genutzt werden, dürfen sie einen

bestimmten Standard und bestimmte Größen nicht überschreiten. Deswegen sollen nur ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte Lauben zulässig sein.

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken Am Rammelsberg Nr. 40, 42, 47 und 50 können lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes festgesetzt werden wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet Zone I. Alle anderen baulichen Anlagen genießen keinen Bestandsschutz und können wegen ihrer Lage im LSG Zone I nicht festgesetzt werden.

### **Sondergebiet Kleintierzoo**

Innerhalb des SO-Kleintierzoo sollen bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,15 zulässig sein. Wegeflächen innerhalb des Teilgebietes sollen auf maximal 15 % der Grundstücksfläche begrenzt werden und sind so anzulegen; dass Niederschlagswasser versickern kann.

Zur Einbindung des Gebietes in die Struktur der umgebenden Grünfläche wird ein Mindestanteil von 20 % Gehölzflächen an der Gesamtfläche festgesetzt. Um Störungen des Landschaftsbildes im Übergang zwischen dem Tal des Wasserfallgraben und dem Rammelsbergplateau zu vermeiden, ist die Höhe baulicher Anlagen auf 3 bzw. 4 m zu begrenzen. Ebenso sollen Nadelgehölze nur zulässig sein, wenn sie die Höhe von 3 m nicht übersteigen.

### **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die innerhalb des Plangebietes festzusetzenden Verkehrsflächen sollen zwar eine ausreichende Erschließung der vorhandenen Gärten, Gebäude und Einrichtungen ermöglichen, sich gleichzeitig aber hinsichtlich Dimensionierung, Ausbauzustand etc. auch an der vorrangigen Funktion des Gebietes als Naherholungsraum orientieren.

Um Störungen der Erholungsnutzungen so gering wie möglich zu halten, soll das Teilstück des Weges Am Rammelsberg bis zur Zufahrt zum Grundstück Nr. 40 sowie der Roterkopfweg bis zum Eingang des Kleintierzoo als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Anliegerstraße – festgesetzt werden. Die restlichen Teile der genannten Wege sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg – ausgewiesen werden.

An seinem nördlichen Rand schließt das Bebauungsplangebiet ein Teilstück des Weges Am Wasserfallgraben mit ein. Entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet wird diese Teilflächen als öffentliche Verkehrsfläche – Straßenverkehrsfläche – festgesetzt.

Alle genannten Wege sollen überwiegend nur einen einfachen Ausbaustandard haben. Niederschlagswasser muss versickern können.

Der am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Friedhofes verlaufende einfache Fußweg soll in dieser Form erhalten und künftig kontinuierlich gepflegt werden. Insbesondere ist ein periodischer Rückschnitt der randlichen Gehölze erforderlich.

Auf eine formale Festsetzung dieses Weges im Bebauungsplan kann verzichtet werden. Dies gilt auch für die Neuanlage eines in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußweges auf dem Plateau.

## 6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Rechtstatbestände mit entsprechenden Bindungswirkungen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des LSG „Stadt Kassel“. Entsprechend gelten hier die Bestimmungen der LSG-Verordnung vom 16.08.1995, zuletzt geändert am 29.06.2006.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone B 1 eines Heilquellenschutzgebietes.

## 7. Eingriffsregelung

### 7.1 Ermöglichte Eingriffe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden einige bereits vor längerer Zeit ohne Genehmigungen vorgenommene Eingriffe legalisiert und unterliegen damit der Eingriffsregelung. Dies betrifft die Freizeitgärten im nördlichen Bereich sowie den angrenzenden Kleintierzoo, beide im LSG Zone II gelegen. Zudem soll im Bereich der öffentlichen Grünflächen (LSG Zone I) ein Fußweg ermöglicht werden, was ebenfalls als Eingriff zu werten ist.

Die im Rahmen des Bestandsschutzes abgesicherten baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen sind nicht als Eingriffe zu werten. Sonstige baulichen Anlagen sind nicht zulässig, werden nicht festgesetzt und müssen beseitigt bzw. zurückgebaut werden.

Eine Eingriffsvermeidung ist wegen nachträglicher Legalisierung tatsächlich nicht möglich. Die Eingriffsminimierung wird durch die Festsetzung geringer Maximalgrößen und umweltverträgliche Ausführung (z. B. wasserdurchlässige Beläge) für die baulichen Anlagen gewährleistet.

### Flächenaufstellung

Überbauung durch Gartenhütten in den Freizeitgärten: 48 m<sup>2</sup>.

Überbauung/(Teil)versiegelung im Sondergebiet Kleintierzoo: ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Teilversiegelung durch Fußweg auf dem Plateau: ca. 370 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Eingriffsbewertung

Der Eingriffsumfang ist mit der ermöglichten bzw. bereits vorhandenen Überbauung und (Teil)versiegelung gering. Die negativen Auswirkungen auf die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima und Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild und den Erholungswert sind daher ebenfalls als geringfügig einzustufen.

### 7.3 Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Versiegelung kann im Plangebiet im Hinblick auf die Potentiale Boden und Wasser nicht funktional ausgeglichen werden.

Für den Bereich der beiden Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke eine Kompensation durch die Aufwertung des Landschaftsbildes und des Biotopwertes erreicht wird.

Als Kompensation für die Eingriffe im Sondergebiet Kleintierzoo wird die östliche Fläche (s. Ziffer 3 B-Plan), die heute als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, durch die Umgestaltung zu einer Gehölzinsel aufgewertet.

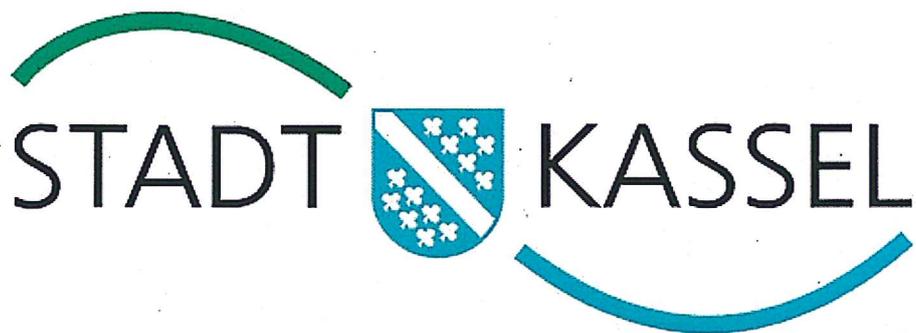
Die Neuanlage des Weges auf dem Plateau wird z. T. durch die Aufgabe des Weges im westlichen Planbereichen (nördlich der Straße „Am Rammelsberg“) kompensiert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung großer Areale auf dem Rammelsberg als öffentliche Grünfläche in erster Linie des Landschaftsbildes und der Erholungswert, aber auch der Biotopwert durch bessere Ausprägung der standortgerechten Vegetationsstrukturen positiv beeinflusst werden.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet im Hinblick auf die Eingriffsregelung festzustellen, dass die in ihrem Ausmaß geringfügigen Eingriffe funktional nicht vollständig ausgeglichen werden können. Vor dem Hintergrund der herausragenden Bedeutung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet und besonderer Standort für die Biotopentwicklung kann jedoch insgesamt von einer Kompensation ausgegangen werden.

**BEBAUUNGSPLAN NR. III/63  
"AM RAMMELSBERG"**

**Stadtteil Bad Wilhelmshöhe**

**Begründung**



documenta-Stadt

Stand 18. Juli 2012

## INHALT

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>UVP-BELANGE</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b>	<b>6</b>
4.1	Lage, Abgrenzung und Größe	6
4.2	Beschreibung des Plangebietes	6
4.3	Karte Bestand	9
4.4	Erschließung	10
4.5	Ver- und Entsorgung	10
<b>5.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b>	<b>11</b>
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009	11
5.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	11
5.3	Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
5.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	12
5.5	Schutz(gebiets)ausweisungen	12
5.6	Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel	13
5.7	Bombenabwurfgebiet	13
5.8	Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten	13
<b>6.</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>13</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	13
6.2	Grünordnungskonzept - Ziele und Maßnahmen	17
6.3	Erschließung	19
6.4	Ver- und Entsorgung	20
<b>7.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>20</b>
7.1	Begründung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO	20
7.2	Begründung der Festsetzungen nach HBO	23
<b>8.</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>25</b>
8.1	Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	25
8.2	Ermöglichte Eingriffe	25
8.3	Eingriffsbewertung	25
8.4	Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen	25
<b>9.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>26</b>
<b>10.</b>	<b>UMWELTBERICHT „AM RAMMELSBERG“ GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2 A BAUGB</b>	<b>27</b>
10.1	Einleitung	27
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
10.3	Zusätzliche Angaben	29
<b>11.</b>	<b>BRANDSCHUTZ</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ</b>	<b>30</b>
<b>13.</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>31</b>

Anhang 1 Fachbeitrag "Grün und Umwelt"

## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende „Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes“ wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können.

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Beschluss gefasst, für alle Gartengebiete im Außenbereich der Stadt Kassel Bauungspläne aufzustellen.

Auf der Grundlage einer im Jahr 1992 durchgeführten landschaftsplanerischen Untersuchung, in der alle Gartengebiete erfasst und in einer ersten Stufe bewertet wurden, wurde später beschlossen, dass für einzelne Gebiete mit besonderen Problemlagen und besonderem Regelungsbedarf qualifizierte Bauungspläne aufgestellt werden sollen. Die Gärten unmittelbar nördlich angrenzend an den „Roterkopfweg“ sind bereits seit einigen Jahren legalisiert.

Für das Plangebiet beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1997 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. III/63 „Rammelsberg“. Ziel dieses Planes ist lt. Aufstellungsbeschluss, „die Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes und seiner Nutzungsstrukturen und damit die Funktion als Naherholungsgebiet zu sichern“.

Begleitend zur Erstellung des Bauungsplanes wurde von der Stadt Kassel ursprünglich die Erarbeitung des Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben, der in überarbeiteter Form als Fachbeitrag "Grün und Umwelt" (siehe Anlage 1) vorliegt. Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung definiert der Grünordnungsplan landschaftsplanerisch und naturschutzfachlich begründete Entwicklungsziele für das Gebiet und stellt den aus Sicht der Landschaftsplanung langfristig anzustrebenden Zustand dar.

Der Höhenrücken des Rammelsberges mit dem nördlich angrenzenden Tal des Wasserfallsgrabens ist, neben einer besonderen topografisch-naturräumlichen Struktur, durch eine spezifische Nutzungsmischung aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Freizeitgärten mit sog. illegalen Kleinbauten, einzelnen Wohngebäuden mit Gartengrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie Brachflächen geprägt. Als Sondernutzungen sind darüber hinaus ein privater Kleintierzoo und ein denkmalgeschütztes Atelierhaus zu nennen sowie eine größere Tennisplatzanlage und der Gebäudekomplex einer Verwaltung.

Das Gebiet besitzt innerhalb der Freiraumstrukturen im Westen des Kasseler Stadtgebietes eine herausragende Bedeutung. Ebenso begründen besondere Biotopstrukturen, die sich auf den flachgründigen Muschelkalk-Standorten des Rammelsberges entwickelt haben, einen hohen Stellenwert unter dem Aspekt des Biotop- und Artenschutzes.

## 2. VERFAHREN

### ▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.1997 den Aufstellungsbeschluss für den Bauungsplan Nr. III/63 mit der Bezeichnung „Am Rammelsberg“ gefasst.

### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Wilhelmshöhe-Wahlershausen am 05.04.2000 wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung den Bürgerinnen und Bürger vorgestellt. Desweiteren erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.04.2000 bis einschließlich 03.05.2000 durch Aushang der Planunterlagen (Vorentwurf) im Rathaus.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2000 bis einschließlich 25.08.2000 beteiligt.

Während der TÖB-Beteiligung wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine negative Stellungnahme abgegeben, mit dem Hinweis, dass die Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes und eines Sondergebietes im BPlan-Entwurf nicht rechtskräftig werden können, da diese der LSG-Verordnung widersprechen und es für eine Entlassung einzelner Grundstücke aus dem LSG keine Rechtfertigung gäbe. Die ONB hatte keine schriftliche Stellungnahme abgegeben, dennoch mündlich mitgeteilt, dass auch hier keine Zustimmung zur planungsrechtlichen Fixierung eines Wohngebietes in Zone I erteilt wird.

Der Vorentwurf wurde im Folgenden hinsichtlich verschiedener Fragestellungen überarbeitet und der Grünordnungsplan und die Eingriffsregelung den neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst. Bezüglich der vorgebrachten Bedenken zur Zulässigkeit der im Entwurf festgesetzten Art der baulichen Nutzung wurde der Plan nicht geändert. Zum einen war das Verfahren zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Gange, und auch hinsichtlich der Ausweisung von Wohngebieten im Landschaftsschutzgebiet bestand Rechtsunsicherheit.

Im Jahr 2001 wurde mit dem Entwurfsstand die Beteiligung der TÖB parallel mit der öffentlichen Auslegung durchgeführt.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2001 bis 23.04.2001 parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Während dieser TÖB-Beteiligung wurde von der unteren Naturschutzbehörde die vormals genannten Bedenken aufrechterhalten und von der oberen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für die entsprechenden Nutzungen mündlich in Aussicht gestellt.

▪ **Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 21.03.2001 bis einschl. 23.04.2001 (Offenlage).

Während der Offenlage wurden Bedenken / Anregungen von Anwohnern vorgebracht.

▪ **Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG)**

Das Verfahren zur Neuabgrenzung des LSG wurde in den Jahren 2001 bis 2006 durchgeführt, und im Juli 2006 erfolgte die Inkraftsetzung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung, ohne dass es Änderungen im Plangebiet gegeben hätte.

▪ **Wiederaufnahme des Verfahrens**

Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes und damit die Wiederaufnahme des Verfahrens erfolgten Ende 2007. Die Neuabgrenzung des LSG hatte keine Änderungen gebracht und es bestand auch weiterhin noch Rechtsunsicherheit hinsichtlich der Ausweisung von Baugebieten im Landschaftsschutzgebiet. Zur Klärung des weiteren Vorgehens und in welcher Art und Weise die legal errichteten im LSG vorhandenen Bestandsgebäude im Bebauungsplan gesichert werden könnten, wurde am 13.12.2007 ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt, der unteren und oberen Naturschutzbehörde geführt. Ergebnis war, dass im Landschaftsschutzgebiet - Zone I kein Baugebiet ausgewiesen werden darf. Stattdessen sollten die bisher als reines Wohngebiet bzw. Sondergebiet "Atelierhaus" dargestellten Grundstücke als private Grünflächen und der bauliche Bestand textlich festgesetzt werden.

▪ **Änderung des Geltungsbereiches und Fortführen des Bebauungsplanverfahrens mit geänderten Planungsinhalten**

2008 wurde auf Wunsch des Umwelt- und Gartenamtes der Geltungsbereich im Westen erweitert, um die zwischenzeitlich im städtischen Besitz befindlichen Flächen des ehemaligen AWO-Geländes planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch werden Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. III/24A überplant. Desweiteren wurde als Ergebnis des Abstimmungsgespräches mit den Naturschutzbehörden die Festsetzung eines reinen Wohngebietes und des Sondergebietes Atelierhaus aus dem Entwurf gestrichen und die legal errichteten Wohngebäude per textliche Festsetzung gesichert. Mit diesen Änderungen wurde eine erneute Auslegung und erneute Einholung der Stellungnahmen erforderlich.

Die lange Bearbeitungszeit bis 2011 gründet auf umfangreichen und fortdauernden Abstimmungen, Änderungen, Anpassungen und Überarbeitungen (z.B. Sichtung von Bauakten, Baugenehmigungen und Pachtverträge, Überarbeitung Grünordnungsplan zum Landschaftsplan, Erarbeitung des Umweltberichtes, Neuzeichnung des BPlan-Entwurfs auf aktualisierter Kartengrundlage, Überarbeitung der Begründung, erneute Ortsbegehungen, Abstimmungen mit Ämtern und Behörden) sowie auf erneut zu klärenden Fakten wie Veränderungen in Eigentumsverhältnissen und neuen Rechtslagen.

▪ **1. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 26.09.2011 bis einschließlich 28.10.2011 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.09.2011 bis einschließlich 28.10.2011.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen/Bedenken, insbesondere vom Regierungspräsidium Kassel, Umwelt- und Gartenamt und der Öffentlichkeit sowie vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt musste der Bebauungsplan-Entwurf geändert werden, so dass eine zweite erneute öffentliche Auslegung und TÖB-Beteiligung erforderlich wurde. Als wesentliche Entwurfs-Änderungen wurde die Festsetzung des Grundstückes *Am Wasserfallsgraben* Nr. 8 als "private Grünfläche - Hausgärten Teilgebiet 3" mit Wohnnutzung in "private Grünfläche - Freizeitgärten Teilgebiet 3" ohne Wohnnutzung geändert, sowie im Nahbereich des Kleintierzoos wurde zusätzlich ein Behindertenstellplatz festgesetzt.

▪ **2. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB (eingeschränkt)**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 12.03.2012 bis einschließlich 23.03.2012 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgt die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.03.2012 bis einschließlich 23.03.2012. Die erneute Beteiligung wurde begrenzt auf die durch die Änderung betroffenen Ämter bzw. TÖB. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden. Es wurden Stellungnahmen abgegeben (Ämter und Öffentlichkeit), die jedoch keine Änderungen des Bebauungsplans zur Folge hatten.

▪ **Satzungsbeschluss und Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. III/63 mit Begründung wurde in der Sitzung am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel als Satzung beschlossen und am ..... in der HNA Nr. .... öffentlich bekannt gemacht.

### 3. UVP-BELANGE

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauprojekte festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche festgesetzt; die zulässigen Grundflächen umfassen ca. 1.869 m<sup>2</sup> (ohne Überschreitung nach BauNVO), so dass der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht wird und somit die zulässigen Vorhaben weder einer UVP-Pflicht unterliegen, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

## 4. DAS PLANGEBIET

### 4.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Kasseler Stadtteils Bad Wilhelmshöhe, am nördlichen Rand des Ortsbezirks Wahlershausen und umfasst den zentralen bis östlichen Teil des Rammelsberggrückens. Ausgehend vom Hangfuß des Habichtswaldes bildet der Rammelsberg, zusammen mit dem sich nördlich anschließenden Tals des *Neuen Wasserfallsgraben*, einen Grünzug, der sich in den Ortsbezirk Wahlershausen und den Stadtteil Kirchditmold hinein erstreckt.

Nördlich und nordöstlich wird das Plangebiet durch den "Neuen Wasserfallsgraben" und Kleingartenflächen begrenzt. Im Süden schließen die rückseitigen Gärten der alten Dorfkern-Bebauung, der Friedhof Wahlershausen sowie die Wohnbebauung der *Weißensteinstraße* an. Im Westen bildet das Areal der LSV-Verbände mit Verwaltungsgebäuden und Freiflächen die Benachbarung des Plangebietes.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,95 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurstücks-Nr.	Flur	Gemarkung
51/4, 51/5, 51/6, 52/1, 52/2, 52/3, 56/1, 60/4 teilweise, 117/61 teilweise, 119/49, 120/50, 125/49, 126/51, 127/52, 128/55, 129/54, 137/55, 138/52, 139/51, 140/51, 141/49, 148/55, 149/55, 165/51, 166/49 und 174/51	2	Wahlershausen
43/1, 44/2, 44/3, 54, 55, 56, 58/3, 61/1, 61/2, 61/3, 62, 63/3 teilweise, 66/58, 101/61, 129/53, 130/53, 135/5 und 136/5	3	Wahlershausen
43/9, 140/9	18	Wahlershausen

### 4.2 Beschreibung des Plangebietes

#### 4.2.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich zwischen den Stadtteilen Wahlershausen im Süden und Kirchditmold im Norden und umfasst den zentralen sowie östlichen Bereich des Rammelsberges. Ausgehend vom Rande des Habichtswaldes erstreckt sich dieser Höhenrücken in das westliche Stadtgebiet und bildet zusammen mit dem Talraum des Neuen Wasserfallsgrabens ein wichtiges Naherholungsgebiet für die benachbarten Stadtteile Kirchditmold, Wahlershausen sowie angrenzend den Vorderen Westen.

Der weitgehend ebene, an den Rändern allmählich abfallende Plateaubereich des Rammelsberges ist in seiner Struktur größtenteils durch privat genutzte Gärten bestimmt. Die Hangbereiche unterschiedlicher Vegetationsausprägung sowie die zahlreichen im Plangebiet verlaufenden Wege bilden den Rahmen für die überwiegend öffentliche Naherholung.

Die beiden *Am Wasserfallsgraben* gelegenen Grundstücke bilden nach Westen den Abschluss der im Talraum gelegenen kleinstrukturierten Gartenflächen.

Insgesamt befindet sich der größte Teil der im Plangebiet gelegenen Flächen im Besitz der Stadt Kassel, die übrigen Flächen sind in Privatbesitz.

#### 4.2.2 Nutzungen und Denkmalpflege

Hinsichtlich des baulichen Bestandes sowie der Freiflächen ist das Plangebiet durch unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. Vereinfachend lassen sich folgende Kategorien von Grundstücken beschreiben (vgl. Kap. 4.3 Karte Bestand):

1. Gartengrundstücke
2. Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung
3. Grundstücke mit genehmigter Wohnnutzung
4. Grundstücke mit Sondernutzungen
5. Grünflächen.

#### 4.2.2.1 Gartengrundstücke

Zu dieser Kategorie zählen die Grundstücke *Am Rammelsberg* 44 und 48, die in der Bestandskarte mit A, C und D (nördlich der Nr. 40 gelegen) bezeichneten Grundstücke sowie das Grundstück *Am Wasserfallsgraben* Nr. 10.

Die Gartengrundstücke unterschiedlicher Größe (ca. 500 bis 2.500 m<sup>2</sup>) sind mit Lauben, z.T. in fester Bauweise, und kleinen Schuppen bebaut (ausgenommen Garten D, der brach liegt). Die Größe der Lauben schwankt zwischen 10 m<sup>2</sup> bis teilweise über 24 m<sup>2</sup> mit einem deutlichen Schwerpunkt zwischen 18 und 24 m<sup>2</sup>. Die Nutzung erfolgt überwiegend als Freizeitgarten mit unterschiedlicher gärtnerischer Intensität. Strukturprägend ist für die Mehrzahl der Gärten ein Gehölzbestand aus Hecken, Laub-, Obst- und Nadelbäumen.

Das Haus des Grundstückes *Am Wasserfallsgraben* Nr. 10 weist einen nicht bewohnbaren Zustand auf (Abbruch). Der Garten wird nur sehr extensiv genutzt.

Als Besonderheit ist das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46 zu beschreiben, das ca. 2.500 m<sup>2</sup> umfasst, mit einem ca. 160 m<sup>2</sup> großen Gebäude in Holzbauweise und kleineren Nebengebäuden bebaut ist und von einer Kirchengemeinde seit 1926 als Freizeitgelände genutzt wird. Nach dem Krieg wurden die Gebäude zwischenzeitlich als Behelfsheim bewohnt. Das Gebäude weist einen Strom-, jedoch keinen Wasseranschluss auf. Sanitäre Anlagen sind nicht vorhanden.

#### 4.2.2.2 Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung

Die hierzu zählenden Grundstücke sind *Am Wasserfallsgraben* Nr. 8 sowie *Am Rammelsberg* Nr. 52 und Nr. 42, wobei für das Gebäude des letztgenannten Grundstückes eine Genehmigung als Wochenendhaus vorliegt, aber eine dauerhafte Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Die Grundstücke sind von ihrer Lage und Charakteristik als Gartengrundstücke mit einem je nach Nutzung hohen Anteil an Ziergartenflächen zu beschreiben.

Aufgrund der (illegalen) Wohnnutzung ist die Grundfläche der Gebäude (48 – 110 m<sup>2</sup>) erheblich größer als bei Lauben. Die Bauweise ist in Holz und massiv ausgeführt.

Das in der Bestandskarte mit B bezeichnete Grundstück ist nicht mehr in diese Kategorie einzustufen, da das Gelände zwischenzeitlich geräumt wurde.

#### 4.2.2.3 Grundstücke mit genehmigter Wohnnutzung

Diese Kategorie bezeichnet die Grundstücke *Am Rammelsberg* 47 und 50. Die Wohnbebauung datiert zu Beginn des letzten Jahrhunderts (Nr. 47) bzw. für das Grundstück Nr. 50, denkmalgeschützt, aus den 30er Jahren. In Nähe zum Wohnhaus sind Nebenanlagen wie Carport, Gartenhaus, Schuppen und Schwimmbad angeordnet. Die zu den Grundstücken gehörenden Freiflächen sind gärtnerisch angelegt. Hervorzuheben ist der parkartig angelegte Garten des Grundstückes Nr. 47, der in Randbereichen von waldartigen Baum-/ Gehölzbeständen geprägt ist.

#### 4.2.3 Grundstücke mit Sondernutzungen

##### Am Rammelsberg Nr. 40

Auf dem Grundstück befinden sich nach § 2 Hess. Denkmalschutzgesetz ein als Kulturdenkmal registriertes Atelierhaus sowie ein zwischenzeitlich auf dem Grundriss eines ehemaligen Gartenhauses errichtetes Servicegebäude. Das denkmalgeschützte Atelierhaus, im Stil des Historismus, wurde 1904 vom Kasseler Architekten Hermann Gerhardt für seinen Bruder Heinrich Gerhardt gebaut. Als Bildhauer bewahrte dieser im Atelierhaus Abgüsse, Abbildungen und Originalwerke auf. Das Atelierhaus

stand lange Zeit leer. Der jetzige Eigentümer des Grundstücks nutzt das Atelierhauses wieder künstlerisch als Arbeitsraum.

#### Kleintierzoo

Der Kleintierzoo am Rammelsberg besteht seit 1974 und ist auf einer ca. 5.000 m<sup>2</sup> großen Fläche angesiedelt. Eine Baugenehmigung für den Zoo gibt es bislang nicht.

Das eingefriedete Areal ist zu bestimmten Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich. An baulichen Anlagen finden sich diverse Kleintierställe, Unterstände, Volieren und Freiluftgehege. Der überwiegende Teil des Geländes besteht aus Auslaufflächen für die Tiere. Der Kleintierzoo ist innen durch einen ringförmigen Weg erschlossen.

Die Einrichtung ist vor allem an Wochenenden sehr stark besucht, insbesondere von Kindern in Begleitung.

#### **4.2.4 Grünflächen**

##### Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes

Die öffentliche Grünfläche besteht im zentralen Bereich aus einer offenen, wiesenartigen Fläche sowie einem teils lückigen Gehölzgürtel in den abfallenden Randbereichen. Aufgrund der extensiven Pflege reduzieren die Gehölze kontinuierlich den Anteil der wiesenartigen Freifläche. Der exponiert gelegene Plateaubereich stellt einen beliebten Spielbereich und Aussichtspunkt mit Blick über weite Teile des westlichen Stadtgebietes dar.

##### Grünfläche am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes

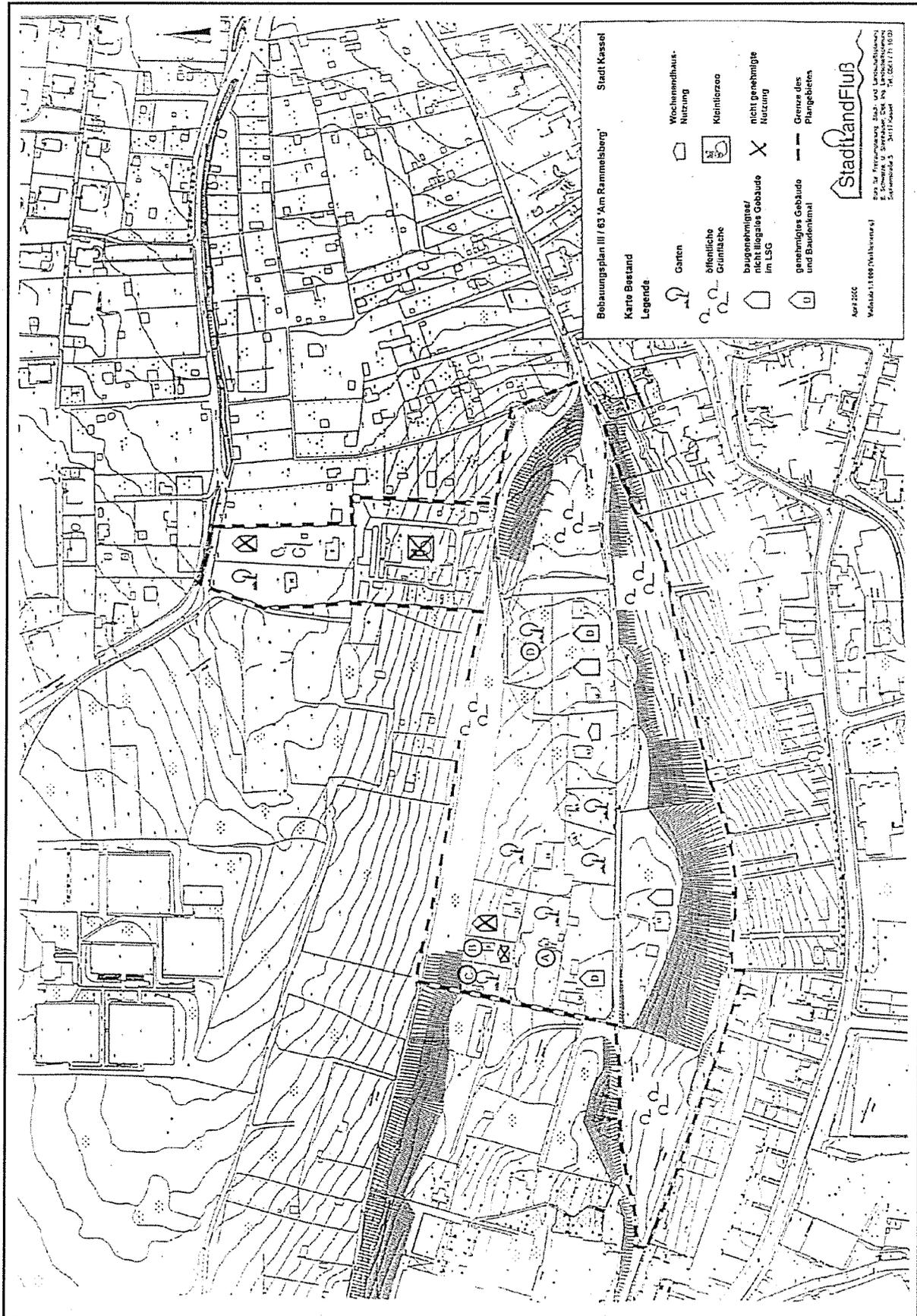
Die im westlichen Geltungsbereich vorhandene Grünfläche ist geprägt durch Wiesenflächen und linearen wie flächigen Gehölzbeständen. Im hinteren Bereich befindet sich ein altes Gebäude, welches z.Zt. als Jugendtreff genutzt wird. Eine dauerhafte gesicherte Nutzung ist nicht vorgesehen.

Die keilförmige Grünfläche im südwestlichen Plangebiet ist stark geneigt (südexponiert) und nahezu vollständig mit Laubgehölzen bewachsen. Die Fläche zeigt fast keine Nutzungsspuren.

##### Nördlicher und südlicher Hangbereich

In den steileren Hangpartien am Nord- wie auch am Südhang des Rammelsberges haben sich waldartige Gehölzbestände mit inzwischen bis zu ca. 20 m hohen Laubbäumen entwickelt. Die Flächen sind nicht eingefriedete, langgezogene schmale Streifen, an deren unterem Rand jeweils ein Fußweg oder Pfad entlang führt.

### 4.3 Karte Bestand



#### 4.4 Erschließung

Eine Anbindung des Plangebietes an das Straßennetz besteht jeweils nur über kleine Stickerschließungen. Von Osten kommend führt die Straße *Am Rammelsberg* in das Plangebiet. Sie erschließt neben den, dem Plangebiet benachbarten Gartenflächen, auch den im Plangebiet liegenden Kleintierzoo. Der Kleintierzoo ist häufig Ziel für Spaziergänge, doch sehr viele BesucherInnen fahren ihn aber auch mit dem Pkw an. Das führt neben einem zu dichten, ungeordneten Parkverkehr direkt am Zoogelände außerdem zu einem Interessenkonflikt in der Straße *Am Rammelsberg*, die über keine Gehwege verfügt und für dieses Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist. Zudem widerspricht die Beparkung des Geländes den Bestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet 'Stadt Kassel'.

Von Westen kommend ist es ebenfalls die Straße *Am Rammelsberg*, die mit geringem Ausbaustandard (asphaltiert, kein Gehweg) an das Plateau des Höhenrückens heranreicht. Von hier aus führt die Straße als unbefestigter bzw. geschotterter Weg weiter in östliche Richtung und erschließt die seitlich liegenden Grundstücke bis zur Nr. 40. Ein zu Beginn nach Norden abzweigender, schmaler Stich erschließt die Grundstücke *Am Rammelsberg* Nr. 50 und Nr. 52 sowie Grundstück B (s. Kap. 4.3 Karte Bestand).

Die beiden im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke sind über den Weg *Am Wasserfallsgraben* erschlossen. Dieser ist eine wichtige Verbindung zum Bergpark Wilhelmshöhe bzw. zum Habichtswald und wird zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren stark frequentiert.

Hinsichtlich der fußläufigen Erschließung ist über zusätzliche Pfade und Fußwege eine gute Erreichbarkeit des Gebietes aus den angrenzenden Stadtteilen gegeben. Das interne Wegenetz mit hierarchischen Abstufungen der Wege in Haupt-, Nebenwege, Pfade bietet eine hohe Durchlässigkeit und zahlreiche Wahlmöglichkeiten zwischen den Wegen mit ihren unterschiedlichen Qualitäten.

Jedoch ist für die Querungsmöglichkeiten in Nord-Süd-Richtung ein Defizit festzustellen. Lediglich einfache, vor allem aufgrund der Steigung nur bei abgetrocknetem Boden begehbare Pfade verbinden die in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptwege. Eine Erreichbarkeit des Rammelsberges entlang der Flanken ist nur auf schmalen Pfaden über private Grundstücke gegeben oder östlich des Kleintierzoo als Nord-Süd-verlaufender Fußweg vorhanden.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

##### Trinkwasser und Strom

Im Geltungsbereich verlaufen Versorgungsleitungen für Trinkwasser und Strom. Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden. Als Schutz- und Arbeitsstreifen werden 2,00 m beiderseits der Leitungen benötigt. Bei der künftigen Nutzung sind keine besonderen Anforderungen zu erwarten. Desweiteren befinden sich Telekommunikationslinien im Plangebiet, die lt. Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 05.10.2011 nicht erweitert werden.

##### Löschwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Hydranten vorhanden. Die Löschwasserversorgung für die Gebäude auf dem Rammelsberg kann nur über Hydranten in der *Weißensteinstraße* bzw. in der *Kirchditmolder Straße* erfolgen.

##### Abwasserableitung und -behandlung

Die im Plangebiet wohngenutzten Gebäude sowie der Kleintierzoo sind nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auf diesen Grundstücken Schmutzwasser anfällt. Nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kassel bzw. des KEB (Kasseler Entwässerungsbetrieb) wird die Abwasserentsorgung wie folgt vorgenommen:

Die Gebäude *Am Rammelsberg* Nr. 40, 42, 47, 52 und *Am Wasserfallsgraben* Nr. 8 sowie der Kleintierzoo verfügen über abflusslose Sammelgruben, die mittels Tankwagen geleert werden müssen.

Das Haus *Am Rammelsberg* Nr. 50 ist seit 2009 mit einer Kleinkläranlage mit genehmigter Versickerung des vorgeklärten Abwassers ausgerüstet.

Lt. Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes vom 26.10.2011 wurde in der Vergangenheit bereits untersucht und festgestellt, dass es technisch sehr aufwendig ist, die genutzten Gebäude an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zudem ist der finanzielle Aufwand für die Herstellung der notwendigen Kanäle nach wie vor unverhältnismäßig und übersteigt den in der geltenden Verwaltungsvorschrift formulierten Wert von 8.000,- Euro pro angeschlossenen Einwohner.

Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes auch zukünftig legal genutzten Gebäude müssen dementsprechend ihre Abwässer nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken entsorgen.

## **5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **5.1 Regionalplan Nordhessen 2009**

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Grundwasserschutz sowie als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die nördlichen Teilflächen (Kleintierzoo und die darüber liegende Gartenparzellen) sind darüber hinaus als Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2 L Regionalplanung, Siedlungswesen vom 10.10.2011 stehen der Planung, die vornehmlich am Bestand orientiert ist, keine zu beachtenden Ziele des RPN entgegen.

### **5.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Lt. Flächennutzungsplan (FNP) 2007 des ZRK (rechtswirksam seit dem 08.08.2009) liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und (mit Ausnahme der nordöstlichen beiden Flurstücke *Am Wasserfallsgraben*) innerhalb eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung.

Der nordöstliche Geltungsbereich ist als Sondergebiet „Kleintierzoo“ und als Grünflächen „Gärten“ dargestellt und die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind als Grünfläche mit geschützten Biotopen im östlichen und westlichen Teilbereich ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5.3 Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftiger Bebauungsplan**

#### **5.3.1 Satzung § 34 BauGB**

Gemäß der Satzung nach § 34 (2) BauGB der Stadt Kassel über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile vom 2.6.1978 liegt das Plangebiet im Außenbereich.

#### **5.3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan III/24A**

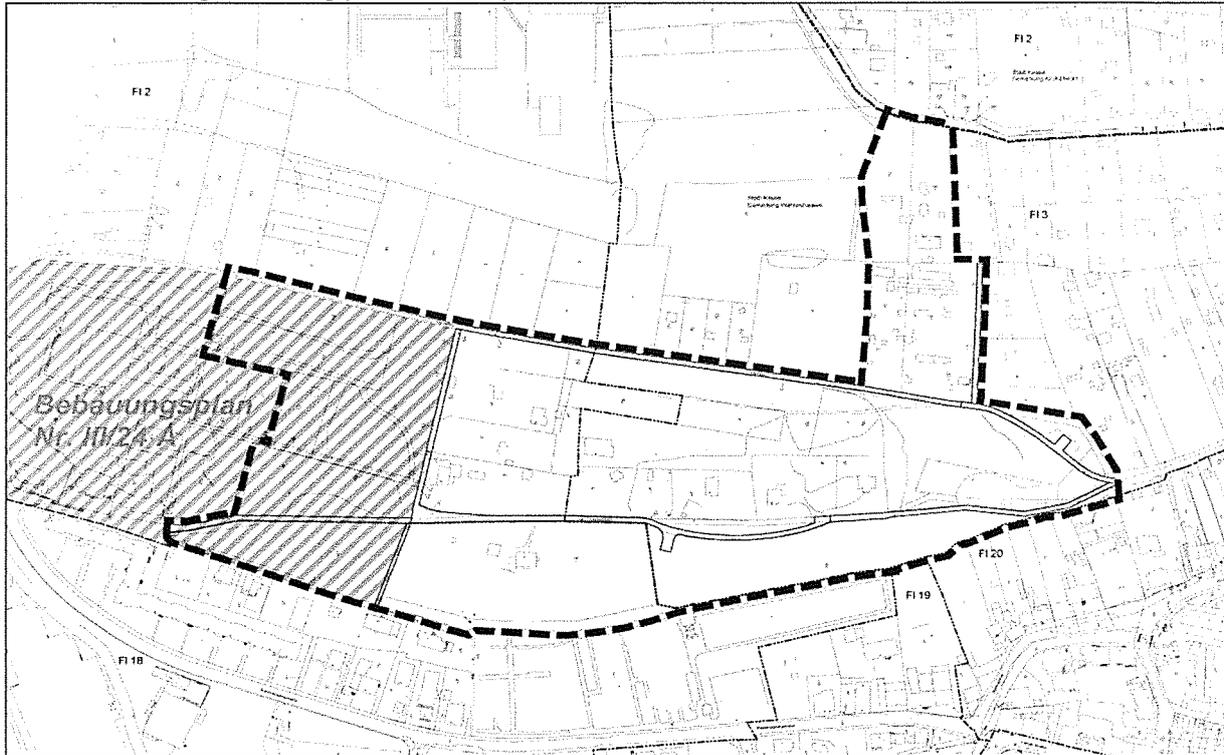
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/24A, datiert vom 16.5.1975, umfasst den westlich angrenzenden Teil des Rammelsberggrückens. Das Areal der LSV-Verbände und das südöstlich angrenzende bebaute Grundstück sind als Sonderbauflächen ausgewiesen, der übrige Teil des Plangebietes ist als „gärtnerisch genutzte Fläche“ dargestellt.

Am südlichen Gebietsrand sind im Bereich der Sukzessionsfläche zwischen der Straße *Am Rammelsberg* und der *Weißensteinstraße* Stellplätze ausgewiesen, die über die Zufahrt *Weißensteinstraße* erschlossen werden.

In diesem Teilbereich wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/24A vom vorliegenden Bebauungsplan III/63 "Am Rammelsberg" überlagert. (siehe umseitige Abb. 1)

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes III/24A werden für den nordöstlichen Teilbereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/63 ersetzt.

Abb. 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. III/24A (schraffierte Flächen)



#### 5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Fachplan Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2007) macht zum Plangebiet folgende Aussagen:

- Funktionsflächen Klima und Landschaftsbild.
- Die östliche Anhöhe des Rammelsberges stellt einen wichtigen Aussichtspunkt dar.
- Biotopkomplexe: Neuer Wasserfallsgraben mit begleitendem Gehölzbestand, südlich anschließenden Grünlandflächen sowie großflächigen Gehölzbeständen, zwei Trockenrasenfragmenten (östlicher und westlicher Bereich des Rammelsbergplateaus).
- Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen:  
Erhalt des Kleintierzoo für die Naherholung, Erhalt der Obstwiesenflächen, Erhalt und angepasste Nutzung der Grünlandflächen, Erhalt und kontinuierliche Pflege der (Halb)trockenrasen, Sicherung mehrschichtiger Gehölzbestände in den Hangbereichen, Freihaltung von Sichtbeziehungen.

Lt. Schreiben des Zweckverbandes Raum Kassel vom 19.11.2007 entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten Entwicklungen des Rammelsberges auch den Zielen der Landschaftsplanung des Zweckverbandes.

#### 5.5 Schutz(gebiets)ausweisungen

##### *Landschaftsschutz*

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel (Verordnung vom 15.08.1995 in der Fassung vom 29.06.2006). Der überwiegende Teil gehört der Schutzzone I an. Der Bereich des Kleintierzoo und die sich nördlich und westlich anschließenden Gartenflächen sind Teil der Schutzzone II.

### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Unter dem Schutz des § 31 HENatG stehen die naturnahen Bereiche des *Neuen Wasserfallsgrabens* mit seinen Ufern und die Trockenrasenstandorte auf dem Rammelsberg.

### **Denkmalschutz**

Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht stehen das Wohngebäude *Am Rammelsberg* Nr. 50 sowie das „Atelierhaus“ auf dem Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 40 als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

### **Heilquellenschutz**

liegt innerhalb der Schutzzone B I (engere Schutzzone) eines großflächigen Heilquellenschutzgebietes für die Thermalquelle in Bad Wilhelmshöhe.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - innere Zone - und zu einem geringen Teil auch innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind daher bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten.

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung vom 18.10.2011 ergab die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.

In den Schutzzonen B 1 und B 2 sind lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN (B 1) bzw. die tiefer als Kote 50 m unter NHN (B 2) in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

## **5.6 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel**

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet.

## **5.7 Bombenabwurfgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

## **5.8 Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten**

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sind gemäß des Bundesbodenschutzgesetzes Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.5 Altlasten und Bodenschutz, vom 19.10.2011 sind im Planungsbereich und dessen näherer Umgebung (ca. 100m) weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

# **6. PLANUNG**

## **6.1 Städtebauliches Konzept**

Die Planung folgt, unter Beachtung der Lage im Landschaftsschutzgebiet, dem im Aufstellungsbeschluss formulierten Ziel, "Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes und seiner Nutzungsstrukturen und damit die Funktion als Naherholungsgebiet zu sichern". Die differenzierte Nut-

zung des Plangebietes bleibt weitgehend erhalten. Charakterisierend bleibt die Freiraumnutzung mit Naherholung in privaten und öffentlichen Grünflächen. Eine weitere Bebauung der Rammelsberg-Kuppe steht dem öffentlichen Interesse der Naherholung und der Lage im Landschaftsschutzgebiet unverträglich gegenüber und soll daher nicht möglich sein. Wohngebäude werden im bereits genehmigten Umfang zugelassen (nur eine geringfügige Erweiterung ist möglich). Unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung ist eine nachträgliche Genehmigung illegal entstandener Wohnnutzungen auszuschließen, da diese im Widerspruch zu den Ausweisungen stehen und gemäß Rechtslage aufgegeben werden müssen. Die im Gebiet vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude (Wohngebäude *Am Rammelsberg* Nr. 50 und Ateliergebäude *Am Rammelsberg* Nr. 40) werden im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet und gesichert.

Im Plangebiet ist der Kleintierzoo als Sondernutzung vorhanden. Der Kleintierzoo ist im Rahmen der Naherholung ein stark frequentiertes Ausflugsziel und es besteht ein öffentliches Interesse, dem mit der Ausweisung als Sondergebiet Rechnung getragen wird.

Die wesentliche Qualität des Rammelsberges für die Naherholung resultiert aus der Benachbarung von privaten und öffentlichen Freiflächen. Differenzierte Vegetationsstrukturen, ein kleinteiliges Wegenetz sowie die von den BewohnerInnen / GartennutzerInnen ausgehende soziale Kontrolle sind wichtige räumlich und sozial wirksame Bestandteile. Um diese zu sichern, ist der gegebene Handlungsfreiraum auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes zu erhalten. Im Hinblick auf eine Intensivierung der Nutzung, z.B. zu Wohnzwecken, ist dieser Handlungsfreiraum jedoch zu beschränken.

Die Ausweisung als Sondergebiet "Kleintierzoo" sowie als private Grünflächen "Freizeitgärten", "Hausgärten" und "Historische Parkanlage" ist mit der Landschaftsschutzgebietsverordnung vereinbar, da das Ziel des Bebauungsplanes die Bestandssicherung der Nutzungen ist.

### **6.1.1 Sicherung der gärtnerischen Nutzung**

#### ***In der Aue***

Der Abschnitt des Geltungsbereiches, der die Grundstücke *Am Wasserfallsgraben* 8 und 10 umfasst, liegt im Auebereich des Wasserfallsgrabens. In östlicher Richtung schließen Gartengebiete an, in westlicher Richtung Außenbereichsflächen mit Grünlandnutzung. Am nördlichen Rand des Grundstückes verläuft mit dem Wasserfallsgraben ein stark frequentierter Spazierweg. Der Talboden des Wasserfallsgrabens ist eine stadtklimatisch wertvolle Kaltluftleitbahn sowie im Hinblick auf den Gewässerschutz von Bedeutung. Daher ist der Auebereich nicht durch Bebauung zu beeinträchtigen. Die Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken ist angesichts der Lage in der Aue und der umgebenden Grundstücksnutzungen städtebaulich nicht vertretbar und wird auf die gärtnerische Nutzung beschränkt.

#### ***Auf dem Rammelsberg***

Die Benachbarung von öffentlichen und privaten Grünflächen macht wesentlich die Qualität des Rammelsberges für die Naherholung aus. Dazu tragen die differenzierten Vegetationsstrukturen bei sowie die von den GartennutzerInnen ausgehende soziale Kontrolle. Mit der Bewirtschaftung der privaten Gärten ist seit Jahrzehnten eine kontinuierliche Pflege der Flächen verbunden, die die heutige Struktur und Ausstattung des Rammelsberges entscheidend geprägt hat. Auch hier werden die Grundstücke als private Grünfläche "Freizeitgärten" gesichert.

Ausgenommen hiervon ist das von einer Kirchengemeinde halböffentlich genutzte Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46, das langfristig zur öffentlichen Grünfläche entwickelt werden soll und als solche ausgewiesen wird.

Die Nutzung der Gärten wird in einer mit dem Landschaftsraum und dem Landschaftsschutz verträglichen Weise gesichert (zu weitergehenden und differenzierten Aussagen vgl. Kap. 7.1.3).

### 6.1.2 Naherholung in öffentlichen Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden durch ein differenziertes Pflegekonzept und die Stabilisierung sowie Ergänzung des vorhandenen Wegenetzes in ihrer Bedeutung für die Naherholung aufgewertet. Eine differenzierte Beschreibung der Maßnahmen siehe Kap. 7.1.2.

### 6.1.3 Sicherung des genehmigten, z.T. denkmalgeschützten Bestandes an Wohnbebauung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formuliert als Planungsziel für die Sicherung des Naherholungsgebietes auch den Erhalt der Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes. Diesem Beschluss folgend, ist die legal entstandene Wohnbebauung auf den Grundstücken *Am Rammelsberg* Nr. 47 und Nr. 50 mit Blick auf die sozialräumliche Kontrolle ein wichtiger ergänzender Bestandteil für das Plangebiet. Das vorhandene Maß der Bebauung wird, auch aufgrund der Lage am Rand als vereinbar mit der Erholungsnutzung angesehen. Darüber hinaus ist das Haus Nr. 50 als Denkmal registriert, so dass ein öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht. Die Grundstücke werden insgesamt als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Die Wohngebäude werden über den Bestandsschutz hinausgehend bauleitplanerisch mit textlicher Festsetzung gesichert. Darüber hinaus wird bei Abgang legal errichteter baulicher Anlagen deren Wiedererrichtung auf den Grundmauern zugelassen. Weitergehende und differenzierte Aussagen dazu trifft der Fachbeitrag "Grün und Umwelt" (s. Anlage 1). Die Festsetzungen wurden entsprechend abgeleitet.

### 6.1.4 Sicherung der Sondernutzung Kleintierzoo

Der Kleintierzoo am Rammelsberg ist seit 1974, vor allem an den Wochenenden, ein beliebtes Ausflugsziel. Vorwiegend Eltern mit Kindern aus den umgebenden Stadtteilen besuchen den Kleintierzoo, oft in Verbindung mit einem Spaziergang durch das angrenzende Gebiet.

Der Kleintierzoo ist somit ein wichtiger ergänzender Bestandteil für die Naherholungsfunktion und trägt zur Vielschichtigkeit des Plangebietes bei.

Das öffentliche Interesse an einer rechtlichen Absicherung des bisher ohne Baugenehmigung betriebenen Kleintierzoo wird ergänzt durch das private Interesse des Betreibers, die Einrichtung weiterzuführen. Das Gelände des Kleintierzoo wird daher als Sondergebiet 'Kleintierzoo' ausgewiesen.

#### Erschließung und Stellplätze

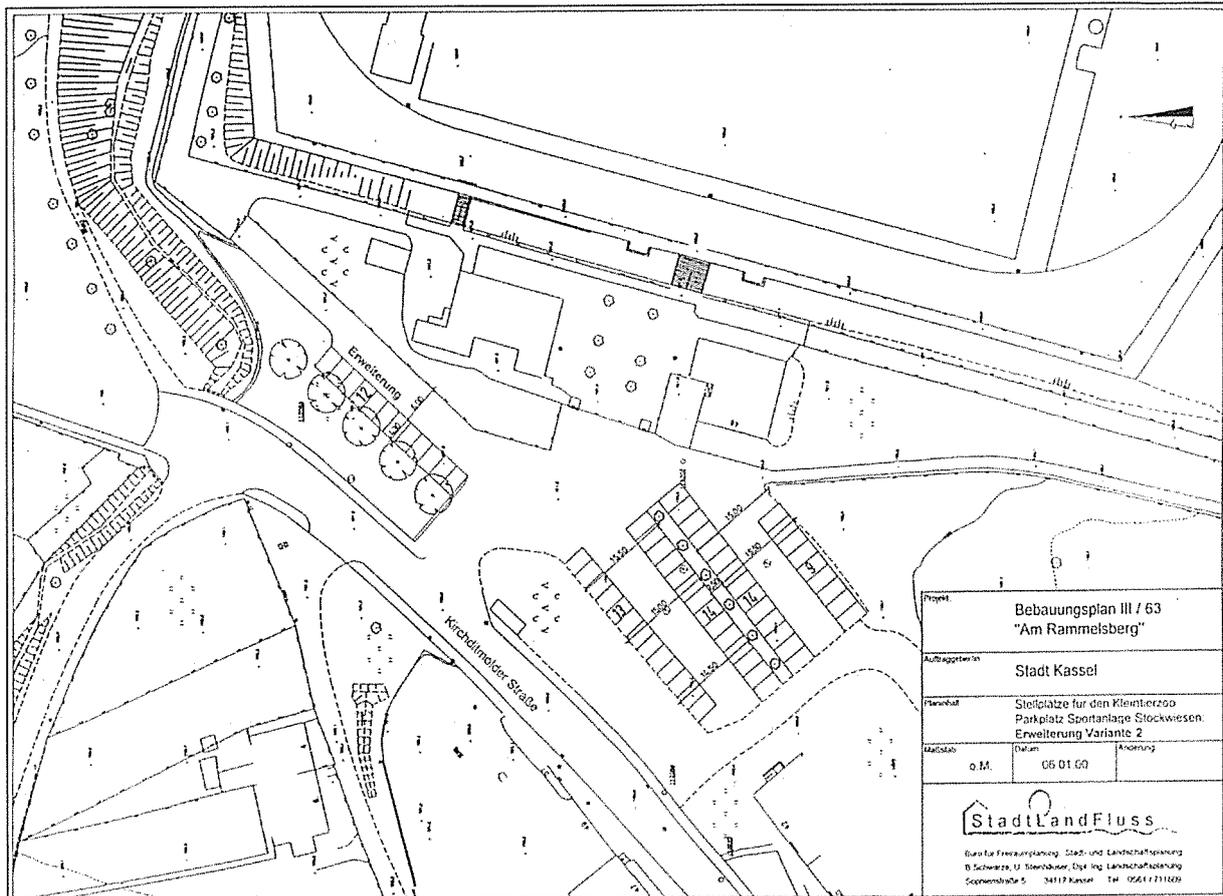
Neben den BesucherInnen, die zu Fuß unterwegs sind, wird der Kleintierzoo auch von zahlreichen Familien mit dem Auto angefahren. Dadurch kommt es, außerhalb des Plangebietes, im östlichen Abschnitt der Straße *Am Rammelsberg* zu starkem Zufahrtsverkehr und zu einer Gefährdung der FußgängerInnen, insbesondere der Kinder. Auch der Zugangsbereich zum Zoo (im Plangebiet gelegen) ist durch ungeordneten Parkverkehr nur eingeschränkt begehbar.

Eine Ausweisung von Besucherparkplätzen in Benachbarung zum Zoo steht der Sicherung und vor allem der Weiterentwicklung der Naherholung im Plangebiet entgegen. Auch mit den Zielsetzungen der LSG-Verordnung ist die Bereitstellung von Parkplätzen in ausreichendem Maße nicht vereinbar. Aufgrund der vorhandenen Topographie wären erhebliche bauliche Eingriffe in das Gelände unvermeidlich, eine Entzerrung des Zufahrtsverkehrs in der Straße *Am Rammelsberg* aufgrund des geringen Straßenquerschnittes nicht realisierbar.

Im Bebauungsplan werden drei Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Kleintierzoo festgesetzt, wovon zwei Stellplätze lediglich für den Betrieb und die Unterhaltung des Kleintierzoo vorgesehen sind sowie ein Stellplatz als Behindertenstellplatz ausgewiesen wird.

Die notwendigen Besucherparkplätze sollen nach dem Willen der Stadt Kassel im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens für den Kleintierzoo in einer öffentlichen Fläche durch Baulast nachgewiesen werden. Dafür anvisiert ist der vorhandene Parkplatz an der Sportanlage *Stockwiesen* (s. umseitige Abb. 2). Zur Bedarfsdeckung ist die Doppelnutzung sowie die Neuanlage von Stellplätzen geplant. An diesem Standort wären auch weitere Parkplätze für Behinderte vorzusehen.

Abb. 2 Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches



### 6.1.5 Sicherung der Sondernutzung Atelierhaus

Das auf dem Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 40 stehende Atelierhaus ist als Kulturdenkmal eingetragen, wodurch ein öffentliches Interesse am Erhalt formuliert ist. Hinzu kommt ein privates Interesse des Eigentümers. Das Atelierhaus, als Ein-Raum-Gebäude für die künstlerische Nutzung errichtet, ist aus seiner historischen Funktion heraus Grundlage für die Sanierungs- und Nutzungsabsichten des heutigen privaten Eigentümers. Das Gebäude soll wieder einer künstlerischen Nutzung als Atelier zugeführt werden. Mit dieser Absicht wird der Weg einer 'Denkmalpflege durch Nutzung' beschritten, der für das zuvor vom Verfall bedrohte Gebäude als die einzige Erhaltungsmaßnahme angesehen werden muss. Auf den Grundmauern des ehemaligen zugehörigen Gartenhauses wurde zwischenzeitlich angepasst an dessen Größe ein Servicegebäude errichtet. Die Nutzung beider Gebäude wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Für das Servicegebäude wurde eine Art der Nutzung angestrebt, die sich an der Historie des alten Gartenhauses orientiert. Der Begriff des Gartenhauses ist im gartengeschichtlichen Zusammenhang der Romantik zu betrachten und umfasste zu dieser Zeit, im Unterschied zur heute üblichen Verwendung des Begriffes, ein größeres Gebäude, in dem sich das Bürgertum, vorwiegend in den Sommermonaten, vorübergehend aufhielt (vgl. Goethes Gartenhaus in Weimar). In Bezugnahme auf die historische Nutzung des Gartenhauses, hier am Rammelsberg durch die Familie des Erbauers Heinrich Gerhardt, wird für das neu errichtete Servicegebäude der vorübergehende, also nicht dauernde Aufenthalt zugelassen.

Das Atelierhaus ist ein Ein-Raum-Gebäude und darf, als ein Denkmal, nicht verändert werden. Um die Nutzung als Atelier und Ausstellungsraum zu realisieren, muss eine Beheizung des Gebäudes nach dem heutigen Stand der Technik möglich sein bzw. müssen Auflagen für die Bereitstellung sanitärer Anlagen erfüllt werden. Diese gebäudetechnische Ausrüstung für das Atelierhaus soll im Servicegebäude untergebracht werden. Eine über die Erhaltung des Denkmals hinausgehende Intensivierung

der Nutzung ist auszuschließen, um dem städtebaulichen Ziel der Naherholung für das Plangebiet nicht zu widersprechen.

Die künstlerische Nutzung als Atelier schließt die Veranstaltung von Ausstellungen ein. Auch hier ist aus der Sicht der Planung, vergleichbar mit der Sondernutzung "Kleintierzoo", die Bereitstellung von Besucherparkplätzen im Plangebiet selbst mit der primären Naherholungsfunktion nicht vereinbar. Daher wird für im Atelierhaus stattfindende Ausstellungen die Möglichkeit einer Doppelnutzung der für den Kleintierzoo vorgesehenen Parkplätze im Bereich Sportplatz *Stockwiesen* angenommen. Im Regelfall finden Ausstellungseröffnungen in den Abendstunden statt, eine Überschneidung mit den Öffnungszeiten des Zoos (bis 18.00 Uhr) ist nicht gegeben.

## **6.2 Grünordnungskonzept - Ziele und Maßnahmen**

(Auszug aus dem Fachbeitrag "Grün und Umwelt", s. Anlage 1)

### **6.2.1 Übergeordnete Ziele / Einzelziele**

#### ***Übergeordnete Ziele***

- Sicherung, Freihaltung und Weiterentwicklung des Gebietes als
  - stadtteilbezogener Freiraum und Naherholungsbereich
  - Teil eines Grünzuges mit Verbindungsfunktion in Richtung Habichtswald / Park Wilhelmshöhe
  - Kaltluftleitbahn und lokalklimatischer Ausgleichsraum
  - Struktureicher Lebensraumkomplex mit kleinflächigen Sonderstandorten
  - Landschaftsraum mit besonderer geomorphologischer Eigenart.
- Sicherung der vorhandenen Struktur- und Nutzungsvielfalt bei gleichzeitiger Stärkung der öffentlichen Erholungsnutzungen.
- Verbesserung der erholungsbezogenen Erschließung.

#### ***Einzelziele***

- Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen.
- Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen bezgl. baulicher Anlagen.
- Sicherung der vorhandenen Struktur-/Vegetationsvielfalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch angemessene und standörtlich differenzierte Pflege.
- Verbesserung der Erschließung und öffentlichen Zugänglichkeit durch Herstellung ergänzender Wegeverbindungen.
- Erhalt/Wiederherstellung der besonderen Ausblickssituationen, im Wesentlichen durch gezielte Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen.
- Verbesserung der Erlebbarkeit der besonderen topografisch-morphologischen und naturräumlichen Strukturen.
- Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen durch Herausnahme / Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs.
- Sicherung des Kleintierzoo mit entsprechenden Auflagen.

## 6.2.2 Erläuterung der Planungsziele

### ***Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen***

Der Bereich Rammelsberg / Wasserfallsgraben ist bedeutender Naherholungsbereich für die Stadtteile Wahlershausen / Wilhelmshöhe und Kirchditmold. Neben privaten Gartenflächen und einem differenzierten Wegenetz sind zur Erfüllung dieser Funktion auch öffentlich nutzbare und zugängliche Flächen von Bedeutung.

Gegenwärtig beschränkt sich das Angebot gut nutzbarer öffentlicher Flächen auf den östlichen Randbereich des Plateaus. Die von Gehölzen bewachsenen Hangbereiche sind nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Sowohl um das öffentliche Flächenangebot zu erweitern als auch die besondere naturräumlich-morphologische Struktur und Lage des Rammelsbergplateaus öffentlich erlebbar zu machen, sieht der Grünordnungsplan die Ausweisung des Plateaus wie auch der Hangbereiche als öffentliche Grünfläche vor.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Teilbereichs als öffentliche Grünfläche soll das Plateau durch einen öffentlichen Fußweg in westöstlicher Richtung erschlossen werden.

### ***Sicherung privater Gartenflächen***

Privat nutzbare Gärten stellen insbesondere für Bewohner/-innen von Mietwohnungen im Geschößwohnungsbau einen wichtigen Ersatz für den fehlenden wohnungsnahen privaten Freiraum dar.

Mit der planerischen Absicherung eines Teils der im Plangebiet vorhandenen Gärten wird einerseits dem erkennbaren Bedarf an privaten Gärten in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtteil mit hoher Bau- und Wohndichte Rechnung getragen. Gleichzeitig soll damit die auch durch diese strukturreichen Gärten geprägte Eigenart des Gebietes dauerhaft erhalten werden.

Festsetzungen im Bereich des LSG Zone II zur maximalen Größe zulässiger Lauben sowie zur Art der Einfriedung und Randgestaltung der Grundstücke tragen dazu bei, Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale gering zu halten. Im LSG Zone I sind nur legal errichtete bauliche Anlagen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Dies betrifft die Grundstücke *Am Rammelsberg* 40, 42, 47, 50.

### ***Sicherung der Struktur- und Vegetationsvielfalt; Erhalt von Sonderstandorten***

Eine wesentliche Qualität des Rammelsberges liegt in dem großen Strukturreichtum der Vegetation und im Vorkommen kleinflächiger trockenwarmer Sonderstandorte wie Halbtrockenrasen(-fragmente), wärmeliebenden Staudenfluren und Gebüsch. Dem Ziel der Sicherung dieser Strukturen und Qualitäten dienen die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Aussagen zur längerfristigen Pflege und Nutzung dieser Flächen.

### ***Verbesserung der Erschließung und Durchlässigkeit***

Eine wesentliche Grundlage für die herausragende Naherholungsfunktion des Plangebietes ist ein differenziertes Wegenetz, das gut an die umgebenden Siedlungsgebiete angebunden ist und die Möglichkeit zu Rundwegen unterschiedlicher Länge, Schwierigkeitsgrade und Erfahrungsmöglichkeiten eröffnet.

Der Grünordnungsplan sieht die Sicherung eines zwischenzeitlich hergestellten öffentlichen Fußweges vom *Roterkopfweg* zum Weg *Am Wasserfallsgraben* vor.

Darüber hinaus soll in Verbindung mit der Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Rammelsbergplateaus verbessert werden (s. o.).

### **Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen**

Um die bisher von starkem Zufahrtsverkehr und ungeordnetem Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo ausgehenden Störungen zu mildern, soll der ungeordnete und ungenehmigte Parkplatz am Eingang des Kleintierzoos aufgehoben und der Zufahrtsweg etwa auf Höhe der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden. Der vorhandene Parkplatz an der Sportanlage Stockbreite soll auch für Besucher/-innen der Gärten und des Zoos zur Verfügung stehen.

### **Sicherung des Kleintierzoos**

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Kleintierzoos wird der über Jahre hinweg gewachsenen Funktion und Bedeutung dieser Einrichtung als Teil der Naherholungsinfrastruktur insbesondere der westlichen Stadtteile entsprochen. Festsetzungen zum maximal zulässigen Anteil befestigter bzw. überbauter Flächen sowie zu einem Mindestanteil an vegetationsfähigen Flächen tragen dazu bei, mögliche Beeinträchtigungen der Naturgüter so gering wie möglich zu halten.

## **6.3 Erschließung**

Um die verkehrliche Erschließung der als private Grünfläche "Hausgärten" und "Historische Parkanlage" ausgewiesenen Grundstücke für die Eigentümer sicher zu stellen, erfolgt für den auf dem Rammelsberg in Ost-West-Richtung verlaufenden Weg bis zum Grundstück Nr. 40 eine Ausweisung als Verkehrsfläche 'Anliegerweg'. In Höhe des Grundstückes Nr. 42 ist ein Stich als Wendemöglichkeit, vor allem für Versorgungsfahrzeuge vorgesehen. Auch der östliche Abschnitt des *Roterkopfweges* wird bis zum Kleintierzoo als Verkehrsfläche 'Anliegerweg' ausgewiesen.

Wesentlich für die primäre Funktion der Naherholung ist unter anderem ein differenziertes Wegenetz, das gut an die umgebenden Siedlungsgebiete angebunden ist und die Möglichkeit zu Rundwegen unterschiedlicher Länge, Schwierigkeitsgrade und Erfahrungsmöglichkeiten eröffnet. Für die Erfüllung dieser Funktion werden die im Plangebiet vorhandenen Hauptwege planungsrechtlich gesichert. In Verlängerung der beiden o.g. Wege sowie entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze (als Nord-Süd-Verbindung) werden die Hauptwege als Fußwege festgesetzt. Damit soll in Verbindung mit der oben angesprochenen Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Rammelsbergplateaus verbessert werden.

Für das westliche Teilstück der Straße *Am Rammelsberg* erfolgt eine Ausweisung als Straßenverkehrsfläche.

Der am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Friedhofes verlaufende einfache Fußweg soll in dieser Form erhalten und künftig kontinuierlich gepflegt werden. Insbesondere ist ein periodischer Rückschnitt der randlichen Gehölze erforderlich. Auf eine formale Festsetzung dieses Weges im Bebauungsplan kann verzichtet werden.

Eine massive Beeinträchtigung der Erholungsnutzung stellen der vor allem an den Wochenenden starke Zufahrtsverkehr sowie das ungeordnete Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo dar. Um diese Störungen zu verringern, soll der ungenehmigte Parkplatz am Eingang des Kleintierzoos zurückgebaut und der Zufahrtsweg auf Höhe der östlichen Grenze des Geltungsbereiches für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden.

In diesem Zusammenhang werden zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs öffentlich-rechtliche Parkplätze an der Sportanlage *Stockwiesen* nachgewiesen. Um Kapazitätsengpässe aufgrund der vorgesehenen Doppelnutzung zu vermeiden, werden zusätzlich zwölf Stellplätze als Schotterrasenfläche angelegt und mit fünf Laubbaum-Hochstämmen (Stieleichen - *Quercus robur*) markiert. Darüber hinaus werden durch Ummarkierung und Rückschnitt der einfassenden Gehölze zehn weitere Stellplätze auf dem vorhandenen Parkplatz geschaffen.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat der Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) bereits zu Beginn der 90er Jahre die Möglichkeit geprüft, das Gebiet an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Dabei wurde festgestellt, dass im Falle eines Anschlusses der zum zeitweiligen Aufenthalt bzw. zum Wohnen genutzten Gebäude im Bereich des Rammelsbergplateaus an das öffentliche Kanalnetz unverhältnismäßig hohe Kosten entstehen würden. Mit Verweis auf einen Dezernatsbeschluss vom 27.07.1994 wird aufgrund der, den Anliegern nicht zumutbaren, hohen Kosten ein Anschluss an den Kanal abgelehnt.

Mit Stellungnahme vom 26.10.2011 stellt der KEB erneut fest, dass es technisch sehr aufwendig ist, die genutzten Gebäude an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Außerdem ist der finanzielle Aufwand für die Herstellung der notwendigen Kanäle nach wie vor unverhältnismäßig und übersteigt den in der geltenden Verwaltungsvorschrift formulierten Wert von 8.000,- Euro pro angeschlossenen Einwohner. Die auf der Grundlage des Bebauungsplanes auch zukünftig legal genutzten Gebäude müssen dementsprechend ihre Abwässer nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken entsorgen.

Desweiteren würde ein Anschluss des Plangebietes an den öffentlichen Kanal nicht in Übereinstimmung mit der städtebaulich beabsichtigten vorrangigen Sicherung als Naherholungsgebiet stehen.

Für die im Plangebiet zum zeitweiligen Aufenthalt bzw. zum Wohnen genutzten Gebäude ist das Schmutzwasser gemäß Abschnitt II, § 14 der Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel in Grundstückskläreinrichtungen einzuleiten. Für den Bau, den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der Abwasseranlagen, sowie den hieraus entstehenden Kosten, sind die Eigentümer verantwortlich. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu beseitigen ist.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 7.1 Begründung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

#### 7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - Sondergebiet "Kleintierzoo"

Für den Bestand des Kleintierzoo kann ein öffentliches Interesse der Naherholung zugrunde gelegt werden, dem in Verbindung mit dem privaten Interesse des Zoo-Betreibers seitens der Stadt Kassel Vorrang eingeräumt wird vor öffentlichen Interessen etwa des Naturschutzes, die der Zoo-Nutzung möglicherweise entgegenstehen. Im Bebauungsplan wird in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden innerhalb der Zone II des LSG der Stadt Kassel der Kleintierzoo in seiner jetzigen Form planungsrechtlich abgesichert und als Sondergebiet "Kleintierzoo" festgesetzt. Als Art der Bebauung werden nur für die Haltung von Kleintieren und Sondertierarten sowie für die Betreibung des Zoos geeignete bauliche Anlagen zugelassen. Zu Sondertierarten zählen hierbei solche Tierarten, die nicht als "übliche" Klein- bzw. Haustiere einzustufen sind, wie beispielsweise Alpakas, Eulen, Emus, Nandus, Luchse, Störche, Flamingos, Weißbüscheläffchen, Riesenschlangen.

Für die Zoo-Betreiber wird in Benachbarung des Sondergebietes eine Verkehrsfläche mit zwei Stellplätzen ausgewiesen. Mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes stehen Besucherparkplätze nur außerhalb des Plangebietes an den *Stockwiesen* zur Verfügung. Daher sind Stellplätze und Garagen laut § 12 BauNVO unzulässig.

Im Sondergebiet Kleintierzoo beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,15. Da die befestigten Wegeflächen ein wesentlicher Bestandteil des Gebietes sind, wird für diese das zulässige Maß explizit festgesetzt. Am Bestand orientiert ist, abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch befestigte Wegeflächen um 100 % zulässig.

Um Störungen des Landschaftsbildes im Übergang zwischen dem Tal des Wasserfallsgrabens und dem Rammelsbergplateau zu vermeiden und in Abgleichung mit den Gartenlauben der angrenzenden Grundstücke wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Bergseitig sind 3,0 m, talseitig 4,0 m zulässig.

### 7.1.2 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

Der größte Teil des Geltungsbereiches, d.h. die nördlichen und südlichen Hangbereiche des Rammelsberges sowie das Plateau werden entsprechend der Vorgaben des Fachbeitrages "Grün und Umwelt" des Umwelt- und Gartenamtes Kassel (s. Anlage 1) als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt und sollen entsprechend (weiter-) entwickelt werden. Wesentlicher Nutzungszweck sind die vorwiegend landschaftsgebundene Erholung/Freiraumnutzung sowie der Biotop- und Artenschutz.

Durch eine räumlich differenzierte, insgesamt eher zurückhaltende Pflege soll auf diesen Flächen ein Vegetationsmosaik aus wiesenartigen Flächen mit einzelnen Gehölzinseln oder Baumgruppen sowie größeren, mehrschichtigen Gehölzbeständen in den steileren Hangpartien dauerhaft erhalten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf diese Weise eine Zonierung des Gebietes in stärker durch Erholungsnutzungen bestimmte Teilbereiche einerseits und mehr ungestörte und damit dem Ziel des Biotopschutzes entsprechende Teile andererseits einstellen wird.

Im Rahmen der Gehölzpflege soll insbesondere auch die vom Plateau aus bestehende Aussicht auf die umgebenden Stadtteile Wahlershausen, Kirchditmold und Vorderer Westen berücksichtigt werden. Ein zusätzlicher in West-Ost-Richtung verlaufender Weg auf dem Plateau soll die Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten ergänzen.

Im westlichen Teilgebiet zwischen *Weißensteinstraße* und der Straße *Am Rammelsberg* wird mit dieser Festsetzung die bisherige Ausweisung der Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III 24 A als „Gärtnerisch genutzte Fläche“ bzw. „Stellplätze“ aufgehoben.

Für die unterschiedlichen Teilflächen (Ziffer 1 bis 3) werden Zielzustände hinsichtlich der Vegetations-/ Biotopstrukturen formuliert, die durch Pflegemaßnahmen angestrebt bzw. längerfristig gesichert werden sollen. Im Detail sind diese im Fachbeitrag "Grün und Umwelt", Kap. 6.1 (s. Anlage 1) dargelegt.

### 7.1.3 Private Grünflächen - Freizeitgärten

Bei den im Bebauungsplan als private Grünfläche - Freizeitgärten festgesetzten Grundstücken handelt es sich um Gartengrundstücke, die als solche gesichert werden sollen. Ihr Nutzungszweck ist die gärtnerische Betätigung sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung. Mit dieser Ausweisung werden über längere Zeit gewachsene Nutzungsstrukturen und die Möglichkeiten einer privaten Gartennutzung im Einzugsbereich eines dicht bewohnten Stadtteils dauerhaft gesichert. Durch verschiedene, sich vorwiegend auf die Gestaltung der Grundstücke beziehende Festsetzungen (randliche Eingrünung, maximale Gebäudehöhen, Ausschluss von Nadelgehölzen, etc.) soll langfristig eine Integration der Gärten in die vorhandenen kulturlandschaftlichen Strukturen sichergestellt werden. Die Unterteilung in Teilgebiete mit differenten Festsetzungen entspricht der Lage in Zone I bzw. Zone II des Landschaftsschutzgebietes sowie der verschiedenartigen, zu sichernden oder rückzuführenden Nutzungen.

Die zulässigen baulichen Anlagen dienen der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar u.ä.. Sie sind auch zum kurzzeitigen Aufenthalt z.B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen gedacht. Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen im Garten zu dauerhaftem Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard nicht überschreiten. Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben zulässig. Die Größe der baulichen Anlagen orientiert

sich am Charakter des Gebietes, dem Bestand und an der Parzellengröße, für die eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschl. Klosett und Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bestehende bauliche Anlagen, die größer sind als die angegebenen Maße es zulassen, sind zurückzubauen.

Im Einzelfall kann geprüft werden, ob dieser Anpassungsprozess bis zum Pächterwechsel ausgesetzt werden soll.

#### **7.1.4 Private Grünflächen - Hausgärten**

Bei den im Bebauungsplan als private Grünfläche - Hausgärten festgesetzten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die mit legal errichteten Wohnhäusern bebaut sind. Diese Wohnbebauung auf den Grundstücken *Am Rammelsberg* Nr. 47 und Nr. 50 soll bauleitplanerisch gesichert werden. Dem privaten Belang einer Sicherung der legal entstandenen Wohnhäuser über den Bestandsschutz hinaus wird abwägend Vorrang gegeben.

Die Festsetzung einer sehr eng am vorhandenen Bestand orientierten Grundfläche sowie der Ausschluss von anderen als Wohnnutzungen tragen dazu bei, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie öffentlicher und privater Erholungsnutzungen - etwa durch Zufahrtsverkehr - gering zu halten.

Mit der Ausweisung als Kulturdenkmal besteht für das Haus Nr. 50 auch ein öffentliches Interesse an der Erhaltung.

Das vorhandene Maß der Bebauung wird als vereinbar mit dem städtebaulichen Konzept einer vorrangigen Sicherung der Naherholung angesehen.

Die Festsetzungen der max. zulässigen Grundflächen sowie eventuell möglicher Überschreitungen dokumentieren den Bestand und lassen zukünftige kleine Erweiterungen zu. Erhebliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten wären mit dem städtebaulichen Ziel, die Qualität des Plangebietes für die Naherholung zu sichern und zu verbessern, nicht zu vereinbaren. Ebenso wird der Lage der bebauten Grundstücke in Benachbarung zu privaten und öffentlichen Grünflächen Rechnung getragen.

Alle weiteren Festsetzungen zu Geschossigkeit, Gebäudehöhen etc. sind am Bestand orientiert; dadurch wird die Beibehaltung der vorhandenen Dimensionierung der Baukörper gesichert.

Darüber hinaus wird bei Abgang legal errichteter baulicher Anlagen deren Wiedererrichtung auf den Grundmauern zugelassen.

#### **7.1.5 Private Grünfläche - Historische Parkanlage**

Die Ausweisung des Grundstücks *Am Rammelsberg* Nr. 40 als private Grünfläche "Historische Parkanlage" begründet sich in der Lage innerhalb der Zone I des LSG sowie aus der historisch-künstlerischen Nutzung und der daraus resultierenden denkmalgeschützten Bausubstanz des Atelierhauses. Mit der Ausweisung als Kulturdenkmal ist das öffentliche Interesse am Erhalt des Gebäudes dokumentiert, der durch Nutzung ermöglicht werden soll. Die Nutzung soll sich an der historischen, also der künstlerischen Nutzung des Atelierhauses in Verbindung mit dem zeitweiligen Aufenthalt im Servicegebäude orientieren.

Die Festsetzungen für das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 40 sollen die dauerhafte Erhaltung des denkmalgeschützten Atelierhauses sowie des zugehörigen Servicehauses durch eine angemessene und verträgliche Nutzung ermöglichen.

Absicht der Festsetzung ist, eine Nutzung sicherzustellen, die zur Erhaltung der denkmalgeschützten Substanz notwendig ist, und ein Servicegebäude auf dem historischen Standort des ehemals vorhandenen Gartenhauses zuzulassen. Zulässig ist die Nutzung des Atelierhauses als Atelier und Ausstellungsgebäude für künstlerische und schriftstellerische (nach § 18 Abs. 1 EStG) Arbeiten.

Das Servicegebäude steht – historisch und perspektivisch angestrebt - im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Atelierhaus. Um die für das Atelierhaus vorgesehene Art der Sondernutzung – künstlerisches Arbeiten - zu etablieren und auch um für das bewegliche und unbewegliche Eigentum, in der gegebenen Stadtrandlage, die soziale Kontrolle zu erhöhen, wird für das Servicegebäude der zeitlich begrenzte – also nicht dauernde – Aufenthalt zugelassen.

Die dauerhafte Nutzung des Atelierhauses erfordert eine Anpassung der gebäudetechnischen Ausrüstung an zurzeit geltende Auflagen und Standards. Dies kann aus Gründen des Denkmalschutzes nicht innerhalb des Ein-Raum-Gebäudes und auch nicht in einem Anbau untergebracht werden. Daher wird die gebäudetechnische Ausrüstung für das Atelierhaus im Servicegebäude untergebracht. Die Firsthöhe sowie die zulässige Größe der Grundfläche werden für jede bauliche Anlage entsprechend des (ehemaligen) Bestandes gesondert festgesetzt.

### **7.1.6 Verkehrsflächen**

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen sollen zwar eine ausreichende Erschließung der vorhandenen Gärten, Gebäude und Einrichtungen ermöglichen, sich gleichzeitig aber hinsichtlich Dimensionierung und Ausbauzustand an der vorrangigen Funktion des Gebietes als Naherholungsraum orientieren.

Da die an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gestellten Nutzungsansprüche nur in den steilen Teilabschnitten eine Versiegelung erfordern, wird deren Befestigung daher grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Bauweise festgesetzt. Ausnahmen, soweit aufgrund der Steigungsverhältnisse erforderlich, sind zulässig. Darüber hinaus wird die Breite auf das jeweils funktional erforderliche Maß begrenzt, eine Überdimensionierung somit vermieden.

Um Störungen der Erholungsnutzungen so gering wie möglich zu halten, werden das Teilstück des Weges *Am Rammelsberg* bis zur Zufahrt zum Grundstück Nr. 40 sowie der *Roterkopfweg* bis zum Eingang des Kleintierzoo als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Anliegerweg' festgesetzt. Die restlichen Abschnitte der genannten Wege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg' ausgewiesen.

Zur Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit wurde ein öffentlicher Fußweg vom *Roterkopfweg* zum Weg *Am Wasserfallgraben* hergestellt. Das innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufende Teilstück dieses Weges wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg' ausgewiesen.

Für den Nachweis von Stellplätzen wären aufgrund der vorhandenen Topographie erhebliche bauliche Eingriffe in das Gelände unvermeidlich. Daher werden lediglich drei Stellplätze in unmittelbarer Nähe zum Kleintierzoo festgesetzt, wovon zwei Stellplätze für den Betrieb und die Unterhaltung des Kleintierzoo vorgesehen sind sowie ein Stellplatz als Behindertenstellplatz ausgewiesen wird.

## **7.2 Begründung der Festsetzungen nach HBO**

### **7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Innerhalb der als Freizeitgärten festgesetzten privaten Gärten ist - aufgrund der Lage in Zone II im Landschaftsschutzgebiet - nur in einem Teilgebiet die Errichtung von nutzungsbezogenen baulichen Anlagen erlaubt. Hier wird festgesetzt, dass Neubauten aufgrund der Einfügung in die Landschaft nur in Holzbauweise zu errichten sind.

Um für die Gebäude das äußere Erscheinungsbild über den Bestandsschutz hinaus zu wahren, sind verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Diese betreffen insbesondere die Dächer, deren Neigung auf 0° bis 50° festgesetzt wird. Die zulässigen Dachformen sind auf Sattel-,

Walm-, Pult- und Flachdächer begrenzt, soweit nicht Bestimmungen des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Die Dacheindeckungen sind ebenfalls aus Gründen der homogenen gestalterischen Erscheinung des Gebietes auf kleinteilige, unglasierte Eindeckungen mit rotem bis anthrazitem Grundton oder als begrünte Dächer beschränkt.

Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist energiewirtschaftlich sinnvoll und erwünscht. Aus ortsgestalterischen Gründen ist jedoch zu fordern, dass mit diesen Anlagen keine visuell störenden Gestaltungen verbunden sind und dass die Errichtung solcher Anlagen auf einem Bau- und Denkmal mit dem Denkmalschutz abzustimmen ist.

### **7.2.2 Einfriedungen**

Die Grundstücksflächen bilden den hausbezogenen Freiraum, der erst durch klare, sichtbare Grenzen zu einem solchen wird. Gleiches gilt für die privaten Freizeitgärten mit ihrer Naherholungsfunktion. Daher ist die Errichtung von Einfriedungen freiraumplanerisch sinnvoll und erwünscht.

Da die Vorgärten den Übergang vom privaten Freiraum zum öffentlichen (Straßen-)freiraum bilden sowie die Einsehbarkeit der Wege von den Häusern aus Voraussetzung für die soziale Kontrolle der Wege ist, sind hier die Einfriedungen nur zwischen 0,90 m und 1,30 m zulässig. Gleichzeitig gewährleistet die maximale Höhe von 1,30 m für die übrigen Gartenbereiche ausreichenden Sichtschutz und Gebrauchssicherheit. Um Gebrauchssicherheit und 'Anlehnqualität' zu bieten, sind die Einfriedungen insgesamt nicht niedriger als 0,90 m zulässig. Die Festsetzungen beziehen sich nur auf Einfriedungen, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, da durch sie u.a. der Straßenraum optisch geprägt wird. Die Vorgabe eines Mindestbodenabstandes soll gewährleisten, dass die Zäune keine Barriere für Kleintiere darstellen.

### **7.2.3 Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen dienen zum einen der Einbindung des Kleintierzoos in die Struktur der umgebenden Grünflächen; zum anderen tragen sie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien im gesamten Plangebiet bei.

### **7.2.4 Abwasseranlagen**

Da die legal errichteten Gebäude sowie die Anlagen des Zoos nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sind und dieser Anschluss aufgrund der unzumutbaren Kosten auch nicht hergestellt wird, ist eine Einleitung der Abwasser in Grundstückskläreinrichtungen zulässig. Desweiteren wird zum Schutz des Grundwassers die Verwendung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vorgegeben.

### **7.2.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen bewirken eine optische Beeinträchtigung des Naherholungs- und Landschaftsschutzgebietes. Daher werden Werbeanlagen ausgeschlossen.

## **8. EINGRIFFSREGELUNG**

### **8.1 Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan vom Umwelt- und Gartenamt Kassel ein Fachbeitrag "Grün und Umwelt" im Juni 2000, überarbeitet im Januar 2010 erstellt, in dem eine ausführliche Bestandaufnahme und -bewertung sowie eine Eingriffsbewertung und naturschutzfachlich begründete Entwicklungsziele dargelegt werden.

Die Ergebnisse dieses Fachbeitrages "Grün und Umwelt" sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit. Im Folgenden wird der Abschnitt zur Eingriffsregelung wiedergegeben. Der komplette Fachbeitrag "Grün und Umwelt" liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

### **8.2 Ermöglichte Eingriffe**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden einige bereits vor längerer Zeit ohne Genehmigungen vorgenommene Eingriffe legalisiert und unterliegen damit der Eingriffsregelung. Dies betrifft die Freizeitgärten im nördlichen Bereich sowie den angrenzenden Kleintierzoo, beide im LSG Zone II gelegen. Zudem soll im Bereich der öffentlichen Grünflächen (LSG Zone I) ein Fußweg ermöglicht werden, was ebenfalls als Eingriff zu werten ist.

Die im Rahmen des Bestandsschutzes abgesicherten baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen sind nicht als Eingriffe zu werten. Sonstige bauliche Anlagen sind nicht zulässig, werden nicht festgesetzt und müssen beseitigt bzw. zurückgebaut werden.

Eine Eingriffsvermeidung ist wegen nachträglicher Legalisierung tatsächlich nicht möglich. Die Eingriffsminimierung wird durch die Festsetzung geringer Maximalgrößen und umweltverträgliche Ausführung (z. B. wasserdurchlässige Beläge) für die baulichen Anlagen gewährleistet.

#### **Flächenaufstellung**

Überbauung durch Gartenhütten in den Freizeitgärten: 48 m<sup>2</sup>.

Überbauung/(Teil)versiegelung im Sondergebiet Kleintierzoo: ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Teilversiegelung durch Fußweg auf dem Plateau: ca. 370 m<sup>2</sup>.

### **8.3 Eingriffsbewertung**

Der Eingriffsumfang ist mit der ermöglichten bzw. bereits vorhandenen Überbauung und (Teil)versiegelung gering. Die negativen Auswirkungen auf die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima und Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild und den Erholungswert sind daher ebenfalls als geringfügig einzustufen.

### **8.4 Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Die Versiegelung kann im Plangebiet im Hinblick auf die Potentiale Boden und Wasser nicht funktional ausgeglichen werden.

Für den Bereich der beiden Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke eine Kompensation durch die Aufwertung des Landschaftsbildes und des Biotopwertes erreicht wird.

Als Kompensation für die Eingriffe im Sondergebiet Kleintierzoo wird die östliche Fläche (s. Ziffer 3 B-Plan), die heute als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, durch die Umgestaltung zu einer Gehölzinsel aufgewertet.

Die Neuanlage des Weges auf dem Plateau wird z. T. durch die Aufgabe des Weges im westlichen Planbereichen (nördlich der Straße „Am Rammelsberg“) kompensiert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung großer Areale auf dem Rammelsberg als öffentliche Grünfläche in erster Linie des Landschaftsbildes und der Erholungswert, aber auch der Biotopwert durch bessere Ausprägung der standortgerechten Vegetationsstrukturen positiv beeinflusst werden.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet im Hinblick auf die Eingriffsregelung festzustellen, dass die in ihrem Ausmaß geringfügigen Eingriffe funktional nicht vollständig ausgeglichen werden können. Vor dem Hintergrund der herausragenden Bedeutung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet und besonderer Standort für die Biotopentwicklung kann jedoch insgesamt von einer Kompensation ausgegangen werden.

## 9. MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Als notwendige Maßnahmen zur Umsetzung der im Bebauungsplan für das Plangebiet formulierten Entwicklungsziele und Festsetzungen sind nachfolgende Punkte als wesentlich zu nennen:

1. Bauliche Anlagen innerhalb der Privaten Grünflächen - Freizeitgärten - werden auf 24 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt. Überschreitungen sind nicht zulässig. Größere bauliche Anlagen sind zurückzubauen.
2. Das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46 ist nach Beendigung des z.Zt. bestehenden Pachtverhältnisses in eine öffentliche Grünfläche zu überführen. Die baulichen Anlagen (Zäune und Lauben und Schuppen) sind dann durch den Pächter zu entfernen.
3. Besucherparkplätze für den Kleintierzoo sind - mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes - im Bereich der Sportanlage Stockwiesen durch Doppelnutzung sowie Neuanlage herzustellen. In diesem Zusammenhang sind Einrichtungen zur Sperrung des Weges *Am Rammelsberg* in Höhe der östlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen, die nur noch den Grundstücksanliegern ein Befahren des Nahbereiches zum Kleintierzoo ermöglichen.
4. Die bisher zum Parken genutzten Vegetationsflächen im Zugangsbereich zum Kleintierzoo sind als solche wieder herzustellen. Die durch langjähriges ungeordnetes Parken verdichteten und vegetationslosen Flächen sollten hinsichtlich der Oberflächen soweit verändert werden, dass eine spontane Vegetationsentwicklung einsetzen kann.
5. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Geltungsgebietes als Naherholungsgebiet. Da ein großer Teil der Flächen als öffentliche Grünflächen "Parkanlage" ausgewiesen ist, wird die Erstellung eines Konzeptes zur Nutzung und öffentlichen Pflege des Rammelsberges empfohlen. Erforderlich sind im wesentlichen folgende Einzelmaßnahmen:
  - Periodische Mahd der wiesenartigen Flächen.
  - In Teilbereichen Entbuschung von Wiesen- / Halbtrockenrasenflächen.
  - Freischneiden von Sichtschneisen in den Hangbereichen.
  - Periodische Pflege der flächigen Gehölzbestände.

## **10. UMWELTBERICHT „AM RAMMELSBERG“ GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2 A BAUGB**

(Erstellt vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Januar 2010)

### **10.1 Einleitung**

#### **10.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet, gute Zugänglichkeit für öffentliche Nutzung und Absicherung privater Grünflächen.

Der Bebauungsplanentwurf (Stand Dezember 2009) trifft folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen:

- Der größte Flächenanteil wird mit einer öffentlichen Grünfläche belegt
- Private Grünflächen, zum Teil als Freizeitgärten
- Sicherung des Kleintierzoos als Sondergebiet

#### **10.1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

- Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2007) nennt für das Plangebiet folgende Ziele:
  - Erhalt des Kleintierzoos für die Naherholung
  - Erhalt der Obstwiesenflächen
  - Erhalt und Pflege der Grünlandflächen einschließlich des (Halb)trockenrasens
  - Sicherung mehrschichtiger Gehölzbestände in den Hangbereichen
  - Freihaltung von Sichtbeziehungen.

Diesen Zielen wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen. Insbesondere mit den textlichen Festsetzungen wird eine nachhaltige und standortangepasste Nutzung, Pflege und Entwicklung der Grünflächen gewährleistet.

- Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nimmt die Ziele des Landschaftsplanes auf, verfeinert sie und stellt im Zielkonzept dar:
  - Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen und deren angemessene Pflege / Nutzung
  - Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen zu baulichen Anlagen
  - Sicherung des Kleintierzoos mit entsprechenden Auflagen
  - Sicherung bzw. Schaffung von Wegeverbindungen
  - Erhalt / Wiederherstellung von besonderen Ausblickssituationen
  - Abbau von Störungen durch Kfz-Verkehr.

Diese Ziele werden durch die einzelnen Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes und die dezidierten textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

### **10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **10.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

- Die Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind aufgrund eines großen Anteils extensiv genutzter Flächen hochwertig und zudem besonders vielfältig strukturiert. Neben waldartigen Beständen finden sich Gebüsche, Staudenfluren und Wiesengesellschaften. Weniger günstige Biotopfunktionen sind den intensiv genutzten privaten Grünflächen (Gärten, z. T. mit Wohngebäuden) sowie dem Kleintierzoo als Sondernutzung zuzuschreiben.

- Die natürlichen Bodenfunktionen sind insgesamt gut erhalten, da sich die vorhandenen Nutzungen weitgehend an der jeweiligen Nutzungseignung orientieren. Der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen ist in der Summe gering.
- Entsprechend des geringen Versiegelungsgrades kann die Wasserversickerung weitgehend natürlich erfolgen, es liegen daher kaum Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vor.
- Die mikroklimatische Situation ist aufgrund des sehr hohen Anteils an Vegetationsflächen und der Lage am Rande eines Kaltluftabflussgebietes als sehr günstig zu bewerten. Der Rammelsberg ist Teil eines klimatischen Ausgleichsraumes für die besiedelten Gebiete von Wahlershausen.
- Die lufthygienische Situation hingegen muss – wie im gesamten Stadtgebiet Kassel – als belastet eingeschätzt werden. Aufgrund der PM10-Überschreitungen und der Stickstoffdioxidbelastung wurde für den Ballungsraum Kassel ein Luftreinhalte- und Aktionsplan erstellt, der weiter fortgeschrieben wird.
- Grundsätzlich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg ausgegangen werden.

#### **10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltstandes**

- Bei Durchführung der Planung: Der Bebauungsplan bietet eine – über die existierenden rechtlichen Vorgaben hinaus – wichtige Grundlage, die natürlichen Potentiale zu entwickeln. Dies erfolgt in erster Linie durch Beseitigung bzw. Rückbau baulicher Anlagen (Hütten, Wege) im Landschaftsschutzgebiet Zone I und verbessert u. a. die Biotopqualitäten für Pflanzen und Tiere. Die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes werden etwas verbessert. Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation sind keine Veränderungen zu erwarten.
- Bei Nichtdurchführung der Planung: die vorhandenen (baurechtlich) illegalen baulichen Anlagen, die im Landschaftsschutzgebiet Zone II liegen und mit dem Bebauungsplan legalisiert werden (Kleintierzoo und Freizeitgärten) müssten entfernt werden. Dies käme einerseits allen Naturpotentialen zugute, würde jedoch der planerischen Absicht der vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten widersprechen. Sonstige Veränderungen des derzeitigen Zustandes wären nicht zu erwarten.

#### **10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen ist wegen nachträglicher Legalisierung und bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten der bereits vorhandenen Nutzungen nicht möglich.
- Die Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird mit folgenden Maßnahmen erzielt:
  - für das Sondergebiet Festsetzung einer geringen GRZ, Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen.
  - für die privaten Grünflächen Festsetzung maximal zulässiger überbaubarer Flächen, soweit Bestandsschutz besteht bzw. Beschränkung der Hüttengrößen in den Freizeitgärten.
  - Herstellung der Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Form
  - Der Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird durch Festsetzung zur Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der privaten Grünflächen sowie der bisherigen „Parkplatzflächen“ erfolgen. Des Weiteren werden vorhandene Wege zurückgebaut und die zu erweiternde öffentliche Grünfläche standortangepasst genutzt und gepflegt.

#### **10.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im bisherigen Planverfahren wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Flächenanteilen von privaten und öffentlichen Grünflächen entwickelt, wovon eine zunächst weiterverfolgt wurde. Deren Inkrafttreten war jedoch abhängig von einer Änderung des Landschaftsschutzgebietes durch den RP, die allerdings nicht eintrat. Wegen dieses Status gibt es für den Bebauungsplan keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten außer einer kompletten Einstellung des Planverfahrens.

### **10.3 Zusätzliche Angaben**

#### **10.3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des Grünordnungsplanes bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen werden, wurden mittels der sog. „Potenzialmethode“ erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch das Büro Grundler, Kassel, im Jahr 2000 und wurde aktuell überarbeitet.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Deutscher Bund für Vogelschutz, Ortsgruppe Kassel, Kartierung der Vogelarten im Stadtgebiet Kassel, 1986
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karten von Hessen, Bl. Kassel-West, 1969
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2006
- ders., Digitale Bodenkarte (Entwurf), 1997
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Flächennutzungsplan, 2009
- ders., Landschaftsplan, 2007

#### **10.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes**

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind, werden keine speziellen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Federführend für die Realisierung des Planes im Bereich der privaten Grünflächen und im Sondergebiet ist die Bauaufsicht der Stadt Kassel. Die kontinuierliche Betreuung der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch das Umwelt- und Gartenamt.

#### **10.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Rammelsberg als Naherholungsgebiet und Lebensraum für Pflanzen und Tiere weiterentwickelt. Es erfolgt eine Absicherung vorhandener umweltverträglicher privater Nutzungen und eine Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen, die entsprechend den natürlichen Standortbedingungen gepflegt werden und der Öffentlichkeit zugänglich sind. Damit kann insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht werden. Zusätzliche umweltrelevante Belastungen werden voraussichtlich nicht auftreten.

## 11. BRANDSCHUTZ

Mit Stellungnahme vom 11.10.2011 verweist das Amt für Vorbeugenden Brand- und Umweltschutz auf folgende zu beachtende brandschutztechnischen Hinweise:

- Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.
- Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- Die in der Begründung erwähnten Grundstücke mit genehmigter und nicht genehmigter Wohnnutzung sowie der Kleintierzoo müssen im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden können. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (DIN 14090).
- Die Parkplatzsituation am Kleintierzoo ist so einzurichten und zu betreiben, dass das Erreichen des Hauptzuganges zum Gelände für ein Löschfahrzeug (Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t) jederzeit gewährleistet ist.
- Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

## 12. BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Grundstücksflächen sind in privatem und städtischem Eigentum. Eine Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich, da das Bebauungskonzept keine Änderung der Eigentumsverhältnisse bedingt. Bei erforderlichen Änderungen bezogen auf benötigte öffentliche Bedarfsflächen wird ggf. ein Grenzregelungsverfahren gemäß der Bestimmung des BauGB durchgeführt.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 79.485 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

<b>Sondergebiet Zoo</b> max. überbaubare Flächen GRZ 0,15= 745,80 m <sup>2</sup> (zzgl. 100% Überschreitung für Wege)	<b>4.972 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b> (versiegelt)	<b>465 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b> Anliegerweg 1.407 m <sup>2</sup> , Fußweg 2.482 m <sup>2</sup> , Stellplätze 60 m <sup>2</sup>	<b>3.949 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Grünfläche "Parkanlage"</b> Teilfläche 1 = 27.645 m <sup>2</sup> (max. 20% Gehölze= 5.529 m <sup>2</sup> , Wiese= 22.116 m <sup>2</sup> , Weg teilvers.= 1,50 m x lfm.) Teilfläche 2 = 18.905 m <sup>2</sup> (Gehölze) Teilfläche 3 = 873 m <sup>2</sup> (Gehölze)	<b>47.423 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche - Freizeitgärten (FG)</b> max. überbaubare Flächen 265 m <sup>2</sup> FG 1 (1.774 m <sup>2</sup> ) FG 2 (1.428 m <sup>2</sup> , davon max. GR 73 m <sup>2</sup> ), je 200 m <sup>2</sup> /1Baum FG 3 (3.969 m <sup>2</sup> : 500 m <sup>2</sup> = 8 Parzellen x 24 m <sup>2</sup> = max. GR 192 m <sup>2</sup> )	<b>7.171 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche - Hausgärten (HG)</b> max. überbaubare Flächen 1.023 m <sup>2</sup> HG1 (4.215 m <sup>2</sup> , davon GR 300 m <sup>2</sup> zzgl. 20 % Überschreitung= 60 m <sup>2</sup> = 360 m <sup>2</sup> ) HG2 (8.418 m <sup>2</sup> , davon GR 350 m <sup>2</sup> zzgl. 50 % Überschreitung= 175 m <sup>2</sup> = 525 m <sup>2</sup> )	<b>12.634 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche - Historische Parkanlage (GR 208 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.871 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>79.485 m<sup>2</sup></b>

### 13. KOSTEN

Für die Neuanlage bzw. Veränderung der Stellplätze an der Sportanlage *Stockwiesen* (Anlage von 12 Parkplätzen als Schotterfläche mit Bordsteinabgrenzung zu den Grünflächen, Ummarkierung sowie Neuanpflanzung von fünf Stieleichen als Hochstämmen, s. Abb.2, Seite 16) entstehen Nettobaukosten in Höhe von ca. 15.400 €, zzgl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer. Die Übernahme der Gesamtkosten erfolgt durch die Stadt Kassel.

Bearbeitung:



**Landschafts- & Städtebauarchitektur**  
Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 18.07.2012

Sonja Rühling  
(Städtebauarchitektin)

Aufstellung:

**STADT KASSEL**

Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 19.7.2012  
  
Spangenberg  
(Ltd. Baudirektor)

**ANLAGE 1**  
**(zur Begründung)**

Fachbeitrag „Grün und Umwelt“  
zum  
Bebauungsplan Nr. III / 63 „Rammelsberg“

(Stand Juni 2000 / Januar 2010)

**Stadt Kassel**

**Fachbeitrag „Grün und Umwelt“**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. III / 63 „Rammelsberg“**

bearbeitet im Auftrag der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt –

Im Juni 2000

PLAN ETAGE

Büro für Freiraum- und Landschaftplanung

Sickingenstraße 10

34 117 Kassel

Tel. 0561 / 12560, Fax 0561 / 14534

H. Grundler, Dipl.-Ing.

**Überarbeitet:**

Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel

Januar 2010

## Inhalt

		Seite
<b>1</b>	<b>Anlaß</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Untersuchungsgebiet</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Abgrenzung Bebauungsplan und Fachbeitrag Grün und Umwelt	3
2.2	Erschließung	4
<b>3</b>	<b>Rechtsverhältnisse und Planverfahren</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	5
3.4	Schutz(gebiets)ausweisungen	5
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>6</b>
4.1	Nutzungsstrukturen	6
4.2	Naturraumpotenziale / Schutzgüter	7
4.2.1	Geologie / Boden	7
4.2.2	Wasser	9
4.2.3	Lokalklima	10
4.2.4	Vegetation /Biotopstrukturen	12
4.2.5	Erholung /Freiraumnutzung / Landschaftsbild	12
<b>5</b>	<b>Zielkonzept</b>	<b>15</b>
5.1	Übergeordnete Ziele / Einzelziele	15
5.2	Erläuterung der Planungsziele	16
<b>6</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>18</b>
6.1	Grünflächen	18
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Verkehrsflächen/Erschließung	20
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	21
<b>7</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>21</b>
7.1	Ermöglichte Eingriffe	21
7.2	Eingriffsbewertung	21
7.3	Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen	21

## 1. Anlaß

Durch das vom 11. April 1990 bis zum 31. Dezember 1996 geltende „Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes“ wurden den Gemeinden Fristen eingeräumt, in denen sie die Nutzung illegaler Kleinbauten im Außenbereich legalisieren und damit für die Zukunft sichern können.

Am 23.11.1992 wurde von den Stadtverordneten der Beschluss gefasst, für alle Gartengebiete im Außenbereich der Stadt Kassel Bebauungspläne aufzustellen.

Auf der Grundlage einer durchgeführten landschaftsplanerischen Untersuchung, in der alle Gartengebiete erfasst und in einer ersten Stufe bewertet wurden, wurde später beschlossen, dass für einzelne Gebiete mit besonderen Problemlagen und besonderem Regelungsbedarf qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Die Gärten unmittelbar nördlich angrenzend an den „Roterkopfweg“ sind bereits seit einigen Jahren legalisiert.

Für das Plangebiet beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III /63 „Rammelsberg“. Ziel dieses Planes ist lt. Aufstellungsbeschluss, „die Vielschichtigkeit und Komplexität des Gebietes und seiner Nutzungsstrukturen und damit die Funktion als Naherholungsgebiet zu sichern“.

Begleitend zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadt Kassel ursprünglich die Erarbeitung des Grünordnungsplanes in Auftrag gegeben, der nunmehr in überarbeiteter Form als Fachbeitrag "Grün und Umwelt" (siehe Anlage 1) vorliegt. Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme und –bewertung definiert der Grünordnungsplan landschaftsplanerisch und naturschutzfachlich begründete Entwicklungsziele für das Gebiet und stellt den aus Sicht der Landschaftsplanung langfristig anzustrebenden Zustand dar.

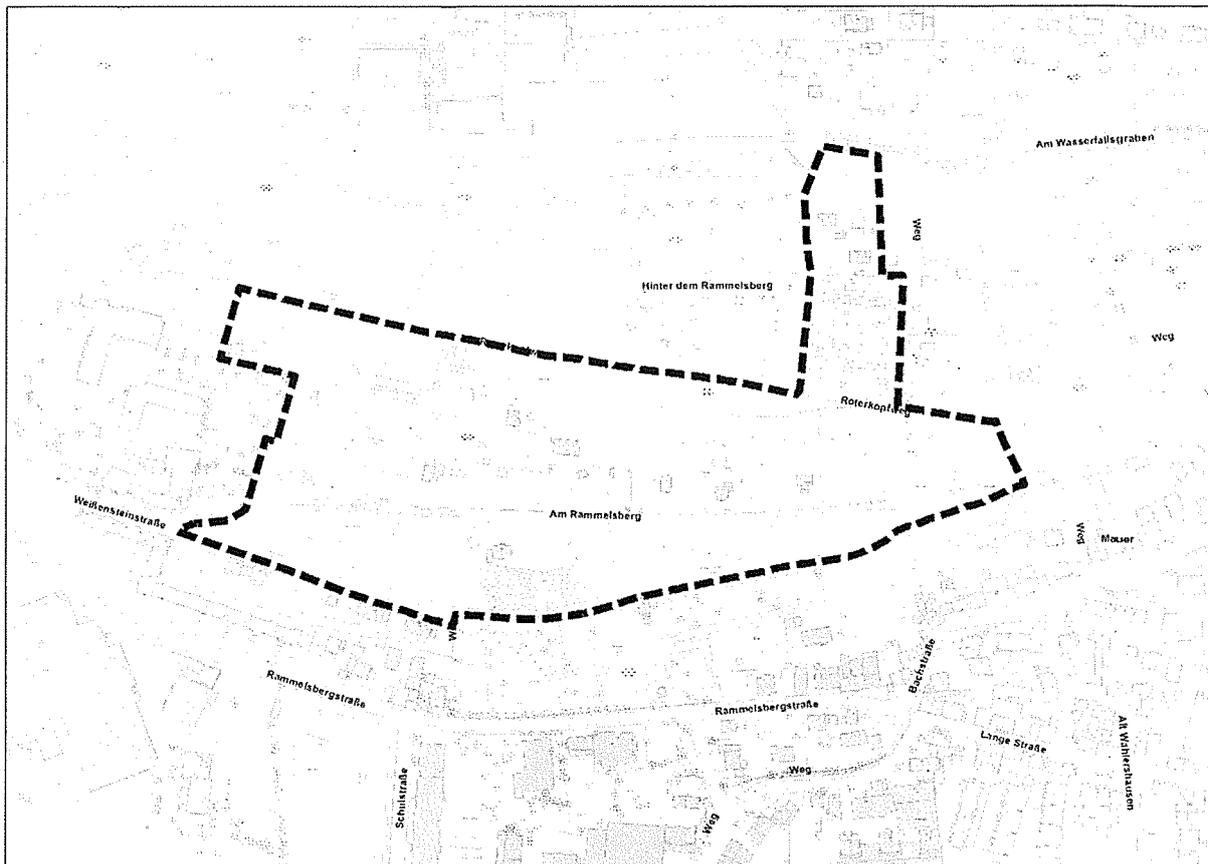
Der Höhenrücken des Rammelsberges mit dem nördlich angrenzenden Tal des Wasserfallsgrabens ist – neben einer besonderen topografisch-naturräumlichen Struktur – durch eine spezifische Nutzungsmischung aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Freizeitgärten mit sog. illegalen Kleinbauten, einzelnen Wohngebäuden mit Gartengrundstücken, öffentlichen Grünflächen sowie Brachflächen geprägt. Als Sondernutzungen sind darüber hinaus ein privater Kleintierzoo und ein denkmalgeschütztes Atelierhaus zu nennen sowie eine größere Tennisplatzanlage und der Gebäudekomplex einer Verwaltung.

Das Gebiet besitzt innerhalb der Freiraumstrukturen im Westen des Kasseler Stadtgebietes eine herausragende Bedeutung. Ebenso begründen besondere Biotopstrukturen, die sich auf den flachgründigen Muschelkalk-Standorten des Rammelsberges entwickelt haben, einen hohen Stellenwert unter dem Aspekt des Biotop- und Artenschutzes.

## 2. Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage und Abgrenzung Bebauungsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils/Ortsbezirks Wahlershausen. Mit einer Fläche von ca. 7,95 ha umfasst das Bebauungsplangebiet (s.u.) den zentralen bis östlichen Teil des Rammelsbergrückens, der zusammen mit dem nördlich sich anschließenden Tal des Neuen Wasserfallsgrabens einen größeren, sich zwischen den Stadtteilen Wahlershausen und Kirchditmold vom Rand des Habichtswaldes bis zur Bahntrasse der Main-Weser-Bahn in die städtischen Siedlungsgebiete hinein erstreckenden Grünzug bildet.



Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrages wurde dementsprechend nach Westen bis zum nächsten Fußweg und nach Norden bis zum neuen Wasserfallgraben erweitert (siehe Bestandsplan).

## 2.2 Erschließung

Entsprechend seiner Größe, Ausdehnung und stadträumlichen Lage ist sowohl die Einbindung des Plangebietes in das lokale Straßen- und Wegenetz als auch seine interne Erschließung relativ komplex (vgl. auch P. 4.2.5 Erholung/Freiraumnutzung/Landschaftsbild mit Themenkarte).

Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das stadtteilbezogene Straßennetz besteht nur über mehrere kleine Stichstraßen: Im Westen über die Weißensteinstraße und die Straße Am Rammelsberg, im Osten über den östlichen Teil der Straße Am Rammelsberg. Die beiden nördlichen Gartengrundstücke sind über den Weg Am Wasserfallgraben angebunden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes von den umgebenden Wohngebieten aus ist an mehreren Stellen gegeben (s. Karte). Wegen ihrer besonderen Bedeutung im Rahmen der Naherholung ist darunter die relativ gute Verbindung zum Vorderen Westen entlang der Drusel hervorzuheben.

Die das Gebiet in westöstlicher Richtung querenden oder an seiner nördlichen und südlichen Grenze verlaufenden Wege erfüllen gleichzeitig eine wichtige Verbindungsfunktion aus dem Bereich Vorderer Westen / Bahnhof Wilhelmshöhe in Richtung Habichtswald und Park Wilhelmshöhe.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht im Süden über die Straßenbahnlinie 1 an den Haltestellen Kunoldstraße, Betriebshof und Weißensteinstraße (Entfernung zum südlichen Gebietsrand zwischen 250 und 400 m).

### 3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren

#### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen 2000 stellt das Plangebiet als Teil eines größeren zusammenhängenden Bereiches mit Klimafunktion und Regionaler Grünzug dar.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (2009) des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den Rammelsberg als „Grünfläche“, die durch Bebauungspläne gesicherten Gärten als „Grünfläche-Gärten“, die Tennisplätze als „Grünfläche-Sportplatz“, den Kleintierzoo als „Sondergebiet“ und alle übrigen Flächen (Talbereich des neuen Wasserfallgrabens) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

#### 3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Fachplan Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2007) macht zum Plangebiet folgende Aussagen:

- Funktionsflächen Klima und Landschaftsbild.
- Die östliche Anhöhe des Rammelsberges stellt einen wichtigen Aussichtspunkt dar.
- Biotopkomplexe: Neuer Wasserfallsgraben mit begleitendem Gehölzbestand, südlich anschließenden Grünlandflächen sowie großflächigen Gehölzbeständen, zwei Trockenrasenfragmenten (östlicher und westlicher Bereich des Rammelsbergplateau).
- Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen:  
Erhalt des Kleintierzoo für die Naherholung, Erhalt der Obstwiesenflächen, Erhalt und angepasste Nutzung der Grünlandflächen, Erhalt und kontinuierliche Pflege der (Halb)trockenrasen, Sicherung mehrschichtiger Gehölzbestände in den Hangbereichen, Freihaltung von Sichtbeziehungen.

#### 3.4 Schutz(gebiets)ausweisungen

##### **Landschaftsschutz**

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Stadt Kassel (Verordnung vom 15.08.1995 in der Fassung vom 29.06.2006). Der überwiegende Teil gehört der Schutzzone I an. Der Bereich des Kleintierzoo und die sich nördlich und westlich anschließenden Gartenflächen sowie die Tennisplätze sind Teil der Schutzzone II.

##### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Unter dem Schutz des § 31 HENatG stehen die naturnahen Bereiche des Neuen Wasserfallsgrabens mit seinen Ufern und die Trockenrasenstandorte auf dem Rammelsberg.

##### **Denkmalschutz**

Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht stehen das Wohngebäude Am Rammelsberg Nr. 50 sowie das „Atelierhaus“ und ein (nicht mehr vorhandenes) altes Gartenhaus auf dem Grundstück Am Rammelsberg Nr. 40 als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

##### **Heilquellenschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone B I (engere Schutzzone) eines großflächigen Heilquellenschutzgebietes für die Thermalquelle in Wilhelmshöhe.

## 4. Bestandsaufnahme und –bewertung

### 4.1 Nutzungsstrukturen

Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes sind in der Bestandskarte dargestellt.

Der weitgehend ebene, an den Rändern allmählich abfallende Plateaubereich des Rammelsberg-Rückens besteht aus unterschiedlichen, teilweise sehr großen Gartengrundstücken (Größe zwischen ca. 200 und 2.500 qm) mit meist ebenfalls größeren bis teilweise sehr großen Lauben und z. T. auch festen Gebäuden. Einige dieser Lauben und festen Gebäude sind periodisch oder auch dauerhaft bewohnt. Ein sehr großes Grundstück am nordöstlichen Rand wird von einer Kirchengemeinde als Freizeitgelände genutzt.

Die Grundstücke werden in unterschiedlicher Form und Intensität gärtnerisch genutzt und gepflegt. Strukturprägend ist für die Mehrzahl der Gärten ein Gehölzbestand aus randlichen Hecken sowie Laub-, Obst- und Nadelbäumen.

Das seit Jahrzehnten weitgehend ungenutzte und bis vor kurzem fast flächig von Gehölzen bewachsene Grundstück um das alte Atelierhaus (Am Rammelsberg Nr. 40) wurde vor einigen Jahren von einem neuen Eigentümer 'reaktiviert'.

Geplant war eine Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes als Ausstellungsraum und eine teilweise Wiederherstellung der alten Gartenanlage.

Auffallend sind auf dem Plateau die teilweise hohen Zäune an den Außenrändern der Grundstücke, insbesondere entlang der Straße Am Rammelsberg.

Im Mittelabschnitt des Rammelsberg-Südhangs befindet sich ein ca. 9.000 qm großes parkartig angelegtes und unterhaltenes Gartengrundstück mit einem villenartigen Wohnhaus. Verschiedene Randbereiche des Grundstückes werden von hain- oder waldartigen Baum- oder Gehölzbeständen eingenommen.

Eine größere Fläche am östlichen Rand des Rammelsberg-Plateaus wird als öffentliche Grünfläche genutzt und extensiv gepflegt. Ein offener, beweideter Bereich (Schafe) im Zentrum ist an den Rändern von Gebüsch- und Gehölzbeständen umgeben. Aufgrund ihrer exponierten Lage stellt die Fläche einen beliebten Aussichtspunkt und Spielbereich dar.

Im östlichen Teil des Gebietes ist am nördlichen Hangfuß des Rammelsberg-Rückens auf einem ca. 5.000 qm großen Areal ein privater „Kleintierzoo“ angesiedelt. Der Bereich ist eingefriedet, aber zu bestimmten Öffnungszeiten allgemein zugänglich. Seine kleinteilige Binnenstruktur ist geprägt durch zahlreiche, meist aus Holz gebaute Schuppen, Unterstände, Volieren, etc., sowie als Auslauf für die Tiere fungierende Freiflächen und ein entsprechendes Wegenetz.

Die offensichtlich seit längerem keiner Nutzung unterliegenden stärker geneigten Hangpartien am Nord- und Südhang des Rammelsberg-Rückens sind flächenhaft von einem waldartigen Gehölzbestand bewachsen.

Die Hangbereiche zwischen Weißensteinstraße und der Straße Am Rammelsberg im Westen des Gebietes, ebenfalls seit längerem ungenutzt, werden durch Gehölzbestände und Reste von Halbtrockenrasen bestimmt, die in jüngster Zeit ebenfalls (wieder) sporadisch beweidet werden.

Der westliche Teil des Rammelsbergs wird dominiert durch die Verwaltungsgebäude der Berufsgenossenschaft für die Landwirtschaft.

Nördlich des „Roterkopfweges“ liegen die inzwischen durch Bebauungsplan legalisierten Gärten „Hinter dem Rammelsberg“.

Der hieran anschließende Grünlandflächenkomplex wird als prägender Landschaftsteil durch die umfangreiche Tennisplatzanlage empfindlich gestört.

## 4.2 Naturraumpotenziale / Schutzgüter

### 4.2.1 Geologie / Böden

#### *Geologische Ausgangssituation / Böden*

Durch seine Lage und Ausdehnung hat das Plangebiet Anteil an zwei geomorphologisch-naturräumlichen Raumeinheiten mit unterschiedlichen geologischen Bedingungen und Böden: dem Höhenrücken des Rammelsberges und dem sich nördlich daran anschließenden Tal des Wasserfallsgrabens.

Im Hinblick auf die für die Bodenbildung relevanten, oberflächennahen geologischen Schichten und die daraus entstandenen Böden stellt sich die Situation innerhalb des Plangebietes folgendermaßen dar:

- Der langgestreckte Höhenrücken des Rammelsberges gehört zu einer großräumigen Muschelkalkscholle, die als Teil der tektonischen Verwerfungszone des sog. Kasseler Grabens in nordwest-südöstlicher Richtung quer durch das Kasseler Becken verläuft. Entsprechend besteht der zentrale Teil des Rammelsbergrückens aus Unterem Muschelkalk. Als Boden ist daraus in den ebenen bis flach geneigten Plateaulagen eine lehmig-tonige Terra fusca mit Übergängen zu Braunerden, in den stärker geneigten Randbereichen eine flachgründige Rendzina entstanden.
- Auf dem Talboden des Neuen Wasserfallgrabens haben sich aus den hier abgelagerten Bachaeulehmen i. d. R. Braune Aueböden, die örtlich pseudovergleyt sein können oder auch Übergänge zum Pseudogley zeigen, entwickelt.
- Im Übergang zwischen diesen beiden Bereichen stehen am flacher auslaufenden nördlichen Hangfuß des Rammelsbergs Schichten des Oberen Buntsandsteins (Röt) oberflächennah an, die mit geringer Mächtigkeit von Lößlehm überdeckt sein können. Aus diesen oft tonreichen Rötschichten sind vorwiegend tonige, schwer bearbeitbare Pelosole entstanden, die bei Lößüberdeckung auch Übergänge zu Braunerden zeigen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass sich im Bereich von seit längerem gartenbaulich genutzten Teilflächen diese ursprünglich vorhandenen Böden durch verschiedene, mit der Gartennutzung verbundene Einflüsse wie Humuszufuhr, Bodenbearbeitung, Düngung in Richtung eines sog. Hortisols mit höherem Humusanteil, tieferem A-Horizont und einer höheren biologischen Aktivität geführt haben.

### **Bewertung**

Die einschlägigen Grundlagenwerke (Standortkarte von Hessen (HMLULF 1979), Entwurf der Digitalen Bodenkarte Hessen (HLB 1997) machen zum Bereich des Plangebietes keine Aussagen.

Aus der beschriebenen geologischen Ausgangssituation sowie der eigenen Bestandsaufnahme lassen sich folgende Aussagen ableiten:

### **Nutzungsseignung für land- und gartenbauliche Nutzung**

Im zentralen, weitgehend ebenen Teil des Rammelsberg-Plateau kann je nach Mächtigkeit des Oberbodens über dem anstehenden Muschelkalk von mäßigen bis günstigen Bodenbedingungen für eine gartenbauliche Nutzung ausgegangen werden.

Die stärker geneigten Randbereiche des Rammelsberg-Rückens sind i. d. R. sehr flachgründig und erosionsgefährdet und somit für eine gartenbauliche Nutzung ungeeignet.

Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes aus Bachauelehmen entstandenen tiefgründigen Braunen Aueböden zeigen i. d. R. eine günstige Wasserführung und Durchlüftung, so dass bei ausreichend tiefem Grundwasserstand auch von relativ guten Bedingungen für eine gartenbauliche Nutzung ausgegangen werden kann.

Demgegenüber weisen die tonreichen, luftarmen, sich im Frühjahr nur langsam erwärmenden und insgesamt schwer bearbeitbaren Pelosolen am Nordrand des Rammelsberges ohne Verbesserungsmaßnahmen (insbesondere Humus- und Sandzufuhr) ungünstige Bedingungen für eine gartenbauliche Nutzung auf.

### **Standorteignung für besondere Vegetationstypen und Lebensgemeinschaften**

Die überwiegend flachgründigen, zu Sommertrockenheit neigenden südexponierten Randbereiche des Rammelsbergrückens sind je nach Nutzungseinflüssen (potenziell) Wuchsorte trocken-hagerer Wiesengesellschaften mit Übergängen zu Halbtrockenrasen und wärmeliebenden Staudenfluren oder auch – bei ausbleibender Nutzung – von wärmeliebenden Gebüsch.

### **Bodenversiegelung**

Der Anteil an versiegelten Bodenflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist insgesamt gering. Von den Straßen und Wegen innerhalb oder am Rand des Gebiets sind jeweils nur Teilstrecken der Straße Am Rammelsberg asphaltiert. Die übrigen Wege sind mit Schotter und/oder wassergebundener Decke ausgebaut. Einzelne kleinere Wege und Pfade sind auch unbefestigt.

Innerhalb der Gärten beschränkt sich die Versiegelung/Befestigung auf i. d. R. mit Plattenbelag oder Pflaster ausgebaute schmale Erschließungswege, Terrassen und Sitzplätze und die Gebäudegrundflächen.

Die Grundfläche der in den Gärten vorhandenen Gebäude ist parzellenweise sehr unterschiedlich. Sie schwankt zwischen etwa 10 qm bis teilweise deutlich über 24 qm mit einem deutlichen Schwerpunkt zwischen etwa 18 qm und 24 qm.

Als Tendenz ist feststellbar, dass mit der Größe der Parzellen auch die Summe der Gebäudegrundflächen zunimmt. (In größeren Gärten sind neben einer größeren Laube teilweise weitere kleinere Schuppen anzutreffen.) Ein Teil der Lauben und Schuppen besteht aus auf Punkt- oder Streifenfundamenten ruhenden Holzkonstruktionen, so dass sich hier die tatsächliche Bodenversiegelung auf die eigentlichen Fundamentflächen beschränkt.

Die baulichen Anlagen innerhalb des Kleintierzoos bestehen überwiegend aus Ställen, Unterständen oder Volieren ohne befestigten Boden.

Umfangreiche Versiegelungen bestehen auf dem Grundstück der Verwaltungsgebäude und der Tennisanlage.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Untersuchungsgebiet weist sehr differenzierte Bodenverhältnisse mit deutlich unterschiedlichen Nutzungs- und Standorteignungen auf.

Die gegenwärtig vorhandenen Nutzungsformen orientieren sich weitgehend an der jeweiligen Nutzungseignung.

Eine gartenbauliche Nutzung findet nur in den dafür geeigneten Bereichen statt. Die erosionsgefährdeten Hangbereiche des Rammelsbergs sind von ausdauernden Vegetationsformen bewachsen.

Die flachgründigen südexponierten Randbereiche des Rammelsbergrückens sind (potenziell) Wuchsorte trockenheitsliebender Vegetationstypen.

Von einzelnen größeren Gebäuden oder Gärten mit übergroßen Lauben abgesehen ist der Anteil der versiegelten Bodenflächen gering.

## **4.2.2 Wasser**

### **Fließgewässer**

Das Plangebiet wird im nördlichen und nordöstlichen Bereich vom Neuen Wasserfallsgraben tangiert. Der Bach befindet sich hier in einem relativ naturnahen Zustand.

Nach der Gewässergütekarte Hessen von 1996 (HMUR 1996) ist der Bach hinsichtlich des biologischen Gewässerzustands der Gütestufe II, 'mäßig belastet', zuzuordnen.

Die beiden nördlichen Gartenflächen (Am Wasserfallsgraben) werden in ihrem nördlichen Drittel von einem kleinen Graben gequert, der zeitweise einen westlich angrenzenden Feuchtbereich entwässert.

### **Grundwasser / Versickerung**

Im Rahmen eines gesonderten Gutachtens, in dem für das gesamte Stadtgebiet die Versickerungseignung von Flächen untersucht und bewertet wurde (GERDES / SITZMANN u. a. 1997), wird der Muschelkalkkrücken des Rammelsberges als gut geeignet für die Niederschlagsversickerung eingestuft. Für diesen Bereich kann also von einer hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrundes bei gleichzeitig erhöhter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ausgegangen werden.

Wie schon erwähnt, ist der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets gering. Das auf vorhandenen Gebäuden und Lauben anfallende Niederschlagswasser versickert auf den jeweiligen Grundstücken oder während des Sommerhalbjahres in Tonnen gesammelt für die

Gartenbewässerung verwendet. Ebenso werden auch alle sonstige befestigten Flächen (Terrassen, Wege, etc.) in die angrenzenden Bodenflächen entwässert.

Eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts durch Überbauung oder Versiegelung ist somit im Bereich der Gartenflächen nicht gegeben.

#### **Abwasserentsorgung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Gebäude dauerhaft oder zumindest periodisch bewohnt:

- Am Rammelsberg 42
- Am Rammelsberg 47
- Am Rammelsberg 50
- Am Rammelsberg 52
- Am Wasserfallsgraben 8

Darüber hinaus ist auch für den Bereich des Kleintierzoo mit dem Anfall von Schmutzwasser zu rechnen.

Alle genannten Gebäude / Anlagen sind nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Ihre Abwasserentsorgung stellt sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kassel bzw. der Kasseler Entwässerungsbetriebe wie folgt dar:

- Das Haus Am Rammelsberg Nr. 50 hat eine Kleinklärrube mit einer erlaubten Versickerung des vorgeklärten Abwassers.
- Die Häuser Am Rammelsberg Nr. 40, 47 und 52 sowie der Kleintierzoo verfügen über abflusslose Sammelgruben, die regelmäßig durch Tankwagen geleert werden müssen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage des Grundstückes Am Wasserfallsgraben Nr. 8 wurde wasserrechtlich nicht genehmigt, da das Gebäude baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Die Untere Wasserbehörde kontrolliert jährlich bei diesen Grundstücksentwässerungsanlagen den Wasserverbrauch und die Entsorgungsbelege des angefallenen Abwassers. Bei größerer Differenz wird eine Dichtheitsprüfung der Anlage angeordnet. Wenn diese positiv verläuft, hat die Untere Wasserbehörde derzeit keine weiteren Handlungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass in Bezug auf die Abwasserentsorgung der vorhandenen bewohnten Gebäude und sonstigen Anlagen ein Regelungsbedarf besteht. Eine zumindest längerfristige Gefährdung des lokalen Grundwassers durch das Eindringen nicht oder unzureichend geklärter Abwässer ist nicht auszuschließen. Der Verwaltungskomplex und das Tennisplatzgelände sind ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

#### **4.2.3 Lokalklima**

Das Stadtgebiet Kassel weist – bedingt durch seine Beckenlage, gebietsweise hohe bis sehr hohe versiegelte Flächenanteile sowie Schadstoffemissionen aus Gewerbe, Verkehr und Hausbrand – besondere lokalklimatische und lufthygienische Charakteristika auf, die sich stichwortartig wie folgt beschreiben lassen (vgl. hierzu insbes. HMLULF 1984, HMUE 1986, AG LUFT 1991, SPACETEC 1991):

- Im Vergleich zu den höher liegenden Randgebieten höhere Jahresdurchschnittstemperaturen, geringere Niederschläge, geringere

Windgeschwindigkeiten sowie eine geringere Zahl von Eistagen und Tagen mit geschlossener Schneedecke;

- Tendenz zu ausgeprägter Schwüle an heißen Sommertagen, im Mittel an 20 Tagen pro Jahr;
- Tendenz zu häufiger Nebelbildung, vor allem in den Herbst- und Wintermonaten, im Mittel an 41 Tagen pro Jahr;
- Relativ häufiges Auftreten von stagnierenden Luftmassen bzw. stark eingeschränkten Luftaustauschprozessen;
- Aus dem Zusammenwirken von Schadstoffemissionen und eingeschränkten Luftaustauschprozessen kommt es – schwerpunktmäßig in den Herbst- und Wintermonaten – innerhalb des Stadtgebiets immer wieder zu erhöhten Schadstoffbelastungen der bodennahen Luftschichten. Entsprechend ist das Gebiet der Stadt Kassel als Ballungsraum gem. Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegt. Für den Ballungsraum wurde im Juli 2006 der Luftreinhalte- und Aktionsplan durch das Hessische Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz veröffentlicht.

Diese allgemeinen lokalklimatischen und lufthygienischen Ausprägungen des Kasseler Stadtklimas werden für einzelne Teilgebiete durch jeweils spezifische Besonderheiten wie Topografie und stadträumliche Lage, Siedlungs-, Bau-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen weiter differenziert.

Innerhalb des oben beschriebenen Gesamtzusammenhangs wird das B-Plangebiet in der im Auftrag des ZRK durchgeführten Klimauntersuchung (TARAXACUM 1999) dem **Bereich der 'Mischklimat'** zugeordnet (Klimafunktionskarte), die vor allem bedeutende Funktionen hinsichtlich der Luftfilterung und der Frischluftregeneration übernehmen. Der **Talbereich des Neuen Wasserfallsgrabens**, den das Bebauungsplangebiet mit seinen nördlichen Teilen berührt, ist Teil einer **Kalt- und Frischluftbahn** mit hohem Luftleitpotenzial, über die Kalt- und Frischluft von den Hängen des Habichtswaldes in die westlichen Siedlungsgebiete der Stadt einfließt.

Hinsichtlich der klimaökologischen Wertigkeit (Klimabewertungskarte) wird das Gebiet der Wertigkeitsstufe 2 zugerechnet. Diese Stufe umfasst „Teilbereiche des Luftleitbahnsystems hoher Ausgleichsleistung“..., „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (überwiegend hoher Aktivität)“ sowie „innerstädtische Grünbereiche von jeweils außerordentlicher Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche“.

**Mikroklimatische Unterschiede** ergeben sich am Rammelsberg aus der unterschiedlichen Exposition und Neigung der beiden Hangseiten des Höhenrückens. Während die Südseite aufgrund der expositionsbedingt höheren Einstrahlung durch eine besondere Wärmegunst gekennzeichnet ist (die z. B. im vermehrten Auftreten wärmeliebender Gebüschsäume und von Trockenrasenfragmenten ihren Ausdruck findet), ist die stark beschattete Nordseite durch ein deutlich feucht-kühles Kleinklima geprägt.

In Bezug auf nicht direkt ortsgebundene Erholungsnutzungen können diese deutlichen kleinklimatischen Differenzierungen als besondere Qualität des Gebietes gewertet werden. Die vorhandene, sich weitgehend auf die Geländemorphologie beziehende Wegeführung erlaubt die Wahl von entsprechend Jahreszeit und Tageswitterung am angenehmsten erscheinenden Wegen (sonnig-warm bis heiß im Süden, kühl-feucht bis kalt im Norden, s. auch P. 4.2.5 Erholung).

### **Zusammenfassung**

Als Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes und einer Kaltluftleitbahn ist der zum Tal des Wasserfallsgrabens gehörende nördliche Teil des Plangebietes für die lokalklimatische und

lufthygienische Situation der westlichen Stadtteile von großer Bedeutung. Das Plateau und der Südteil des Rammelsberges wirken vor allem für die relativ dicht bebauten Siedlungsbereiche von Wahlershausen als lokalklimatische Ausgleichsflächen.

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden kleinklimatischen Differenzierungen (trocken-warmer Südhang, feucht-kühler Nordhang) wirken im Hinblick auf die Freiraum- und Erholungsnutzungen überwiegend positiv.

#### **4.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen und Vegetationsausstattung überwiegend kleinteilig und sehr vielfältig strukturiert. Neben Bereichen, die durch intensivere Nutzungen und / oder Pflegemaßnahmen geprägt sind (Verwaltungsgebäude, Tennisplätze, Teile der Gärten, Kleintierzoo), kommen innerhalb des Gesamtgebietes auch einzelne etwas größere Grünland- und vor allem viele kleine Teilflächen oder lineare Strukturen mit nur mäßigen bis sehr geringen Nutzungs- bzw. Störungseinflüssen vor, die Lebensraumnischen für störungsempfindlichere, auf stabilere Standort- / Lebensraumbedingungen angewiesene Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Einen besonderen Lebensraumkomplex stellt innerhalb des Gebietes der flachgründige, wärmebegünstigte und sommerlich zeitweise stark austrocknende Südhang dar. Aufgrund dieser spezifischen Standortbedingungen ist er in weiten Teilen von einem Mosaik aus verschiedenen, lokal seltenen Vegetationstypen wie trocken-hageren Wiesengesellschaften, Halbtrockenrasenfragmenten sowie wärmeliebenden Staudenfluren und Gebüsch besiedelt.

Die enge Benachbarung unterschiedlicher Biotoptypen sowie seine Lage innerhalb eines größeren Grünzuges verleihen dem Gebiet – über die Lebensraumfunktion der einzelnen Teilflächen hinaus – eine besondere Bedeutung im Sinne des Biotopverbundes.

#### ***Fauna***

Die Avifauna des gesamten Grünzuges (Rammelsberggrücken und Tal des Wasserfallsgrabens) wurde 1986 im Rahmen einer im Auftrag des ZRK vom Deutschen Bund für Vogelschutz durchgeführten Kartierung erfasst. Zu diesem Zeitpunkt kamen innerhalb des Gebietes 28 Vogelarten als Brutvögel oder Nahrungsgäste vor (Erhebungsbogen s. im Anhang). Innerhalb des vorkommenden Artenspektrums überwiegen Arten, die gehölzreiche Gärten und Parkanlagen, Waldränder und strukturreiche Siedlungsrandzonen als Lebensraum bevorzugen. Sonstige Artenerhebungen liegen nicht vor.

#### **4.2.5 Erholung / Freiraumnutzung, Landschaftsbild**

##### ***Erholung / Freiraumnutzung***

##### **Funktion und Bedeutung des Gebietes**

Durch seine besondere stadträumliche Lage im Grenzbereich zwischen zwei Stadtteilen und innerhalb eines größeren, vom Rand des Habichtswaldes bis tief in die Siedlungsgebiete des Vorderen Westens hineinreichenden Grünzuges kommt dem UG eine besondere Bedeutung innerhalb der Freiraumstrukturen des westlichen Stadtgebietes zu.

Das Gebiet ist gleichzeitig

- In Teilbereichen quartiersbezogener Freiraum für angrenzende Wohngebiete (insbesondere die nördlichen Teile von Wahlershausen),
- Teil eines stadtteilbezogenen Naherholungsbereichs für die umgebenden Stadtteile (Wahlershausen, Kirchditmold, Vorderer Westen),
- Teil einer Verbindungszone zwischen den Siedlungsgebieten des Vorderen Westens, der westlichen Teile von Wahlershausen und Kirchditmold und dem Park Wilhelmshöhe mit seinem weiträumigen Vorfeld.

### **Erschließung**

Eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung dieser sich vielfältig überlagernden Funktionen ist eine gute Erschließung des Gebietes in westöstlicher Richtung und eine überwiegend gute Anbindung an die Erschließungsstrukturen der umgebenden (Siedlung-)Gebiete (vgl. Themenkarte).

Weitere Hauptwege verlaufen – der Form und Ausdehnung des Höhenrückens und des Talbereichs folgend – fast parallel in west-östlicher Richtung durch das Gebiet bzw. entlang seiner Grenzen. Sie bieten sowohl Möglichkeiten für unterschiedliche Rundwege durch das Gebiet und stellen gleichzeitig stadtteilübergreifende Verbindungen aus den Siedlungsgebieten des Vorderen Westens und dem Bereich Bahnhof Wilhelmshöhe in Richtung Habichtswald und Park Wilhelmshöhe dar.

In Abhängigkeit von ihrem Verlauf im Gelände, ihrem Ausbauzustand sowie den unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen weisen diese Wege unterschiedliche Nutzungseignungen auf und erschließen sehr unterschiedliche 'Erlebnisräume' / Wahrnehmungsqualitäten.

Im Gegensatz zu dieser guten Erschließung des Gebietes in west-östlicher Richtung ist die **Quererschließung** des Talraumes und auch des Höhenrückens **deutlich eingeschränkt**. Lediglich einfache, vor allem auch wegen der Steigung nur bei abgetrocknetem Boden begehbare Pfade verbinden den Weg am Südrand mit dem Weg Am Rammelsberg und diesen mit dem „Roterkopfweg“.

### **Nutzungsformen / Freiraumtypen**

Unter dem Aspekt der unterschiedlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit lassen sich innerhalb des Gebietes verschiedene Teilbereiche unterscheiden:

- das öffentliche Wegenetz mit teilweise angrenzenden Grün- und Brachflächen
- die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Rammelsberg-Plateaus
- die privaten Gartenflächen auf dem Plateau des Rammelsbergs und im mittleren Bereich des Gebietes
- der Kleintierzoo
- mehrere (eingeschränkt) öffentlich zugängliche Gehölz- und Sukzessionsflächen an verschiedenen Stellen innerhalb des Gebietes
- Tennisplätze für Vereinsmitglieder
- Freiräume, die zum Areal der Verwaltungsgebäude gehören.

### **Landschaftsbild**

Über die bereits in der Beschreibung des Themenkomplexes Freiraumnutzung / Erholung enthaltenen Aussagen zum Landschaftsbild hinaus sollen noch folgende Einzelaspekte besonders hervorgehoben werden (ergänzend s. auch P. Störung / Beeinträchtigungen):

- Das Erscheinungsbild des Gebietes und seiner Umgebung ist stark geprägt durch relativ einfache, prägnante und stark die Wahrnehmung strukturierende landschaftliche „Großformen“ (parallel verlaufender Höhenrücken + Talraum) einerseits, und eine große Vielfalt, Kleinteiligkeit und Komplexität auf der kleinmaßstäblichen Ebene andererseits. Damit ist die Grundlage für eine große Wahrnehmungs- und Erlebnisvielfalt bei gleichzeitig gut erkennbarer Struktur und Ordnung als Voraussetzung für eine räumliche Orientierung gegeben.
- Aus dem Zusammenspiel von natürlichen Faktoren und verschiedenartigen privaten und öffentlichen Nutzungen ergeben sich innerhalb des Gebietes starke Wechsel und vielfältige Kontraste hinsichtlich der visuell-sinnlich wahrnehmbaren „Raumqualitäten“, die als eine wesentliche Eigenart des Gebiets beschrieben werden können:

kleinteilig/vielfältig	-	großräumig/einfach
eng/geschlossen	-	weit/offen
eingebettet/geschützt	-	exponiert
hell/warm	-	schattig/kühl
eben	-	bewegt
kultiviert/gestaltet	-	„wild“/ungepflegt/gewachsen
geordnet/strukturiert	-	ungeordnet/unstrukturiert

- An verschiedenen Stellen des Plangebietes sind größere Einzelexemplare oder Gruppen älterer Laub- oder auch Nadelbäume struktur- und landschaftsbildprägend.
- Das alte Atelierhaus mit dem umgebenden Baumbestand und noch erkennbaren Resten einer alten Gartenanlage bildet einen Ort besonderer Eigenart und ist darüber hinaus auch stadt- und baugeschichtlich bedeutsam.

### **Zusammenfassung**

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Grünzuges, der innerhalb der Freiraum- und Naherholungsstrukturen des westlichen Stadtgebietes eine herausragende Bedeutung einnimmt. Diese ist im wesentlichen begründet in

- differenzierten Nutzungsstrukturen sowie der vielfältigen Überlagerung unterschiedlichster privater und öffentlicher Freiraum- und Naherholungsnutzungen,
- der wichtigen Verbindungsfunktion des Gebietes zwischen dem Habichtswaldvorfeld und den überwiegend dicht besiedelten Wohngebieten von Wahlershausen und des Vorderen Westens,
- den in seinen Großformen einfachen und prägnanten, in kleinräumigem Maßstab aber sehr differenzierten und komplexen landschaftlichen Strukturen, die mit ihrer besonderen Eigenart den Hintergrund für vielfältige Nutzungs-, Wahrnehmungs- und Erlebnismöglichkeiten bieten.

### **Störungen / Beeinträchtigungen**

Als Störungen/Beeinträchtigungen von Freiraum-/Erholungsnutzungen und des Landschaftsbildes sind besonders hervorzuheben:

- Störungen und z. T. Gefährdungen von Fußgängern und Fußgängerinnen durch zeitweise **starken Zufahrtsverkehr** zum Kleintierzoo und ungeordnetes Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo, besonders an schönen Sommerwochenenden,
- **eingeschränkte Durchlässigkeit** des Gesamtgebietes in Nord-Süd-Richtung, insbesondere fehlende Verbindung zwischen Roterkopfweg und Am Wasserfallsgraben,
- zeitweise wilde **Gartenabfallablagerungen** an der Straße Am Rammelsberg
- an verschiedenen Stellen **Einschränkung wichtiger Sichtbeziehungen** durch fortschreitende Verbuschung von Teilflächen.
- Seit einiger Zeit Tendenz zu einer stärkeren visuellen Abgrenzung der privaten Gärten auf dem Plateau des Rammelsberges zum öffentlichen Wegraum hin (Errichtung hoher Zäune, von Sichtblenden und ähnlichem oder Zulassen von Gehölzaufwuchs). Die Wahrnehmbarkeit des Gesamtgebietes bzw. der besonderen naturräumlichen Situation wird dadurch stark eingeschränkt.

## **5. Zielkonzept**

### **5.1 Übergeordnete Ziele / Einzelziele**

#### **Übergeordnete Ziele**

- Sicherung, Freihaltung und Weiterentwicklung des Gebietes als
  - stadtteilbezogener Freiraum und Naherholungsbereich
  - Teil eines Grünzuges mit Verbindungsfunktion in Richtung Habichtswald/ Park Wilhelmshöhe
  - Kaltluftleitbahn und lokalklimatischer Ausgleichsraum
  - Strukturreicher Lebensraumkomplex mit kleinflächigen Sonderstand- orten
  - Landschaftsraum mit besonderer geomorphologischer Eigenart
- Sicherung der vorhandenen Struktur- und Nutzungsvielfalt bei gleichzeitiger Stärkung der öffentlichen Erholungsnutzungen.
- Verbesserung der erholungsbezogenen Erschließung.

#### **Einzelziele**

- Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen
- Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen bezgl. baulicher Anlagen

- Sicherung der vorhandenen Struktur-/Vegetationsvielfalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch angemessene und standörtlich differenzierte Pflege
- Verbesserung der Erschließung und öffentlichen Zugänglichkeit durch Herstellung ergänzender Wegeverbindungen
- Erhalt/Wiederherstellung der besonderen Ausblickssituationen, im wesentlichen durch gezielte Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen
- Verbesserung der Erlebbarkeit der besonderen topografisch-morphologischen und naturräumlichen Strukturen
- Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen durch Herausnahme / Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs
- Sicherung des Kleintierzoos mit entsprechenden Auflagen

## 5.2 Erläuterung der Planungsziele

### ***Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen***

Der Bereich Rammelsberg / Wasserfallsgraben ist bedeutender Naherholungsbereich für die Stadtteile Wahlershausen / Wilhelmshöhe und Kirchditmold. Neben privaten Gartenflächen und einem differenzierten Wegenetz sind zur Erfüllung dieser Funktion auch öffentlich nutzbare und zugängliche Flächen von Bedeutung.

Gegenwärtig beschränkt sich das Angebot gut nutzbarer öffentlicher Flächen auf den östlichen Randbereich des Plateaus. Die von Gehölzen bewachsenen Hangbereiche sind nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Sowohl um das öffentliche Flächenangebot zu erweitern als auch die besondere naturräumlich-morphologische Struktur und Lage des Rammelsbergplateaus öffentlich erlebbar zu machen, sieht der Grünordnungsplan die Ausweisung des Plateaus wie auch der Hangbereiche als öffentliche Grünfläche vor.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung dieses Teilbereichs als öffentliche Grünfläche soll das Plateau durch einen öffentlichen Fußweg in westöstlicher Richtung erschlossen werden.

### ***Sicherung privater Gartenflächen***

Privat nutzbare Gärten stellen insbesondere für Bewohner/-innen von Mietwohnungen im Geschoßwohnungsbau einen wichtigen Ersatz für den fehlenden wohnungsnahen privaten Freiraum dar.

Mit der planerischen Absicherung eines Teils der im Plangebiet vorhandenen Gärten wird einerseits dem erkennbaren Bedarf an privaten Gärten in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtteil mit hoher Bau- und Wohndichte Rechnung getragen. Gleichzeitig soll damit die auch durch diese strukturreichen Gärten geprägte Eigenart des Gebietes dauerhaft erhalten werden.

Festsetzungen im Bereich des LSG Zone II zur maximalen Größe zulässiger Lauben sowie zur Art der Einfriedung und Randgestaltung der Grundstücke tragen dazu bei, Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale gering zu halten. Im LSG Zone I sind nur legal errichtete bauliche Anlagen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Dies betrifft die Grundstücke Am Rammelsberg 40, 42, 47, 50.

### ***Sicherung der Struktur- und Vegetationsvielfalt; Erhalt von Sonderstandorten***

Eine wesentliche Qualität des Rammelsberges liegt in dem großen Strukturreichtum der Vegetation und im Vorkommen kleinflächiger trockenwarmer Sonderstandorte wie Halbtrockenrasen(-fragmente), wärmeliebenden Staudenfluren und Gebüsch. Dem Ziel der Sicherung dieser Strukturen und Qualitäten dienen die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen sowie die Festsetzung von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit entsprechenden Aussagen zur längerfristigen Pflege und Nutzung dieser Flächen.

### ***Verbesserung der Erschließung und Durchlässigkeit***

Eine wesentliche Grundlage für die herausragende Naherholungsfunktion des Plangebietes ist ein differenziertes Wegenetz, das gut an die umgebenden Siedlungsgebiete angebunden ist und die Möglichkeit zu Rundwegen unterschiedlicher Länge, Schwierigkeitsgrade und Erfahrungsmöglichkeiten eröffnet.

Gegenwärtig ist die Erschließung und Durchlässigkeit des Gebietes in nordsüdlicher Richtung als mangelhaft einzuschätzen. Vor allem fehlt eine Wegebeziehung zwischen dem Weg Am Wasserfallgraben und dem Rammelsberg. Der Grünordnungsplan sieht deshalb die **Sicherung eines öffentlichen Fußweges vom Roterkopfweg zum Weg Am Wasserfallgraben** vor.

Darüber hinaus soll in Verbindung mit der Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Rammelsbergplateaus verbessert werden (s. o.).

### ***Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen***

Um die bisher von starkem Zufahrtsverkehr und ungeordnetem Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo ausgehenden Störungen zu mildern, soll der ungeordnete und ungenehmigte Parkplatz am Eingang des Kleintierzoo aufgehoben und der Zufahrtsweg etwa auf Höhe der Ostgrenze des Bebauungsplangebietes für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden. Der vorhandene Parkplatz an der Sportanlage Stockbreite soll auch für Besucher/-innen der Gärten und des Zoos zur Verfügung stehen.

### ***Sicherung des Kleintierzoo***

Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Kleintierzoo wird der über Jahre hinweg gewachsenen Funktion und Bedeutung dieser Einrichtung als Teil der Naherholungsinfrastruktur insbesondere der westlichen Stadtteile entsprochen. Festsetzungen zum maximal zulässigen Anteil befestigter bzw. überbauter Flächen sowie zu einem Mindestanteil an vegetationsfähigen Flächen tragen dazu bei, mögliche Beeinträchtigungen der Naturgüter so gering wie möglich zu halten.

## 6. Inhalte der Planung

Ausgehend von den im Teil Bestandsaufnahme beschriebenen Strukturen und Qualitäten des Plangebietes und den oben formulierten Zielen wird der aus Sicht der Landschaftsplanung angestrebte künftige Zustand des Plangebietes dargestellt.

### 6.1 Grünflächen

#### **Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**

Die nördlichen und südlichen Hangbereiche des Rammelsberges sowie das Plateau sollen als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt und (weiter-) entwickelt werden. Wesentlicher Nutzungszweck sind die vorwiegend landschaftsgebundene Erholung/Freiraumnutzung sowie der Biotop- und Artenschutz.

Durch eine räumlich differenzierte, an der Topografie, den kleinräumigen Standortbedingungen und dem vorhandenen Vegetationsbestand sowie vorhandenen Nutzungen orientierte, insgesamt eher zurückhaltende Pflege soll auf diesen Flächen ein Vegetationsmosaik aus wiesenartigen Flächen mit einzelnen Gehölzinseln oder Baumgruppen sowie größeren, mehrschichtigen Gehölzbeständen in den steileren Hangpartien dauerhaft erhalten werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf diese Weise eine Zonierung des Gebietes in stärker durch Erholungsnutzungen bestimmte Teilbereiche einerseits und mehr ungestörte und damit dem Ziel des Biotopschutzes entsprechende Teile andererseits einstellen wird.

Im Rahmen der Gehölzpflege soll insbesondere auch die vom Plateau aus bestehende Aussicht auf die umgebenden Stadtteile Wahlershausen, Kirchditmold und Vorderer Westen berücksichtigt werden. Ein zusätzlicher in West-Ost-Richtung verlaufender Weg auf dem Plateau soll die Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten ergänzen.

In dem westlichen Teilgebiet zwischen Weißensteinstraße und der Straße Am Rammelsberg wird mit dieser Festsetzung die bisherige Ausweisung der Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III 24 A als „Gärtnerisch genutzte Fläche“ bzw. „Stellplätze“ aufgehoben.  
Es gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone I).

Für die unterschiedlichen Teilflächen werden Zielzustände hinsichtlich der Vegetations-/Biotopstrukturen formuliert, die durch Pflegemaßnahmen angestrebt bzw. längerfristig gesichert werden sollen:

#### **Flächen Ziffer 1**

Innerhalb der bereits bisher z. T. durch trocken-hagere Wiesengesellschaften mit Übergängen zu Halbtrockenrasen geprägten Flächen (am östlichen Rand des Rammelsbergplateaus sowie im westlichen Bereich) soll durch entsprechende Pflegemaßnahmen für die gesamte Fläche ein wiesenartiger Bewuchs mit einzelnen Gehölzinseln dauerhaft entwickelt und gesichert werden.

Der Flächenanteil der Gehölze soll 20 % nicht übersteigen.

Die Flächen sind in der Regel mindestens einmal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen.

In den Randzonen der östlichen Teilfläche soll durch gezielte Pflegemaßnahmen an vorhandenen und sich zunehmend ausbreitenden Gehölzen sichergestellt werden, dass die Aussicht von diesem bedeutenden Aussichtspunkt auf die umgebenden Stadtteile freigehalten und teilweise wiederhergestellt wird (siehe Zielkonzept). In Teilbereichen ist dazu eine Rücknahme von Gehölzen erforderlich.

### **Flächen Ziffer 2.**

Innerhalb der stärker geneigten Hangbereiche am Nord- und Südrand des Berges soll durch periodische Pflegemaßnahmen ein mehrschichtiger standorttypischer Gehölzbestand dauerhaft stabilisiert werden. Notwendig ist hierzu in Abständen von ca. 10 – 12 Jahren eine Herausnahme einzelner älterer Bäume oder auch eine Auslichtung jüngeren Aufwuchses.

Im südlichen und nordwestlichen Hangbereich sollen an geeigneten Stellen durch gezielte Pflegemaßnahmen Sichtschneisen vom Weg am Oberhang auf den Ortskern Wahlershausen hergestellt und dauerhaft freigehalten werden (siehe Zielkonzept).

Die z. T. bereits durchgeführte Herstellung von Sichtschneisen in den Gehölzbeständen der Hangbereiche stellt momentan einen Eingriff in diese geschützten Lebensräume dar. Anstelle der jetzt hoch aufgewachsenen Bäume werden sich im Bereich der offenzuhaltenden Sichtschneisen durch Stockausschlag und spontane Besiedlung flächige Gebüsche unterschiedlicher Höhe entwickeln, so dass sich mittelfristig der Strukturreichtum der Hangbereiche erhöhen wird.

Darüber hinaus wird unter dem Aspekt des Landschaftserlebens die Herstellung und Erhaltung des Ausblicks vom Rammelsbergplateau auf die umgebenden Stadt- und Landschaftsräume als so hochrangig betrachtet, dass die räumlich und sachlich begrenzten Eingriffe in die Gehölzbestände gerechtfertigt erscheinen.

### **Private Grünflächen**

Das große Gartengrundstück am Südhang des Berges und die nördlich des Weges „Am Rammelsberg“ liegenden privaten Grundstücke sollen als private Grünflächen festgesetzt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone I).

Die Gartengrundstücke am Nordrand des Plangebietes sollen ebenfalls als private Grünfläche („Freizeitgärten“) festgesetzt werden. Ihr Nutzungszweck ist die gärtnerische Betätigung sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Mit dieser Ausweisung werden über längere Zeit gewachsene Nutzungsstrukturen und die Möglichkeiten einer privaten Gartennutzung im Einzugsbereich eines dicht bewohnten Stadtteils dauerhaft gesichert. Durch verschiedene, sich vorwiegend auf die Gestaltung der Grundstücke beziehende Festsetzungen (randliche Eingrünung, maximale Gebäudehöhen, Ausschluss höherer Nadelgehölze etc.) soll auch längerfristig eine Integration der Gärten in die vorhandenen kulturlandschaftlichen Strukturen sichergestellt werden. Es gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone II).

## **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die baulichen Anlagen (Lauben, Schuppen) in den privaten Grünflächen - Freizeitgärten (LSG Zone II) – sollen vorrangig der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar u. Ä. dienen. Darüber hinaus sind sie auch zum kurzzeitigen Aufenthalt, z. B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen, gedacht. Um sicherzustellen, dass die Gebäude ausschließlich zu diesen Zwecken genutzt werden, dürfen sie einen

bestimmten Standard und bestimmte Größen nicht überschreiten. Deswegen sollen nur ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte Lauben zulässig sein.

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken Am Rammelsberg Nr. 40, 42, 47 und 50 können lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes festgesetzt werden wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet Zone I. Alle anderen baulichen Anlagen genießen keinen Bestandsschutz und können wegen ihrer Lage im LSG Zone I nicht festgesetzt werden.

### **Sondergebiet Kleintierzoo**

Innerhalb des SO-Kleintierzoo sollen bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,15 zulässig sein. Wegeflächen innerhalb des Teilgebietes sollen auf maximal 15 % der Grundstücksfläche begrenzt werden und sind so anzulegen; dass Niederschlagswasser versickern kann.

Zur Einbindung des Gebietes in die Struktur der umgebenden Grünfläche wird ein Mindestanteil von 20 % Gehölzflächen an der Gesamtfläche festgesetzt. Um Störungen des Landschaftsbildes im Übergang zwischen dem Tal des Wasserfallgraben und dem Rammelsbergplateau zu vermeiden, ist die Höhe baulicher Anlagen auf 3 bzw. 4 m zu begrenzen. Ebenso sollen Nadelgehölze nur zulässig sein, wenn sie die Höhe von 3 m nicht übersteigen.

### **6.3 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die innerhalb des Plangebietes festzusetzenden Verkehrsflächen sollen zwar eine ausreichende Erschließung der vorhandenen Gärten, Gebäude und Einrichtungen ermöglichen, sich gleichzeitig aber hinsichtlich Dimensionierung, Ausbauzustand etc. auch an der vorrangigen Funktion des Gebietes als Naherholungsraum orientieren.

Um Störungen der Erholungsnutzungen so gering wie möglich zu halten, soll das Teilstück des Weges Am Rammelsberg bis zur Zufahrt zum Grundstück Nr. 40 sowie der Roterkopfweg bis zum Eingang des Kleintierzoo als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Anliegerstraße – festgesetzt werden. Die restlichen Teile der genannten Wege sollen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußweg – ausgewiesen werden.

An seinem nördlichen Rand schließt das Bebauungsplangebiet ein Teilstück des Weges Am Wasserfallgraben mit ein. Entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet wird diese Teilflächen als öffentliche Verkehrsfläche – Straßenverkehrsfläche – festgesetzt.

Alle genannten Wege sollen überwiegend nur einen einfachen Ausbaustandard haben. Niederschlagswasser muss versickern können.

Der am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Friedhofes verlaufende einfache Fußweg soll in dieser Form erhalten und künftig kontinuierlich gepflegt werden. Insbesondere ist ein periodischer Rückschnitt der randlichen Gehölze erforderlich.

Auf eine formale Festsetzung dieses Weges im Bebauungsplan kann verzichtet werden. Dies gilt auch für die Neuanlage eines in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußweges auf dem Plateau.

## 6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Rechtstatbestände mit entsprechenden Bindungswirkungen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des LSG „Stadt Kassel“. Entsprechend gelten hier die Bestimmungen der LSG-Verordnung vom 16.08.1995, zuletzt geändert am 29.06.2006.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone B 1 eines Heilquellenschutzgebietes.

## 7. Eingriffsregelung

### 7.1 Ermöglichte Eingriffe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden einige bereits vor längerer Zeit ohne Genehmigungen vorgenommene Eingriffe legalisiert und unterliegen damit der Eingriffsregelung. Dies betrifft die Freizeitgärten im nördlichen Bereich sowie den angrenzenden Kleintierzoo, beide im LSG Zone II gelegen. Zudem soll im Bereich der öffentlichen Grünflächen (LSG Zone I) ein Fußweg ermöglicht werden, was ebenfalls als Eingriff zu werten ist.

Die im Rahmen des Bestandsschutzes abgesicherten baulichen Anlagen auf den privaten Grünflächen sind nicht als Eingriffe zu werten. Sonstige baulichen Anlagen sind nicht zulässig, werden nicht festgesetzt und müssen beseitigt bzw. zurückgebaut werden.

Eine Eingriffsvermeidung ist wegen nachträglicher Legalisierung tatsächlich nicht möglich. Die Eingriffsminimierung wird durch die Festsetzung geringer Maximalgrößen und umweltverträgliche Ausführung (z. B. wasserdurchlässige Beläge) für die baulichen Anlagen gewährleistet.

### Flächenaufstellung

Überbauung durch Gartenhütten in den Freizeitgärten: 48 m<sup>2</sup>.

Überbauung/(Teil)versiegelung im Sondergebiet Kleintierzoo: ca. 1.500 m<sup>2</sup>.

Teilversiegelung durch Fußweg auf dem Plateau: ca. 370 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Eingriffsbewertung

Der Eingriffsumfang ist mit der ermöglichten bzw. bereits vorhandenen Überbauung und (Teil)versiegelung gering. Die negativen Auswirkungen auf die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima und Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild und den Erholungswert sind daher ebenfalls als geringfügig einzustufen.

### 7.3 Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Versiegelung kann im Plangebiet im Hinblick auf die Potentiale Boden und Wasser nicht funktional ausgeglichen werden.

Für den Bereich der beiden Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke eine Kompensation durch die Aufwertung des Landschaftsbildes und des Biotopwertes erreicht wird.

Als Kompensation für die Eingriffe im Sondergebiet Kleintierzoo wird die östliche Fläche (s. Ziffer 3 B-Plan), die heute als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, durch die Umgestaltung zu einer Gehölzinsel aufgewertet.

Die Neuanlage des Weges auf dem Plateau wird z. T. durch die Aufgabe des Weges im westlichen Planbereichen (nördlich der Straße „Am Rammelsberg“) kompensiert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung großer Areale auf dem Rammelsberg als öffentliche Grünfläche in erster Linie des Landschaftsbildes und der Erholungswert, aber auch der Biotopwert durch bessere Ausprägung der standortgerechten Vegetationsstrukturen positiv beeinflusst werden.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet im Hinblick auf die Eingriffsregelung festzustellen, dass die in ihrem Ausmaß geringfügigen Eingriffe funktional nicht vollständig ausgeglichen werden können. Vor dem Hintergrund der herausragenden Bedeutung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet und besonderer Standort für die Biotopentwicklung kann jedoch insgesamt von einer Kompensation ausgegangen werden.

**Vorlage Nr. 101.17.675**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße"  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in:                    Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2012 zugestimmt.“
2. Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 20 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 13.09.2012 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 01.11.2012 und 19.11.2012 der Vorlage zugestimmt.

Der Städtebauliche Vertrag ( Anlage 1), die Erläuterung der Vorlage (Anlage 2), die Behandlung der Anregungen (Anlage 3), die Begründung des Bebauungsplans (Anlage 4), die textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans (Anlage 6) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

# Städtebaulicher Vertrag

Anlage 1

gemäß § 11 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 1 „Ochshäuser Straße“

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

- nachstehend Stadt genannt -

sowie

Frank Florian Glinicke  
Max-Planck-Straße 17  
34131 Kassel

- nachstehend Investor genannt -

schließen folgenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch ab:

## Präambel

Grundlage des städtebaulichen Vertrages ist der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel mit seinem ca. 2 ha großen Geltungsbereich südlich des Leipziger Platzes (Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2012). Planungsabsicht dieses Bebauungsplans ist die Herrichtung und Instandhaltung einer Fußwegeverbindung und von öffentlich zugänglichen Grünflächen sowie den ordnungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Kanalnetz zu gewährleisten. Des Weiteren soll eine Beeinträchtigung des Stadtteilzentrums Bettenhausen durch die Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten am jetzigen Standort des zukünftig in das Plangebiet zu verlagernden Lebensmittel-Discountmarktes Ochshäuser Straße 39 (Flur 8 und Flurstück 112/8) ausgeschlossen werden.

Dem Investor gehören die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke Flur 24, Flurstücke 1/27, 1/29, 1/30, 1/32 und 1/33. Das Grundstück Flur 24, Flurstück 3/12 befindet sich im Eigentum der Stadt Kassel. Das Grundstück Ochshäuser Straße 39 (Flur 8 Flurstück 112/8), der jetzige Standort des Lebensmittel-Discountmarktes, befindet sich im Eigentum von Herrn Peter Glinicke.

## § 1 Bereitstellung von Grundstücken

Der Investor verpflichtet sich, seine für die Durchführung der Maßnahme notwendigen Grundstücke (Flur 24, Flurstück 1/27, 1/29, 1/30, 1/32 und 1/33) bereitzustellen und deren Neuordnung auf eigene Kosten zu sichern. Hierzu gehören auch die ordnungsgemäße Entsorgung und eine eventuell erforderliche Bodensanierung.

## **§ 2**

### **Regelungen zum Bebauungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.2012 beschlossen, für den in der Präambel beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Investor hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt ein Architektur- und Stadtplanungsbüro beauftragt, den Bebauungsplan erarbeiten zu lassen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die Stadt verpflichtet sich, das formale Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen.

Die Leistungen des Investors zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen, ohne die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien zu berühren.

Die Übernahme der Planungskosten durch den Investor erfolgt unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird die Bezeichnung „Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ tragen.

Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Investors bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung der Verfahrensschritte im Sinne von § 4b Baugesetzbuch (BauGB). Rechte und Pflichten der Stadt aus den §§ 3 - 4 BauGB bleiben bestehen.

Der Planentwurf ist rechtzeitig vor Beratung der Bauverwaltung und den städtischen Gremien in einer für die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung zu überlassen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Investors mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um Grundstücke in guter infrastruktureller Lage einer Bebauung zuzuführen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

## **§ 3**

### **Maßnahmen zur Stärkung einer fußläufigen Verbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße**

Der Investor verpflichtet sich:

1. entsprechend der Planzeichnung im Bebauungsplan Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel an den beiden Parzellengrenzen des Flurstücks 3/12 einen jeweils 1m breiten Grünstreifen anzulegen,
2. den Grünstreifen auf dem Flurstück 3/12 angrenzend zum Flurstück 1/29 nicht durch Einfriedungen o.ä. von der festgesetzten angrenzenden Grünfläche zu trennen,
3. zwischen den beiden Grünstreifen auf dem Flurstück 3/12 einen parallel zu den Flurstücksgrenzen verlaufenden 2m breiten öffentlichen Fußweg auszubauen,
4. den Fußweg (siehe Ziffer 3) mit der notwendigen Straßenbeleuchtung zu versehen,
5. den Fußweg, die Grünflächen auf den Flurstücken 3/12, 1/27 und 1/29 sowie die Straßenbeleuchtung, bis zum 31.12.2013 fertig zu stellen bzw. zu installieren. Die o.g. Grünflächen sind danach auf eigene Kosten dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten, ggf. zu erneuern sowie dafür Sorge zu tragen, dass die öffentliche Zugänglichkeit besteht.

#### **§ 4 Erschließungsanlagen**

Die innere Erschließung wird durch den Investor in enger Abstimmung (technisch und gestalterisch) mit der Stadt Kassel geplant und auf seine Kosten hergestellt.

Der Anschluss der inneren Erschließung und deren technische und gestalterische Ausführung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt entsprechend einem mit der Stadt Kassel vor Durchführung der Maßnahme zu schließenden Straßenausbau- und Übereignungsvertrag. Hierzu ist eine detaillierte Darstellung der Zufahrt unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbeziehungen (u.a. die Höhenlage und Anpassung an den Einmündungsbereich Ochshäuser Straße) sowie die bauliche Herstellung nach Maßgabe und den vorliegenden Standardbestimmungen des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Kassel vorzunehmen. Die Ausführung der Straßenbeleuchtung ist nach Maßgabe der Städtischen Werke vorzunehmen.

#### **§ 5 Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums Bettenhausen**

Der Eigentümer verpflichtet sich, am Standort des derzeit noch bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes Ochshäuser Straße 39 (Flur 8 Flurstück 112/8) nach dessen Verlagerung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/1 keinen Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Anlage 2 des KEP Zentren: Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005 siehe Anlage) anzusiedeln.

#### **§ 6 Grunderwerbsregelungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Stadt Kassel VII/1 „Ochshäuser Straße“ sind Grunderwerbsregelungen zwischen dem Investor und der Stadt erforderlich. Das Flurstück 1/31, Gemarkung Kassel, Flur 24 mit einer Größe von 46 m<sup>2</sup> ist von dem Investor zu übernehmen.

Die Kaufpreise werden im Grundstücksvertrag festgelegt. Es sollen 50,00 €/m<sup>2</sup> angehalten werden.

Dem Investor ist bekannt, dass das zu erwerbende Flurstück als kontaminationsverdächtige Fläche dargestellt ist, bzw. in der Nähe einer Verdachtsfläche liegt.

Erwirbt der Investor das Flurstück 1/31, werden die vorhandenen Straßenlaternen und deren Zuleitungen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der „Städtischen Werke Netz + Service GmbH“ gesichert. Müssen die Straßenlaternen in den öffentlichen Straßenraum umgesetzt werden, ist die Ausführung dieser Baumaßnahme zwischen dem Investor und den Städtischen Werken zu vereinbaren

Der Investor verpflichtet sich die geplanten Außenanlagen im Bereich des Flurstückes 1/31 an den vorhandenen Straßenraum der Ochshäuser Straße anzupassen.

#### **§ 7 Rechtsnachfolge**

1. Sollten die vertraglich vereinbarten Pflichten vom Investor nicht mehr erfüllt werden können, ist ein Rechtsnachfolger zu bestimmen. Diese Bestimmung erfolgt auf Vorschlag des Investors bzw. eines Beauftragten und bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zu-

stimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Bebauungsplans durch den Eintritt des Rechtsnachfolgers gefährdet werden würde.

2. Der Investor verpflichtet sich, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.
3. Der Investor haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

### § 8

#### Haftungsausschluss

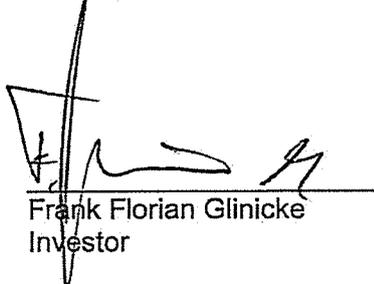
1. Aus vorliegendem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Realisierung des genannten Vorhabens erforderlich ist.
2. Für etwaige Aufwendungen, die der Investor im Hinblick auf den Beschluss eines Bebauungsplanes tätigt, ist die Haftung der Stadt ausgeschlossen.
3. Sollte das Bebauungsplanverfahren scheitern, der Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden, bestehen keine Ansprüche gegenüber der Stadt.

### § 9

#### Wirksamkeit des Vertrages

1. Durch die Unwirksamkeit einzelner Regelungen wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt.
2. Die Vertragsparteien sind dazu verpflichtet, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform.

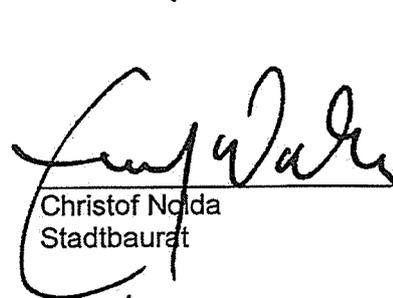
Kassel, 15.10.12

  
Frank Florian Glinicke  
Investor

Kassel, 22.10.2012

  
Bertram Hilge  
Oberbürgermeister

Kassel, 19.10.12

  
Christof Nolda  
Stadtbaurat

  
Heinz Spangenberg  
Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz

Si  
16.10.2012

Doc 17.10.2012

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 1 „Ochshäuser Straße“  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**

**Erläuterung**

**Anlass der Planung**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ ist die Entwicklung einer ca. 2 ha großen Gewerbebrache südlich des Leipziger Platzes im Stadtteil Bettenhausen. Es ist vorgesehen, dort einen Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusiv einem angegliederten Backshop anzusiedeln sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei auf dem Areal zu schaffen. Des Weiteren sollen Abstellmöglichkeiten für Pkw vorgesehen werden, um den Parkdruck in der Ortsmitte Bettenhausens zu verringern. Entsprechend werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet SO 'Läden' sowie ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Der Lebensmittel-Discountmarkt soll von seinem bisherigen Standort ca. 400 m südöstlich des Plangebietes, Ochshäuser Straße 39, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ verlagert werden. Somit rückt das Versorgungsangebot unmittelbar an das im Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) dargestellten Stadtteilzentrum B1 Bettenhausen. Dort befindet sich bisher ein Lebensmittelmarkt, dessen Angebotsphilosophie sich aber von der des Discounters unterscheidet.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ schafft die planrechtliche Grundlage zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteilzentrum Bettenhausen und unterstützt die städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche. Des Weiteren wird die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert.

**Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenze zum Flurstück 1/26
- im Nordosten durch die angrenzende Bahntrasse bzw. die Nord-Grenze des Flurstücks 1/27
- im Osten durch die Ochshäuser Straße
- im Südosten durch die Grenzen des Flurstücks 1/29 zum Flurstück 3/7
- Im Süden durch die angrenzende Bahntrasse der ehemaligen Söhrebahn

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 20.245 m<sup>2</sup>, liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 3/12, 1/27, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32 und 1/33 der Flur 24.

**Planverfahren**

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Entwicklung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In unmittelbarer Nähe zum Leipziger Platz und dem Stadtteilzentrum Bettenhausen ist hier zum einen der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Zentrum des

Stadtteils Bettenhausen beabsichtigt. Des Weiteren soll ein Teilbereich des Geltungsbereiches als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei dienen. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 16.240 m<sup>2</sup> unter dem gem. § 13a (1) BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

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

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Bettenhausen wurde am 16.02.2012 über die Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 wurde die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf Grundlage der Geltungsbereichsabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.12.2011 eingeladen und – soweit anwesend – über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich bis zum 16.12.2011 schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 22.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 4 (2) BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis zum 29.06.2012 gebeten. Zum Bebauungsplan wurden 20 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt. Des Weiteren wurden nachrichtliche Änderungen, die sich zwischenzeitlich u. a. bezüglich des Geltungsbereichs und der Flurstückaufteilung ergeben hatten, eingefügt. Durch die sich daraus ergebenden Anpassungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## **Rechtsverhältnisse**

### *Regionalplanung*

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2009 weist für das Plangebiet „Vorangebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen.

Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

#### *Flächennutzungsplan*

Der seit dem 08.08.2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt für das Planareal im Südwesten und Nordosten Flächen für Bahnanlagen, im südöstlichen Bereich eine Grünfläche sowie im zentralen Bereich Gewerbliche Bauflächen dar. An den Südwestrand des Geltungsbereiches angrenzend ist für den Trassenbereich der ehemaligen Söhrebahn die Sicherung bzw. Herstellung einer Grünverbindung dargestellt.

Das Vorhaben entspricht somit nur in Teilbereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a (2) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist – unter Berücksichtigung des Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen – im weiteren Verfahren vorgesehen.

#### **Städtebaulicher Vertrag**

Zu diesem Bebauungsplan wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen wurden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen, den Städtebaulichen Vertrag (Anlage 1) zu beschließen. Der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ mit der Erläuterung (Anlage 2), der Behandlung der Anregungen (Anlage 3), der Begründung (Anlage 4), den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und der unmaßstäblichen Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 6) wird als Satzung beschlossen.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 31.08.2012/05.09.2012



Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan  
Nr. VI/18  
"Kellermannstraße-Ostring"

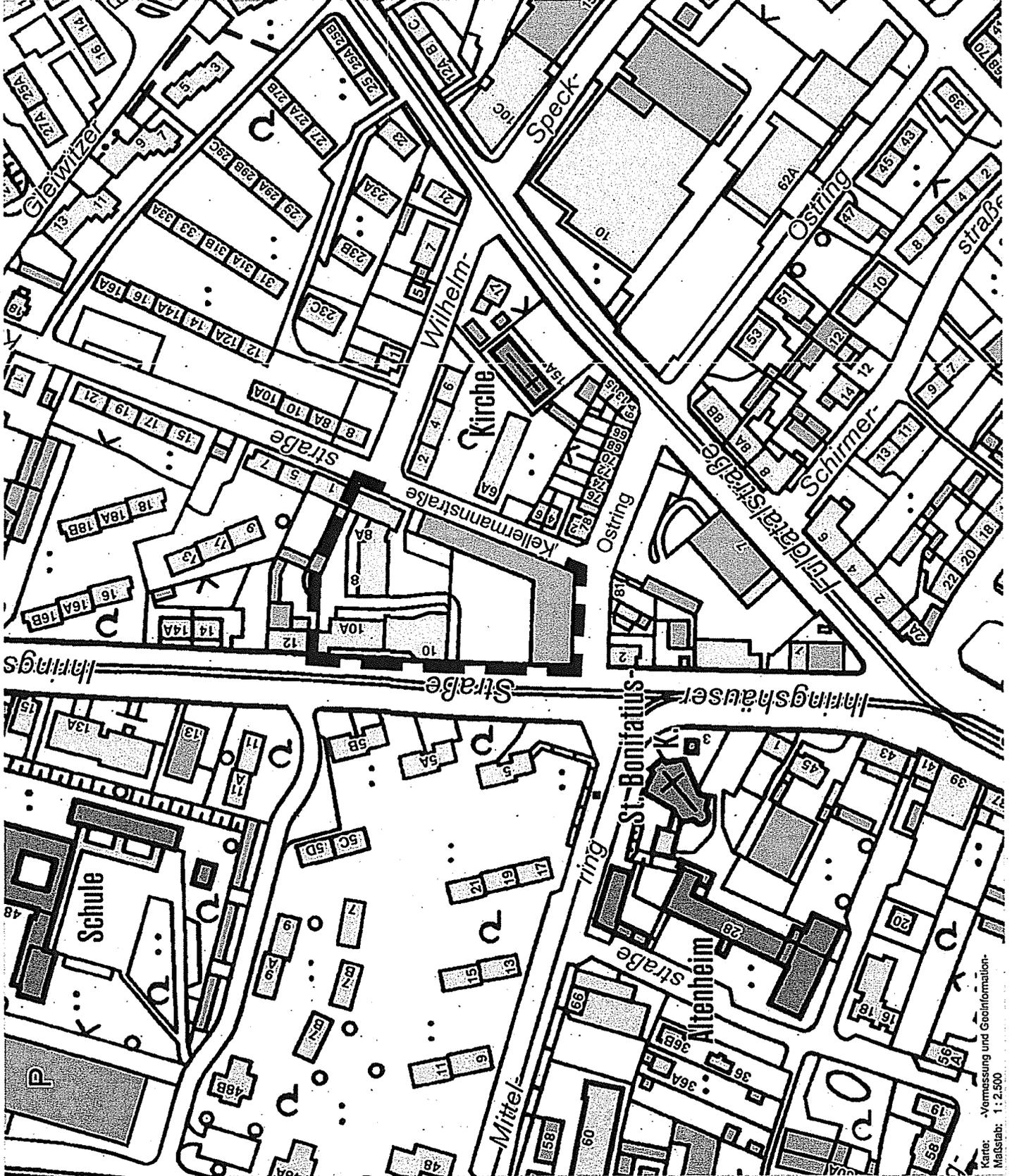
Anlage 3

Magistrat der Stadt  
Kassel

Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und  
Bauen

Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, Oktober 2012





**Bebauungsplan der Stadt Kassel**  
**Nr. VII / 1 'Ochshäuser Straße'**  
Stadtteil Bettenhausen

Begründung

Stand 29.08.2012

Satzung



Bebauungsplan Nr. VII / 1  
'Ochshäuser Straße'  
der Stadt Kassel

Begründung  
29.08.2012

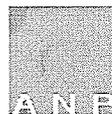
**Trägerin der Bauleitplanung:**

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

**Auftraggeber:**

Frank Florian Glinicke  
Max-Planck-Straße 17  
34131 Kassel

**Bearbeitung**



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

**Inhalt**

1.	Planungsanlass und Ziel .....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	5
3.	Planverfahren.....	6
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	7
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) .....	7
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
4.	Rechtsverhältnisse .....	8
4.1	Regionalplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP) .....	8
4.4	KEP Zentren .....	8
4.5	Satzungen .....	9
4.6	Schutzausweisungen.....	9
4.7	Bestehende Bebauungspläne .....	9
5.	Vorhabenbeschreibung .....	9
5.1	Bestand .....	9
5.1.1	Städtebauliche Situation und Nutzung .....	9
5.1.2	Erschließung und Verkehr.....	10
5.1.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	10
6	Planung .....	17
6.1	Vorhaben Sondergebiet SO 'Läden' und Gewerbegebiet GE.....	17
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	19
7.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	19
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
7.1.1	Sondergebiet SO 'Läden' .....	19
7.1.2	Gewerbegebiet GE.....	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten.....	20
7.3.	Grünflächen .....	21
7.4	Grundstücksfreiflächen .....	21
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ....	22
7.6	Geh- und Fahrrecht .....	23
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	23
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	23
9.	Bodenordnung.....	27
10.	Gesamtabwägung.....	27
11.	Städtebauliche Werte .....	29
Anhang 1	.....	30
	Stammumfänge der vorhandenen Bäume in den Reihen.....	30
Anhang 2	.....	31



Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB .....	31
1.1 Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf .....	31
1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt .....	31
1.1.2 das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	31
1.1.3 die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung .....	32
1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	32
1.1.5 die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften .....	33
2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf .....	33
2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	33
2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.....	33
2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).....	33
2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen .....	33
2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten .....	33
2.6 Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 2.....	34
3 Überschlägige Gesamteinschätzung .....	34
Anhang 3 .....	35
Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005).....	35

## 1. Planungsanlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/1 ist die Entwicklung einer ca. 2 ha großen Gewerbebrache südlich des Leipziger Platzes im Stadtteil Bettenhausen. Es ist vorgesehen, dort einen Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen daran angegliederten Backshop anzusiedeln sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Auto-Lackiererei auf dem Areal zu schaffen. Des Weiteren sollen Pkw-Stellplätze vorgesehen werden, um den Parkdruck in der Ortsmitte Bettenhausens zu verringern. Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet SO 'Läden' sowie ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Der Lebensmittel-Discountmarkt, bisher in der Ochshäuser Straße ansässig, soll von diesem bisherigen Standort in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 verlagert werden. Hierdurch wird das Versorgungsangebot unmittelbar an das im Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) dargestellten Stadtteilzentrum B1 Bettenhausen verlagert. Dort befindet sich bisher ein Lebensmittelvollversorger, dessen Angebotsphilosophie sich von der des Discounters unterscheidet.

Durch die Planung kann die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Bettenhausen aufgewertet werden, die geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche unterstützt sowie die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert werden.

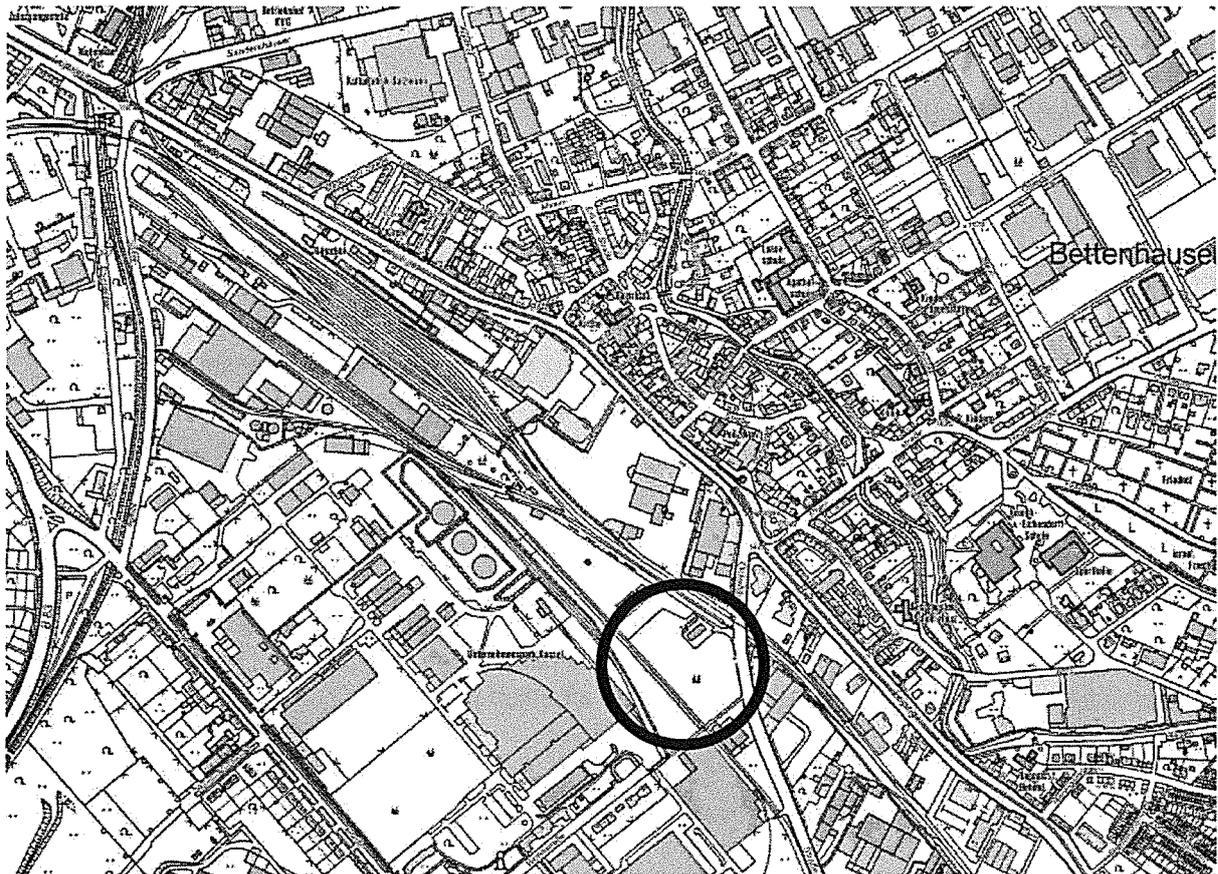
## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenze zum benachbarten Flurstück 1/26
- im Nordosten durch die angrenzende Bahntrasse bzw. die Nord-Grenze des Flurstücks 1/27
- im Osten durch die Ochshäuser Straße
- im Südosten durch die Grenzen des Flurstücks 3/12 zum Flurstück 3/7
- Im Süden durch die angrenzende Bahntrasse der ehemaligen Söhrebahn

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 20.245 m<sup>2</sup>, liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 3/12, 1/27, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32 und 1/33 der Flur 24.





Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

### 3. Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Entwicklung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In unmittelbarer Nähe zum Leipziger Platz und dem Stadtteilzentrum Bettenhausen ist hier zum einen der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Zentrum des Stadtteils Bettenhausen beabsichtigt. Des Weiteren soll ein Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei dienen.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 16.240 m<sup>2</sup> unter dem Schwellenwert von 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB.

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

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

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Bettenhausen wurde am 16.02.2012 über die Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 wurde die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf Grundlage der Geltungsbereichsabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.12.2011 eingeladen und – soweit anwesend – über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich bis zum 16.12.2011 schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 22.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 4 (2) BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis zum 29.06.2012 gebeten. Zum Bebauungsplan wurden 20 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt. Des Weiteren wurden nachrichtliche Änderungen, die sich zwischenzeitlich u. a. bezüglich des Geltungsbereichs und der Flurstückaufteilung ergeben hatten, eingefügt. Durch die sich daraus ergebenden Anpassungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Gemäß § 13a (2) in Verbindung mit § 13 (3) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich, da nachfolgende Kriterien erfüllt sind:

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat jedoch ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist. Der gem. Nr. 18.6.2 für Einzelhandelsbetriebe anzusetzende untere Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, nach dessen Erreichen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird durch das Vorhaben mit einem Größenwert von festgesetzt zulässigen 1.500 m<sup>2</sup> überschritten. In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen ist. Somit sind mit Bezug auf § 13a BauGB für die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anhang zur Begründung) die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zugrunde zu legen. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und der Bebauungsplan daher auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden kann.



## **4. Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2009 weist für das Plangebiet „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der seit dem 08.08.2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt für das Planareal im Südwesten und Nordosten Flächen für Bahnanlagen, im südöstlichen Bereich eine Grünfläche sowie im zentralen Bereich Gewerbliche Bauflächen dar. An den Südwestrand des Geltungsbereiches angrenzend ist für den Trassenbereich der ehemaligen Söhrebahn die Sicherung bzw. Herstellung einer Grünverbindung dargestellt.

Das Vorhaben entspricht somit nur in Teilbereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a (2) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist – unter Berücksichtigung des Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen – im weiteren Verfahren vorgesehen.

### **4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)**

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich als Gewerbe- und Industriebrache festgesetzt. Der im Südosten befindliche Laubbaum (Linde/*Tilia platyphyllos*) ist ortsbildprägend. Das Plangebiet wird als „Funktionsfläche Klima“ dargestellt. Als Maßnahmen formuliert der Landschaftsplan für den Bahnhofsbereich und die angrenzenden Gewerbeflächen eine Verbesserung der Durchlässigkeit in nord-südlicher und west-östlicher Richtung, eine stärkere Durchgrünung sowie den Erhalt/die Entwicklung und Gestaltung ergänzender öffentlicher Freiräume jeweils auf Basis eines zu erarbeitenden vertiefenden Entwicklungskonzeptes.

### **4.4 KEP Zentren**

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Stadtteil Bettenhausen bezogen auf die Einwohnerzahl eine vergleichsweise gute Lebensmittelversorgung fest. Im Entwicklungsplan ist in einem Bereich beidseits der Leipziger Straße zwischen der Einmündung der Pfarrstraße und der Straßeneinmündung Kunigundishof ein Stadtteilzentrum dargestellt, in dem ein Lebensmittelvollversorger ansässig ist. Für Stadtteilzentren soll eine funktionale Stärkung und optische Verbesserung durch

- die Förderung der Schließung von Baulücken innerhalb der zentralen Bereiche,
- die Sicherung der Erreichbarkeit durch Fuß- und Radwegeverbindungen, ÖPNV-Haltestellen/Angebote und Zufahrt sowie Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr sowie
- die Entwicklung städtebaulicher Konzepte für zentrale Bereiche, die gleichzeitig alte Ortskerne sind, erreicht werden.



Das Plangebiet befindet sich nahezu angrenzend in ca. 70 m südlicher Entfernung zum Stadtteilzentrum Bettenhausen.

#### **4.5 Satzungen**

##### Stellplatzsatzung

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

##### Baumschutzsatzung

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

#### **4.6 Schutzausweisungen**

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Schutzausweisungen.

#### **4.7 Bestehende Bebauungspläne**

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne.

### **5. Vorhabenbeschreibung**

#### **5.1 Bestand**

##### **5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und ist Teil zusammenhängender Siedlungsgebiete im südlichen Bereich des Stadtteils Bettenhausen. Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet im Bereich einer durch den Zufluss von Losse und Wahlebach gebildeten Ausweitung der Fuldaniederung auf einer Höhe von etwa 142 Metern über NHN. Als Folge der zusammenhängenden Besiedlung des Gebiets sind die ursprünglichen naturräumlichen Strukturen allerdings kaum noch erkennbar.

Das Areal befindet sich südwestlich des Leipziger Platzes. Die zentralen bis westlichen Teile des Plangebietes werden seit längerem von einem angrenzenden Entsorgungsunternehmen zeitweise als Abstellfläche für Container und als Lagerplatz genutzt. Der südöstliche Teil war in der Vergangenheit als Restfläche zwischen den angrenzenden Bahnanlagen ungenutzt. Am nördlichen Rand ist eine Teilfläche als Parkplatz für Fahrzeuge befestigt; dort befindet sich als einzige bauliche Anlage im Plangebiet ein Carport für bis zu ca. 20 Pkw. Große Teile des Areals sind durch Schotter- und Pflasterflächen sowie einige zum Teil großkronige Bäume und Ruderalflur gekennzeichnet. Die östliche Grenze des Gebiets bilden die Ochshäuser Straße sowie ein öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen dem Zentrum von Bettenhausen und den Siedlungsbereichen an der Lilienthalstraße. Entlang dieses Fußweges und auch entlang der Ochshäuser Straße wird jeweils ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche unterhalten. In diesen Bereichen sind jeweils einige Bäume vorhanden.

Begrenzt wird das Gebiet durch Gleisanlagen im Nordosten (ehem. Söhrebahn) und Südwesten sowie der Ochshäuser Straße und einen Fußweg im Osten. Nordwestlich schließt sich ein Metall-Recyclingbetrieb mit eingeschossigem Bürogebäude und einer Halle sowie zugehöriger Betriebsflächen an. Die Zufahrt zum



Recyclingbetrieb, der täglich von mehreren LKW angefahren wird, erfolgt über den nördlichen Geltungsbereich.

Das Umfeld des Plangebietes weist einen heterogenen Charakter auf. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch unterschiedliche z.T. großmaßstäbliche Gewerbestrukturen mit teilweise größeren Lagerflächen im Südosten und Südwesten sowie Bahnanlagen bestimmt. Im Norden schließt sich die südliche Bebauung des Leipziger Platzes in Form eines viergeschossigen Ärztehauses mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss an. Arrondiert wird die Bebauung durch ein zweigeschossiges Parkhaus sowie eine Lackiererei mit dazugehörigen Stellplatzflächen. Die Bebauung der Leipziger Straße selbst ist durch heterogene kleinteilige – zum Teil historische – zwei- bis viergeschossige Baustrukturen sowie das Autohaus Hessenkassel mit seinen Ausstellungsflächen und weiter nordwestlich durch das Fachmarktzentrum mit seinen Pkw-Stellflächen als großflächige Strukturen gekennzeichnet. Nordöstlich der Leipziger Straße prägt der kleinteilige Bettenhäuser Ortskern das Stadtbild.

### **5.1.2 Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Ochshäuser Straße erschlossen und über diese an die Leipziger Straße (B 7) angebunden. Eine von der Ochshäuser Straße abgehende Zufahrt, über die auch der nordwestlich angrenzende Recyclingbetrieb erschlossen wird, verläuft parallel zur nördlichen Bahntrasse.

Knapp 200 m nördlich des Plangebietes besteht über die Haltestelle Leipziger Platz Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Mit den dort verkehrenden zwei Straßenbahn- und zwei Regiotramlinien sowie einer Buslinie ist das Plangebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

### **5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **Boden**

Der für die Bodenbildung relevante oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich des Plangebietes aus mehreren Metern mächtigen sandig-kiesigen Ablagerungen der Fulda und der ihr zufließenden Bäche, die teilweise in geringem Umfang auch von Auelehmen überdeckt sein können. Aus diesen Substraten haben sich als Boden vorwiegend Braune Aueböden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt. Allerdings wurden diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung) vielfach und in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb kaum möglich. Oberflächlich erkennbar ist im überwiegenden Teil des Gebiets ein kiesig-schotteriges Substrat, das an einigen Stellen mit unscharfen Grenzen in alte Natursteinflächen übergeht. Der zentrale bis westliche Teil der Fläche wurde in jüngerer Zeit als Lagerplatz für Altmaterial-Container von einem angrenzenden Recycling-Unternehmen genutzt. Entsprechend wurden diese Flächen mit schweren Fahrzeugen befahren; diese Flächen sind dementsprechend stark verdichtet und vegetationslos.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 5 % der Gesamtfläche des Plangebiets versiegelt und weitere 40 % teilversiegelt bzw. mit stark verdichtetem Schotter befestigt. Diese Flächen sind in ihren Bodenfunktionen stark eingeschränkt.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Tab. 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Gesamtfläche	20.245 m <sup>2</sup>	100 %
Voll versiegelte Flächen	1.004 m <sup>2</sup>	5 %
Teilversiegelte Flächen <sup>1</sup>	8.095 m <sup>2</sup>	40 %
Vegetationsflächen	11.146 m <sup>2</sup>	55 %

<sup>1</sup> Überwiegend durch intensive Nutzung verdichtete und vegetationslose Schotterflächen, teilweise Drain-Pflaster.

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenziell Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor.

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die teilversiegelten sowie die vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

#### Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tab.1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig nur sehr geringe Flächenanteile voll versiegelt. Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche besteht aus wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Vegetationsflächen. 40 % der Fläche bestehen aus (eingeschränkt) wasserdurchlässig befestigten Flächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Teil von Schutzgebieten nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im Bereich des Plangebiets in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt so genannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen – Hydrogeologische Karte – 1:50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und wechselnd mittlerer bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor.

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:



- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Teilversiegelte Flächen sowie die durch intensive Nutzung vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere Wertigkeit.

### **Lokalklima**

Betrachtungsgegenstand auf der Ebene des Bebauungsplangebietes ist das kleinräumig durch unterschiedliche Vegetations-, Oberflächen- und Baustrukturen modifizierte und differenzierte Regional- und Lokalklima.

In der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel von 2009 ist der zentrale Bereich von Bettenhausen, innerhalb dessen das Plangebiet liegt, als Überwärmungsgebiet Stufe 1 dargestellt. Als Empfehlungen für Gebiete dieses Typs werden die Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden sowie die Förderung von Schatten im Freiraum formuliert. Der engere Bereich der sich südlich der Leipziger Straße in west-östlicher Richtung erstreckenden Bahnanlagen, zwischen denen das Plangebiet liegt, wird zusätzlich als Überströmungsbereich und Durchlüftungsbahn dargestellt. Für solche Bereiche wird der Verzicht auf weitere Verdichtung bzw. zur Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit eine Orientierung von Bebauung an der Richtung der Durchlüftung formuliert.

### **Bewertung**

Ausgehend von den Darstellungen der Klimafunktionskarte und sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind das Plangebiet bzw. unterschiedliche Teilbereiche wie folgt zu bewerten:

- Das Gebiet als Ganzes liegt in einem stadtklimatisch sensiblen Bereich mit einer gewissen Bedeutung für die lokale Durchlüftung. Diese Belange sind im Planungsprozess zu berücksichtigen.
- Die versiegelten Flächen und die relativ großen vegetationslosen Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine geringe Wertigkeit.
- Die zusammenhängend von Staudenfluren bewachsenen Teilflächen im Südosten haben örtlich begrenzt eine gewisse kleinklimatische Ausgleichsfunktion und damit eine mittlere Wertigkeit.
- Als höherwertig sind die von Bäumen bewachsenen Randbereiche der Fläche entlang der Ochshäuser Straße und der nördlichen Plangebietsgrenze zu betrachten.

### **Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz**

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Dezember 2011 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan dargestellt.



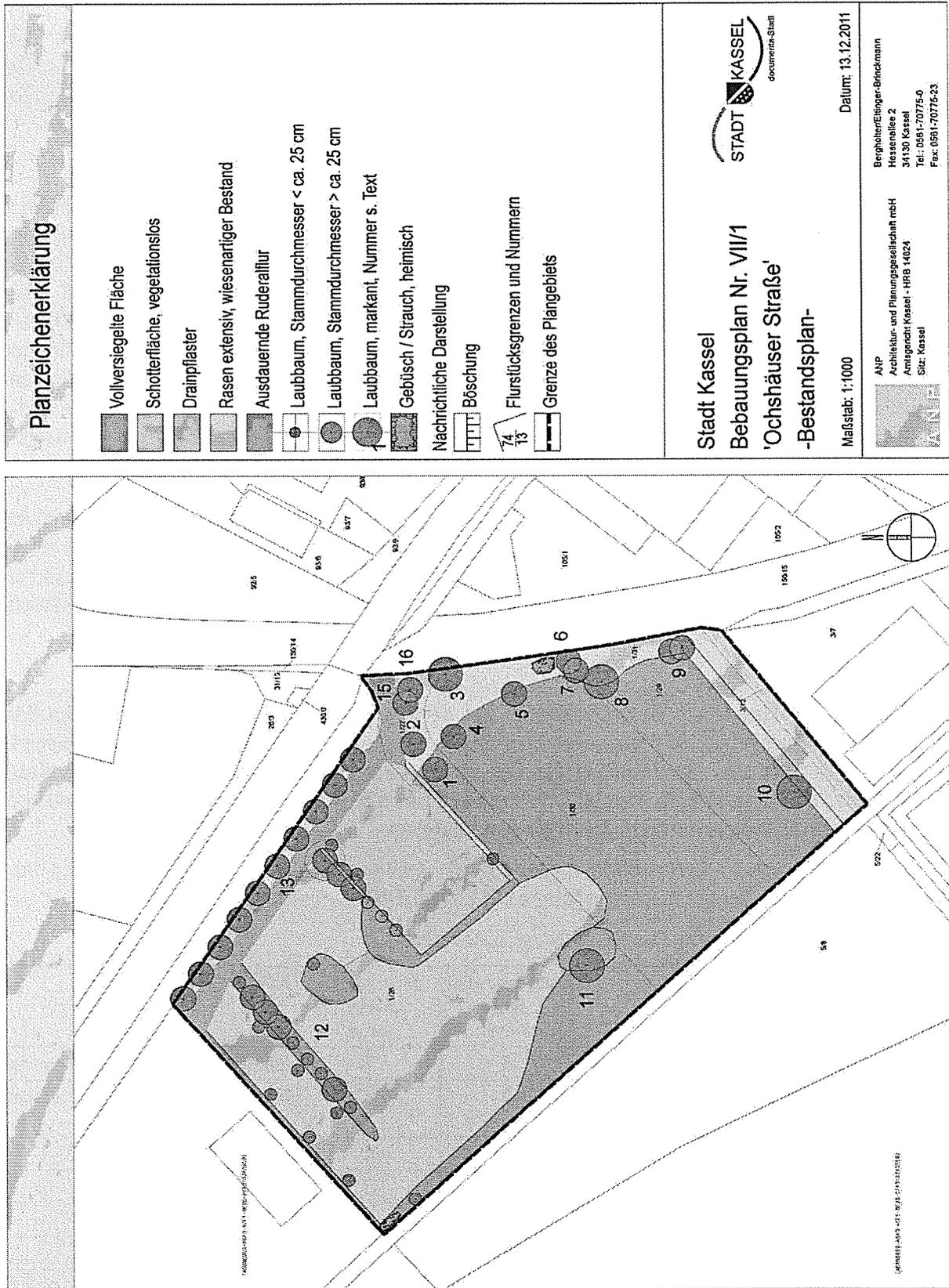


Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Dezember 2011, Quelle ANP



## Vegetation

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind größere Teile im zentralen bis westlichen Teil des Plangebiets als Folge von Versiegelung, Teilversiegelung und intensiver Nutzung vegetationslos. Die vor allem im nördlichen bis östlichen Teil vorhandenen Vegetationsflächen lassen sich zwei Strukturtypen zuordnen die nachfolgend kurz beschrieben werden.

### Ruderalfluren

Die seit längerem ungenutzten östlichen und südlichen Teilflächen des Plangebiets wurden vermutlich in der Vergangenheit planiert. Auf dem die Bodenoberfläche bildenden kiesig-schotterigen Substrat und teilweise auch auf kleinflächig noch erkennbaren Resten von altem Natursteinpflaster hat sich flächenhaft eine – teilweise etwas lückige – Ruderalflur aus überwiegend Trockenheit ertragenden und Wärme liebenden Arten eingestellt. Bestandsbildend sind Arten aus dem Spektrum der Steinklee- und Beifußfluren wie Weißer oder Gelber Steinklee, Gemeiner Beifuß, Rainfarn, Goldrute, Gemeine Nachtkerze, Wilde Möhre, Wilde Resede, Mehliges Königskerze, Landreitgras u. a.. Vereinzelt kommen auch Gehölz-Jungpflanzen, v.a. Wildrosenarten, Weißdorn, Silberpappel und Brombeere vor. Entlang der Außenränder der Fläche sind diese Ruderalfluren in einem Streifen von ein bis drei Meter Breite meist stärker von Brombeeren durchsetzt.

### Rasen / Wiesen

Entlang der Ochshäuser Straße und des öffentlichen Fußwegs am östlichen Rand des Gebiets wird jeweils ein Streifen von etwa fünf bis acht Meter Breite in größeren Abständen gemäht. Ebenso ist am nördlichen Rand entlang der Bahnanlagen ein etwa zwei Meter breiter, rasenartig gepflegter Grünstreifen vorhanden. Auf allen diesen Flächen ist ein niedriger, wiesenartiger Vegetationsbestand aus Gräsern und Kräutern aus dem Spektrum der Scher- und Trittrasen sowie Frischwiesen vorhanden.

### Bäume

Innerhalb des Plangebiets ist – konzentriert auf einzelne Bereiche – eine größere Zahl von Bäumen unterschiedlicher Arten und Größe vorhanden. Eine relative Häufung zum Teil auch größerer Bäume findet sich am nordöstlichen Rand entlang der Ochshäuser Straße sowie in Form einer Reihe entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Als große Solitärbäume sind eine Rosskastanie am nördlichen Rand und eine Linde etwas südlich des Zentrums der Fläche hervorzuheben.

Alle Bäume sind im Bestandsplan dargestellt, die größeren Bäume bzw. Baumreihen sind im Plan nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle mit Art und Größe aufgeführt.

Tab. 2: (größere) Bäume im Plangebiet (Nr. s. Bestandsplan)

Lfde. Nr.	Artnamen, deutsch	Stammdurchmesser, ca. cm <sup>1</sup>	Kronendurchmesser, ca. m	Anmerkungen
1	Walnuß	35	7	Größerer Anfahrtschaden am Stammfuß
2	Hänge-Birke	35	4	Mitteltrieb vor einigen Jahren gekappt
3	Spitz-Ahorn	50	10	
4	Sommer-Linde	45	8	
5	Berg-Ahorn	60	9	
6	Sommer-Linde	45	7	
7	Sommer-Linde	40	6	
8	Roß-Kastanie	110	16	Solitär, ortsbildprägend
9	Gruppe aus 3 Hainbuchen	Je 20 – 45	Je 5	z.T. mehrstämmig, nur als Gruppe visuell



				wirksam
10	Esche	Je 25 – 50	18	7 stämmig, vermutlich ursprünglich Stockausschlag aus älterem Baum
11	Sommer-Linde	110	15	Solitär, ortsbildprägend
12	Reihe von Platanen <sup>2</sup>	Je 25 +/-	Je 5 +/-	Vor allem als Reihe visuell wirksam
13	Reihe von Spitz-Ahorn <sup>2</sup>	Je 25 +/-	Je 5 +/-	Vor allem als Reihe visuell wirksam, alle Leitäste vor einigen Jahren gekappt
14	Reihe von Platanen <sup>2</sup>	10 – 25	2 - 8	Nur als Reihe visuell wirksam
15	Birke	27	3	Einzelne trockene Äste, reduzierte Vitalität
16	Traubenkirsche	33	4	Große Faulstelle am Stammfuß

<sup>1</sup>Bäume mit Stammdurchmesser > 25 cm unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel

<sup>2</sup>Stammumfang der einzelnen Bäume siehe Anhang 1

### Fauna

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Potenzielle Artenvorkommen bzw. die tierökologische Bedeutung sind deshalb aus der stadt- und naturräumlichen Lage des Gebiets sowie den vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen abzuleiten.

Als in dieser Hinsicht prägende Merkmale des Gebiets sind zu nennen:

- Das Gebiet liegt innerhalb von zusammenhängenden Siedlungsgebieten mit wechselnden aber insgesamt eher geringen Anteilen an Vegetationsflächen und sehr geringen Anteilen an älteren Großgehölzen. Es hat keinen Anschluss an größere Vegetationsflächen oder unbesiedelte Landschaftsräume.
- Der Anteil an Vegetationsflächen innerhalb des Gebiets ist mit etwa 55 % hoch. Die vorkommenden Vegetationstypen sind aber strukturarm und stark durch regelmäßige Störungen bestimmt. Über längere Zeit ungestörte Flächen kommen im Gebiet nicht vor.

Vor dem Hintergrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insgesamt nur einer sehr begrenzten Anzahl von an solche Bedingungen angepassten Tierarten Lebensraum und Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Zu nennen sind hier vor allem sehr mobile Tierartengruppen wie Vogelarten der wenig bis mäßig durchgrünzten Siedlungsgebiete wie z.B. Amsel, Meisenarten, Buchfink, Haussperling sowie eventuell bestimmte Insektenarten.

Im Rahmen der Kartierarbeiten wurden die vorhandenen Bäume und Gehölze im Hinblick auf eine potenzielle Eignung als Lebensraum oder Brutstätte von Vogelarten in Augenschein genommen. Als Ergebnis ist festzuhalten: Es wurden an den Bäumen und Gehölzen keine Hinweise auf Brutstätten oder Nester von Vogelarten gefunden. Soweit vom Boden aus erkennbar, sind an den Bäumen keine Höhlungen vorhanden, die größeren, in Höhlen brütenden Vogelarten oder Fledermäusen als Brut- / Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Ob es in den oberen Kronenbereichen der größten Bäume (z.B. Rosskastanie, solitäre Linde) kleine Höhlungen gibt, die kleinen Höhlenbrütern als Brutstätte dienen könnten, ist vom Boden aus nicht mit Sicherheit festzustellen.

Als Zufallsbeobachtungen während der Kartierarbeiten sind einzelne Kohlmeisen zu nennen.

### Schutzgebiete und -objekte

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



Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### Bewertung

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Strukturreichtum der Vegetation; Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten und mit Drain-Pflaster befestigten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die gegenwärtig aufgrund intensiver Nutzung vegetationslosen aber potenziell vegetationsfähigen Flächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche höherer Wertigkeit sind die nördlichen Randbereiche mit einer Häufung von Bäumen sowie die Standorte der Baumreihen und der ortsbildprägenden Linde zu betrachten.

#### **Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild**

##### Freiraumnutzungen

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist als privat genutzte Fläche nicht öffentlich zugänglich und damit für Freiraumnutzungen ohne Bedeutung.

Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein einfach ausgebauter öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen der Ochshäuser Straße und der Wohnstraße bzw. Lilienthalstraße. Dieser Weg stellt eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Wohnbebauung an der Wohnstraße und Lilienthalstraße und dem Ortskern Bettenhausen dar. Entlang der Ochshäuser Straße und des Fußwegs ist jeweils ein schmaler Streifen einer öffentlichen Grünfläche vorhanden. Weitere öffentliche Flächen, die für bestimmte Formen der Freiraumnutzung oder wohnungsnahen Erholung vorgesehen sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

##### Stadtbild

In ihrem Erscheinungsbild vermittelt die teils von Ruderalfluren bewachsene, teils als Folge der Nutzung als Lagerplatz vegetationslose Fläche im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbebauten und Bahnanlagen den Eindruck einer Gewebebrache. Die Bäume entlang der Ochshäuser Straße und an der nördlichen Plangebietsgrenze tragen zu einer gewissen Strukturierung und Raumbildung bei. Die Bäume an der Ochshäuser Straße beeinflussen darüber hinaus die Aufenthaltsqualitäten auf dem Gehweg entlang der Straße positiv. Als markante Einzelbäume sind die Linde im Zentrum der Fläche und eine Kastanie am Nordrand hervorzuheben.

#### **Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt. Es sind hier keine Emissionsquellen vorhanden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und die Gleisanlagen bestimmt. Während der üblichen Betriebszeiten gehen vom Andienungs- und Ladeverkehr oder auch betriebsinternen Be- und Entladungsvorgängen Geräuschemissionen aus. Es wird davon ausgegangen, dass dabei alle gesetzlich vorgegebenen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden und somit keine nachteiligen Wirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit zu erwarten sind.



Als eine der Hauptstraßen des Stadtteils Bettenhausen ist die Ochshäuser Straße relativ stark befahren. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der nördliche Randbereich der Fläche Belastungen hinsichtlich Lärm und Lufthygiene unterliegt.

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

Für das Plangebiet sind keine Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel bekannt.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## **6 Planung**

### **6.1 Vorhaben Sondergebiet SO 'Läden' und Gewerbegebiet GE**

Für die Umsetzung der Planungsziele sind der Abriss des Carports sowie das Fällen einiger Bäume notwendig. Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Entwicklung als Sondergebiet SO 'Läden' im südöstlichen Geltungsbereich ist der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> sowie einem angegliederten Backshop mit einer bebauten Gesamtgrundfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Dem Discounter sollen insgesamt 113 Pkw-Stellplätze zugeordnet werden. Es handelt sich bei dem Discounter um die Verlagerung eines bestehenden Discounters mit derzeit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der sich in der Ochshäuser Straße in ca. 400 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet und somit deutlich außerhalb des Stadtteilzentrums Bettenhausen befindet. Am neuen Standort ist für den Discounter eine eigene Zufahrt vorgesehen, um Konflikte aufgrund der Lkw-Frequentierung des nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Metall-Recycling-Betriebes auszuschließen.

Nordwestlich an das Sondergebiet angrenzend schließt sich ein Gewerbegebiet an. Dort sind Pkw-Stellplätze sowie die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei vorgesehen, die über die bereits bestehende Zufahrt an die Ochshäuser Straße angebunden werden. Die Pkw-Stellplätze stehen für die Bediensteten des benachbarten Ärztehauses am Leipziger Platz zur Verfügung, so dass das an dieses Gebäude angrenzende Parkhaus entlastet und somit die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert wird. Die Gewerbefläche wird über die bereits bestehende Zufahrt parallel zur nordöstlichen Bahntrasse erschlossen; die Erschließung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Metall-Recycling-Betriebes wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der betreffenden Fläche gesichert.

Der Geltungsbereich wird im Südosten und Nordwesten von Bahntrassen begrenzt. Fußläufig ist das Plangebiet durch die vorhandene Wegeverbindung im Südosten erschlossen. Der Weg wird nordwestlich angrenzend von einer baumbestandenen Grünfläche begleitet und somit stadträumlich und qualitativ als Grünverbindung aufgewertet. Die bereits vor Planaufstellung vertraglich und grundbuchlich gesicherten Vereinbarungen zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der nordwestlich an den Weg angrenzenden Flächen bzgl. der Herrichtung des Weges inklusive Beleuchtung und der Herstellung der Grünfläche sowie deren Unterhaltung werden in dem städtebaulichen Vertrag, welcher Bestandteil des Bebauungsplans ist, geregelt und grundbuchlich gesichert.

Nördlich des Geltungsbereiches sollen die rückwärtigen Flächen des Ärztehauses sowie des Parkhauses am Leipziger Platz (u.a. durch den Abbruch der bestehenden Lackiererei) als erweiterte Ausstellungsfläche des Autohauses Hessenkassel hergerichtet werden. Im Zuge der Umsetzung dieser Maßnahme ist zu prüfen, inwieweit eine öffentlich zugängliche fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem Fachmarktzentrum an der Leipziger Straße gewährleistet werden kann.

Der auf dem Plangebiet vorhandene Baumbestand wird teilweise erhalten. Für die nicht erhaltenen Bäume sind ergänzend zu den gem. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Baumpflanzungen weitere Baumpflanzungen im Bereich der südöstlichen Grünfläche vorgesehen. Die Gliederung der Parkplätze durch Pflanzstreifen sowie Dachbegrünungen auf den Neubauten sorgen zusätzlich für eine Begrünung und unterstützen die stadträumliche Einbindung des Plangebietes und tragen außerdem der klimatischen Situation im Plangebiet und der Umgebung Rechnung.

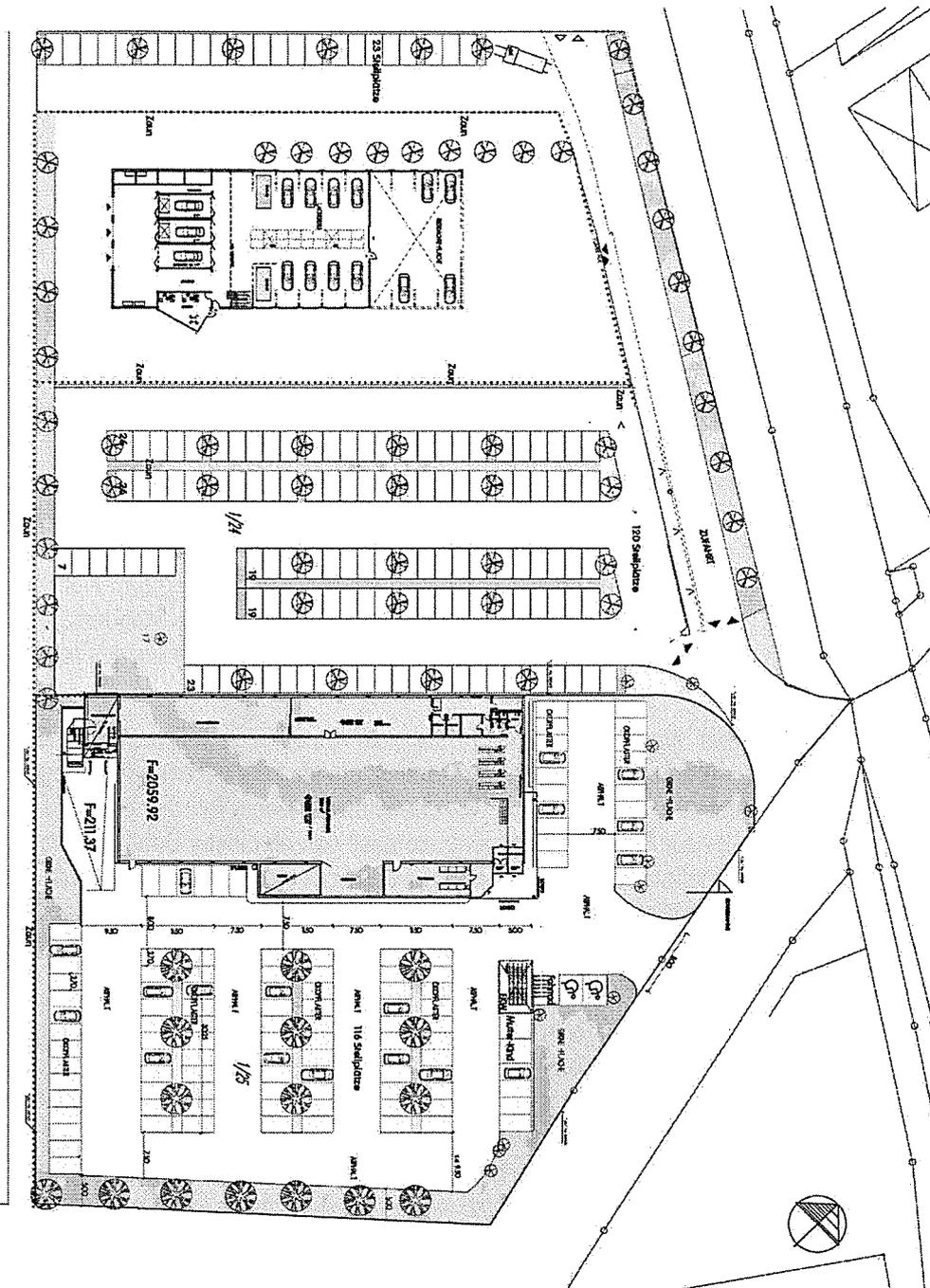


Abb.: Discountmarkt, Stellplätze und Auto-Lackiererei (Verkleinerung o. M.), Vorentwurf Stand Dezember 2011, Quelle: Architekturbüro Wähdel, Kassel

## 6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

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

- Minderung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere durch begrünte Dachflächen, Erhalt von Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Dauerhafte Sicherung einer stadträumlichen Grünverbindung von der Wohnstraße in Richtung des Leipziger Platzes
- Berücksichtigung der besonderen lokalklimatischen Funktionen des Gebiets. Durch Dachbegrünung, Gestaltung der Stellplätze durch Baumpflanzungen und durch die Begrenzung der Gebäudehöhen sollen nachteilige Wirkungen auf das Lokal- und Kleinklima vermieden werden.
- Größtmöglicher Erhalt ortsbildprägender Laubbäume
- Sicherung angemessener Aufenthaltsqualitäten im Bereich des Fußweges am östlichen Rand und entlang der Ochshäuser Straße durch Pflanzung von Baumreihen

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ochshäuser Straße“ wird ein Sondergebiet SO 'Läden', ein Gewerbegebiet GE, werden Grünflächen sowie eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg festgesetzt.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### 7.1.1 Sondergebiet SO 'Läden'

Der südöstliche Bereich mit einer Fläche von knapp 9.000 m<sup>2</sup> wird als Sondergebiet SO 'Läden' festgesetzt. Um die städtebauliche Verträglichkeit insbesondere aufgrund der Nähe zum bestehenden Fachmarktzentrum an der Leipziger Straße zu gewährleisten und um die planerische Zielsetzung der Nahversorgung eindeutig zu definieren, wird nur ein Einzelhandelsbetrieb mit der festgesetzten Betriebsart (Lebensmittel) zugelassen und dessen maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Verkaufsflächenobergrenze ermöglicht dabei zukünftige Erweiterungen des Marktes, für den zunächst eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> vorgesehen ist und trägt somit Entwicklungsoptionen Rechnung. Des Weiteren wird ein angegliederter Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 60 m<sup>2</sup> zugelassen, um verschiedene Betriebsformen (z.B. Angebot durch den Discounter oder externes Angebot) zu ermöglichen, wobei die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.

Die Verlagerung des bestehenden Discounters in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ochshäuser Straße“ dient der Stärkung des direkt angrenzenden Stadtteilzentrums Bettenhausen sowie der Nahversorgung im Stadtteil in auch durch den ÖPNV gut erschlossener Lage. Eine fußläufige Anbindung zum Leipziger Platz und zur Wohnstraße ist gegeben. Vor dem Hintergrund einer geplanten Erweiterung der Außen-Ausstellungsfläche des Autohauses Hessenkassel nördlich des Plangebietes wird geprüft, ob eine fußläufige Anbindung an das Fachmarktzentrum Bettenhausen über diesen Bereich erfolgen kann.

Aufgrund der umgebenden Gebäudestrukturen und Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen durch den Discounter zu erwarten.

### **7.1.2 Gewerbegebiet GE**

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung sind in dem Gewerbegebiet GE nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden, werden die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Des Weiteren soll eine funktionale Beeinträchtigung des benachbarten Ortskerns sowie des Stadtteilzentrums Bettenhausen vermieden werden. Daher ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (gem. Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente; siehe Anhang 3 der Begründung) im Gewerbegebiet GE nicht zulässig. Aus dem gleichen Grund sind ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig. Tankstellen sind im Plangebiet nicht gewünscht, da diese eine in diesem Bereich nicht gewollte Kfz-Frequenz erzeugen.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet SO 'Läden' durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Letztere wird zur Minimierung der Beeinträchtigung der Luftüberströmung auf maximal 8,0 m begrenzt. Um den Versiegelungsgrad der Flächen im Sondergebiet SO 'Läden' soweit wie möglich zu reduzieren, bleiben die GRZ und die GFZ mit 0,5 bzw. 1,0 deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8/ GFZ 2,4). Für die Einzelhandelsnutzung sind im direkten Gebäudeumfeld Stellplätze für Kunden sowie befestigte Flächen zur Andienung und Lagerung erforderlich. Um hier die zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu erschweren, wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf eine maximale GRZ von 0,9 festgesetzt, wobei die Stellplatzflächen – bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens – so zu gestalten sind, dass das Niederschlagswasser versickern kann.

Im Gewerbegebiet GE ergibt sich das maximale Maß der baulichen Nutzung aus der festgesetzten GRZ von maximal 0,6 sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m; eine Festsetzung der GFZ ist im konkreten Fall bei gewerblich genutzten Gebäuden nicht erforderlich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung ungeachtet der höheren Gebäudestrukturen in der Umgebung auf maximal 10,0 m begrenzt, um eine Beeinträchtigung der Luftüberströmung möglichst gering zu halten. Das festgesetzte Höchstmaß der GRZ liegt im Gewerbegebiet GE ebenfalls unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen, um den Anteil versiegelter Flächen möglichst gering zu halten; gleichzeitig ist im Hinblick auf die geplante Lackiererei eine flexible Nutzung des Areals möglich. Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen wird auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt, wobei die Stellplatzflächen – bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens – auch hier so zu gestalten sind, dass das Niederschlagswasser versickern kann.

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



Das festgesetzte Baufenster hält zu den Geltungsbereichsgrenzen sowie zu den festgesetzten Grünflächen einen städtebaulich verträglichen Abstand von 5 m und ermöglicht somit eine flexible Nutzung des Areals. Um für die Anordnung der Stellplätze eine größere Flexibilität zu ermöglichen, werden im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Entwicklung der Gewerbebranche zu einem Einzelhandels- und Gewerbebestandort in verkehrstechnisch gut erschlossener Lage führt zu einer Stärkung des Stadtteilzentrums Bettenhausens.

### **7.3. Grünflächen**

Die als Grünfläche festgesetzten Bereiche G1 und G2 sind als für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten und haben neben einer Aufwertungsfunktion für die Wegeverbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße auch eine wichtige klimatische Funktion. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen soll der Verlust nicht zu erhaltender Bäume kompensiert, die Grünverbindung entlang des Fußweges gestärkt sowie die Überwärmung des Plangebietes reduziert werden. Die bestehende grundbuchliche Eintragung hinsichtlich der Schaffung einer Grünfläche wird nach dem Satzungsbeschluss entsprechend den Festsetzungen des städtebaulichen Vertrags angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist schmaler, als der zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Grundbuch eingetragene Bereich. Da zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer vertraglich geregelt ist, dass auf der Grünfläche keine Ruhebänke aufgestellt werden dürfen und folglich die Schaffung von Aufenthaltsqualität in diesem Bereich stark eingeschränkt ist, ist eine flächenmäßige Anpassung der Grünfläche vertretbar. Die festgesetzte Breite von 6 m – einschließlich eines 1 m breiten Streifens auf der östlich angrenzenden Wegeparzelle – trägt weiterhin zur Stärkung der Fußwegeverbindung bei und hat nicht zuletzt durch die festgesetzten Baumpflanzungen in diesem Bereich eine gliedernde und gestalterische Wirkung. Zudem ermöglicht die vorgesehene Breite eine adäquate Anordnung des Discounters mit den erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen bei gleichzeitigem Erhalt der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Sommer-Linde am nordwestlichen Rand des Sondergebietes SO 'Läden'; bei einer größeren Breite der Grünfläche wäre ein Erhalt der Linde nicht mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar.

Die Unterhaltung und Pflege der Grünflächen wird ebenso wie die Anlage und die Straßenbeleuchtung des Fußweges mit einer Beleuchtung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kassel und dem Flächeneigentümer geregelt.

### **7.4 Grundstücksfreiflächen**

Innerhalb des Sondergebietes SO 'Läden' sind mindestens 10 % und innerhalb des Gewerbegebietes GE mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um den Erhalt eines gewissen Anteils an unversiegelten Flächen und an Vegetation im Plangebiet – auch im Hinblick auf eine Reduzierung der Überwärmung – sicher zu stellen.

Weiterhin sind zur inneren Durchgrünung und zur Kompensation des nicht zu erhaltenden Baumbestandes im Sondergebiet und im Gewerbegebiet je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm gem. der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und für Stellplätze anzupflanzende Bäume können angerechnet werden. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden für die Pflanz- und Wurzelraumgrößen Mindestqualitäten festgesetzt.



Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind in den beiden Baugebieten neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen – soweit betriebsbedingt oder aus rechtlichen Gründen nicht geschlossene Flächen erforderlich sind und sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen – mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Somit können Eingriffe in den Bodenhaushalt minimiert werden. Die Rückhaltung bzw. ggf. die Versickerung eines möglichst hohen Niederschlagsanteils innerhalb des Plangebietes ist notwendig, da die Einleitungskapazitäten in das Abwassersystem der Ochshäuser Straße begrenzt sind. Konkrete Maßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) zu erörtern. In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, ob bzw. inwieweit eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

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

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen unter 7.4 werden im Plangebiet einige vorhandene ortsbildprägende Bäume als zu erhalten sowie das Anpflanzen von Bäumen und eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Dies dient dem Erhalt/ dem Ersatz der Bäume sowie der stadträumlichen Einbindung des Planvorhabens sowie der Minimierung der Überwärmung.

Bei den als zu erhalten festgesetzten Solitärbäumen im Bereich des Sondergebietes SO 'Läden' handelt es sich um eine Sommer-Linde und eine Roß-Kastanie sowie im Bereich der Grünfläche G1 um einen Spitz-Ahorn, eine Sommer-Linde und einen Berg-Ahorn. Am nordöstlichen Rand entlang der Bahntrasse befindet sich des Weiteren eine aus 10 Spitz-Ahornen bestehende Baumreihe, die aufgrund ihrer raumprägenden Wirkung zu erhalten ist; dieser Bereich wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, um Beeinträchtigungen durch das Anlegen von Parkbuchten zwischen den Bäumen zu vermeiden.

Im Bereich der Grünflächen G1 und G2 sind insgesamt 16 hochstämmige Laubbäume mit dem bereits erwähnten Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Diese Bäume sollen das Plangebiet entlang der Ochshäuser Straße und des Fußweges räumlich fassen und tragen gleichzeitig zu einer verbesserten Durchgrünung sowie zur Reduzierung der Überwärmung bei. Gleichzeitig bleibt die Einsehbarkeit des Fußweges vom Parkplatz des Discounters – und umgekehrt – gewährleistet. Der genaue Standort der Bäume kann entsprechend der örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Flurstücks geringfügig angepasst werden. Um im Bereich der Grünflächen eine räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden auch hier für die Pflanz- und Wurzelraumgrößen Mindestqualitäten festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB am Südwestrand des Plangebiets soll ebenfalls zur Durchgrünung und räumlichen Fassung des Plangebietes beitragen – auf die Festsetzung von Baumpflanzungen wurde mit Rücksicht auf die benachbart verlaufende Bahntrasse verzichtet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet und Gewerbegebiet kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung, Verringerung der Überwärmung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Beschränkung auf jeweils 75 % der Dachflächen lässt Spielraum bei der Dachgestaltung bzw. der Unterbringung technischer Anlagen. Die Festsetzung von



Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit ebenso wie die vorangegangenen grünordnerischen Festsetzungen der Eingriffsminimierung bzw. dem Ausgleich.

## **7.6 Geh- und Fahrrecht**

Das am nordöstlichen Rand entlang der Bahntrasse festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der Flurstücke 1/32 und 1/33 sowie dem an das Plangebiet angrenzenden Metallbau-Recyclingbetriebes auf dem Flurstück 1/26.

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

Da die konkreten Betriebs- und Anlieferungszeiten des Lebensmittel-Discounters nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden können, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

## **7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Technikaufbauten

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, müssen Technikaufbauten in die Gebäudehülle integriert sein bzw. Maße und Abstände einhalten.

### Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zum Anbringen von Werbeanlagen sollen eine gestalterische und städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung fördern. 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.

### Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Um Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes zu vermeiden, wird eine unterirdische Führung der Ver- und Versorgungsleitungen festgesetzt.

## **8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei davon ausgegangen, dass innerhalb des Sondergebiets und des Gewerbegebiets die der GRZ entsprechenden Teile der Grundstücke überbaut, die Dachflächen der Gebäude aber zu 75% begrünt werden. Ebenso wird angenommen, dass die zugelassene Überschreitung durch die Flächen von Nebenanlagen voll ausgeschöpft wird und die zulässigen Überschreitungsflächen jeweils zur Hälfte voll- und zur Hälfte teilversiegelt werden.



Bei Durchführung der Planung ergibt sich damit der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand.

Tab. 3: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

	Bestand		Planung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudeflächen, SO (0,5)			4.528 m <sup>2</sup>	22 %
davon mit Dachbegrünung			3.396 m <sup>2</sup>	17 %
Gebäudeflächen, GE (0,6)			5.996 m <sup>2</sup>	30 %
davon mit Dachbegrünung			4.497 m <sup>2</sup>	22 %
versiegelte Flächen	1004 m <sup>2</sup>	5%	2.810 m <sup>2</sup>	14 %
(Summen bebaute + versiegelte Flächen )	(1004m <sup>2</sup> )	(5%)	(13.334 m <sup>2</sup> )	(66%)
davon mit Dachbegrünung			7.893 m <sup>2</sup>	39 %
teilversiegelte Flächen	8.095 m <sup>2</sup>	40%	2.950 m <sup>2</sup>	15 %
Vegetationsflächen	11.146 m <sup>2</sup>	55%	3.960 m <sup>2</sup>	20 %
(Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	11.146 m <sup>2</sup>	55%	(11.853 m <sup>2</sup> )	(59 %)
Summen	20.245 m <sup>2</sup>	100 %	20.245 m <sup>2</sup>	100 %

### Boden, Wasser

Ein Vergleich der Zusammenstellungen in der Tabelle 3 zeigt, dass sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet durch die Umsetzung der Planung von etwa 5 % auf 66 % (absolut auf 13.334 m<sup>2</sup>) erhöhen wird.

Betroffen sind Flächen, die im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser jeweils etwa zur Hälfte eine mittlere beziehungsweise eine geringe Wertigkeit haben. Bereiche mit hohen Wertigkeiten in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind von der Planung nicht betroffen.

Allerdings werden von den zulässigen Gebäudeflächen 75 % mit extensiv begrünten Dächern versehen, bezogen auf das Plangebiet entstehen somit bei Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ insgesamt 7.893 m<sup>2</sup> (= 39 %) begrünte Dachflächen. Die begrünten Dächer können in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser einen wesentlichen Teil der Funktionen (Lebensraumfunktion, Wasserrückhaltung) der durch die Überbauung verloren gehenden Flächen übernehmen und tragen damit zu einem weitgehenden Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe bei.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind somit aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

### Lokalklima

Die Planung hat den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen und einer Anzahl von Bäumen unterschiedlicher Größe in einem lokalklimatisch sensiblen Bereich zur Folge. Diesen Verlusten stehen als Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung und teilweise Ausgleich in großem Umfang begrünte Dachflächen, Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und Grünflächen, Strauchpflanzungen am südlichen Rand des Gebiets und wasserdurchlässige und damit auch verdunstungsfähige Oberflächen von Stellplätzen gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass die begrünten und damit verdunstungsfähigen Dachflächen die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen der verloren gehenden Vegetationsflächen am Boden weitgehend ersetzen können. Unter Berücksichtigung der Gründächer bleibt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen fast unverändert (absolut eine geringe Zunahme von 709 m<sup>2</sup>).



Die neu zu pflanzenden Bäume werden zumindest mittelfristig die klimatischen Ausgleichswirkungen der entfallenden Bäume weitgehend ersetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe liegt häufig unterhalb der in der Umgebung vorhandenen Gebäude und unterschreitet auch die Höhe eines Großteils der im Gebiet und seinem nahen Umfeld vorhandenen Großvegetation. Es ist deshalb nicht anzunehmen, dass durch die zulässige Bebauung die Durchlüftung des Gebiets und seiner Umgebung nachteilig verändert wird.

Erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind damit nicht zu erwarten.

### **Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz**

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen im Plangebiet von etwa 55 % auf 20 % verringern (absolut 7.186 m<sup>2</sup>).

Betroffen von diesen Verlusten sind überwiegend Bereiche mittlerer Wertigkeit.

Diesem Verlust stehen zu begrünende Dachflächen im Umfang von 7.893 m<sup>2</sup> gegenüber. Mit diesen begrüneten Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme und Trockenheit ertragenden Pflanzen, durch den die Flächenverluste an Ruderalfluren, auch im Hinblick auf die Tierwelt, weitgehend ausgeglichen werden können.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich etwa 28 vorhandene Laubbäume beseitigt werden, von denen 16 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterstehen. Diesem Verlust steht gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Pflanzung von etwa 40 Laubbäumen, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gegenüber. Darüber hinaus sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Strauchpflanzungen im Umfang von etwa 500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Lebensräume und Fortpflanzungsstätten seltener oder streng geschützter Tierarten sind von der Planung nicht betroffen. Wie bereits oben erwähnt, bieten im Plangebiet gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen nur einer sehr eingeschränkten Zahl an allgemein verbreiteten Vogelarten Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten. Soweit entsprechende Strukturen bei Realisierung der Planung beseitigt werden, werden sie durch neu entstehende Elemente (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) weitgehend ersetzt. Nachteilige Wirkungen der Planung auf die Population im Gebiet und seiner Umgebung vorhandener Vogelarten sind somit nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz sind nicht zu erwarten.

### **Freiraumnutzungen, Stadtbild**

#### **Freiraumnutzungen**

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer privaten und mit Ausnahme der Grünstreifen am nördlichen und östlichen Rand nicht öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor.

Der am östlichen Rand des Plangebiets als Verbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße verlaufende öffentliche Fußweg wird mit einem begleitenden Grünstreifen angemessener Breite dauerhaft gesichert. Die in diesem Grünstreifen festgesetzte Baumreihe wird mittelfristig die kleinklimatischen Bedingungen dieses Bereichs und damit die Aufenthaltsqualitäten des Weges verbessern.

Ebenso wird die Grünfläche entlang der Ochshäuser Straße durch den Bebauungsplan als öffentlich zugänglicher und nutzbarer Bereich gesichert. Auch hier tragen als zu erhalten festgesetzte oder neu zu pflanzende Bäume durch Beschattung und Raumbildung zu einer angemessenen Aufenthaltsqualität bei.



## Stadtbild

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer bisher teils ungenutzten, teils durch verschiedene Zwischennutzungen besetzten Freifläche innerhalb eines zusammenhängend bebauten Gebiets planerisch vor. Die vorgesehenen Nutzungen und damit voraussichtlich auch die entstehenden Gebäude entsprechen weitgehend den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Strukturen.

Fünf größere, überwiegend ortsbildprägende Bäume innerhalb beziehungsweise am Rand des Gebiets sowie eine Baumreihe an ihrem nördlichen Rand werden zu erhalten festgesetzt. Der unvermeidliche Verlust von Großgehölzen wird durch neu zu pflanzende Bäume mittelfristig ausgeglichen. Zusammen mit einer entlang der Ochshäuser Straße und des östlich verlaufenden Fußwegs festgesetzten Baumreihe sorgen diese Bäume für eine klare räumliche Begrenzung und Strukturierung des Gebiets. Innerhalb des Gebiets wird durch festgesetzte Baumpflanzungen auf geplanten Stellplatzflächen eine angemessene Durchgrünung sichergestellt.

Im Hinblick auf die Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

## **Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

Der Bebauungsplan schafft mit der Ausweisung des Sondergebietes SO 'Läden' die Voraussetzungen für die Ansiedlung beziehungsweise Verlagerung und teilweise Erweiterung eines in der Ochshäuser Straße ansässigen Lebensmittel-Discounters. Im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlage von Stellplätzen und die Ansiedlung einer Autolackiererei vorgesehen.

Aus den vorgesehenen Nutzungen können sich Geräuschemissionen durch betriebsbedingte Vorgänge wie Zufahrtsverkehr, Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche, Nutzung von Einkaufswagen und Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen oder Kompressoren ergeben. Als mögliche betroffene Wohngebäude sind in der näheren Umgebung lediglich die Gebäude Ochshäuser Straße Nr. 1 und Wohnstraße Nr. 20 zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der Geräuschemissionen an übliche Arbeits- bzw. Ladenöffnungszeiten gebunden ist. Zu diesen Zeiten bestehen sowohl durch in der Umgebung vorhandene gewerbliche Nutzungen und den Verkehr auf der Ochshäuser und Leipziger Straße Vorbelastungen. Im Verhältnis dazu sind zu den genannten Zeiten keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf einen eventuellen nächtlichen Anlieferverkehr zu dem Lebensmittelmarkt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ggf. durch entsprechende Vorkehrungen sicher zu stellen, dass eine Beeinträchtigung der angesprochenen Wohnnutzungen durch Fahr- oder Ladegeräusche ausgeschlossen werden kann.

Durch das Planvorhaben können sich in begrenztem Umfang der Verkehr im Bereich Ochshäuser Straße / Abzweigung Leipziger Straße und damit die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem in diesem Bereich gegenwärtig vorhandenen Verkehr wird die möglich Zunahme als gering und zu vernachlässigen betrachtet.

Im Hinblick auf mögliche gasförmige Emissionen der Autolackiererei wird davon ausgegangen, dass die erforderliche bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen verbunden wird, die lufthygienische Belastungen in der Umgebung und damit eine Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung ausschließen.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden. Die Genehmigung der Autolackiererei und eventuell weiterer Gewerbebetriebe wird ebenfalls mit Auflagen verbunden werden, die einen sicheren Umgang mit und eine fachgerechte und unschädliche Entsorgung von anfallenden Abfallstoffen gewährleistet.



Unter Berücksichtigung der angesprochenen, in späteren Genehmigungsverfahren zu regelnden Sachverhalte sind im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

### **Kultur- und Sachgüter**

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

### **Zusammenfassende Bewertung**

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet erhöhen. Dieser Überbauung und dem damit verbundenen Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen in großem Umfang zu begrünende Dachflächen gegenüber, durch die nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, das Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz weitgehend vermieden oder ausgeglichen werden. Der Verlust an vorhandenen Bäumen wird durch festgesetzte Neupflanzungen ausgeglichen.

Der öffentliche Fußweg am östlichen Rand des Gebiets sowie öffentlich zugängliche Grünflächen entlang dieses Wegs und entlang der Ochshäuser Straße werden durch die Planung dauerhaft gesichert.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

## **9. Bodenordnung**

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

## **10. Gesamtabwägung**

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Umnutzung teilweise brachliegender und zwischengenutzter Flächen durch Entwicklung als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
- Verbesserung der Nahversorgung angrenzend an das Stadtteilzentrum Bettenhausen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/ Vegetationsstrukturen
- Stärkung einer fußläufigen Verbindung von der Wohnstraße zum Leipziger Platz

gegeneinander abzuwägen.



Mit der Planung wird die Nutzung eines überwiegend brach gefallenen und als Lagerfläche genutzten Areals angrenzend an das Stadtteilzentrum Bettenhausen ermöglicht. Der in einem Teilbereich vorgesehene Discount-Markt ist eine Verlagerung eines bestehenden Marktes, der damit unmittelbar an das Stadtteilzentrum Bettenhausen heranrückt und somit – auch vor dem Hintergrund einer damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung – das dort bestehende Einzelhandelsangebot ergänzt. Auf dem angrenzenden Gewerbegebiet sind die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei sowie die Anlage von Stellplätzen für Bedienstete des Ärztehauses am Leipziger Platz vorgesehen, was zu einer Entlastung der Parksituation im Bereich des Leipziger Platzes führt. Die Planung sieht des Weiteren eine Stärkung der Fußwegverbindung von der Wohnstraße zum Leipziger Platz vor; somit trägt das Vorhaben auch zu strukturverbessernden Effekten in der Umgebung bei. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung des durch den MIV und ÖPNV gut erschlossenen Geltungsbereiches die Inanspruchnahme von Flächen im unbesiedelten Bereich vermieden. Da das Vorhaben in Teilbereichen nicht den Zielen des Regionalplans Nordhessen 2009 entspricht, wird aufgrund der aus der Perspektive der Stadtentwicklung sinnvollen Verlagerung des Discount-Marktes und der entsprechenden Festsetzung eines Sondergebietes ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in die bisher wenig versiegelte und teilweise von Ruderalfluren und Laubbäumen geprägte Fläche verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend ausgeglichen bzw. minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch entsprechende Festsetzungen

- zur Anlage öffentlich zugänglicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Laubbäumen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können. Da das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist, wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Dieser Untersuchung entsprechend sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da somit die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine untergenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden soll, wodurch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich des Stadtteilzentrums Bettenhausen mit Waren des täglichen Bedarfs ermöglicht werden kann und des Weiteren gewerbliche Nutzungen an einem integrierten Standort mit einem bereits durch Gewerbe geprägten Umfeld ermöglicht werden können. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierte Flächen verzichtet werden.



## 11. Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>20.245 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Bauflächen Sondergebiet SO 'Läden' (ca. 44,7 %)	9.056 m <sup>2</sup>
Bauflächen Gewerbegebiet GE (ca. 49,4 %)	9.993 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg (ca. 0,7 %)	140 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (ca. 5,2 %)	1.056 m <sup>2</sup>

bearbeitet:

**ANP**

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

Kassel,

4.9.12



gez. Bergholter

aufgestellt:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel,

4.9.12



gez. Spangenberg



## Anhang 1

### Stammumfänge der vorhandenen Bäume in den Reihen

#### Ahornreihe am nördlichen Rand des Gebiets

(Nummerierung beginnt an der Ochshäuser Straße)

Lfde. Nr	Stammumfang cm
1	90
2	82
3	85
4	73
5	85
6	84
7	84
8	94
9	84
10	110

#### Platanenreihe im Westen des Gebiets

(Nummerierung beginnt von Norden)

Lfde. Nr.	Stammumfang cm
1	75
2	110
3	125
4	99
5	65
6	75
7	72
8	100
9	75

#### Platanenreihe westlich des Parkplatzes

(Nummerierung beginnt von Norden)

Lfde. Nr.	Stammumfang cm
1	88
2	86
3	82
4	67
5	31
6	29

## **Anhang 2**

### **Bebauungsplan Nr. VII / 1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel**

#### **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB**

##### **1.1 Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf**

Die Merkmale des Planvorhabens sind insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien zu beurteilen:

###### **1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 20.000 m<sup>2</sup>. Davon werden etwa 9.000 m<sup>2</sup> als Sondergebiet SO 'Läden' ausgewiesen. Der hier geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> ist ein großflächiger Einzelhandel im Sinne der Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG.

Weitere ca. 10.000 m<sup>2</sup> werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Sondergebiet Läden wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Für das Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,6, wobei eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8 der Grundstücksflächen zulässig ist.

Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im Sondergebiet 8,00 Meter, im Gewerbegebiet 10 Meter.

Am östlichen Rand des Gebiets weist der Plan einen öffentlichen Fußweg aus, der Teil einer Wegeverbindung von der Ochshäuser Straße zu den weiter südlich an der Wohnstraße und Lilienthalstraße gelegenen Siedlungsgebieten ist.

Entlang dieses Fußwegs und zum Teil auch an der Ochshäuser Straße setzt der Bebauungsplan Grünflächen im Gesamtumfang von etwa 1.000 m<sup>2</sup> fest.

###### **1.1.2 das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst**

Im Regionalplan Nordhessen (2009) ist das Plangebiet als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand', ausgewiesen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel von 2007 stellt den zentralen Teil des Plangebiets als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der östliche Randbereich ist als Grünfläche dargestellt. Am nördlichen und südlichen Rand sind Teilflächen als Teil der Bahnanlagen dargestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der Berichtigung vorgesehen.

### **1.1.3 die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und Entwicklung einer bisher suboptimal beziehungsweise ungenutzten Fläche in zentraler Lage im Stadtteil Bettenhausen und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hauptverkehrsachse Leipziger Straße. Ein bedeutender Teil der beanspruchten Flächen wurde in der Vergangenheit als Lager- und Abstellplatz genutzt, ist befestigt und überwiegend vegetationslos.

Das geplante Vorhaben geht einher mit einem Verlust bisheriger Vegetationsflächen in einem Umfang von 7.134 m<sup>2</sup> sowie einem Verlust von etwa 26 Laubbäumen. Diesen Verlusten stehen die Begrünung von Dachflächen im Umfang von 7.872 m<sup>2</sup> sowie die Pflanzung von etwa 40 Laubbäumen, Stammumfang 16-18 cm, gegenüber. Darüber hinaus sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Strauchpflanzungen im Umfang von etwa 500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die sich insgesamt aus dem Planvorhaben ergebenden Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine zentrumsnah gelegene und erschlossene Brachfläche umgenutzt und im Zusammenhang damit eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil verbessert werden soll. Als Alternative zu Vorhaben außerhalb bestehender Siedlungsflächen kann die Umnutzung einer Brachfläche als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB betrachtet werden.

### **1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Aus den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen können sich Geräuschemissionen durch betriebsbedingte Vorgänge wie Zufahrtsverkehr, Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche und dem Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen oder Kompressoren ergeben. Als möglicherweise betroffene Wohngebäude sind in der näheren Umgebung die Gebäude Ochshäuser Straße Nr. 1 und Wohnstraße Nr. 20 zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der Geräuschemissionen an übliche Arbeits- bzw. Ladenöffnungszeiten gebunden ist. Zu diesen Zeiten bestehen sowohl durch die in der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen und den Verkehr auf der Ochshäuser und Leipziger Straße gewisse Vorbelastungen. Im Verhältnis dazu sind zu den genannten Zeiten keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf eventuellen nächtlichen Anlieferverkehr zu dem Lebensmittelmarkt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Regelungen sicher zu stellen, dass eine Beeinträchtigung der angesprochenen Wohnnutzungen durch Fahr- oder Ladegeräusche ausgeschlossen werden kann.

Durch das Planvorhaben können sich in begrenztem Umfang der Verkehr im Bereich Ochshäuser Straße / Abzweigung Leipziger Straße und damit die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem in diesem Bereich gegenwärtig vorhandenen Verkehr wird die mögliche Zunahme als gering und als zu vernachlässigen betrachtet. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Gesundheit und Bevölkerung sind damit nicht zu erwarten.

Im Bereich des Sondergebietes Läden entstehen unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden.

Im Hinblick auf mögliche gasförmige Emissionen der Autolackiererei wird davon ausgegangen, dass die erforderliche bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen verbunden wird, die



lufthygienische Belastungen in der Umgebung und damit eine Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung ausschließen.

### **1.1.5 die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Soweit sie für das Planvorhaben relevant sind, werden nationale oder europäische Umweltvorschriften im Rahmen der Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender Bezug dazu ist nicht gegeben.

## **2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**

### **2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die Umsetzung des Planvorhabens erfolgt mit hoher Wahrscheinlichkeit. Das Planvorhaben selbst ist von langfristiger Dauer. Eine Umkehrbarkeit ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

### **2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen**

Kumulative und grenzüberschreitende Wirkungen und Umweltrisiken sind mit der Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden.

### **2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)**

Risiken für die Umwelt bzw. für die menschliche Gesundheit in dem hier zu bewertenden Sinn ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben nicht.

### **2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen werden als unerheblich eingestuft.

### **2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Bei dem von der Planung betroffenen Gebiet handelt es sich um eine zum Teil seit längerem ungenutzte, zu großen Teilen auch durch unterschiedliche Zwischennutzungen geprägte Fläche am südlichen Rand des Zentrums von Bettenhausen. Die nahe Umgebung des Gebiets ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden und Süden wird die Fläche durch Bahnanlagen, im Nordosten durch die Ochshäuser Straße als einer der Hauptstraßen des Stadtteils begrenzt.

Von der Gesamtfläche des Gebiets ist bisher nur ein sehr geringer Teil versiegelt, der übrige Teil ist oberflächlich durch ein kiesig-schotteriges Substrat geprägt, das in den zeitweise als Lagerplatz genutzten Bereichen stark verdichtet und vegetationslos ist. Etwa 55 % der Fläche ist gegenwärtig Vegetationsfläche, der weit überwiegende Teil davon besteht aus Ruderalfluren. In den nördlichen Randbereichen und teilweise auch innerhalb der Fläche ist eine größere Zahl von Bäumen vorhanden, von denen einzelne als ortsbildprägend einzustufen sind.

Die Fläche liegt in einem zeitweise durch Überwärmungstendenzen geprägten und damit stadtklimatisch sensiblen Bereich. Den sich parallel zur Leipziger Straße als Hauptachse von Bettenhausen in westöstlicher Richtung erstreckenden Bahnanlagen weist die Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel eine Funktion als Überströmungsbereich und Durchlüftungsbahn zu.



Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen dem Zentrum von Bettenhausen und den Wohnnutzungen an der Wohnstraße und Lilienthalstraße.

Diesen Merkmalen und Funktionen des Gebiets trägt der Bebauungsplan Rechnung durch eine Reihe von Festsetzungen und Regelungen:

- Begrenzung der zulässigen baulichen Ausnutzung und der zulässigen Bauhöhe
- Festsetzung von Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung von Grünflächen und von Baum- und Strauchplantzungen
- Festsetzung des öffentlichen Fußwegs

Objekte oder Aspekte des kulturellen Erbes werden durch die Planung nicht berührt.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und Regelungen werden die Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft. Auch die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

## **2.6 Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 2**

Gebiete nach Nr. 2.6 der Anlage 2 zum BauGB wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop, Schutzgebiete nach Wasserrecht oder Bau- und Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

## **3 Überschlägige Gesamteinschätzung**

Der Bebauungsplan bereitet die (Um-)Nutzung und städtebauliche Revitalisierung einer Brachfläche in besiedelter, innerörtlicher Lage rechtlich vor. Die geplanten Vorhaben integrieren sich baulich und funktional in die umgebende Struktur. Durch die geplanten Vorhaben wird sich der Anteil überbauter oder versiegelter Flächen im Gebiet erhöhen. Betroffen davon sind zum weit überwiegenden Teil Flächen geringer oder mittlerer ökologischer Wertigkeiten. Eine Reihe grünordnerischer Festsetzungen trägt zur Minderung und zum teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf die Naturgüter bei. Eine weitergehende Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen durch die Inanspruchnahme anderer Standortbereiche ist nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen und Regelungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffswirkungen wird davon ausgegangen, dass sich aus der Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

Es wird daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gesehen.



### Anhang 3

#### Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005) (Anlage 2 des KEP Zentren)

Zentrenrelevante Sortimente (innenstadtrelevant)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht innenstadtrelevant)	
Antiquitäten	Haushaltswaren	Badeinrichtung	Kfz-Handel
Apotheken-, Sanitätswaren, Gesundheitsartikel, Orthopädie	Haus und Heimtextilien, Wäsche	Bauelemente, Baustoffe	Kfz-Zubehör
Baby- und Kinderartikel	Jagdbedarf Kosmetik	Beleuchtungskörper* Beschläge Bodenbeläge	Küchen und Markisen Lacke
Bastelartikel	Kunstgewerbe	Boote und Zubehör	Landmaschinen Maschinen
Bekleidung	Kurzwaren und Handarbeiten	Brennstoffe	Motorräder-und Zubehör Möbel
Blumen	Lebensmittel	Büromöbel	Mineralölerzeugnisse
Briefmarken	Lederbekleidung, -waren	Campingartikel**	Naturhölzer
Bücher, Zeitschriften, Papier/Schreibwaren, Schul-Bürobedarf	Musikalienhandel	Campingfahrzeuge	Pflanzen Pflanzengefäße Düngemittel
Devotionalien	Bild- und Tonträger	Computer	Rasenmäher
Drogerieartikel	Optische Erzeugnisse und Zubehör	Eisenwaren	Reifenhandel
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Gardinen, Raumausstattung, Stoffe	Schuhe Spielwaren	Erde	Rolläden Rollos Tapeten Teppiche**
Elektrohaushaltswaren	Sportartikel	Fahrräder**	Torf
Fotogeräte und Fotowaren	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel	Farben Fliesen	Werkzeuge (größtenteils) Zäune
Getränke Glas-Porzellan- Keramik	Uhren, Schmuck, Silberwaren	Gartenbedarf Gartenhäuser Gitter Holz Herde, Öfen Kühlschränke Waschmaschinen („weiße Ware“)**	
	Unterhaltungs- elektronik	Installationsmaterial	

 nach KEP-Zentren in Gewerbegebieten zulässig, jedoch ohne zentrenrelevante Randsortimente

\* nach Hess. Einzelhandelserlass: „zentrenrelevant“

\*\* nach Hess. Einzelhandelserlass: „i.d.R. zentrenrelevant“





# Bebauungsplan Nr. VII / 1 Stadt Kassel 'Ochshäuser Straße'

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 29.08.2012

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>1.1</b>	<b>Sondergebiet SO 'Läden'</b>	<b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO</b>
1.1.1	Im Sondergebiet SO 'Läden' ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m <sup>2</sup> zulässig. Diese Verkaufsfläche beinhaltet einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m <sup>2</sup> .	
<b>1.2</b>	<b>Gewerbegebiet GE</b>	<b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO</b>
1.2.1	Im Gewerbegebiet GE sind die folgenden gem. § 8 (2) allgemein zulässigen sowie die gem. § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke</li> <li>- Vergnügungsstätten</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Anlage 2 des KEP Zentren: Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente auf der Basis des hessischen Einzelhandelserlasses von 1/2003 (ergänzt 4/2005) (siehe Anhang 3 der Begründung des Bebauungsplans)</li> </ul>	
<b>1.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO</b>
1.3.1	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Sondergebiet 'Läden' bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	<b>§ 19 (4) BauNVO</b>

- 1.3.2 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Gewerbegebiet GE bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. **§ 19 (4) BauNVO**
- 1.3.3 Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Sondergebiet SO 'Läden' eine GRZ von 0,9 und im Gewerbegebiet GE eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird. **§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO**
- 1.3.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE ist im Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere, vorhandene, natürliche Höhe zwischen dem im Bereich der Überbauung vorhandenen niedrigsten und höchsten Geländeanschnitt. **§ 18 BauNVO**
- 1.3.5 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. **§ 19 (4) BauNVO**

**2. Grünflächen** **§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB**

- 2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen G1 und G2 sind als öffentlich zugängliche Grünflächen herzurichten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze gem. der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der dargestellten Anzahl in einer Reihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die konkreten Baumstandorte können dabei geringfügig abweichen.

**3. Grundstücksfreiflächen** **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB u. § 81 (1) Nr. 5 HBO**

- 3.1 Die Grundstücksflächen im Sondergebiet SO Läden sind zu mindestens 10 % und im Gewerbegebiet GE zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In beiden Baugebieten ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche und mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume sind der Pflanzliste Bäume unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Vorhandene und für Stellplätze anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.



3.2 Neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, soweit betriebsbedingt oder aus rechtlichen Gründen nicht geschlossene Flächen erforderlich sind und sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen, mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann.

**4. 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**

4.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 3 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzliste Sträucher unter 4.6 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. **§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

4.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Die innerhalb der Fläche vorhandene Baumreihe bestehend aus 10 Spitz-Ahornen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. **§ 9 (1) Nr. 25b BauGB**

4.3 (1) Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu erhalten, einschließlich ihres Standortes vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

(2) Für zeichnerisch als zu pflanzen festgesetzte Bäume ist jeweils ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche und mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte Gehölzarten gemäß der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zu verwenden. Die Standorte der Bäume sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar.

4.4 Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche und mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.



4.5 Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind 75% der Dachflächen **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.**  
von Neubauten extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 **§ 81 HBO**  
cm.

4.6 Pflanzliste

**Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde
<i>Tilia x europaea</i>	Holländische Linde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata Paul's Scarlet'</i>	Rotdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

**Sträucher**

<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



**5. Geh- und Fahrrecht****§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 5.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Fahrrecht 'GF' zugunsten der Flurstücke 1/26, 1/32 und 1/33 ist bei funktionalen Planungserfordernissen geringfügig verschiebbar. Die exakte Lage der Rechte ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit.

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

- 6.1 Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

- 7.1 Untergeordnete Technikaufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren. Auf der Dachfläche dürfen sie in der Höhe ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten. Brandgasventilatoren und Abgasrohre dürfen in der Höhe ein Maß von 2,00 m über Dachfläche nicht überschreiten.

- 7.2 Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

- 7.3 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bzw. für die gewerbliche Nutzung bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. Zusätzlich ist ein Sammelhinweisschild an der Grundstückseinfahrt zulässig.

**§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO**

(2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante der Attika nicht überschneiden und nicht überragen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

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

- 7.4 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

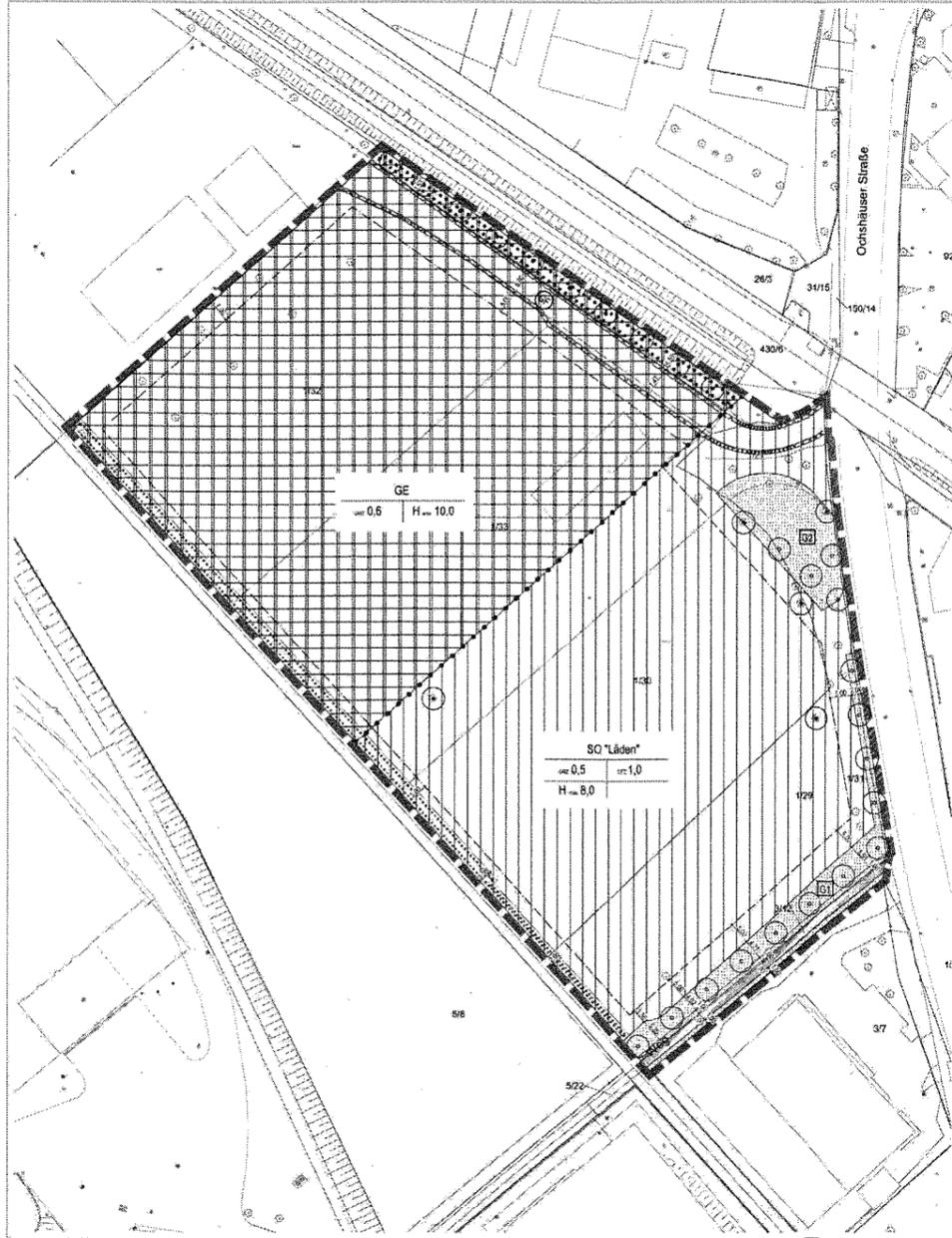
**§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

## Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Die begrenzten Aufnahmekapazitäten des Kanals in der Ochshäuser Straße erfordern eine Rückhaltung der Niederschläge im Plangebiet. Im Zuge des Baugenehmigungs- und Entwässerungsgenehmigungsverfahrens ist zu klären, inwieweit dies über Rückhaltesysteme und/oder Versickerung erfolgen kann.
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 gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel zu beantragen.
7. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden kann im gesamten Geltungsbereich verunreinigter Bodenaushub nicht ausgeschlossen werden. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, sind die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen und Maßnahmen auch mit dem Dezernat 31.5 Altlasten und Bodenschutz beim Regierungspräsidium Kassel abzustimmen.
8. „Kunstwerk 7000 Eichen“  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.



Planzeichnung



Planzeichen

Legend for plan symbols including: Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiete, Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen, Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft, Baumverteilung, Baumanzufangung, Flächen zum Anbau von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, Sonstige Planzeichen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, and Grenze des Geltungsbereichs.

Textliche Festsetzungen

Section 1: Textliche Festsetzungen. Includes sub-sections for Sondergebiet SO 'Läden', Gewerbegebiet GE, and Grünflächen. Contains detailed regulations regarding building use, green spaces, and landscaping measures.

Textliche Festsetzungen

Section 2: Textliche Festsetzungen. Contains regulations regarding the planting and maintenance of trees, shrubs, and other vegetation, including specific rules for tree preservation and replacement.

Textliche Festsetzungen

Section 3: Textliche Festsetzungen. Contains regulations regarding building height, setbacks, and other construction-related matters. Includes a 'Hinweise' (Notes) section and a 'Rechtsgrundlagen' (Legal Basis) section.

Verfahren

Section 4: Verfahren. Includes 'Verfahrensvermerk' (Procedural Note), 'Aussprache' (Consultation), 'Aussprachevermerk' (Consultation Note), 'Ausspracheprotokoll' (Consultation Protocol), and 'Ausspracheergebnis' (Consultation Result). Also includes a 'Rechtsgrundlagen' section and a 'STADT KASSEL' logo.

**Vorlage Nr. 101.17.676**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 "Vogelsang"  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in:                    Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „1. Dem Städtebaulichen Vertrag wird gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2012 zugestimmt.“
2. Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 20 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 13.09.2012 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 01.11.2012 und 19.11.2012 der Vorlage zugestimmt.

Der Städtebauliche Vertrag ( Anlage 1), die Erläuterung der Vorlage (Anlage 2), die Behandlung der Anregungen (Anlage 3), die Begründung des Bebauungsplans (Anlage 4), die textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans (Anlage 6) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

# Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 Baugesetzbuch  
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 8 „Vogelsang“

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

- nachstehend Stadt genannt -

sowie

SGS Grundstücksentwicklungs GmbH  
vertreten durch Herrn Geschäftsführer Jürgen Gattinger  
Kohlenstraße 47A  
34121 Kassel

- nachstehend Investor genannt -

schließen folgenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch ab:

## Präambel

Grundlage des städtebaulichen Vertrages ist die Absicht, für den Bereich zwischen den Straßen Vogelsang, Pfarrstraße, Eichwaldstraße und der Joseph-von-Eichendorff-Schule einen Bebauungsplan aufzustellen und den ordnungsgemäßen Anschluss an das öffentliche Straßen- und Kanalnetz zu gewährleisten. Dem Investor gehören die im Stadtteil von Bettenhausen gelegenen Grundstücke, Gemarkung Bettenhausen, Flur 5, Flurstücke 78/12, 78/13, 78/14, 78/16, 78/15, 78/18, 78/19, 78/17, 78/20, 78/21, 78/22., 78/25, 78/23, 78/24, 78/26 u. 78/27 nach der Fortführungsmittelung des Amtes für Bodenmanagement (Stand 29.052012). Das städtebauliche Konzept wird von einem Stadt- und Landschaftsplanungsbüro (EGL, Kassel) in Abstimmung mit der Stadt Kassel erstellt.

## § 1

### Bereitstellung von Grundstücken

Der Investor verpflichtet sich, seine für die Durchführung der Maßnahmen notwendigen Grundstücke in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 5, Flurstücke 78/12, 78/13, 78/14, 78/16, 78/15, 78/18, 78/19, 78/17, 78/20, 78/21, 78/22., 78/25, 78/23, 78/24, 78/26 u. 78/27 nach der Fortführungsmittelung des Amtes für Bodenmanagement (Stand 29.052012) bereitzustellen und deren Neuordnung auf eigene Kosten zu sichern. Hierzu gehören auch die ordnungsgemäße Entsorgung und eine eventuell erforderliche Bodensanierung.

## **§ 2 Regelungen zum Bebauungsplan**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.06.2012 beschlossen, für den in der Präambel beschriebenen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Investor hat auf seine Kosten in Abstimmung mit der Stadt ein Stadt- und Landschaftsplanungsbüro beauftragt, den Bebauungsplan erarbeiten zu lassen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die Stadt verpflichtet sich, das formale Verfahren der Bauleitplanung durchzuführen.

Die Leistungen des Investors zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgen, ohne die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien zu berühren.

Die Übernahme der Planungskosten durch den Investor erfolgt unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird die Bezeichnung „Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 „Vogelsang“ “ tragen.

Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Durch die Mitwirkung des Investors bzw. des von ihm beauftragten Planungsbüros bei der Vorbereitung des Planverfahrens erfolgt keine Übertragung der Durchführung der Verfahrensschritte im Sinne von § 4b Baugesetzbuch (BauGB). Rechte und Pflichten der Stadt aus den §§ 3 - 4 BauGB bleiben bestehen.

Der Planentwurf ist rechtzeitig vor Beratung der Bauverwaltung und den städtischen Gremien in einer für die öffentliche Auslegung und die Trägerbeteiligung geeigneten Fassung zu überlassen.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Beauftragung des Investors mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes ausschließlich dazu erfolgt, um Grundstücke in guter infrastruktureller Lage einer Bebauung zuzuführen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

## **§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es wurden keine Maßnahmen festgesetzt.

## **§ 4 Erschließungsanlagen**

Die innere Erschließung wird durch den Investor in enger Abstimmung (technisch und gestalterisch) mit der Stadt Kassel geplant und auf seine Kosten hergestellt.

Der Anschluss der inneren Erschließung und deren technische und gestalterische Ausführung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt entsprechend einem mit der Stadt Kassel und dem Kasseler Entwässerungsbetrieb vor Durchführung der Maßnahme zu schließenden Straßen- und Kanalausbau- und Übereignungsvertrag. Hierzu ist eine detaillierte Darstellung der Zufahrt unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsbeziehungen (u.a.

Gehwege zur Schule, vorh. Stellplatz von Wertstoffcontainern, die Höhenlage und Anpassung an die Einmündungsbereiche Vogelsang und Eichwaldstraße) sowie die bauliche Herstellung nach Maßgabe und den vorliegenden Standardbestimmungen des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes der Stadt Kassel vorzunehmen.

## **§ 5 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/8 „Vogelsang“ ist folgende bodenordnende Maßnahme erforderlich:

1. Übereignung der im beigefügten Lageplan grün angelegt dargestellten etwa 80 m<sup>2</sup> großen städtischen Teilfläche des Flurstücks 24/7, Gemarkung Bettenhausen, Flur 8 an den Investor.

Zur Besitz- und Eigentumsübertragung soll ein Grundstückskaufvertrag beurkundet oder eine "Vereinfachte Umlegung" (öffentlich-rechtliches Verfahren nach den Bestimmungen der §§ 80 bis 84 des Baugesetzbuches) durchgeführt werden. Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Grundstücksvertrag zeitnah nach Unterzeichnung des Städtebaulichen Vertrages in notarieller Form zu beurkunden bzw. das Vereinfachte Umlegungsverfahren zeitnah nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen. Die Grunderwerbskosten sowie die Kosten des Grundstücksvertrages (einschließlich Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer und die Vermessungskosten) übernimmt der Investor.

Dem Investor ist bekannt, dass die Stadt Kassel die im Lageplan gelb angelegt dargestellte Teilflächen der Flurstücke 78/7 und 78/8 frei von Lasten in Abt. II und III des Grundbuches erworben hat (Gemarkung Bettenhausen, Flur 5). Nach der Vertragsbeurkundung wurden die Flächen mit Dienstbarkeiten zu Gunsten des Investors belastet. Die Stadt Kassel wird diese Dienstbarkeiten nicht übernehmen. Der Investor wird der lastenfremen Abschreibung der Teilflächen zustimmen.

Der Investor verpflichtet sich bei einem Verkauf seines Grundstücks Gemarkung Bettenhausen, Flur 5, Flurstücke 78/2, 78/3, 78/4, 78/5 und 78/6 oder von Teilen dieses Grundstücks den jeweiligen Erwerber zu verpflichten der lastenfremen Abschreibung der vorgenannten Teilflächen zuzustimmen.

## **§ 6 Rechtsnachfolge**

1. Sollten die vertraglich vereinbarten Pflichten vom Investor nicht mehr erfüllt werden können, ist ein Rechtsnachfolger zu bestimmen. Diese Bestimmung erfolgt auf Vorschlag des Investors bzw. eines Beauftragten und bedarf der Zustimmung der Stadt. Der Investor verpflichtet sich, sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen.
2. Der Investor haftet der Stadt gegenüber für die Erfüllung des Vertrages neben dem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

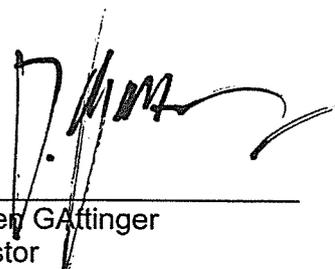
**§ 7  
Haftungsausschluss**

1. Aus vorliegendem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Realisierung des genannten Vorhabens erforderlich ist.
2. Für etwaige Aufwendungen, die der Investor im Hinblick auf den Beschluss eines Bebauungsplanes tätigt, ist die Haftung der Stadt ausgeschlossen.
3. Sollte das Bebauungsplanverfahren scheitern, der Bebauungsplan aufgehoben oder geändert werden, bestehen keine Ansprüche gegenüber der Stadt.

**§ 8  
Wirksamkeit des Vertrages**

1. Durch die Unwirksamkeit einzelner Regelungen wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt.
2. Die Vertragsparteien sind dazu verpflichtet, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
3. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform.

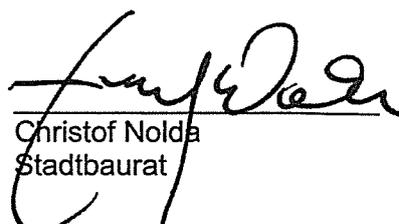
Kassel, 22.08.2012

  
\_\_\_\_\_  
Jürgen Gättinger  
Investor

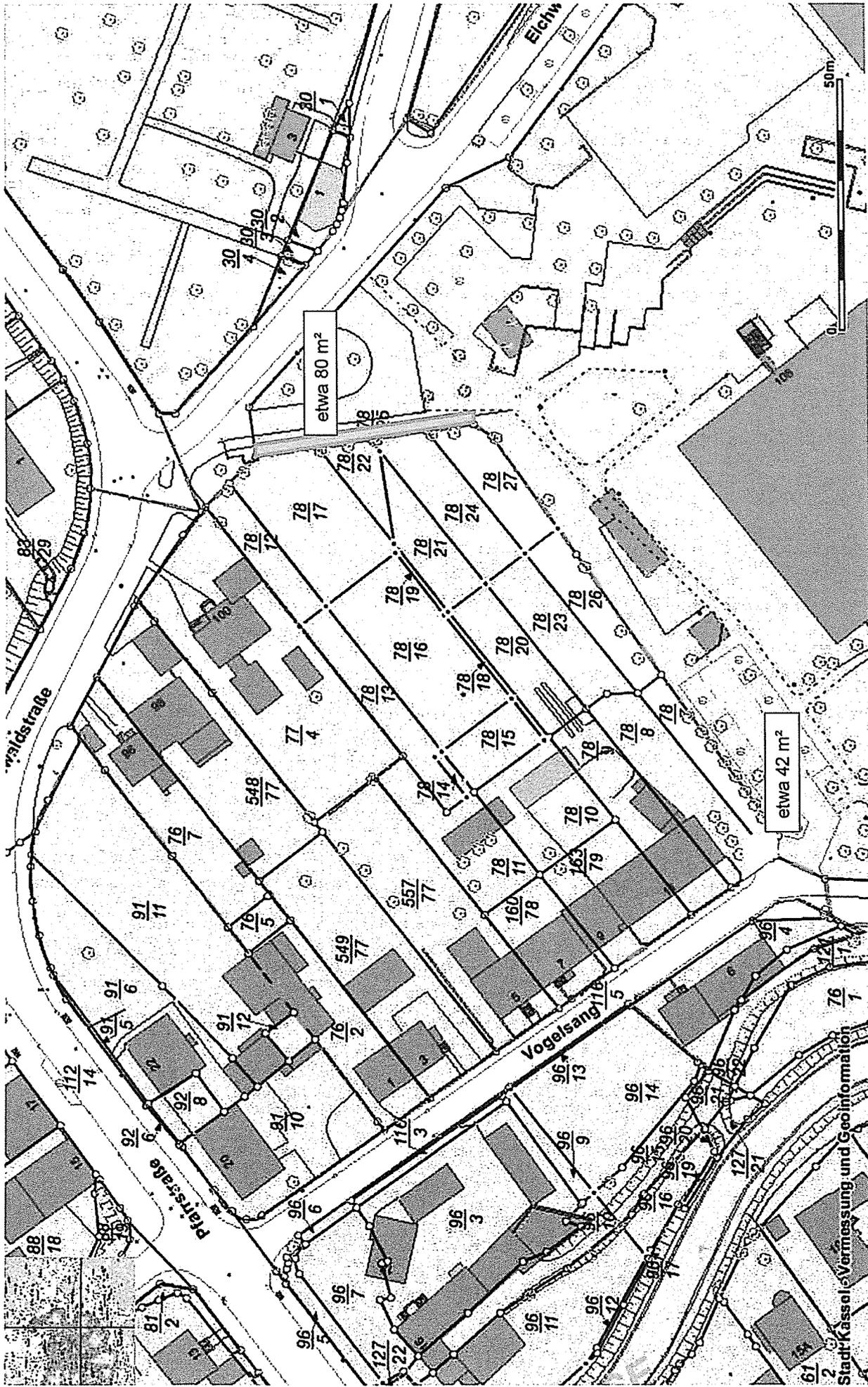
Kassel, 15.10.2012

  
\_\_\_\_\_  
Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Kassel, 11.10.12

  
\_\_\_\_\_  
Christof Nolda  
Stadtbaurat

  
\_\_\_\_\_  
Heinz Spangenberg  
Stadtplanung, Bauaufsicht und  
Denkmalschutz



Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag Bebauungsplan Nr. VII/8 "Vogelsang"

Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation



**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 8 „Vogelsang“  
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**

**Erläuterung**

**Anlass der Planung**

Bei der zu beplanenden Fläche zwischen den Straßen Vogelsang, Pfarrstraße, Eichwaldstraße und der Joseph-von-Eichendorff-Schule handelt es sich um eine Brachfläche, die in einem Wohngebiet liegt, welches von zwei Seiten durch Wohnbebauung umschlossen wird. Derzeit wird die Fläche als unbefestigte Abstellfläche und zum Lagern bzw. Abstellen diverser Gegenstände und Materialien (Baumaterialien) sowie für Ablagerungen/illegaler Entsorgung (Bauschutt, Abfälle, Müll, Baumschnitt) genutzt.

Im Planbereich sollen vier Wohnhäuser errichtet werden - ein Doppelhaus und drei Mehrfamilienhäuser - die insgesamt etwa 20 Wohnungen Platz bieten und zum überwiegenden Teil barrierefrei gestaltet werden.

Im Rahmen der Stadtentwicklung in Kassel-Bettenhausen trägt die Aufwertung von Restflächen zur Förderung der positiven Entwicklung des Stadtteils bei. Die geplante Fläche stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der einerseits sowohl durch Infrastruktur als auch durch vorhandene Verkehrswege gut erschlossen und andererseits dennoch ruhig und gut eingegrünt gelegen ist.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehende Brachfläche aufzuwerten und in ein Gebiet mit Wohnnutzung umzuwandeln sowie die vorhandene Wohnbebauung des Quartiers zu verdichten und durch eine offene Blockrandbebauung zu fassen. Damit erfährt das Umfeld eine Aufwertung, und ältere, bereits ansässige Bewohner können durch das barrierefreie Angebot im Quartier gehalten werden. Ebenso wird die Fläche vor einer fortschreitenden Nutzung als wilde Mülldeponie und Ablagerungsfläche bewahrt. Die geplante Bepflanzung trägt zur Eingrünung und Aufwertung bei.

**Lage und räumlicher Geltungsbereich**

- im Nordwesten durch die Wohnbebauung zwischen Pfarrstraße und Vogelsang (Flurstücke 557/77 und 77/4)
- im Nordosten durch die Eichwaldstraße (Flurstück 134/3, Wendeschleife Joseph-von-Eichendorff-Schule)
- im Südosten durch das Schulgelände der Joseph-von-Eichendorff-Schule (Flurstück 24/7)
- im Südwesten durch die Wohnbebauung Vogelsang Nr. 7 – 11 (Flurstück 116/5).

**Planverfahren**

Der Bebauungsplan hat die Neubebauung der derzeit brach liegenden Fläche zwischen Eichwaldstraße, Vogelsang und Joseph-von-Eichendorff-Schule in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Aufgrund der Verbesserung des Wohnraumangebotes im bestehenden Siedlungsraum und der gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässiger

gen festgesetzten Grundfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>, die deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB liegt, wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf der Grundlage der Geltungsbereichsabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.03.2012 eingeladen und - soweit anwesend - über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und – soweit relevant – in der Planung berücksichtigt.

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

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 „Vogelsang“ wurde in der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08. 2012 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

In der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08. 2012 wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurden 36 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Zu diesem Bebauungsplan wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen wurden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen, den Städtebaulichen Vertrag (Anlage 1), die Erläuterung der Vorlage (Anlage 2), die Behandlung der Anregungen (Anlage 3 und Anlage 4), die Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 5), die textlichen Festsetzungen (Anlage 6) und die unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 7) als Satzung zu beschließen.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 9. Oktober 2012

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Stadt Kassel - Liegenschaftsamt, Grundstücksneuordnungen, Umliegungen, Erwerb von Grundstücken	1	04.04.2012	<p>Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt muss abwägen und entscheiden, ob die im Lageplan rot angelegt dargestellte Fläche (Anlage zur Stellungnahme) (Zufahrt einschließlich angrenzender Grünflächen) künftig nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt wird, als Bestandteil der Baufläche festgesetzt werden kann, in einem förmlichen Wegeeinziehungsverfahren entwickelt werden muss und an den Vorhabenträger verkauft werden kann.</p> <p>Mit Grundstückskaufvertrag vom 8.12.2011 hat die Stadt Kassel (Liegenschaftsamt) die im Lageplan gelb dargestellte Teilfläche des Flurstücks 156/82 (alte Bezeichnung) erworben. Diese Fläche ist bereits Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer). Soll die Fläche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche bleiben, sollte die Fläche nicht in den Planbereich einbezogen werden (Entscheidung vom städt. Straßenverkehrs- und Tiefbauamt).</p> <p>Zwischen der östlichen Grenze des B-Plangebietes und dem Gehweg der Eichwaldstraße befindet sich ein Grünstreifen (im Lageplan grün angelegt dargestellt). Dieser Grünstreifen ist Teil der Josef-von-Eichendorfschule. Das städt. Schulverwaltungsamt sollte abwägen und entscheiden, ob diese Fläche künftig für Schulzwecke benötigt wird oder als Bestandteil der Baufläche festgesetzt und an den Vorhabenträger verkauft werden kann.</p> <p>Wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, sollte in diesem auf die erforderlichen Grunderwerbsregelungen hingewiesen werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>                      Der Erwerb der bezeichneten Fläche durch den Vorhabenträger ist jedoch für die Realisierung des Vorhabens nicht notwendig. Eine diesbezügliche Anregung bzw. Entscheidung wurde seitens des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes nicht abgegeben.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>                      Die Beschreibung des Sachverhaltes entspricht nicht dem aktuellen Stand, da die bezeichnete Fläche bereits an den Vorhabenträger veräußert wurde. Die Plandarstellung erfolgt daher als private Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung).</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt</b>                      Der Vorhabenträger wird die bezeichnete Fläche erwerben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt</b>                      Der Städtebauliche Vertrag wird auf die erforderlichen Grunderwerbsregelungen hinweisen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Stadt Kassel – 60 - Bauverwaltungsamt KASSELWASSER	2	05.07.2012	Bevor Grunderwerbsverhandlungen aufgenommen werden können, müssen die städtischen Fachämter dem Verkauf zustimmen.	
Stadt Kassel – 60 - Bauverwaltungsamt KASSELWASSER	3	05.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen. Eine Entwässerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den Kanal Vogelsang ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Das Schmutzwasser ist über einen Kanal in die Eichwaldstraße abzuleiten. Unter Umständen kann es hierfür erforderlich sein, die tiefliegenden Gebäudeteile über eine Hebeanlage zu entwässern, um einen Rückstaufreien Abfluss zu gewährleisten. Das Niederschlagswasser ist in die Losse einzuleiten. Hierfür wäre es von Vorteil, wenn die erforderlichen Leitungsrechte bereits im Bebauungsplan gesichert werden. Einer gezielten Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn diese entsprechend des technischen Regelwerks möglich ist. Die Versickerungsmöglichkeiten sind über ein umfassendes Bodengutachten nachzuweisen.	<b>Den Anregungen wird gefolgt</b> Der Anschluss der inneren Erschließung und deren technische und gestalterische Ausführung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt entsprechend einem mit der Stadt Kassel und dem Kasseler Entwässerungsbetrieb vor Durchführung der Maßnahme zu schließenden Straßen- und Kanalausbau- und Übereignungsvertrag. Die Abstimmung der technischen Ausführungen erfolgt in Zusammenarbeit mit den Erschließungsträgern.
Stadtreiniger Kassel	4	10.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Stadt Kassel – 40 - Schulverwaltungsamt	5	11.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Stadt Kassel – 63211 - Bauaufsicht	6	11.07.2012	Die geplanten Zufahrten sind mit 3,00 m zu schmal bemessen. Bei geradlinigen Zufahrten sind 3,00 m ausreichend. Für Feuerwehr, Pellet-LKW u.ä. sind die geplanten Zufahrten nicht zu bewältigen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind per Baulast zu sichern. Sind Stellplätze außerhalb von Tiefgaragen und den dafür vorgesehenen Flächen nicht erwünscht (Begründung 7.4), sollten diese zumindest außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen sein.	<b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b> Der Querschnitt der Zufahrten basiert auf Wenderadien üblicher Fahrzeuge, gleichwohl bewegt sich die Dimensionierung aufgrund der Grundstücksgegebenheiten am vertretbaren Minimum. Es liegt darüber hinaus kein brandschutztechnischer Einwand vor. Sollte im Zuge der technischen Ausführung Optimierungsbedarf entstehen, sind geringfügige Anpassungen der Fahrflächen im Kurvenbereich denkbar, was jedoch keine An-

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Stadt Kassel – 632 - Bauaufsicht (Brand-schutz)	7	11.07.2012	<p>Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdreileiter zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt)</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsf lächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehruzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.</p> <p>Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszu- legen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsf lächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen die DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.</p> <p>Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m ist sicher zu stellen.</p> <p>Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>passung der Plandarstellung erfordert.</p> <p>Das im Bebauungsplan festgelegte Geh- und Fahrrecht sichert die Erschließung der bestehenden und künftigen Garagen/Carports. Die Festlegung weiterer Geh- und Fahrrechte ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, da sie im Zusammenhang mit der künftigen Teilung/Grunderwerb stehen. Die Innere Erschließung des Vorhabens ist mit den getroffenen Festsetzungen ausreichend gesichert.</p> <p>Die Festsetzungen werden um den Ausschluss von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt.</p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben</b></p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.	
Stadt Kassel – 6621 – Straßenverkehrsamt Straßenbau	8	27.07.2012	Im Bereich der Straße Vogelsang (Hausnummern 1-11) verläuft die Radroute 5, Anbindung Herkules-Wartburg-Radweg. Infolge der inneren Erschließung (erhöhtes Parken im Bereich der Straße Vogelsang) darf der Radverkehr nicht behindert werden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
Stadt Kassel – 51 - Jugendamt	9	08.08.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Stadt Kassel – Frauenbüro / Frauenbeauftragte	10	09.08.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Stadt Kassel – 6312 - Stadtplanung	11	10.08.2012	Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bettenhausen, nicht in der Gemarkung Kassel. Es sind zwei Fluren innerhalb des Bereiches, Flur 5 und 8. Der Stempel innerhalb des Planbildes ist dementsprechend anzupassen. In der Begründung unter Punkt 2 muss bei den Angaben der Flurstücke die Lage in der jeweiligen Gemarkung und Flur berücksichtigt werden. Die meisten Flurstücke liegen in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 5, das Straßenflurstück 134/4 der Eichwaldstraße liegt aber in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 8. Die Angabe der Gemarkung und der Flur gehört zu einer Flurstücksbezeichnung zwingend dazu, diese auch in anderen Gemarkungen und Fluren vorkommen kann. Die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches in der Abb. 1 ist nicht korrekt (nordwestliche Grenze und Straßenflurstück).	<b>Der Anregung wird gefolgt</b> Die textlichen und grafischen Angaben werden entsprechend angepasst.

I:\6311631\_Planung\Bplan\STADT7\BPL VII- 8 Vogelsang\Satzungsbeschluss\OB\Abwägung\_Vogelsang\_Ämter\_final\_24-08-2012.doc

**Bebauungsplan der Stadt Kassel VIII/8 „Vogelsang“**

(Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange)

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Städtische Werke Netz + Service GmbH	12	02.04.2012 u. 09.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK und HK Kassel	13	07.03.2012 u. 09.08.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Regierungspräsidium Kassel Dezernat Regionalplanung	14	07.03.2012 u. 20.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen. Zu beachtende regionalplanerische Ziele stehen der Bauleitplanung nicht entgegen.	
Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen	15	07.03.2012	Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodengreifende Maßnahmen stattfinden. (...) Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodengreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen <u>Baugrubenverbau</u> (...) durch Sondierungsbohrun-	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben</b>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			gen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierungsfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden. (...)	
Regierungspräsidium Kassel Dezernat Umwelt- und Arbeitschutz	16	08.03.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen	
Regierungspräsidium Kassel Dezernat Bergaufsicht	17	09.03.2012 u. 23.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen	
Regierungspräsidium Kassel Dezernat Umwelt- und Arbeitschutz (wasserwirtschaftliche Stellungnahme)	18	12.03.2012 u. 11.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen	
Regierungspräsidium Kassel Dezernat Umwelt- und Arbeitschutz	19	13.02.2012 u. 10.07.2012	Da auf dem Grundstück im Jahr 2000 ein Ölfass gefunden wurde und dadurch eine kleinräumige Verunreinigung des Bodens nicht auszuschließen ist, wird gebeten folgenden Hinweis in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen: „Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und an die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (...) zwecks Absprache erweiterter Maßnahmen zu informieren.“	<b>Der Anregung wurde bereits gefolgt</b>
Stadt Kassel – 6723 - Umweltschutz	20	13.03.2012	Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Nachbarschaft sind uns keine Altlasten, Altlagerungen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt. (...) In die spätere Baugenehmigung ist der Hinweis aufzunehmen, dass bei Vorfinden von Verunreinigungen des Erdreiches im Rahmen der Baumaßnahme die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen ist.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>
Zweckverband Raum Kassel	21	15.03.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen. Hinweise:	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			Das südwestlich angrenzende Gebiet zählt zum Überschwemmungsgebiet der Losse; Möglichkeit von Lärmentwicklung durch die östlich angrenzende Josef-Eichendorf-Schule.	
Friedhofsverwaltung Kassel	22	03.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	23	05.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG/ Nordhessischer Verkehrsverbund	24	17.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Regierungspräsidium Kassel Dezernat Immissions- und Strahlenschutz	25	23.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Regierungspräsidium Kassel Dezernat Eingriffe, Landschaftsplanung, Naturschutzdaten	26	31.07.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Deutsche Telekom Technik GmbH	27	02.08.2012	Um das geplante Gebiet an das öffentliche Netz mit breitbandigen Anschlüssen anbinden zu können, muss von weiter her Kabel herangeführt werden. Ob wir dieses gebiet entsprechend versorgen, werden wir von den prognostizierten Einnahmen abhängig machen. Möglicherweise ist eine wirtschaftliche Versorgung nur gegen Kostenbeteiligung möglich. Ansonsten wird dieses gebiet lediglich gemäß unserer rechtlichen Verpflichtung grundversorgt werden. Dies bedeutet, dass das gebiet keine TDSL-Versorgung bekommt. (...) Insgesamt werden Investitionen nach unternehmerischen Gesichtspunkten geplant. Das bedeutet, dass die Deutsche Telekom bei bereits bestehender oder geplanter Infrastruktur eines alternativen Anbieters nicht automatisch eine zusätzliche eigene Infrastruktur errichtet.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Stadt Kassel – 67 – Untere Naturschutzbehörden	28	09.08.2012	<p>Artenschutz: Eine diesbezüglich abschließende Stellungnahme ist noch nicht möglich. Wie bereits im Rahmen der Vorabstimmung dargelegt, erscheinen die in der artenschutzrechtlichen Betrachtung 2009 genannten Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bzgl. möglicher Tatbestandsmerkmale nach § 44 BNatSchG aufgrund der Verteilung der Biotope als potenzielle Habitats der Art (Beschränkung der Bautätigkeit) sowie der vorgesehenen baulichen Nutzung des Geltungsbereiches (Aufschüttung von Stein- und Schotterhaufen) nicht realisierbar bzw. zielführend zu sein. Die für 2012 angekündigte Untersuchung (gemäß Begründung ab Mai 2012) zum Vorkommen der Zauneidechse sind entsprechend geeignete Maßnahmen – wahrscheinlich außerhalb des Geltungsbereiches – abzuleiten, um die Tatbestandsmerkmale des BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>Hinweis: Wie bereits in unserem Schreiben vom 24.04.2012 zum städtebaulichen Vertrag angemerkt, fehlt im Fachbeitrag die Betrachtung bzw. Berücksichtigung weiterer geschützter Arten neben der Zauneidechse.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen</b> Die Analyse der potenziell vorkommenden Arten/Tiergruppen ergab, dass aufgrund der im B-Plangebiet vorhandenen Biotopausstattung/-struktur keine weiteren planungsrelevanten Arten außer der Zauneidechse zu erwarten sind. Bei den Untersuchungen zum Vorkommen der Zauneidechse konnten sowohl im Jahr 2008 als auch im Jahr 2012 keine Individuen oder Populationen nachgewiesen werden (siehe Gutachten vom 21.08.2012). Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen entfallen demzufolge.</p>
Stadt Kassel – 67 – Untere Wasserbehörde/ Sachgebiet Allgemeine Gewässeraufsicht	29	09.08.2012	<p>Bezüglich der beabsichtigten Einleitung des Niederschlagswassers in die Losse ist zu beachten, dass sich die wasserbehördliche Zuständigkeit nach dem Bauherrn des Regenwasserkanals richtet: Wird dieser von der Stadt Kassel gebaut, ist die Obere Wasserbehörde beim RP zuständig, wird der Kanal von einem privaten Bauherrn errichtet, ist die Untere Wasserbehörde zuständig. Vorab ist zu prüfen, ob die Losse aus hydraulischer Sicht die zusätzliche Wassermenge aufnehmen kann oder ob eine Rückhaltung erforderlich ist. Die Gestaltung der Einleitstelle ist mit dem Gewässerunterhaltspflichtigen (KasselWasser) abzustimmen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b> Der Anschluss der inneren Erschließung und deren technische und gestalterische Ausführung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz erfolgt entsprechend einem mit der Stadt Kassel und dem Kasseler Entwässerungsbetrieb vor Durchführung der Maßnahme zu schließenden Straßen- und Kanal-ausbau- und Übereignungsvertrag. Die Abstimmung der technischen Ausführung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Erschließungsträgern.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Stadt Kassel – 67 – Untere Wasserbehörde/Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle	30	09.08.2012	Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.	
Stadt Kassel – 67 Abteilung Umweltschutz	31	09.08.2012	<p>Die der Untersuchung der Lärmbelästigung aus dem Jahre 2008 zugrunde gelegten Verkehrszahlen wurden zwischenzeitlich im Zuge der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes konkretisiert. Es zeigte sich, dass die in der Untersuchung verwendeten Zahlen zu hoch waren. Es wird folgender Text für die Begründung vorgeschlagen:</p> <p>(S. 18, zweitletzter Absatz):  „Um die Lärmbelastung im Plangebiet festzustellen, wurde im Jahr 2008 eine schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros A Pfeifer, Ehringshausen, durchgeführt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgestellt. Diese resultieren aus den Verkehrslärmimmissionen, die durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Eichwaldstraße und Heiligenröder Straße im Plangebiet erzeugt werden. Zwischenzeitlich wurden im Zuge der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes die Verkehrszahlen konkretisiert. Es zeigt sich, dass die in der Untersuchung verwendeten Zahlen zu hoch waren (statt 6.923 KFZ nur 3.807 KFZ). Auch der angesetzte LKW-Anteil war zu hoch angesetzt. Danach ist sichergestellt, dass auch an der vom Verkehrslärm am meisten belasteten Nordostfassade eines möglichen Wohnhauses an der ungünstigsten Position die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können. Auf der Gebäuderückseite sowie auf der weiteren Planfläche wird die Belastung wesentlich darunter liegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Die Textpassage in der Begründung wird dem Vorschlag entsprechend geändert.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>dienen zur Orientierung bei der städtebaulichen Planung. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehren und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte of nicht einhalten. Hier soll dann ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall durch eine textliche Festsetzung von erforderlichen Bauschall-Dämmmaßen. Zur Sicherheit wurde dabei von erhöhten Werten ausgegangen, die auf das gesamte Plangebiet angewendet wurden.</p> <p>Die Entfernung von ca. 70 m zum Rand des Plangebietes des Ballspielfeldes der Josef-Eichendorfschule ist ausreichend. Andere, durch die schulische Nutzung hervorgerufene Immissionen sind nach der schalltechnischen Untersuchung unbedenklich.</p> <p>Für die textliche Festsetzung 4.3. empfehlen wir, nach „DIN 4109“ noch „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989“ anzufügen.</p> <p>In der Tabelle ist in Spalte 2, Zeile 2, das Kürzel „La“ zu streichen.</p>	<p>Der Wortlaut der textlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert.</p>
Stadt Kassel – 67 – Luftreinhaltung	32	09.08.2012	<p>Textliche Festsetzungen: In der Überschrift zu 4. „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ hat die in der Klammer gesetzte Rechtsgrundlage zu entfallen, da nur die Festsetzung 4.3. unter diese Regelung fällt. Rechtsgrundlage für 4.1 ist § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB. In 4.1 können im ersten Absatz die Worte „fossiler“ und „Nr.1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf)“ entfallen, da sie durch sie geregelt wird, was ohnehin geschieht: Kleinfeuerungsanlagen für die genannten Brennstoffe werden schon seit Jahren nicht mehr errichtet. Die lufthygienisch besonders problematischen</p>	<p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Die Rechtsgrundlage der Überschrift zu 4. „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ wird entsprechend angepasst.</p> <p>Satz Nr. 1 der Ziffer 4.1 wird gestrichen. Ergänzend wird unter Hinweise folgender Text aufgenommen: Bezüglich der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird auf die 1. BImSchV verwiesen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>Holzfeueranlagen blieben ohne die vorgeschlagenen Streichungen weiter zulässig. Der Sinn der Festsetzung 4.2 erschließt sich nicht. Falls hiermit Fotovoltaikanlagen ausgeschlossen werden sollen, halten wir dies nicht für sinnvoll. Diese Festsetzung kann entfallen, weil sie nur zulässt, was ohnehin zulässig ist.</p> <p>Begründung:  Das Kapitel 3 Rechtsgrundlagen/Übergeordnete Planungen ist zu ergänzen:  „Luftreinhalteplanung  Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel beschreibt die Entwicklung der Schadstoffkonzentrationen im Ballungsraum Kassel, legt die Maßnahmen zu Verminderung der Luftschadstoffe fest und gibt einen Ausblick auf die voraussichtliche Wirkung der Minderungsmaßnahmen auf die lufthygienische Situation. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.“</p>	<p>Ziffer 4.2 wird gestrichen.</p> <p>Die Anregung wird eingearbeitet</p>
Stadt Kassel – 67 – Lärminderungsplanung	33	09.08.2012	<p>In der ersten Stufe der Lärminderungsplanung sind Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. KFZ/Jahr und Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen/Jahr vom Land Hessen erstellt worden. Aufbauend auf diesen strategischen Lärmkarten wurde vom RP Kassel gemäß § 47 d BImSchG ein Lärmaktionsplan erstellt. Kernstück des Lärmaktionsplanes ist neben der Beschreibung der Lärmbelastungssituation die Benennung von Maßnahmen zur Lärminderung.“  Unter 7 Inhalte des Bebauungsplans regen wir folgende Ergänzung an:</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>„Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt. Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem die Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen.</p> <p>Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass kleinere Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen. Trotz des positiven Beitrages darf die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich. Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe wird deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt.“</p>	<p>Die angesprochenen Textpassagen der Begründung werden entsprechend der Vorschläge angepasst.</p>
Stadt Kassel – 67 – Referat für Klima und Energie (67E)	34	09.08.2012	<p>Die Anmerkungen zur Legende der Klimafunktionskarte 2009 auf S. 16 des vorliegenden Entwurfs entsprechen nicht dem aktuellen Werk. Die richtigen Anmerkungen sind:</p> <p>Überwärmungsgebiet 1: Thermisch und lufthygienisch mit hohen Defiziten; Hitzestress steigend; <b>Nachverdichtungen auf Hitzestress beurteilen</b>;</p> <p>Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung fördern; Luftleitbahnen beachten und mögliche Restpotentiale schützen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Die Legende zur Klimafunktionskarte wird entsprechend angepasst</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>Überwärmungsgebiet 2: Thermisch und lufthygienisch mit sehr hohen Defiziten; Hitzestress stark <b>steigend; von Nachverdichtungen sollte abgesehen werden</b>; Beschattungen im Außenraum fördern; Fassade- und Dachisolationen fördern; Oberflächenentsiegelungen.</p> <p>Aktuell hat – 67 E – ein Gutachten zum Thema „Mikroklimaanalysen in der Stadt Kassel – Maßnahmen zur Minderung der Wärmebelastungen und Wirkung der Bausubstanz in verdichteten Räumen“ (...) beauftragt. (...) Das Ergebnis zeigt lokal deutliche Auswirkungen der Nachverdichtungen auf das Mikroklima. (...) In der Analyse spricht sich das Gutachten für folgende konkrete Maßnahmen aus: <i>„(...) In den Überwärmungsgebieten sind zusätzliche Wärmefaktoren zu vermeiden und Maßnahmen einzuleiten, die der Überwärmung entgegenwirken. Darunter fallen u.a. die Vermeidung weiterer baulicher Verdichtung, Gebäudesanierung, Entsiegelung, Verstärkung der Durchgrünung und auch die Installation künstlicher Verschattungselemente (falls Bäume an Ort und Stelle nicht möglich sind).“</i></p> <p>Die im Entwurf des vorliegenden B-Planes unter 6.1.3 und 6.2.3 dargelegten Sachverhalte (es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Luft und Klima zu erwarten) sollten daher überprüft und ggf. überarbeitet werden.</p>	<p>Die geplante Umnutzung der jetzigen Brachfläche in eine Wohnanlage entspricht der grundsätzlichen Forderung des BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und nutzt damit ausdrücklich die vom Gesetzgeber benannten Möglichkeiten zur Vermeidung der Inanspruchnahme zusätzlicher Baulandes durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Das Planvorhaben steht darüber hinaus im Einklang mit den Zielen der Raumordnung. Die im Rahmen des relativ begrenzten lokalen Geltungsbereiches des Vorhabens vorhandenen Möglichkeiten zur Minimierung von Eingriffen und Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen sind ausgeschöpft und finden ihre Umsetzung in den entsprechenden textlichen Festsetzungen. Im Zuge der Planaufstellung erfolgte die Gesamtabwägung aller zu berücksichtigenden Belange gegen- und untereinander; eine weitere Überprüfung und/oder Überarbeitung der angesprochenen Sachverhalte wird keine weiterführenden Aspekte ergeben.</p>
Stadt Kassel – 67 – Landschaftsplanung	35	09.08.2012	<p>Aufgrund der durch die Ausdehnung der Baufelder und der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Bebauung relativ beengten Freiraumflächen sollte auf eine Pflanzung von Großbäumen mit einem entsprechenden Flächenbedarf (Wurzelausläufer, Krone) gemäß Liste Begründung 7.6 weitgehend verzichtet werden. Zur Umsetzung der textlichen Festsetzung 6.1 sollten die in der Artenliste genannten mittelgroßen bis kleinen Bäume verwendet werden.</p>	<p><b>Den Anregungen wird gefolgt</b></p> <p>Die Artenliste wird entsprechend angepasst.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Zweckverband Raum Kassel	36	10.08.2012	<p>Die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Geltungsbereiches sowie zur Dachbegrünung der Gebäude können sich positiv auf die klimatische Situation im Gebiet auswirken und greifen die Vorgaben aus der Klimafunktionskarte auf.</p> <p>(...) Der ZRK begrüßt das Vorhaben, da wichtige Zielsetzungen des Siedlungsrahmenkonzeptes, nämlich die Reaktivierung von Brachflächen und die Nachverdichtung im Bestand, verfolgt werden. Das Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel hat besonders auch den Stadteil Bettenhausen betrachtet. Wir bitten in diesem Zusammenhang, die Nutzungsmöglichkeiten erneuerbarer Energien zu prüfen. Außerdem wäre unter dem Aspekt des Klimawandels in dem Überwärmungsbereich Bettenhausen für die neuen Gebäude Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sinnvoll.</p>	<p><b>Den Anregungen wurde bereits gefolgt</b></p> <p>Die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie zur Brauchwassererwärmung und die Begrünung flachgeneigter Dachflächen sind über die textlichen Festsetzungen geregelt bzw. auch ohne explizite Festsetzung im Plangebiet zulässig. Der Vorhabensträger beabsichtigt außerdem den Einsatz von Pellett-Heizungsanlagen und örtliche Fassadenbegrünung. Auf eine Festsetzung dieser Aspekte wurde jedoch verzichtet, da hierzu der Dialog mit den späteren Nutzern notwendig ist.</p>

I:\631631\_Planung\Bplan\STADT\BPL VII- 8 Vogelsang\Satzungsbeschluss\OBVAbwägung\_Vogelsang\_TÖB\_final\_24-08-2012.doc

**Begründung**  
  
zum  
**Bebauungsplan**  
nach § 13a BauGB

**Nr. VII / 8**  
**"Vogelsang"**

Datum: 10.09.2012



documenta-Stadt

- Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz -



EGL – Entwicklung und Gestaltung  
von Landschaft GmbH

Ludwig-Erhard-Str. 8  
34131 Kassel

Tel. 0561 - 932970

Fax 0561 - 9324704

Mail: [buero-kassel@egl-plan.de](mailto:buero-kassel@egl-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
3.1.	Regionalplanung .....	5
3.2.	Flächennutzungsplan .....	6
3.3.	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan.....	7
3.4.	Satzungen .....	9
3.4.1.	Stellplatzsatzung .....	9
3.4.2.	Baumschutzsatzung.....	9
3.5.	Schutzausweisungen .....	9
3.6.	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
3.7.	Luftreinhalteplanung.....	9
3.8.	Lärminderungsplanung .....	9
<b>4</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>10</b>
4.1.	Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss.....	11
4.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden .....	11
4.3.	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) .....	11
4.4.	Offenlage.....	11
<b>5</b>	<b>Standortbedingungen</b> .....	<b>12</b>
5.1.	Planungskonzept Städtebau und Freiraum.....	12
5.2.	Planungskonzept Erschließung .....	12
5.2.1.	Verkehrerschließung .....	12
5.2.2.	ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).....	12
5.2.3.	Radfahrer und Fußgänger .....	12
5.2.4.	Ver- und Entsorgung .....	14
<b>6</b>	<b>Landschaftsplanung</b> .....	<b>14</b>
6.1.	Beschreibung und Bewertung des Bestandes .....	14
6.1.1.	Boden .....	14
6.1.2.	Kampfmittel .....	14
6.1.3.	Wasser .....	15
6.1.4.	Klima und Luft .....	15
6.1.5.	Landschaftsbild und Erholung.....	17
6.1.6.	Tiere, Pflanzen und Lebensräume.....	17
6.1.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
6.2.	Beschreibung und Bewertung des geplanten Zustandes .....	18
6.2.1.	Boden .....	18

6.2.2.	Wasser .....	18
6.2.3.	Klima und Luft .....	18
6.2.4.	Landschaftsbild und Erholung.....	19
6.2.5.	Tiere, Pflanzen und Lebensräume .....	20
<b>7</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes .....</b>	<b>20</b>
7.1.	Art der baulichen Nutzung .....	20
7.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	21
7.3.	Bauweise.....	21
7.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	22
7.5.	Grünordnerische Festsetzungen.....	22
7.6.	Artenliste für Gehölzneupflanzungen.....	23
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Schlussbemerkung .....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>27</b>
1)	Bericht über die Artenschutzrechtlichen Erhebungen zur Zauneidechse in den Jahren 2009 und 2012 .....	27
2)	Ergebnisse der Untersuchung zum Schallschutz .....	27
3)	Bestandskarte Vegetation, Schwarz-Weiß-Fassung .....	27

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen .....	6
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	6
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Bestands- und Entwicklungskarte 2 „Kulturlandschaft und Naturschutz“)... ..	7
Abb. 5:	Ausschnitt aus der B-Plan-Übersicht der Stadt Kassel im Bereich Bettenhausen .....	10
Abb. 6:	Ausschnitt aus Radroutenkarte der Stadt Kassel .....	13
Abb. 7:	Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 2009 Kassel-Ost .....	16

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenanteile versiegelter/ teilversiegelter/ unversiegelter Flächen.....	20
Tabelle 2:	Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße .....	21
Tabelle 3:	Artenliste für Gehölzneupflanzungen .....	23
Tabelle 4:	Flächenbilanz.....	24

## 1 Anlass und Ziele

Bei der beplanten Fläche zwischen Vogelsang, Pfarrstraße, Eichwaldstraße und Joseph-von-Eichendorff-Schule handelt es sich um eine Brachfläche in einem Wohngebiet, die von zwei Seiten von Wohnbebauung umschlossen wird. Derzeit wird die Fläche durch „wildes“ Parken und zum Lagern bzw. Abstellen diverser Gegenstände und Materialien (Baumaterialien) sowie für Ablagerungen/illegale Entsorgung (Bauschutt, Abfälle, Müll, Baumschnitt) genutzt.

Auf der Fläche sollen vier Wohnhäuser errichtet werden, die insgesamt etwa 20 Wohnungen Platz bieten und zum überwiegenden Teil barrierefrei gestaltet werden.<sup>1</sup>

Im Rahmen der Stadtentwicklung in Kassel-Bettenhausen trägt die Aufwertung von Restflächen zur Förderung der positiven Entwicklung des Stadtteils bei. Die beplante Fläche stellt einen attraktiven Wohnstandort dar, der einerseits sowohl durch Infrastruktur als auch durch vorhandene Verkehrswege gut angeschlossen und andererseits dennoch ruhig und gut eingegrünt gelegen ist.

Die Leipziger Straße als Hauptverkehrsachse mit Straßenbahn- und Busverkehr, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ist in ca. 400 m zu Fuß oder mit Fahrzeug zu erreichen. Mit einer Buslinie wird die nördlich an die beplante Fläche angrenzende Eichwaldstraße bedient. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Heiligenröder Straße, ca. 500 m nordöstlich der Fläche.

Die attraktive Lage für Wohnbebauung wird durch die nahe gelegenen Grün- und Freiflächen wie den Eichwald (Teil des Landschaftsschutzgebiets „Stadt Kassel“), den Friedhof zwischen Fasanenweg und Umbachsweg sowie durch die Freiflächen entlang der Losse, die in unmittelbarer Umgebung der beplanten Fläche verläuft (Entfernung ca. 70 m), weiter verstärkt. Auch befinden sich Sportflächen (Cornelius-Gellert-Kampfbahn, Tennisplätze) sowie Kleingärten in der Nähe (Entfernung ca. 1 km).

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die bestehende Brachfläche aufzuwerten und in eine Fläche mit Wohnnutzung umzuwandeln sowie die vorhandene Wohnbebauung des Quartiers zu verdichten und durch eine offene Blockrandbebauung zu fassen. Damit erfährt das Umfeld eine Aufwertung, und ältere, bereits ansässige Bewohner können durch das barrierefreie Angebot im Quartier gehalten werden. Ebenso wird die Fläche vor einer fortschreitenden Nutzung als wilde Mülldeponie und Ablagerungsfläche bewahrt. Die geplante Bepflanzung trägt zur Eingrünung und Aufwertung bei.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Wohnbebauung zwischen Pfarrstraße und Vogelsang (Flurstücke 557/77 und 77/4)

---

<sup>1</sup> Architekturplanung: Spöth Architekten, Dipl.-Ing. Peter Spöth

- im Nordosten durch die Eichwaldstraße (Flurstück 134/3, Wendeschleife Joseph-von-Eichendorff-Schule)
- im Südosten durch das Schulgelände der Joseph-von-Eichendorff-Schule (Flurstück 24/7)
- im Südwesten durch die Wohnbebauung Vogelsang Nr. 7 – 11 (Flurstück 116/5).

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bettenhausen, Flur 5 und 8. Er umfasst die folgenden Flurstücke:

- 156/82, Flur 5, komplett (neue Flurstücksnummern: 78/6 und 78/7),
- 141/81, Flur 5, gesamte Breite, auf einer Länge von ca. 74 m von der Wendeschleife der Joseph-von-Eichendorff-Schule aus in Richtung Südwesten (neue Flurstücksnummer: 78/5) und die südliche Ecke im Bereich der bestehenden Einfahrt, ca. 16 m<sup>2</sup> (neue Flurstücksnummer: 78/8),
- 142/80, Flur 5, gesamte Breite, auf einer Länge von ca. 77 m von der Wendeschleife der Joseph-von-Eichendorff-Schule aus in Richtung Südwesten (neue Flurstücksnummer: 78/4),
- 162/79, Flur 5, gesamte Breite, auf einer Länge von ca. 85 m vom Flurstück 134/3 aus in Richtung Südwesten (neue Flurstücksnummer: 78/3),
- 78/1, Flur 5, gesamte Breite, auf einer Länge von ca. 84 m vom Flurstück 134/3 aus in Richtung Südwesten (neue Flurstücksnummer: 78/2),
- 134/3, Flur 8, nordwestliche Ecke, Bereich der geplanten Einfahrt, ca. 95 m<sup>2</sup>, derzeit Rasenfläche sowie
- 24/7, Flur 5, nördliche Ecke, derzeitiger Grünstreifen, ca. 80 m<sup>2</sup>.

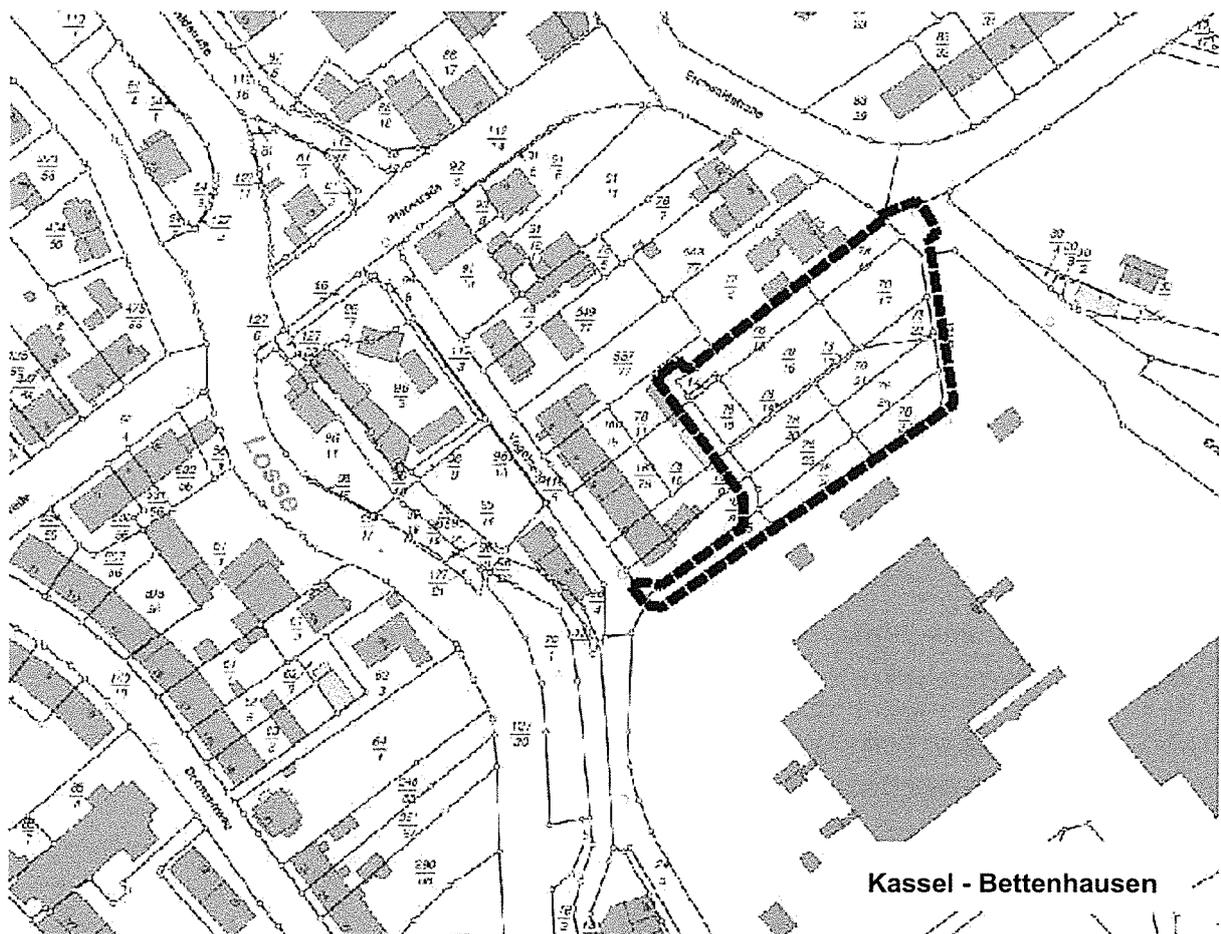


Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 3 Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungen

#### 3.1. Regionalplanung

Im „Regionalplan Nordhessen“, verabschiedet am 02. Juli 2009, ist das geplante Gebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. Diesen Vorgaben entspricht die vorliegende Planung.

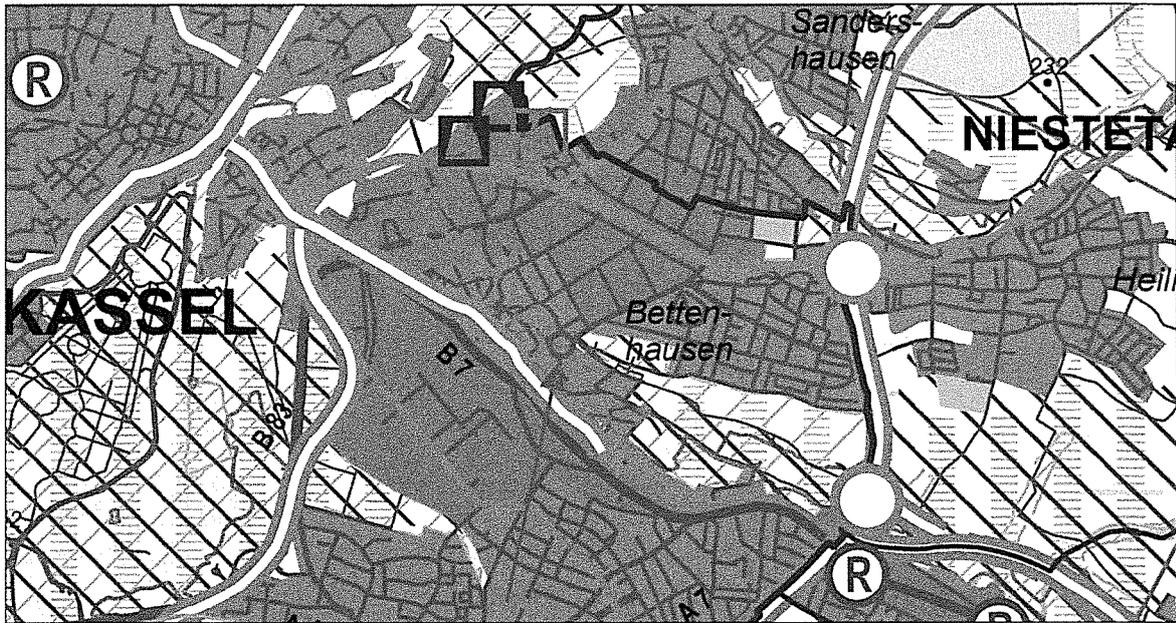


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen

### 3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtsgültig seit dem 08.08.2009, ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Diesen Vorgaben wird ebenfalls entsprochen.

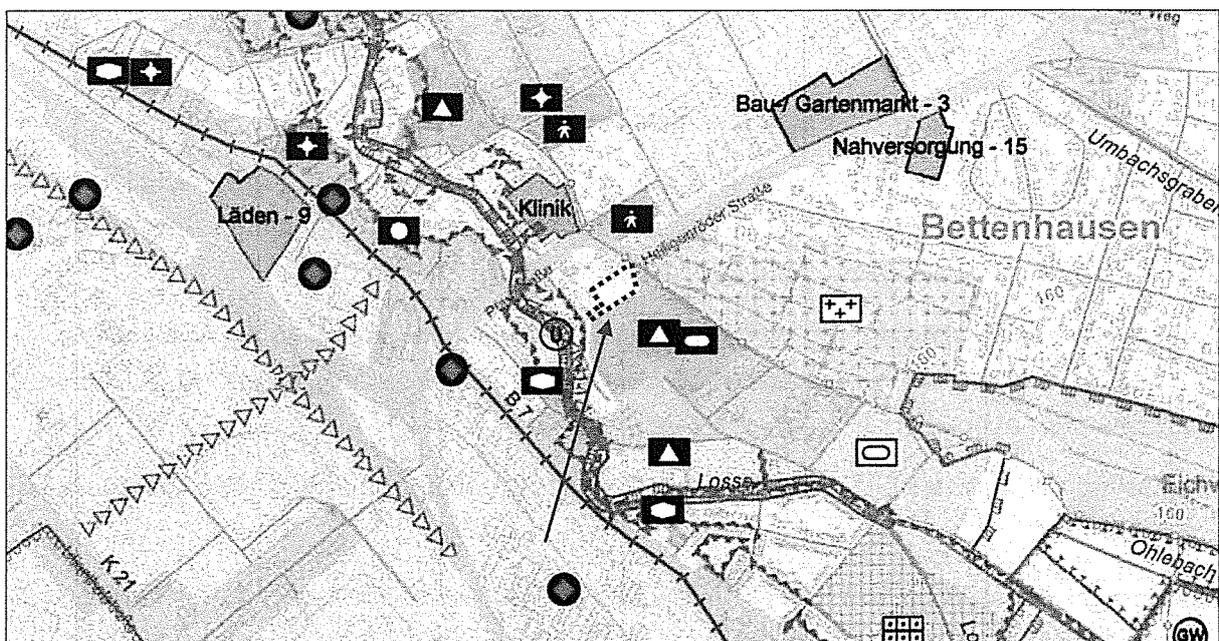


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 3.3. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. In der Karte 2 ist das beplante Gebiet als „baulich geprägte Fläche“ dargestellt. Maßnahmen sind auf der Fläche nicht geplant. Sie liegt im Landschaftsraum Nr. 135 des Landschaftsplanes – „Siedlungsgebiet Bettenhausen“.

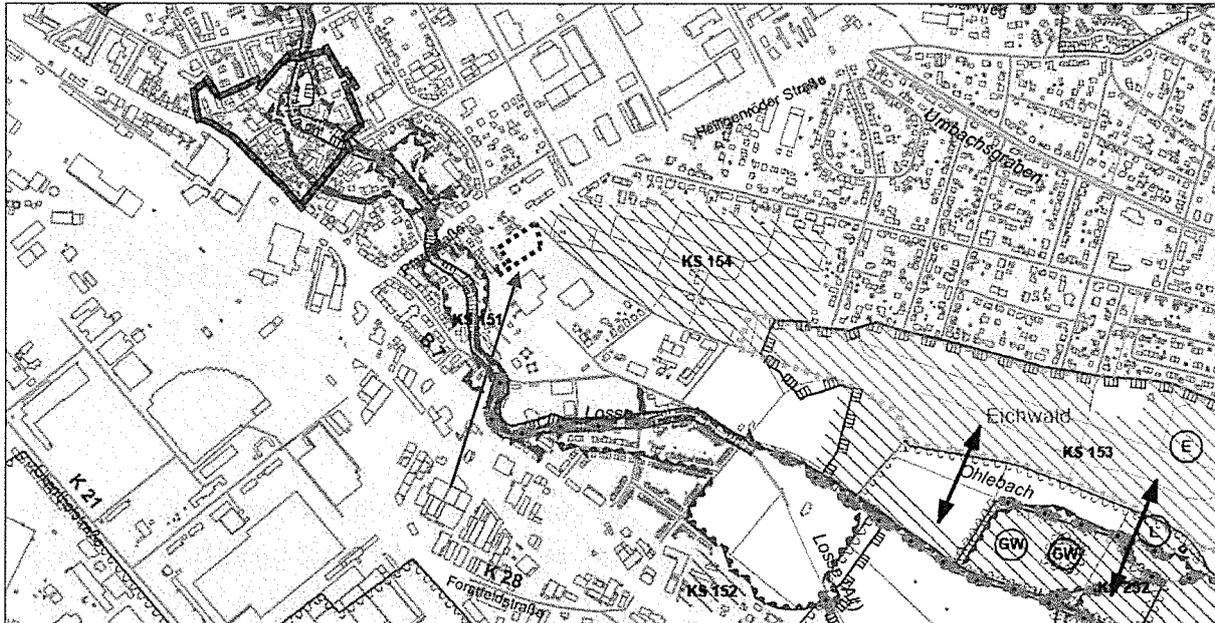


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Bestands- und Entwicklungskarte 2 „Kulturlandschaft und Naturschutz“)

Die allgemeinen Leitbilder für Siedlungsräume gem. Landschaftsplan sind:

- **Sinnvolles Nachverdichten** unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume; hierbei möglichst adäquate Nachnutzung leerstehender Gebäude und Hofstellen. Alte Ortskerne werden in ihren Strukturen weitgehend erhalten und tragen so zur Wahrung des Ortsbildes bei.
- **Sicherung und Gestaltung von innerörtlichen Grünzügen** mit Funktionen der Naherholung, der Regeneration, der Klimahygiene und des Artenschutzes mit Anbindung an Grünzüge und Erholungszonen im Außenbereich.
- **Sicherung und Entwicklung von Flächen**, die zur Verbesserung des innerörtlichen Kleinklimas beitragen.
- **Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Grünstrukturen** als Lebensqualität und Habitate für Flora und Fauna.
- **Erhaltung dorftypischer Kleinstrukturen** aus Gründen des Ortsbildes.

- **Durchgrünung gewerblicher Siedlungstypen** zur Emissionsvorbeugung und zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes.

Der spezielle Landschaftsraum Nr. 135 - „Siedlungsgebiet Bettenhausen“ - wird im Landschaftsplan wie folgt charakterisiert: **„Großflächiges städtisches Siedlungsgebiet sehr gemischter Struktur am östlichen Rand der Fuldaniederung. Im Zentrum entlang der Losse ehemaliger Ortskern mit gemischter Nutzung, daran anschließend große Gewerbe- und Industriegebiete, örtlich begrenzt jeweils Wohngebiete.“**

Für diesen **Landschaftsraum** werden im Landschaftsplan folgende **Ziele und Leitbilder**, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, formuliert:

- **Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze** als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- **Entwicklung der Uferzonen der Losse** mit Uferweg als bedeutender Teil des lokalen Freiraumsystems und Teil eines stadtteilübergreifenden Grünzuges.
- **Sicherung / Weiterentwicklung der Biotopfunktion von Losse, Lossealtlauf, Wahlebach und Umbachsgraben.**
- **Sicherung / Verbesserung der Durchlässigkeit** der den Ortskern umgebenden großen **Gewerbegebiete und Bahnanlagen** bzw. der Erreichbarkeit angrenzender Landschaftsräume mit Naherholungsfunktion.
- **Sicherung und Aufwertung des Wahlebachgrünzuges.**
- **Milderung der Freiraum-Versorgungsdefizite** durch geeignete Maßnahmen.
- Soweit als möglich **durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung.**
- **Begrenzen / Mildern der Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes** in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- **Erhalt / Weiterentwicklung** der in verschiedenen Randzonen vorhandenen **Vegetationsflächen/-bestände**, insbesondere der Randzonen des **Lossealtlaufs** als besondere Lebens- und Rückzugsräume.
- **Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen** werden soweit als möglich **gemildert.**
- **Schutz von Boden, Grundwasser.**

Die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Kassel Nr. VII/8 „Vogelsang“ entspricht in ihren Inhalten und Festsetzungen den Vorgaben des Landschaftsplanes und steht diesen nicht entgegen.

### **3.4. Satzungen**

#### **3.4.1. Stellplatzsatzung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

#### **3.4.2. Baumschutzsatzung**

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

### **3.5. Schutzausweisungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in oder an ausgewiesenen Schutzgebieten. Auch enthält das Gebiet keine geschützten Objekte.

### **3.6. Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das beplante Gebiet gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der folgenden Übersichtskarte sind die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Umgebung zu entnehmen. Zum Gebiet im Norden des Geltungsbereiches liegt der Bebauungsplan Kassel VII/57 – „Heiligenröder Straße“ vor, im Westen der Bebauungsplan Kassel VII/46(a) – „Leipziger Straße“ und im Süden der Bebauungsplan Kassel VII/48 – „Waldkappeler Bahn“.

### **3.7. Luftreinhalteplanung**

Die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel beschreibt die Entwicklung der Schadstoffkonzentrationen im Ballungsraum Kassel, legt die Maßnahmen zu Verminderung der Luftschadstoffe fest und gibt einen Ausblick auf die voraussichtliche Wirkung der Minderungsmaßnahmen auf die lufthygienische Situation. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

### **3.8. Lärminderungsplanung**

In der ersten Stufe der Lärminderungsplanung sind Lärmkarten für Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 6 Mio. KFZ/Jahr und Haupteisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 60.000 Zügen/Jahr vom Land Hessen erstellt worden. Aufbauend auf diesen strategischen Lärmkarten wurde vom RP Kassel gemäß § 47 d BImSchG ein Lärmaktionsplan erstellt. Kernstück des Lärmaktionsplanes ist neben der Beschreibung der Lärmbelastungssituation die Benennung von Maßnahmen zur Lärminderung.

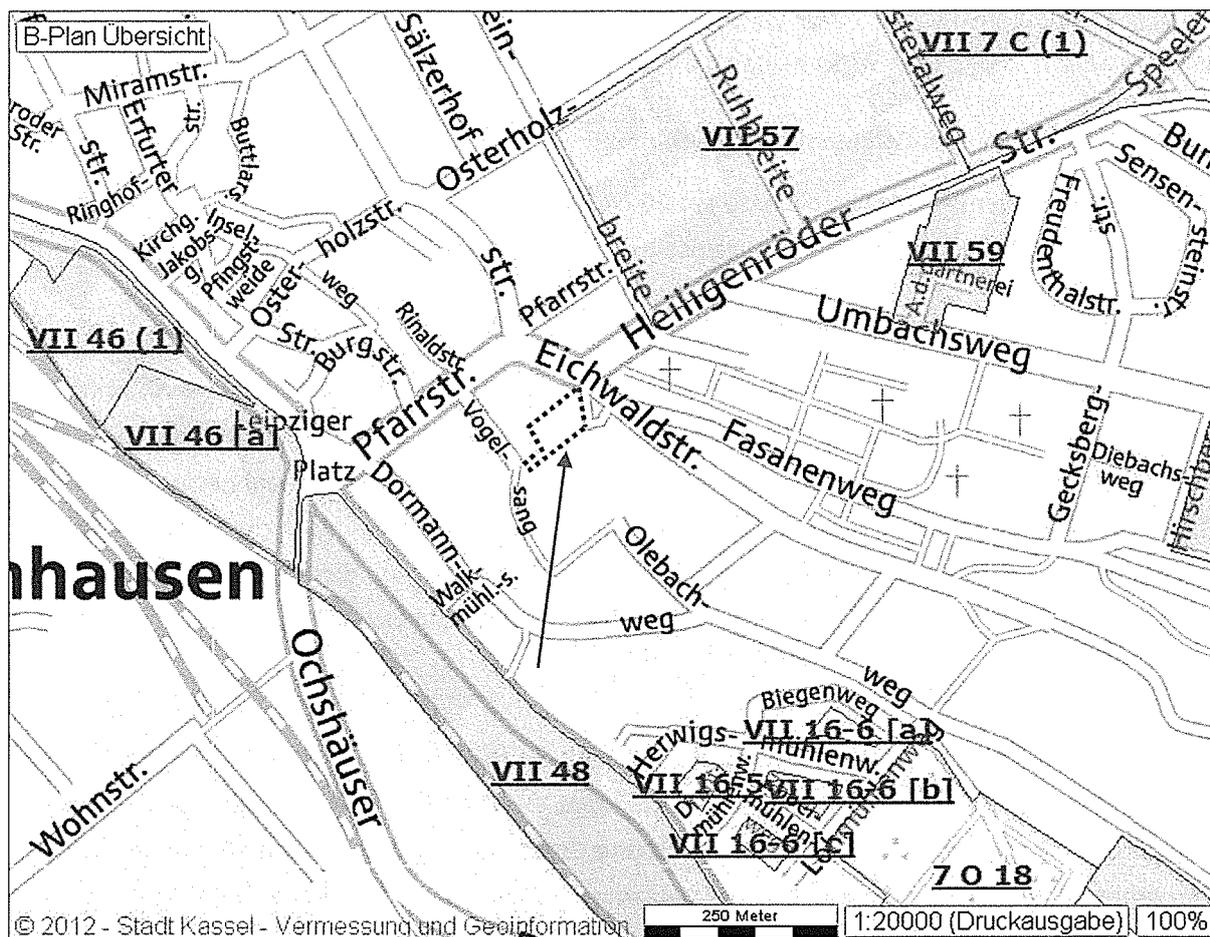


Abb. 5: Ausschnitt aus der B-Plan-Übersicht der Stadt Kassel im Bereich Bettenhausen

#### 4 Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Neubebauung der derzeit brach liegenden Fläche zwischen Eichwaldstraße, Vogelsang und Joseph-von-Eichendorff-Schule in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Aufgrund der Verbesserung des Wohnraumangebotes im bestehenden Siedlungsraum und der gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen festgesetzten Grundfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup>, die deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) BauGB liegt, wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 4.3), so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des

Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### **4.1. Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wurde am 25.06.2012 der Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/8 „Vogelsang“ zur Beschlussfassung über die Aufstellung und Offenlage vorgelegt.

#### **4.2. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger, der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 15.03.2012 im Rahmen eines Behördentermins den betroffenen Fachämtern der Stadt Kassel und Trägern Öffentlicher Belange vorgestellt. In Vorbereitung der Offenlage des Bebauungsplanes wurde der Entwurf in der Sitzung des Ortsbeirates am 18.04.2012 der Öffentlichkeit vorgestellt.

#### **4.3. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

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

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

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

#### **4.4. Offenlage**

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/8 „Vogelsang“ wurde in der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08. 2012 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegt. In dieser Zeit wurde auch die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Zum Bebauungsplan wurden 36 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

## **5 Standortbedingungen**

### **5.1. Planungskonzept Städtebau und Freiraum**

Ziel ist es, die derzeit brach liegende Fläche in eine der Lage angemessene Nutzung zu überführen und eine adäquate städtebauliche Fassung des Wohnquartiers zu erreichen.

Auf der Fläche sollen 4 Wohngebäude in offener Bauweise entstehen. Geplant sind 3 Sechsfamilienhäuser (WA2) und 1 Doppelhaus (WA1). Die Anordnung der Gebäude folgt im Osten und Süden den Grundstücksgrenzen und rahmt und ergänzt somit das vorhandene Wohnquartier. Die 3 Gebäude in diesem Bereich werden – angepasst an die bereits vorhandene Wohnbebauung in der Straße „Vogelsang“ – eine maximale Firsthöhe von 11,50 m haben. Zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden hin wird das 4. Wohngebäude eine maximale Firsthöhe von 8,50 m aufweisen. Die restlichen Flächen werden als Freiflächen gestaltet. Der vorhandene „grüne Rahmen“ im Süden zur Joseph-von-Eichendorff-Schule hin wird bei der Planung erhalten. Neue Baum- und Strauchpflanzungen sind zur Aufwertung des Freiraumes auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden geplant.

### **5.2. Planungskonzept Erschließung**

#### **5.2.1. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist innerstädtisch über die Eichwaldstraße im Nordosten und über den „Vogelsang“ im Südwesten der Fläche angebunden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im Nordosten über eine neue Zufahrt von der Eichwaldstraße und im Südwesten über eine z.T. schon bestehende Zufahrt vom „Vogelsang“, die derzeit an Haus Nr. 11 vorbei auf die Fläche führt.

#### **5.2.2. ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)**

Zwischen Pfarrstraße/Leipziger Straße und Umbachsweg/Ziegenhagener Straße (Gartenstadt/Eichwald) verkehrt die Buslinie Nr. 29 mit der nächstgelegenen Haltestelle „Vogelsang“ im 30-min-Takt. Entlang der Leipziger Straße verkehren die Tram-Linien Nr. 4 und Nr. 8 im 15-min-Takt sowie stündlich die Regiotram-Linien Nr. 5 und Nr. 9 mit der nächstgelegenen Haltestelle „Leipziger Platz“. Dort ist auch das Umsteigen in die Buslinie Nr. 29 möglich. Vom Leipziger Platz aus ist die Innenstadt über die genannten Linien 4, 8, 5 und 9 in neun Minuten zu erreichen.

#### **5.2.3. Radfahrer und Fußgänger**

Am Geltungsbereich des Bebauungsplanes führen 2 Radrouten vorbei: im Südwesten im Bereich der Straße „Vogelsang“ (Hausnummern 1-11) die Städtische Radroute Nr. 5 (Anbindung Herkules-Wartburg-Radweg) und im Norden die geplante Städtische Radroute, ebenfalls Nr. 5 (vgl. Kartenausschnitt). Der Radverkehr darf infolge der inneren Erschließung nicht behindert werden. Ein Wanderweg führt entlang des Fasanenweges am nordöstlich gelegenen Friedhof Bettenhausen vorbei.

Gehwege sind entlang der Pfarr-, der Eichwald- und der Leipziger Straße sowie entlang des „Vogelsang“ vorhanden.

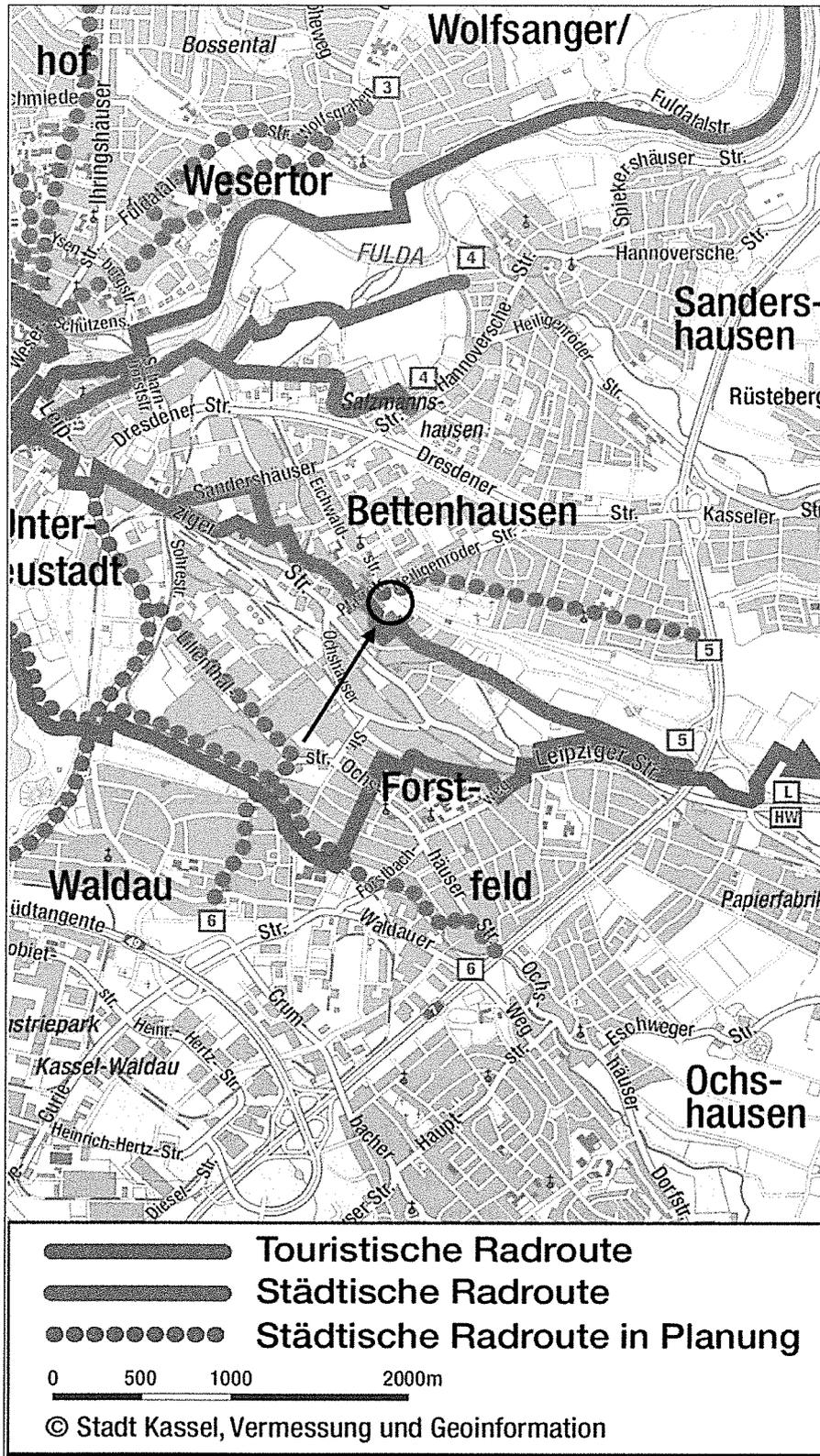


Abb. 6: Ausschnitt aus Radroutenkarte der Stadt Kassel

#### 5.2.4. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis zur umgebenden Wohnbebauung vorhanden. Es handelt sich dabei um die Häuser Vogelsang Nr. 5, 7, 9 und 11 im Südwesten und Eichwaldstraße Nr. 96, 98 und 100 im Norden. Die Ableitung von Abwasser erfolgt im Mischsystem.

## 6 Landschaftsplanung

### 6.1. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

#### 6.1.1. Boden

Die derzeit brach liegende und als wilde Deponie genutzte Fläche weist einen Versiegelungsgrad von 6 % auf (betonierte Parkplätze an der südlichen Ecke des Plangebietes). Der Boden ist z.T. überprägt von verschiedenen Ablagerungen wie z.B. Baustoffen. Registrierte Altlasten bestehen auf der Fläche nicht, jedoch gab es im Jahr 2008 einen Hinweis vom Umwelt- und Gartenamt Kassel darauf, dass in der Vergangenheit im Geltungsbereich Altöl gelagert wurde. Die Abfrage beim RP Kassel ergab ebenfalls, dass es im Geltungsbereich keine Eintragungen von Altlastenflächen gibt. Auch andere Altablagerungen oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt. Da auf dem Grundstück jedoch im Jahr 2000 ein Ölfass gefunden wurde und dadurch eine kleinräumige Verunreinigung des Bodens nicht auszuschließen ist, ist bei den Bauarbeiten Folgendes zu beachten: Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel, Obere Karlsstraße 15, 34117 Kassel, Telefonnummer 0561-787-6244 (Herr Wüstemann) zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

#### 6.1.2. Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m 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 und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodengreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodengreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierungsfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

#### 6.1.3. Wasser

Im Plangebiet sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die nahe gelegene Losse stellt ein wichtiges Fließgewässer in der Umgebung der beplanten Fläche dar. Der südwestlich angrenzende Bereich gehört zu deren Überschwemmungsgebiet, das Plangebiet selbst jedoch liegt nicht im Überschwemmungsbereich.

Im Grundwassergleichenplan der Stadt Kassel 2001 liegt das Plangebiet im Bereich zwischen den Grundwassergleichen 140.0 und 141.0, also etwa bei 140.5.

#### 6.1.4. Klima und Luft

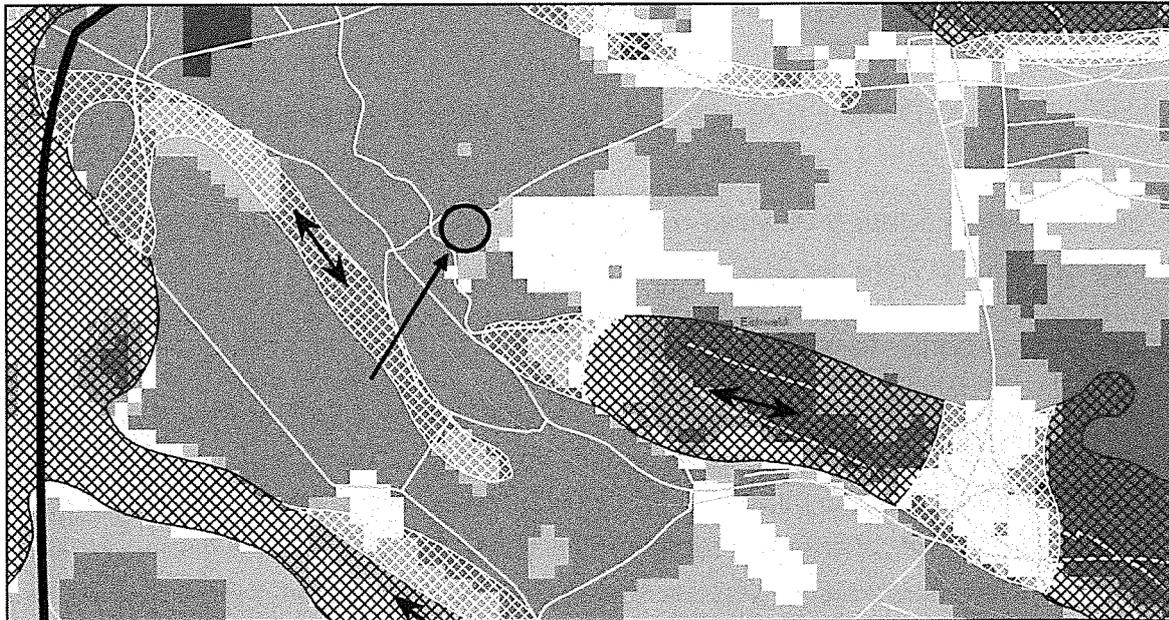
Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kassel, im Stadtteil Kassel-Bettenhausen in der Niederung der Losse auf einer Höhe von etwa 140 m ü.NHN.

Die Klimafunktionskarte 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) ordnet den Geltungsbereich in ein Gebiet mit dichter Bebauung und wenig Freiraum ein und kennzeichnet ihn als Überwärmungsgebiet 1. Er liegt nicht innerhalb von Kaltabfluss- und Ventilationsflächen, Überströmungsbereichen oder Durchlüftungsbahnen. Diese befinden sich in südöstlicher Richtung im Bereich von Losse und Eichwald. Im Osten grenzen an das Plangebiet Flächen mit Überwärmungspotenzial und Flächen der Misch- und Übergangsklimate an. Auch in der Klimafunktionskarte 2020 auf Basis des Flächennutzungsplanes bestehen diese Einordnungen.

In der Klimabewertungskarte 1999 des ZRK ist das Plangebiet der Wertigkeitsstufe 6 zugeordnet, also als Bereich mit geringer bis hoher Überwärmung, teilweise in Verbindung mit einer mäßig oder mittel ausgeprägten bioklimatisch-lufthygienischen Benachteiligung, d.h. insgesamt ein Bereich mit verhältnismäßig schwach ausgeprägten Defiziten aus klimaökologischer Sicht. Für Planungen sind demnach bestehende Ausgleichspotenziale zu berücksichtigen. Nachverdichtungen sind gem. Klimabewertungskarte grundsätzlich denkbar. Da jedoch Gutachten zu Mikroklimaanalysen in der Stadt Kassel ergeben haben, können Nachverdichtungen jedoch lokal deutliche Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Deshalb werden im Ergebnis der Untersuchungen folgende konkrete Maßnahmen vorgeschlagen: In den Überwärmungsgebieten sind zusätzliche Wärmefaktoren zu vermeiden und Maßnahmen einzuleiten, die der Überwärmung entgegenwirken. Darunter fallen u.a. die Vermeidung weiterer baulicher Verdichtung, Gebäudesanierung, Entsiegelung, Verstärkung der Durchgrünung und auch die Installation künstlicher Verschattungselemente (falls Bäume an Ort und Stelle nicht möglich sind).

Flächen mit sehr hohem klimaökologischen Wert sind die oben bereits genannten Bereiche von Losse und Eichwald. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht berührt oder anderweitig beeinträchtigt.

Vorbelastungen bestehen durch die bestehenden Verkehrswege Eichwaldstraße, Leipziger Straße, Pfarrstraße und Vogelsang sowie durch die bestehende Bebauung im Quartier.



<b>5</b>	<b>Überwärmungsgebiet 1</b>	Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.
	Thermisch und lufthygienisch mit hohen Defiziten; Hitzestress steigend; Nachverdichtungen auf Hitzestress beurteilen; Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung fördern; Luftleitbahnen beachten und mögliche Restpotentiale schützen.	
<b>6</b>	<b>Überwärmungsgebiet 2</b>	Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City
	Thermisch und lufthygienisch mit sehr hohen Defiziten; Hitzestress stark steigend; Von Nachverdichtungen sollte abgesehen werden; Beschattungen im Außenraum fördern; Fassaden- und Dachisolierungen fördern, Oberflächensiegelungen.	
	<b>Kaltluftabfluss und Ventilationsfläche</b>	Nächtliche Hangwinde, Flächen mit geringer Rauigkeit als Luftleitbahnen; Belüftungs- und Zirkulationssystem.
	Topografisch bedingte Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft; Zirkulation erhalten, Barrieren auf diesen Flächen sollten vermieden werden; Bauungen vermeiden bzw. Orientierung in Richtung Ventilationswirkung (Beachte Teilbereichskarten).	
	<b>Überströmungsbereiche</b>	Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen.
	Bauliche Verdichtungen vermeiden bzw. Orientierung in Richtung der Überströmungs-/ Durchlüftungswirkung (Beachte Teilbereichskarten); Funktionsfähigkeit aufrechterhalten.	

	Luftleitbahnen	Topografisch bedingte Abflussrichtung von Kalt- und Frischluft.
	Durchlüftungsbahnen	Strömungsrichtung innerstädtische Luftbahnen.

**Abb. 7: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 2009 Kassel-Ost**

### 6.1.5. Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist derzeit eine Brache, die als wilde Deponie und Ablagerungsfläche genutzt wird und deshalb nur einen geringen Wert für das Landschaftsbild aufweist. In ihm befinden sich keine Erholungseinrichtungen, und es wird nicht von Rad- oder Wanderwegen durchzogen. Diese führen jedoch am Planungsgebiet vorbei.

Vorbelastungen bestehen in den o.g. Ablagerungen und der derzeitigen Nutzung u.a. auch als Abstellfläche für Pkw.

Durch die Grünflächengestaltung innerhalb des Geltungsbereiches wird der Wert der Fläche für das Landschaftsbild, auch im Sinne der Erholungsnutzung im Umfeld, verbessert.

### 6.1.6. Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Im Nordosten der Fläche hat sich durch Sukzession ein gebüschähnlicher Bewuchs aus vorwiegend jungen Birken und Weiden entwickelt. Dieser nimmt den größten Flächenanteil im Plangebiet ein (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 02.100 B - trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche heimischer Arten). Flächenmäßig stehen an zweiter Stelle befestigte und begrünte Flächen / Kiesflächen mit Rasenaufwuchs (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 10.540). Danach folgt Extensivrasen / Wiesen im besiedelten Bereich (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 11.225). In Reihenfolge der Flächenanteile folgen Schotter-, Kies- und Sandwege ohne Rasenaufwuchs (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 10.530), kurzlebige Ruderalfluren auf nährstoffreichem Boden in Siedlungen (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 09.120 B), sehr stark oder völlig versiegelte Flächen / Ortbeton (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 10.510) und Intensivrasen (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 11.224). Das Plangebiet wird im Südosten, Osten und Nordwesten von einem Saum aus Bäumen und Großsträuchern der Arten Birke, Fichte, Tanne, Rot-Eiche, Kiefer und Lärche gerahmt (Biotoptyp gem. Hess. Komp.VO: 04.100 – Einzelbäume).

Die Bestandskarte der Vegetation ist als Anlage 3 beigefügt.

Weiterhin gibt es im Plangebiet befestigte Flächen – die mit Ortbeton völlig versiegelte, zum Abstellen von Pkw genutzte Fläche im Südwesten und die bestehende geschotterte Zufahrt neben Vogelsang Haus Nr. 11.

Hinweise auf potenzielle Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten liegen nur für die Zauneidechse vor (Umwelt- und Gartenamt 2008). Eine Potenzialanalyse auf den Flächen ergab, dass aufgrund der vorhandenen Biotop- und Strukturausstattung des Gebietes nicht mit Vorkommen anderer planungsrelevanter Arten zu rechnen ist. Eine Artenrechtliche Erhebung zur Zauneidechse wurde bereits im Jahr 2009 mit einer Begehung begonnen und im Frühjahr 2012 (aufgrund des spezifischen Artverhaltens erst ab Mai möglich) mit zwei Begehungen (13.05. und 20.05.2012) bei guten Erfassungsbedingungen fortgesetzt. Bei der Begehung im Jahr **2009** konnten im Geltungsbereich **keine Individuen nachgewiesen** werden. Zu beachten ist jedoch, dass sich die Tiere zu dieser Zeit, Anfang Oktober, bereits in ihr Winterquartier zurückgezogen haben könnten. Grundsätzlich war mit einem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen, da der Geltungsbereich geeignete Habitatstrukturen (son-

nenexponierte, trockene Bereiche) aufweist. Auch bei den beiden Begehungen im Mai 2012 konnten **keine positiven Nachweise** der Zauneidechse geführt werden, so dass von einem Vorkommen der Art im Planungsraum nicht auszugehen ist. Demzufolge sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Jahr 2009 und im Jahr 2012 sind als Anlage 1 beigefügt.

#### 6.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Es befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Planungsgebiet.

### 6.2. Beschreibung und Bewertung des geplanten Zustandes

#### 6.2.1. Boden

Die geplante Bebauung wird insgesamt eine versiegelte Fläche von ca. 1.750 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich ergeben. Diese setzt sich zusammen aus versiegelten Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen. Auf den übrigen Flächen ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf den Boden. Die gerodeten oder von Bewuchs befreiten Flächen werden entweder eingesät oder neu bepflanzt.

#### 6.2.2. Wasser

Der Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes kann durch die Anlage von Regenwasserzisternen für die Gebäude Rechnung getragen werden.

Das Schmutzwasser ist über einen Kanal in die vorhandene Kanalisation Eichwaldstraße abzuleiten (Flurstücke 24/7, 134/3 im Nordosten). Um einen rückstaufreien Abfluss zu gewährleisten, kann es u.U. erforderlich sein, tieferliegende Gebäudeteile über eine Hebeanlage zu entwässern. Das Niederschlagswasser – sofern nicht in Zisternen gespeichert - ist in die Losse einzuleiten, da der vorhandene Kanal im „Vogelsang“ bereits ausgelastet ist. Vorab ist zu prüfen, ob die Losse aus hydraulischer Sicht die zusätzliche Wassermenge aufnehmen kann oder ob eine Regenwasserrückhaltung erforderlich ist. Die wasserbehördliche Zuständigkeit richtet sich dabei nach dem Bauherrn des Regenwasserkanals – im Falle der Stadt Kassel ist die Obere Wasserbehörde beim RP zuständig, im Falle eines privaten Bauherrn die Untere Wasserbehörde. Die Einleitung in die Losse ist mit der entsprechend zuständigen Wasserbehörde abzustimmen, die Gestaltung der Einleitstelle mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen (KasselWasser). Eine gezielte Versickerung von Regenwasser kann nur erfolgen, wenn diese entsprechend den geltenden technischen Regelwerken möglich ist. Die Versickerungsmöglichkeiten sind über ein umfassendes Bodengutachten nachzuweisen.

#### 6.2.3. Klima und Luft

Nachverdichtungen in Überwärmungsgebieten können gem. aktuellen Gutachten das lokale Mikroklima deutlich beeinflussen. Deshalb ist auf die Vermeidung weiterer Überwärmung mit Maßnahmen wie unter Pkt. 6.1.4 beschrieben dringend zu achten. Durch die geplante Bebauung sind bei Berücksichtigung überwärmungsvermeidender Maßnahmen nur bedingt lokale Veränderungen oder Beeinträchtigungen von Luft und Klima zu erwarten. Außerdem spricht in der Gesamtabwägung das Argument

des Klima- und Luftschutzes definitiv für die Inanspruchnahme von Flächen im bereits besiedelten Bereich im Vergleich zu noch unbebauten Flächen im Siedlungsrandbereich. Der Anteil der versiegelten Flächen wird möglichst gering gehalten und der verbleibende Freiraum durch vielseitige Bepflanzung klima- und luftfreundlich gestaltet. Die Vorgaben der Klimafunktionskarte werden bei der Gestaltung der Form und Anordnung der Gebäude sowie bei der Be- und Durchgrünung berücksichtigt.

Um die Lärmbelastung des Plangebietes, welche von der Eichwaldstraße oder der Joseph-von Eichendorff-Schule herrühren könnte, festzustellen, wurde im Jahr 2008 eine schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros A. Pfeifer, Ehringshausen, durchgeführt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für allgemeines Wohngebiet (WA) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) festgestellt. Diese resultieren aus den Verkehrslärmimmissionen, die durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Eichwaldstraße und Heiligenröder Straße im Plangebiet erzeugt werden. Zwischenzeitlich wurden im Zuge der Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes die Verkehrszahlen konkretisiert. Es zeigt sich, dass die in der Untersuchung verwendeten Zahlen zu hoch waren (statt 6.923 KFZ nur 3.807 KFZ). Auch der angesetzte LKW-Anteil war zu hoch angesetzt. Danach ist sichergestellt, dass auch an der vom Verkehrslärm am meisten belasteten Nordostfassade eines möglichen Wohnhauses an der ungünstigsten Position die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden können. Auf der Gebäuderückseite sowie auf der weiteren Planfläche wird die Belastung wesentlich darunter liegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 dienen zur Orientierung bei der städtebaulichen Planung. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Hier soll dann ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall durch eine textliche Festsetzung von erforderlichen Bauschall-Dämmmaßen. Zur Sicherheit wurde dabei von erhöhten Werten ausgegangen, die auf das gesamte Plangebiet angewendet wurden.

Die Entfernung von ca. 70 m zum Rand des Plangebietes des Ballspielfeldes der Josef-Eichendorff-Schule ist ausreichend. Andere, durch die schulische Nutzung hervorgerufene Immissionen sind nach der schalltechnischen Untersuchung unbedenklich. Die Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung Stand 2012 sind als Anlage 2 beigefügt.

Zum Schutz von Klima und Luft wird bezüglich der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf die 1. BImSchV verwiesen. Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

#### 6.2.4. Landschaftsbild und Erholung

Die Fläche wird insgesamt durch die Planung aufgewertet. Die wilden Stellplätze wie auch die unkontrollierten Ablagerungen von Reststoffen, Müll und Baumaterialien werden durch eine ansprechende

Wohnbebauung und Freiflächengestaltung ersetzt. Damit wird der Wert der Fläche für das Landschaftsbild und für die Erholungsnutzung im Umfeld verbessert.

#### 6.2.5. Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Die Neugestaltung der Fläche setzt sich aus versiegelten und unversiegelten Flächen zusammen. Der Flächenanteil ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 1: Flächenanteile versiegelter/ teilversiegelter/ unversiegelter Flächen**

	Versiegelte Fläche	Unversiegelte Fläche
<b>Art der Fläche</b>	- Dachflächen - Fußwege - Zufahrten	- Rasenflächen - Pflanzflächen
<b>Anteil an der Gesamtfläche in %</b>	40	60

Die Ruderalvegetation und der gebüschähnliche Aufwuchs werden beseitigt und 2 Bäume, die nicht unter den Schutz gem. Baumschutzsatzung fallen, im Bereich der neuen Zufahrt von der Eichwaldstraße gefällt. Alle anderen bestehenden Bäume sind durch die Planung nicht betroffen. Neu angelegt werden Rasenflächen, Pflanzflächen sowie Gebüsch- und Einzelbaumpflanzungen.

Eine Eingriffsbilanzierung ist aufgrund der Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

## 7 Inhalte des Bebauungsplanes

### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Mit der Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete wird der vorhandenen Gebietscharakteristik in der Nähe des Stadtteilzentrums, der Erschließungssituation und der unmittelbaren Nähe zur Joseph-von-Eichendorff-Schule Rechnung getragen. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution zulässig. Die vorgenannten Nutzungen sind ausgeschlossen, da sie im Widerspruch zum Nutzungscharakter bzw. der angestrebten städtebaulichen Entwicklung stehen.

## 7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde an die bestehende Bebauung angepasst. Im Gebiet ist eine Bebauung mit einer GRZ von 0,18 – 0,45 und einer GFZ von 0,28 – 0,89 vorhanden.

Die Grundflächenzahl für den Geltungsbereich beträgt max. 0,4. Die Geschossflächenzahl beträgt max. 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt bei den zum Schulgelände ausgerichteten Gebäuden (WA2, „Randbereich“) 2 und bei den zur vorhandenen Wohnbebauung ausgerichteten Gebäuden (WA1, „innerer Bereich“) 1. Staffelgeschosse sind zugelassen. Zugelassene Dachformen sind Pultdach, Satteldach, Walmdach und Flachdach. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt in Anpassung an die im Quartier vorhandene Bebauung im WA2 11,50 m und im WA1 8,50 m. Die Sockelhöhe beträgt max. 0,60 m.

## 7.3. Bauweise

Für die geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Die Lage der Baugrenzen ist dabei so gewählt, dass das Wohnquartier zur Joseph-von-Eichendorff-Schule und zur Wendeschleife der Eichwaldstraße hin angemessen gefasst wird. Die offene Bauweise entspricht den Zielen der neuen Nutzung der Fläche und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Baufelder unter der Wahrung der Nachbarschaftlichen Interessen.

Um den Anforderungen der Belichtung wie auch des Schallschutzes gerecht zu werden, erhalten die Gebäude eine entsprechende strukturierte Gestalt mit durchgesteckten Wohnungen.

Schallschutz:

Im Geltungsbereich ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989“ zu planen und auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist zu gewährleisten. Bei der Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) ist von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

**Tabelle 2: Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämm-Maße**

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume u.ä.
WA1	III	< 64 dB(A)	35 dB
WA2	III	64 dB(A)	35 dB

Die Ergebnisse der Untersuchung zum Schallschutz sind als Anlage 2 beigefügt.

**Brandschutz:**

Gebäude und Flächen wie bspw. Zufahrten, Aufstellflächen sowie Löschwasserversorgung müssen den geltenden Regelwerken bzgl. Brandschutz (DIN 14090, DIN 1055-3, DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331) entsprechen.

**Lufreinhaltung:**

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt. Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert unter anderem die Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen.

Die novellierte Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) trägt zwar dazu bei, dass kleinere Holzfeuerungsanlagen weniger Feinstaub und andere Luftschadstoffe freisetzen, jedoch darf trotz des positiven Beitrages die 1. BImSchV nur als ein bundesweiter Mindeststandard angesehen werden, der für Städte mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. In Großstädten sind weitergehende Beschränkungen erforderlich. Die von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe wird deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt.

#### **7.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Am südwestlichen Ende der Flurstücke 78/3 und - 78/4 sind - zusätzlich zu den gem. Stellplatzverordnung in den jeweiligen Tiefgaragen angelegten Stellplätzen von 1 Stellplatz/Wohneinheit - 6 oberirdische Stellplätze/Garagen/Carports vorgesehen, die den einzelnen Objekten zugeordnet werden. Diese sind behindertengerecht vorgesehen und nehmen insgesamt eine Fläche von 105 m<sup>2</sup> ein. Weitere Stellplätze außer diesen 6 vorgesehenen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

#### **7.5. Grünordnerische Festsetzungen**

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum, Stammumfang mindestens (StU) 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste, Pkt. 7.6, zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind auch die Aspekte des Schallschutzes zu berücksichtigen. So können beispielsweise lärmindernde Maßnahmen (durch Bepflanzung etc.) oder lärmüberlagernde

Maßnahmen (z.B. Rauschen eines Wasserspiels) zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität eingesetzt werden.

Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen. Auch sollte, wo möglich, lokal die Option der Fassadenbegrünung genutzt werden.

### 7.6. Artenliste für Gehölzneupflanzungen

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Arten aus der folgenden Liste auszuwählen. Es handelt sich um heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, die dem Gebietscharakter entsprechen und das Orts- und Landschaftsbild adäquat ergänzen und strukturieren. Nadelbäume oder –sträucher sind dementsprechend - bis auf die Ausnahme von *Pinus sylvestris*, welche den vorhandenen Charakter des Areals unterstreicht - zur Neupflanzung nicht vorgesehen.

Aufgrund der durch die Anordnung der Baufelder und der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Bebauung relativ kleinräumigen Freiraumflächen sollte auf eine Pflanzung von Großbäumen mit hohem Bedarf an Wurzel- und Kronenraum verzichtet werden.

**Tabelle 3: Artenliste für Gehölzneupflanzungen**

Wissenschaftlicher Name (alphabetisch geordnet)	Deutscher Name	Erforderlicher Grenzabstand gem. Hess. Nachbarrecht	Größe i. Alter bis ca. (Höhe/Breite)
<b>Mittelgroße bis kleine Bäume</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	1,5 m	15 m / 10 m
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	2 m	10 m / 8 m
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	1,5 m	20 m / 12 m
<i>Malus, Pyrus</i>	heimische Obstbäume	2 m	8-10 m / 8 m
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe	1,5 m	10 m / 8 m
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	1,5 m	12 m / 7 m
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	1,5 m	12 m / 6 m
<i>Ulmus (Resista®-Sorten)</i>	Ulme, Rüter	1,5 m	15 m / 12 m
<b>Große bis mittelgroße Sträucher</b>			
<i>Clematis ssp.</i>	Waldrebe	0,5 m	5 m / 2 m
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	0,5 m	7 m / 7 m
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	0,5 m	6 m / 6 m
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel	1 m	7 m / 7 m
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	0,5 m	8 m / 6 m
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	0,5 m	6 m / 8 m
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	0,5 m	6 m / 4 m
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	0,5 m	5 m / 5 m

Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	0,5 m	6 m / 3 m
Lonicera xylosteum	Gewöhnl. Heckenkirsche	0,5 m	3 m / 3 m
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	0,5 m	3 m / 5 m
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn	0,5 m	6 m / 6 m
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	0,5 m	4 m / 3 m
Rosa ssp.	heimische Rosenarten	0,5 m	3 m / 3 m
Salix purpurea	Purpur-Weide	0,5 m	5 m / 5 m
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	0,5 m	4 m / 4 m
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	0,5 m	4 m / 4 m
<b>Kleine Sträucher</b>			
Calluna vulgaris	Besenheide („Heidekraut“)	0,5 m	1 m / flächig
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch	0,5 m	1,5 m / 1,5 m
Rosa carolina	Wiesen-Rose	0,5 m	1 m / 1,5 m
Rosa nitida	Glanz-Rose	0,5 m	0,5 m / 0,8 m
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	0,5 m	0,5 m / 0,5 m
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose, Apfel-Rose	0,5 m	1 m / 2 m
Rosa rugotida	-	0,5 m	1 m / 1 m
Salix aurita	Öhrchen-Weide	0,5 m	2 m / 2 m
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	0,5 m	0,3 m / 0,5 m

Beim Anpflanzen von Hecken sind die erforderlichen Grenzabstände gem. § 39 Hess. Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

## 8 Flächenbilanz

Im Folgenden werden Bestand und Planung flächenmäßig gegenübergestellt.

**Tabelle 4: Flächenbilanz**

<b>Bestand</b>	<b>Fläche</b>
Vegetationsfläche	ca. 3.550 m <sup>2</sup>
Vegetationslose Fläche (Wege, versiegelte Fläche)	ca. 921 m <sup>2</sup>
<b>Summe Fläche</b>	<b>ca. 4.471 m<sup>2</sup></b>
<b>Planung</b>	
Verkehrsfläche, privat	ca. 900 m <sup>2</sup>
Baufelder WA	ca. 1.895 m <sup>2</sup>

---

Vegetationsfläche	ca. 1.676 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Summe Fläche	<b>4.471 m<sup>2</sup></b>

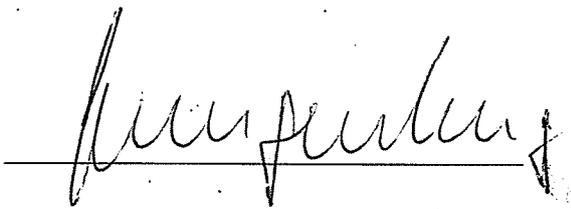
## **9 Kosten**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen.

## **10 Schlussbemerkung**

Durch den Bebauungsplan wird die Nutzung des derzeit brach liegenden Plangebietes als unkontrollierte Ablagerungsfläche in eine neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und damit der Wert der Fläche gesteigert, weiterhin wird das im Umfeld bestehende Wohnen fortgesetzt und gleichzeitig städtebaulich adäquat gefasst. Im Falle des Nachweises der Zauneidechse im Geltungsbereich werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung des Bestandes festgesetzt und durchgeführt.

Aufgestellt: 12.9.12



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Kumpferling'.

Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

## **11 Anlagen**

- 1) Bericht über die Artenschutzrechtlichen Erhebungen zur Zauneidechse in den Jahren 2009 und 2012**
- 2) Ergebnisse der Untersuchung zum Schallschutz**
- 3) Bestandskarte Vegetation, Schwarz-Weiß-Fassung**

## **Artenschutzfachbeitrag zum potentiellen Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im geplanten Baugebiet „Am Vogelsang“ in Kassel-Bettenhausen**

Bericht über die Artenschutzrechtlichen Erhebungen zur Zauneidechse in den Jahren 2009 und 2012

Bearbeiter: Diplom-Biologe Armin Six

### **1 Einleitung**

Im geplanten Baugebiet „Am Vogelsang“ in Kassel-Bettenhausen war mit dem Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu rechnen. Die Zauneidechse ist auf den Roten Listen Hessens und Deutschlands als „gefährdet“ (Kategorie 3) eingestuft und nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Weiterhin ist sie auf Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, was eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich macht.

### **2 Allgemeine Angaben zur Art**

#### **2.1 Durch das Vorhaben betroffene Art**

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

#### **2.2 Schutzstatus und Gefährdungsstufe Rote Listen**

FFH-Anhang: IV

RL Hessen: 3 (gefährdet)

RL Deutschland: 3 (gefährdet)

Nach § 7 Abs. 2 Pkt. 14 BNatSchG streng geschützt

### **3 Erhaltungszustand**

Bewertung nach Ampel-Schema im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen:

Hessen: günstig (grün)

Deutschland: unzureichend (gelb)

### **4 Charakterisierung der Art**

#### **4.1 Lebensraumsansprüche und Verhaltensweisen**

Zauneidechsen besiedeln Magerbiotopie wie trockene Waldränder, Bahndämme, Ruderalflächen, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche, Kiesgruben, Wildgärten und ähnliche

Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. In kühleren Gegenden beschränken sich die Vorkommen auf wärmebegünstigte Südböschungen. Wichtig sind Elemente wie Totholz und Steine.

Nach der Winterstarre in Erdlöchern und frostfreien Spalten (in Mitteleuropa meist von Oktober bis März/Anfang April) erscheinen zunächst die Jungtiere, dann die Männchen und erst einige Wochen später die Weibchen. Zum Beutespektrum zählen vor allem Insekten wie Heuschrecken, Zikaden, Käfer und deren Larven, Wanzen, Ameisen sowie Spinnen und Regenwürmer.

Die Paarungszeit beginnt in Mitteleuropa nach der ersten Häutung etwa Ende April. Die Eiablage (Gelegegröße 5 bis 14 Eier) erfolgt an sandigen, sonnigen Plätzen meist im Mai oder Juni, vereinzelt noch im August. Die Entwicklungszeit der Eier beträgt im Schnitt etwa zwei Monate. Die Jungtiere sind nach anderthalb bis zwei Jahren geschlechtsreif.

## **4.2 Verbeitung**

Das Verbreitungsareal reicht von Zentralfrankreich über ganz Mittel- und Osteuropa sowie Südschweden, über das Baltikum, den Ladoga- und Onegasee bis zur Südspitze des Baikalsees im äußersten Osten. Die Britische Hauptinsel wird nur punktuell im Süden bewohnt. Die südliche Arealgrenze wird unter anderem von den Pyrenäen, der Nordabdachung der Alpen, dem Süden der Balkanhalbinsel und dem Kaukasus gebildet. Nicht besiedelt sind beispielsweise Nord- und Mittelskandinavien, Schottland und Irland sowie weitgehend der Mittelmeerraum.

Im Norden ihres Verbreitungsgebiets lebt die Zauneidechse vor allem im Flach- und Hügelland. Am Südrand ihres Areals ist die Art dagegen nur in höheren Gebirgslagen zu finden; die Höhenverbreitung erreicht im Süden stellenweise 2000 m NN. Das südlichste Vorkommen der Art liegt im griechischen Pindos-Gebirge.

## **5 Ergebnisse**

Während einer Begehung am 5. Oktober 2009 wurde das Untersuchungsgebiet auf das Vorkommen der Zauneidechse überprüft. Dabei konnten keine Individuen nachgewiesen werden. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich die Tiere ab Anfang Oktober in ihre Winterquartiere (Erdlöcher / frostfreie Spalten) zurückziehen, so dass ein Nachweis nicht mehr möglich ist.

Bedingt durch den späten Begehungstermin ließ der fehlende Nachweis von Individuen

somit keine Aussage über das Vorhandensein der Art im Untersuchungsraum zu.

Da jedoch artspezifische Habitatstrukturen wie Ruderalflächen mit offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen ebenso wie Steine und vereinzelt Totholz vorhanden sind, musste potentiell von einem Vorkommen der Art im Untersuchungsraum ausgegangen werden. Dabei war ein Vorkommen in den im Bebauungsplan beschriebenen Biotoptypen 09.120B (Ruderalfluren), 02.100B (freiwachsende Hecken, Gebüschfluren), 11.225 (Extensivrasen) und 11.224 (Intensivrasen, Randbereich) denkbar. In den übrigen, mehr oder weniger versiegelten Bereichen konnte die Art nicht erwartet werden.

Daher fanden zur Überprüfung am 13.05. und 20.05.2012 zwei weitere Begehungen, jeweils im Umfang von ca. einer Stunde, statt. Die Erfassungsbedingungen waren gut: sonnig, klar, geringe Bewölkung, Temperatur 15-18°C am 13.05 und 20-23°C am 20.05.; die Bodentemperatur lag infolge starker Sonneneinstrahlung bei über 30°C. Dabei konnten jedoch **keine positiven Nachweise** geführt werden, sodass von einem Vorkommen der Art im Bezugsraum nicht auszugehen ist.

Eine Untersuchung in Bezug auf andere streng geschützte Arten fand nicht statt, da aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen mit dem Vorhandensein solcher Arten nicht zu rechnen war.

## Literatur

ARNOLD, E.N. & J.A. Burton (1979): Pareys Reptilien- und Amphibienführer Europas. Verlag Paul Parey, Hamburg und Berlin.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT; ENERGIE; LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ , Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, September 2009.



## Schalltechnisches Büro

A. Pfeifer, Dipl.-Ing.

Birkenweg 6, 35630 Ehringshausen  
Tel.: 06449/9231-0 Fax.: 06449/6662  
E-Mail: info@ibpfeifer.de  
Internet: www.ibpfeifer.de

Beratung Gutachten Messung  
Forschung Entwicklung Planung

Bekanntgegebene Meßstelle nach  
§ 26 Bundesimmissionsschutzgesetz

Eingetragen in die Liste der Nachweis-  
berechtigten für Schallschutz gem. § 4 Abs. 1  
NBVO bei der Ingenieurkammer Hessen

VMPA – anerkannte Schallschutzprüfstelle  
nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

Ehringshausen, den 6.8.2012

## Immissionsgutachten Nr. 1782

Ergebnisse der Untersuchung zum Schallschutz

Inhalt : **Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet Nr. VII/8  
"Vogelsang" der Stadt Kassel,  
Schalltechnische Untersuchung**

Auftraggeber : **SGS Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
Dr.-Elisabeth-Selbertstraße 39  
34266 Niestetal**

Anmerkung : **Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten, einem 2-seitigen  
Karten- und einem 3-seitigen Berechnungsanhang.  
Eine auszugsweise Zitierung ist mit uns abzustimmen.**

Schalltechnisches Büro Pfeifer



W. Steinert

**A. Pfeifer, Dipl.-Ing.**  
Schalltechnisches Büro  
Birkenweg 6 · 35630 Ehringshausen  
Tel. 06449/9231-0 · Fax 06449/6662

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
2.1	Rechts- und Beurteilungsgrundlagen	3
2.2	Verwendete Unterlagen	4
2.3	Lagebeschreibung	4
2.4	Orientierungswerte DIN 18005	5
2.5	Immissionsrichtwerte TA Lärm	8
2.6	Immissionsrichtwerte 18. BImSchV, Sportanlagenlärmenschutzverordnung	9
2.7	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV, Verkehrslärmenschutzverordnung	11
2.8	DIN 4109	12
2.9	VDI 2719	14
<b>3.</b>	<b>Vorgehensweise</b>	<b>15</b>
<b>4.</b>	<b>Schallausbreitungsrechnung</b>	<b>16</b>
4.1	Immissionsorte	16
4.2	Auszug aus DIN 18005	16
4.3	Auszug aus TA Lärm, DIN ISO 9613-2	17
4.3.1	Berechnungsverfahren	17
4.3.2	Ermittlung der meteorologische Korrektur	18
4.3.3	Ermittlung der Beurteilungspegel	19
4.4	Auszug aus der Sportanlagenlärmenschutzverordnung	20
4.4.1	Berechnungsverfahren	20
4.4.2	Ermittlung der meteorologische Korrektur	21
4.4.3	Ermittlung der Beurteilungspegel	21
4.5	Straßenverkehr, Auszug aus RLS 90	21
4.5.1	Berechnungsverfahren	21
4.5.2	Ermittlung der Beurteilungspegel	24
<b>5.</b>	<b>Emissionsdaten</b>	<b>25</b>
5.1	Schulnutzung	25
5.1.1	Nutzungsbeschreibung	25
5.1.2	Emissionsansätze	25
5.2	Sportnutzung	27
5.2.1	Nutzungsbeschreibung	27
5.2.2	Emissionsansätze	28
5.3	Verkehr	29
5.3.1	Nutzungsdaten	29
5.3.2	Emissionsansätze	29
<b>6.</b>	<b>Beurteilungspegel</b>	<b>30</b>
6.1	Schulnutzung	30
6.2	Sportnutzung	33
6.3	Straßenverkehr	37
<b>7.</b>	<b>Bewertung</b>	<b>41</b>
7.1	Schulnutzung	41
7.2	Sportnutzung	41
7.3	Straßenverkehr	41
<b>8.</b>	<b>Schallschutzmaßnahmen</b>	<b>41</b>
8.1	Aktiver Schallschutz (Maßnahmen im Plangebiet)	41
8.2	Passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet)	42
<b>9.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>44</b>
<b>10.</b>	<b>Anhang</b>	<b>A1</b>
10.1	Lagepläne	A1
10.2	Berechnungsdaten	B1

## 1. Aufgabenstellung

Die Stadt Kassel beabsichtigt einen Bebauungsplan für ein neues Wohngebiet aufzustellen. Das Gebiet im Osten von Kassel soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes "Vogelsang" ausgewiesene Fläche liegt nördlich einer Schule an der Eichwaldstraße.

Aufgabe dieser Untersuchung ist es zu prüfen, ob die von außen in das Plangebiet einwirkenden Geräusche die im Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 angegebenen Orientierungswerte einhalten.

Zu berücksichtigen ist die Schulnutzung, Sonderveranstaltungen auf dem Schulgelände sowie der Straßenverkehr.

Entsprechend des Ergebnisses der Untersuchungen sind Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten, die ggf. als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden können.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Rechts- und Beurteilungsgrundlagen

- |     |             |   |
|-----|-------------|---|
| [1] | BImSchG     | Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.3.1974 in der aktuellen Fassung (Bundesimmissionsschutzgesetz) |
| [2] | TA Lärm     | Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26.8.1998  |
| [3] | 16. BImSchV | Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) vom 12.6.1990  |
| [4] | RLS 90      | Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen vom April 1990   |

- |      |                    |  |
|------|--------------------|--|
| [5]  | 18. BImSchV        | Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18.7.1991 |
| [6]  | DIN ISO 9613-2     | Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Ausgabe Oktober 1999   |
| [7]  | VDI 2719           | Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987   |
| [8]  | DIN 4109           | Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise vom November 1989   |
| [9]  | DIN 18005-1        | Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juni 2002   |
| [10] | DIN 18005-1 Bbl. 1 | Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung vom Mai 1987  |
| [11] | Parkplätze         | Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage von 2007                                      |
| [12] | VDI 3770           | Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen vom April 2002                                    |

## 2.2 Verwendete Unterlagen

- a) Entwurf des Bebauungsplanes Nr. VII/8 "Vogelsang", Planstand 18.4.2012
- b) Vorentwurf einer möglichen Bebauung im Plangebiet, Planstand 12.10.2011
- c) Angaben des Straßenverkehrsamtes Kassel zum Verkehrsaufkommen vom 3.12.2008
- d) Angaben des Sportamtes Kassel zur Vereinsnutzung der Sporthalle Bettenhausen vom 5.12.2008

## 2.3 Lagebeschreibung

Das Plangebiet liegt im Osten von Kassel zwischen Vogelsang und Eichwaldstraße, die weiter im Norden in die Pfarrstraße übergeht.

Südlich des Plangebietes befindet sich eine Schule und weiter südlich eine Sporthalle.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Lage des Plangebiets und der Umgebung ist im Anhang im Lageplan dargestellt.

#### 2.4 Orientierungswerte DIN 18005

In der Norm DIN 18005 wird ausgeführt, daß ausreichender Schallschutz eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist. In erster Linie sollte der Schall bereits bei der Entstehung (z. B. an Kraftfahrzeugen) verringert werden. Dies ist häufig nicht in ausreichendem Maß möglich. Lärmvorsorge und Lärminderung müssen deshalb auch durch städtebauliche Maßnahmen bewirkt werden. Voraussetzung dafür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 enthält Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung; sie sind eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes; sie sind keine Grenzwerte.

Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen sowie für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern.

Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder für den Schutz einzelner Objekte. Die Orientierungswerte unterscheiden sich nach Zweck und Inhalt von immissionsrechtlich festgelegten Werten wie etwa den Immissionsrichtwerten der TA Lärm oder den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung; sie weichen zum Teil von diesen Werten ab.

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Orientierungswerte:

- a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten:

tags	L = 50 dB(A)
nachts	L = 40 bzw. 35 dB(A)
  
- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten:

tags	L = 55 dB(A)
nachts	L = 45 bzw. 40 dB(A)
  
- c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen:

tags	L = 55 dB(A)
nachts	L = 55 dB(A)
  
- d) Bei besonderen Wohngebieten (WB):

tags	L = 60 dB(A)
nachts	L = 45 bzw. 40 dB(A)
  
- e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI):

tags	L = 60 dB(A)
nachts	L = 50 bzw. 45 dB(A)
  
- f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE):

tags	L = 65 dB(A)
nachts	L = 55 bzw. 50 dB(A)
  
- g) Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

tags	L = 45 bis 65 dB(A)
nachts	L = 35 bis 65 dB(A)
  
- h) Bei Industriegebieten (GI) kann – soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt – kein Orientierungswert angegeben werden.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 6 Uhr bis 22 Uhr und nachts der Zeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr zugrunde zu legen. Falls nach örtlichen Verhältnissen andere Regelungen gelten, soll eine mindestens 8-stündige Nachtruhe sichergestellt sein.

Die Einwirkung der zu beurteilenden Geräusche wird anhand eines Beurteilungspegels  $L_r$  (Rating Level) bewertet. Dieser Beurteilungspegel wird unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer und der Tageszeit des Auftretens gebildet. Das Einwirken von in der Pegelhöhe schwankenden Geräuschen auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels  $L_r$  während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Die o. g. Bauflächen, Baugebiete, Sondergebiete und sonstigen Flächen entsprechen dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaß-

nahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der o. g. Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes sollen in der Begründung zum Flächennutzungsplan oder zum Bebauungsplan beschrieben und gegebenenfalls in den Plänen gekennzeichnet werden.

## 2.5 Immissionsrichtwerte TA Lärm

Für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden gelten gemäß TA Lärm (Pkt. 6.1) für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Immissionsrichtwerte:

- a) Industriegebiete (vgl. § 9 BauNVO):

$$L = 70 \text{ dB(A)}$$

- b) Gewerbegebiete (vgl. § 8 BauNVO):

tags  $L = 65 \text{ dB(A)}$

nachts  $L = 50 \text{ dB(A)}$

- c) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (vgl. §§ 5-7 BauNVO):

tags  $L = 60 \text{ dB(A)}$

nachts  $L = 45 \text{ dB(A)}$

- d) Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete (vgl. § 2 und § 4 BauNVO):

tags  $L = 55 \text{ dB(A)}$

nachts  $L = 40 \text{ dB(A)}$

- e) Reine Wohngebiete (vgl. § 3 BauNVO):

tags  $L = 50 \text{ dB(A)}$

nachts  $L = 35 \text{ dB(A)}$

- f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten:

tags  $L = 45 \text{ dB(A)}$

nachts  $L = 35 \text{ dB(A)}$

Die Einwirkung der zu beurteilenden Geräusche wird anhand eines Beurteilungspegels  $L_r$  (Rating Level) bewertet. Dieser Beurteilungspegel wird unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer, der Tageszeit des Auftretens und besonderer

Geräuschmerkmale (Töne, Impulse) gebildet. Das Einwirken von in der Pegelhöhe schwankenden Geräuschen auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels  $L_r$  während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Gemäß der TA Lärm sind die Richtwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden während des Tages und auf die ungünstigste Stunde der Nacht zu beziehen. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22 Uhr und endet um 6 Uhr.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als  $\Delta L = 30$  dB und zur Nachtzeit um nicht mehr als  $\Delta L = 20$  dB überschreiten.

Während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit an Werktagen (6 Uhr bis 7 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen (6 Uhr bis 9 Uhr, 13 Uhr bis 15 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) ist die erhöhte Störwirkung (für Gebiete nach Buchstaben d bis f) durch einen Zuschlag von  $K_R = 6$  dB zum Immissionspegel zu berücksichtigen.

## 2.6 Immissionsrichtwerte 18. BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung

Gemäß § 2 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gelten für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden folgende Immissionsrichtwerte:

- in Gewerbegebieten:

tags	außerhalb der Ruhezeiten	$L = 65$ dB(A)
	innerhalb der Ruhezeit	$L = 60$ dB(A)
nachts		$L = 50$ dB(A)
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten:

tags	außerhalb der Ruhezeiten	$L = 60$ dB(A)
	innerhalb der Ruhezeit	$L = 55$ dB(A)
nachts		$L = 45$ dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten:

tags	außerhalb der Ruhezeiten	$L = 55$ dB(A)
	innerhalb der Ruhezeit	$L = 50$ dB(A)
nachts		$L = 40$ dB(A)
- in reinen Wohngebieten:

tags	außerhalb der Ruhezeiten	L = 50 dB(A)
	innerhalb der Ruhezeit	L = 45 dB(A)
nachts		L = 35 dB(A)
-	in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten:	
tags	außerhalb der Ruhezeiten	L = 45 dB(A)
	innerhalb der Ruhezeit	L = 45 dB(A)
nachts		L = 35 dB(A)

Die Art der Gebiete und Anlagen ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Anlagen sowie Gebiete und Anlagen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Weicht die tatsächliche bauliche Nutzung im Einwirkungsbereich der Anlage erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Nutzung ab, ist von der tatsächlichen baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen baulichen Entwicklung des Gebietes auszugehen.

Die Einwirkung der zu beurteilenden Geräusche wird anhand eines Beurteilungspegels  $L_r$  (Rating Level) bewertet. Dieser Beurteilungspegel wird unter Berücksichtigung der Einwirkungsdauer und der Tageszeit des Auftretens gebildet. Das Einwirken von in der Pegelhöhe schwankenden Geräuschen auf den Menschen wird dem Einwirken eines konstanten Geräusches dieses Pegels  $L_r$  während des gesamten Bezugszeitraumes gleichgesetzt.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als  $\Delta L = 30$  dB und zur Nachtzeit um nicht mehr als  $\Delta L = 20$  dB überschreiten.

Der Tagesbeurteilungszeitraum erstreckt sich werktags von 6 bis 22 Uhr und sonntags von 7 bis 22 Uhr.

Es gelten folgende Ruhezeiten:

werktags:	6 bis 8 Uhr
	20 bis 22 Uhr
sonntags:	7 bis 9 Uhr
	13 bis 15 Uhr
	20 bis 22 Uhr

Der Tagesbeurteilungszeitraum wird durch die Ruhezeiten unterteilt. Damit beträgt die Beurteilungszeit außerhalb der Ruhezeiten werktags zusammen 12 Stunden und sonntags 9 Stunden. Für die einzelnen Ruhezeiten gilt jeweils separat eine Beurteilungszeit von 2 Stunden. Zur Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) gilt eine Beurteilungszeit von 1 Stunde (ungünstigste volle Stunde).

Die Ruhezeit von 13 bis 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlage oder der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9 bis 20 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Die sonntägliche Ruhezeit von 13 Uhr bis 15 Uhr ist nicht zu berücksichtigen, wenn die gesamte Nutzungszeit der Sportanlage zusammenhängend weniger als 4 Stunden beträgt und davon mehr als 30 Minuten in diese Ruhezeit fallen. Die Beurteilungszeit beträgt dann 4 Stunden.

Die zuständige Behörde soll von der Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn infolge des Betriebs einer Sportanlage bei seltenen Ereignissen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als  $\Delta L = 10$  dB überschritten werden. Dabei dürfen die Beurteilungspegel keinesfalls folgende Höchstwerte überschreiten:

tags	außerhalb der Ruhezeiten	$L = 70$ dB(A)
	innerhalb der Ruhezeit	$L = 65$ dB(A)
nachts		$L = 55$ dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen bei seltenen Ereignissen dürfen diese Höchstwerte am Tage um nicht mehr als  $\Delta L = 20$  dB und zur Nachtzeit um nicht mehr als  $\Delta L = 10$  dB überschreiten.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten. Dies gilt unabhängig von der Zahl der einwirkenden Sportanlagen.

Neben den durch den eigentlichen Sportbetrieb entstehenden Geräuschen sind auch Geräusche von Parkplätzen zu berücksichtigen.

## 2.7 Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung

Gemäß 16. BImSchV gelten außerhalb von Gebäuden für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Immissionsgrenzwerte:

- in Gewerbegebieten
  - tags  $L = 69 \text{ dB(A)}$
  - nachts  $L = 59 \text{ dB(A)}$
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
  - tags  $L = 64 \text{ dB(A)}$
  - nachts  $L = 54 \text{ dB(A)}$
- in reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten
  - tags  $L = 59 \text{ dB(A)}$
  - nachts  $L = 49 \text{ dB(A)}$
- an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen
  - tags  $L = 57 \text{ dB(A)}$
  - nachts  $L = 47 \text{ dB(A)}$

Gemäß der RLS 90 sind die Grenzwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden während des Tages (6 Uhr bis 22 Uhr) und auf 8 Stunden nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) zu beziehen.

## 2.8 DIN 4109

Die Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden regelt die bauaufsichtlich bindend eingeführte Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Zum Schutz gegen Außenlärm werden dort Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gestellt. Diese repräsentieren die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestwerte des Schallschutzes. Wird höherer Schallschutz gewünscht, können z. B. die Schallschutzkennwerte der VDI 4100 realisiert werden.

Gemäß DIN 4109 sind für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden Lärmpegelbereiche des "maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ )" mit folgenden bewerteten resultierenden Schalldämmmaßen (erf.  $R'_{w,res}$ ) festgelegt:

I:	$L_a =$	bis 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
II:	$L_a =$	56 bis 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
III:	$L_a =$	61 bis 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
IV:	$L_a =$	66 bis 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$

V:  $L_a = 71$  bis  $75$  dB(A)      erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB  
VI:  $L_a = 76$  bis  $80$  dB(A)      erf.  $R'_{w,res} = 50$  dB

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von  $L_a > 80$  dB(A) sind Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus den berechneten Beurteilungspegeln während der Tageszeit mit einem Zuschlag von  $\Delta L = 3$  dB ermittelt.

Die bewerteten resultierenden Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes zusammen zu erfüllen.

Die erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten nur für die in Richtung der Lärmimmission orientierten Räume eines Gebäudes. Für die abgewandten Gebäudeseiten können die maßgeblichen Außenlärmpegel naturgemäß erst dann berechnet werden, wenn die Geometrie und Lage der Gebäude bekannt ist und damit deren Reflexionen sowie Abschirmungen ermittelt werden können.

Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um  $\Delta L = 5$  dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um  $\Delta L = 10$  dB gemindert werden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwände, der Fenster, der Rolläden sowie der Lüftungseinrichtungen bestimmen sich gemäß DIN 4109 unter Berücksichtigung des Verhältnisses von Gesamtaußenfläche zur Grundfläche eines betrachteten schutzwürdigen Raumes sowie unter Berücksichtigung des Fensterflächenanteils.

Die in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämmmaße von Außenwänden und Fenstern (inkl. Rolläden und Lüftungseinrichtung) wurden hier beispielhaft auf Grundlage eines Verhältnisses von 0,5 der Gesamtfläche eines Außenbauteils zur Grundfläche sowie eines Fensterflächenanteils von 40 % bestimmt.

Tab. 1 : Schalldämme von Außenwänden und Fenstern.

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ [dB]	Erforderliches Schalldämmmaß der Wand $R'_w$ [dB]	Erforderliches Schalldämmmaß der Fensterfläche inkl. Rolläden und Lüftungseinrichtungen $R'_w$ [dB]
30	35	25
35	40	30
40	45	35
45	50	40
50	55	45

## 2.9 VDI 2719

Nach der VDI-Richtlinie 2719 werden Fenster nach bewerteten Schalldämmmaßen in Schallschutzklassen eingeteilt.

Eine Schallschutzklasse umfaßt jeweils einen 5 dB-Bereich des bewerteten Schalldämmmaßes  $R'_w$ . Die Einstufung in eine Schallschutzklasse erfolgt nach der Tabelle 2.

Tab. 2 : Schallschutzklassen von Fenstern nach VDI 2719.

Schallschutzklasse	bewertetes Schalldämmmaß $R'_w$ [dB] des am Bau funktionsfähig eingebauten Fensters, gemessen nach DIN EN ISO 140-5 in Verbindung mit DIN EN ISO 717-1	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_w$ [dB] des im Prüfstand nach DIN EN ISO 140-1 eingebauten funktionsfähigen Fensters
1	25 bis 29	$\geq 27$
2	30 bis 34	$\geq 32$
3	35 bis 39	$\geq 37$
4	40 bis 44	$\geq 42$
5	45 bis 49	$\geq 47$
6	ab 50	$\geq 52$

### 3. Vorgehensweise

Das Gelände, die Bebauung und alle weiteren die relevanten Gegebenheiten werden für die Schallausbreitungsrechnung digitalisiert. Die Beurteilungspegel werden für die Fassaden der möglichen Bebauung im Plangebiet berechnet.

Es werden drei unterschiedliche Geräuschquellen betrachtet:

a) Schulnutzung:

Hier werden als Geräuschquellen der Parkierungsverkehr sowie die Pausenzeiten der Schule angesetzt.

b) Sonderveranstaltungen auf dem Schulgelände:

Die Sporthalle der Schule wird durch Vereine genutzt. Regelmäßig findet Training statt. Darüber hinaus wird die Halle an Wochenenden gelegentlich auch zu Sonderveranstaltungen genutzt. Hierbei ist der Herbstball relevant, da diese Veranstaltung in die Nachtzeit reicht.

Als Geräuschquelle ist der hierbei auftretenden Parkierungsverkehr von Bedeutung. Die in größerem Abstand stehende Sporthalle ist hinsichtlich der Schallabstrahlung von untergeordneter Bedeutung.

Der Außenbereich um die Sporthalle wird während dieser Veranstaltungen nach Angabe des Sportamtes nicht genutzt.

c) Straßenverkehr:

Hier wird der Verkehr auf der Pfarrstraße, Heiligenröder Straße und Eichwaldstraße berücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005.

Für Sportanlagen gelten innerhalb der separat zu beurteilenden Ruhezeiten um  $\Delta L = 5$  dB niedrigere Immissionsrichtwerte, daher werden die Ergebnisse hiermit verglichen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind mit den Orientierungswerten identisch.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen um  $\Delta L = 4$  dB höher als die Orientierungswerte.

Für die Fassaden der Gebäude im Plangebiet werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 auf der Grundlage der Beurteilungspegel berechnet.

#### **4. Schallausbreitungsrechnung**

##### **4.1 Immissionsorte**

Als maßgebliche Immissionsorte werden für die Gebäude im Plangebiet je Stockwerk (EG, OG, DG) Berechnungspunkte festgelegt, die repräsentativ für alle Fenster der Gebäude stehen.

Hierbei wird die Gebäudeanordnung dem zur Verfügung gestellten Vorentwurf entnommen.

Die Lage der Immissionsorte ist im Anhang im Lageplan angegeben.

##### **4.2 Auszug aus DIN 18005**

Bei der Beurteilung von immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftigen Sportanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten. Sie sieht tagsüber Ruhezeiten als getrennte Beurteilungszeiten mit eigenen Immissionsrichtwerten vor, nachts ist die ungünstigste volle Stunde maßgebend. Nach dieser Verordnung sind die Beurteilungspegel aller auf einen Immissionsort einwirkenden Sportanlagen zusammenzufassen. Für andere Sportanlagen gilt die TA Lärm.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von Straßen werden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet.

Für die Berechnung von Gewerbelärm verweist die Norm DIN 18005, Teil 1 auf das in der TA Lärm angegebene Verfahren und die darin genannten Normen und Richtlinien (DIN ISO 9613-2, VDI 2571, VDI 2714).

Für Schulnutzungen existieren unserer Kenntnis nach keine direkt geltende Vorschriften. Daher wird hier die Beurteilung der durch die Schulnutzung

entstehenden Geräusche auf der Grundlage der TA Lärm als derzeit aktuellste Berechnungs- und Bewertungsvorschrift herangezogen.

#### 4.3 Auszug aus TA Lärm, DIN ISO 9613-2

##### 4.3.1 Berechnungsverfahren

Die Schallausbreitungsrechnung ermittelt den Immissionspegel in Abhängigkeit von der Frequenz in Oktavbandbreite. Dabei wird vom Schalleistungspegel eines Vorganges ausgegangen. Berücksichtigt werden alle die Schallausbreitung beeinflussenden Parameter, wie unter anderem Luftabsorption, Bodeneffekte, Abschirmung durch Hindernisse, Reflexionen und verschiedene weitere Effekte. Es wird dabei grundsätzlich eine leichte Mitwindsituation angenommen.

Die Beziehung stellt sich wie folgt dar:

$$L_T = L_W + D_C - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{fol} - A_{site} - A_{hous} - C_{met}$$

Hierin bedeuten:

$L_T$	Immissionspegel [dB(A)]
$L_W$	Schalleistungspegel [dB(A)]
$D_C$	Richtwirkungskorrektur [dB]
$A_{div}$	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung [dB]
$A_{atm}$	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption [dB]
$A_{gr}$	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes [dB]
$A_{bar}$	Dämpfung aufgrund von Abschirmung [dB]
$A_{fol}$	Dämpfung durch Bewuchsflächen [dB]
$A_{site}$	Dämpfung durch Industrieflächen [dB]
$A_{hous}$	Dämpfung durch Bebauungsflächen [dB]
$C_{met}$	Meteorologische Korrektur [dB]

Für jede Teilgeräuschquelle wird der Immissionspegelanteil separat berechnet. Die Berechnung des Gesamtschalldruckpegels der unterschiedlichen Emittenten an den Immissionsorten erfolgt durch energetische Addition deren Immissionspegelanteile.

#### 4.3.2 Ermittlung der meteorologische Korrektur

Die Immissionspegel werden grundsätzlich für Mitwindverhältnisse, d. h. Wind von den Geräuschquellen zu den Immissionsorten, berechnet.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche ist gemäß TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 ein Langzeitmittelungspegel  $L_{AT}$  zu bestimmen. Es wird vom Mittelungspegel die meteorologische Korrektur ( $C_{met}$ ) subtrahiert.

Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können.

Die Beziehung stellt sich wie folgt dar:

$$C_{met} = C_0 \left( 1 - 10 \left( h_s + h_r \right) / d_p \right) \quad \text{wenn } d_p > 10 \left( h_s + h_r \right)$$

$$C_{met} = 0 \quad \text{wenn } d_p \leq 10 \left( h_s + h_r \right)$$

Hierin bedeuten:

$C_{met}$	Meteorologische Korrektur [dB]
$h_s$	Höhe der Geräuschquelle [m]
$h_r$	Höhe des Immissionsortes [m]
$d_p$	Abstand zwischen Quelle und Immissionsort projiziert auf die horizontale Bodenebene [m]
$C_0$	Faktor [dB], der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt

Die Auswirkungen der Witterungsbedingungen auf die Schallausbreitung sind klein für kurze Abstände  $d_p$  sowie für längere Abstände bei großen Höhen von Quelle und Immissionsort.

Gemäß Vorgabe des hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (Schreiben vom 24.3.1999) soll i. d. R. bei der meteorologischen Korrektur ( $C_{met}$ ) aus Vereinfachungsgründen grundsätzlich der Faktor  $C_0 = 2$  dB verwendet werden. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von  $\Delta L = \pm 1$  dB.

### 4.3.3 Ermittlung der Beurteilungspegel

Gemäß der TA Lärm sind die Richtwerte für den Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden während des Tages und auf die ungünstigste Stunde der Nacht zu beziehen. Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22 Uhr und endet um 6 Uhr.

Während der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit an Werktagen (6 Uhr bis 7 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen (6 Uhr bis 9 Uhr, 13 Uhr bis 15 Uhr und 20 Uhr bis 22 Uhr) ist die erhöhte Störwirkung (für Gebiete nach Buchstaben d bis f) durch einen Zuschlag von  $K_R = 6$  dB zum Immissionspegel zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel wird nach folgenden Gleichungen durchgeführt:

$$L_r = 10 \lg \left[ \frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j 10^{0,1(L_{Aeq,j} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right]$$

$$\text{tags:} \quad T_r = \sum_{j=1}^N T_j \quad \text{hier: 16 h}$$

$$\text{nachts:} \quad T_r = \sum_{j=1}^N T_j \quad \text{hier: 1 h (lauteste Nachtstunde)}$$

Hierin bedeuten:

$L_r$	Beurteilungspegel [dB(A)]
$T_j$	Teilzeit $j$
$T_r$	Beurteilungszeiträume tags bzw. nachts
$N$	Anzahl der Teilzeiten
$L_{Aeq,j}$	Mittelungspegel während der Teilzeit $j$ [dB(A)]
$K_{T,j}$	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit [dB]
$K_{I,j}$	Zuschlag für Impulshaltigkeit [dB]
$K_{R,j}$	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit [dB]

## 4.4 Auszug aus der Sportanlagenlärmenschutzverordnung

### 4.4.1 Berechnungsverfahren

Die Berechnung der Immissionspegel erfolgt hier abweichend von den in der Sportanlagenlärmenschutzverordnung angegebenen Berechnungsverfahren (VDI 2714, VDI 2720) nach der DIN ISO 9613-2. Diese Norm entspricht dem technischen Stand der Schallausbreitungsrechnung im Freien. Die Berechnung der Beurteilungspegel und die Bewertung erfolgen nach dem in der Sportanlagenlärmenschutzverordnung angegebenen Verfahren.

Die Schallausbreitungsrechnung ermittelt den Immissionspegel in Abhängigkeit von der Frequenz in Oktavbandbreite. Dabei wird vom Schalleistungspegel eines Vorganges ausgegangen. Berücksichtigt werden alle die Schallausbreitung beeinflussenden Parameter, wie unter anderem Luftabsorption, Bodeneffekte, Abschirmung durch Hindernisse, Reflexionen und verschiedene weitere Effekte. Es wird dabei grundsätzlich eine leichte Mitwindsituation angenommen.

Die Beziehung stellt sich wie folgt dar:

$$L_T = L_W + D_C - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - A_{bar} - A_{fol} - A_{site} - A_{hous} - C_{met}$$

Hierin bedeuten:

$L_T$	Immissionspegel [dB(A)]
$L_W$	Schalleistungspegel [dB(A)]
$D_C$	Richtwirkungskorrektur [dB]
$A_{div}$	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung [dB]
$A_{atm}$	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption [dB]
$A_{gr}$	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes [dB]
$A_{bar}$	Dämpfung aufgrund von Abschirmung [dB]
$A_{fol}$	Dämpfung durch Bewuchsflächen [dB]
$A_{site}$	Dämpfung durch Industrieflächen [dB]
$A_{hous}$	Dämpfung durch Bebauungsflächen [dB]
$C_{met}$	Meteorologische Korrektur [dB]

Für jede Teilgeräuschquelle wird der Immissionspegelanteil separat berechnet. Die Berechnung des Gesamtschalldruckpegels der unterschiedlichen Emittenten an den Immissionspunkten erfolgt durch energetische Addition der Schalldruckpegel sämtlicher einzeln betrachteter Schallquellen.

#### 4.4.2 Ermittlung der meteorologische Korrektur

Siehe Pkt. 4.3.2

#### 4.4.3 Ermittlung der Beurteilungspegel

Die Ermittlung der Beurteilungspegel wird nach folgenden Gleichungen durchgeführt:

$$L_r = 10 \lg \left[ \frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j 10^{0,1(L_{Aeq,j} + K_{T,j} + K_{I,j})} \right]$$

Beurteilungszeiträume:

$$T_r = \sum_{j=1}^N T_j$$

Hierin bedeuten:

$L_r$  Beurteilungspegel [dB(A)]

$T_j$  Teilzeit  $j$

$T_r$  Beurteilungszeiträume:

2 Stunden in der Ruhezeit

12 Stunden außerhalb der Ruhezeiten werktags

9 Stunden außerhalb der Ruhezeiten sonntags

4 Stunden sonntags bei weniger als 4 h insgesamt und mindestens 30 Minuten innerhalb der Ruhezeit mittags

1 Stunde nachts (ungünstigste volle Stunde)

$N$  Anzahl der Teilzeiten

$L_{Aeq,j}$  Mittelungspegel während der Teilzeit  $j$  [dB(A)]

$K_{T,j}$  Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit [dB]

$K_{I,j}$  Zuschlag für Impulshaltigkeit [dB]

#### 4.5 Straßenverkehr, Auszug aus RLS 90

##### 4.5.1 Berechnungsverfahren

Die Schallemission eines Straßenverkehrsweges wird in Abhängigkeit folgender Parameter bestimmt:

- Verkehrsstärke
- Lkw-Anteil
- zulässige Höchstgeschwindigkeit
- Art der Straßenoberfläche
- Steigung bzw. Gefälle der Straßen

Davon ausgehend wird der vom Straßenverkehr erzeugte Mittelungspegel unter Berücksichtigung folgender Bedingungen berechnet:

- topographische Verhältnisse
- Abschirmungen
- Reflexionen
- Bodeneffekte

Der Emissionspegel für Straßen nach RLS 90 wird durch folgende Beziehungen beschrieben:

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + D_v + D_{StrO} + D_{Stg}$$

$$L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 p)]$$

$$D_v = L_{pkw} - 37,3 + 10 \lg \left[ \frac{100 + (10^{0,1D} - 1) p}{100 + 8,23 p} \right]$$

$$L_{pkw} = 27,7 + 10 \lg [1 + (0,02 v_{pkw})^3]$$

$$L_{Lkw} = 23,1 + 12,5 \lg (v_{Lkw})$$

$$D = L_{Lkw} - L_{pkw}$$

$$D_{Stg} = 0,6 |g| - 3 \quad \text{für } |g| > 5\%$$

$$D_{Stg} = 0 \quad \text{für } |g| \leq 5\%$$

Hierin bedeuten:

*DTV* Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke in Kfz / 24 Std.

$L_{m,E}$  Emissionspegel [dB(A)]

- $L_m^{(25)}$  Mittelungspegel in 25 m Abstand bei Gußasphalt-Straßenoberfläche, Geschwindigkeit von 100 km/h, Steigung oder Gefälle  $\leq 5\%$ , freier Schallausbreitung und mittlerer Höhe von 2,25 m [dB(A)]
- $M$  maßgebende stündliche Verkehrsstärke nach RLS 90, Tabelle 3; hier: tags = 0,06 \* DTV und nachts = 0,011 \* DTV [Kfz/h]
- $p$  maßgebender Lkw-Anteil [%] nach RLS 90, Tabelle 3  
Auf die Anwendung der Tabelle 3 ist zu verzichten, wenn geeignete projektbezogene Untersuchungsergebnisse vorliegen.
- $D_v$  Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten [dB]
- $v_{Pkw}$  zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw, jedoch mindestens 30 km/h und höchstens 130 km/h
- $v_{Lkw}$  zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw, jedoch mindestens 30 km/h und höchstens 80 km/h
- $L_{Pkw}$  Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$  für 1 Pkw/h
- $L_{Lkw}$  Mittelungspegel  $L_m^{(25)}$  für 1 Lkw/h
- $D_{StrO}$  Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen [dB] gemäß RLS 90, Tabelle 4
- $D_{Stg}$  Zuschlag für Steigungen und Gefälle [dB]
- $g$  Längsneigung des Fahrstreifens [%]

Der Rechengang für die Bedingung des Teilstückverfahrens von Straßen nach RLS 90 wird durch folgende Beziehung beschrieben:

$$L_{m,i} = L_{m,E} + D_l + D_s + D_{BM} + D_B$$

Der Gesamtmittelungspegel ergibt sich aus:

$$L_m = 10 \lg \sum_i 10^{0,1 L_{m,i}}$$

Hierin bedeuten:

$L_m$  Gesamtmittelungspegel [dB(A)]

$L_{m,i}$  Mittelungspegel eines Teilstücks [dB(A)]

$L_{m,E}$  Emissionspegel für das Teilstück nach RLS 90, Abschnitt 4.4.1.1 [dB(A)]

- $D_l$  Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge [dB]
- $D_s$  Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.1 [dB]
- $D_{BM}$  Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.2 [dB]
- $D_B$  Pegeländerung durch topographische und bauliche Gegebenheiten nach RLS 90, Abschnitt 4.4.2.1.3 [dB]

Die Berechnungen berücksichtigen leichten Mitwind (3 m/s) von der Quelle zum Immissionsort sowie Temperaturinversion; beide Einflüsse fördern die Schallausbreitung.

#### 4.5.2 Ermittlung der Beurteilungspegel

Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrs wird berechnet nach:

$$L_r = L_m + K$$

Hierin bedeuten:

- $L_r$  Beurteilungspegel des Straßenverkehrs [dB(A)]
- $K$  Zuschlag für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen [dB]
- $L_m$  Gesamtmittelungspegel [dB(A)]

Zwischenergebnisse und Pegeldifferenzen der Beurteilungspegel sind auf eine Nachkommastelle zu runden, Gesamtergebnisse auf volle dB(A) aufzurunden.

## 5. Emissionsdaten

### 5.1 Schulnutzung

#### 5.1.1 Nutzungsbeschreibung

Als Geräuschquellen der Schulnutzung werden der Parkierungsverkehr sowie die Pausenzeiten der Schule angesetzt.

Der Parkplatz entlang der Straße Vogelsang verfügt über 22 Stellplätze, die Parkbucht an der Eichwaldstraße verfügt über 51 Stellplätze.

Hierbei ist jeweils einen zweifachen Wechsel pro Tag je Stellplatz zu erwarten.

Für die Gesamtpausenzeit von 75 Minuten werden 600 Schüler im Hof berücksichtigt.

#### 5.1.2 Emissionsansätze

Für die Schallausbreitungsrechnung werden die im folgenden genannten Emissionsansätze verwendet.

Die Ermittlung des Beurteilungsschalleistungspegels eines Parkvorganges auf dem Parkplatz je Stunde wird gemäß der Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umweltschutz nach folgender Gleichung durchgeführt:

$$L_{Wr} = L_{Wo} + K_{PA} + K_I + K_D + KS_{rO} + 10 \lg (BN)$$

$$K_D = 2,5 \lg (B - 9) : B > 10; \quad K_D = 0 \text{ für } B \leq 10$$

Hierin bedeuten:

$L_{Wr}$	Beurteilungsschalleistungspegel, Einwirkzeit 1 Stunde [dB(A)]
$L_{Wo}$	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde (= 63 dB(A))
$K_{PA}$	Zuschlag für die Parkplatzart [dB]
$K_I$	Zuschlag für Impulshaltigkeit [dB]
$K_D$	Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs [dB]
$KS_{rO}$	Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen [dB]
$B$	Bezugsgröße (Anzahl Stellplätze)
$N$	Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße)

Die o. g. Beurteilungsschalleistungspegel beinhalten Zuschläge für Impuls-, Ton- und Informationshaltigkeit sowie die Einwirkzeit der Vorgänge. Damit hängt die Berechnung der Beurteilungspegel hierfür nur noch von der Anzahl der Vorgänge und ggf. eines Ruhezeitzuschlages ab.

Für die Geräuschemissionen von Menschenmengen gibt die VDI-Richtlinie 3770 Schalleistungspegel an. Für die sich im Freien aufhaltenden Kinder wird hier der für Rufen angegebene Schalleistungspegel verwendet.

Der Schalleistungspegel berechnet sich wie folgt:

$$L_W = L_{W0} + 10 \lg(n) + 10 \lg\left(\frac{k}{100\%}\right)$$

Hierin bedeuten:

$L_W$  Schalleistungspegel [dB(A)]

$L_{W0}$  Schalleistungspegel einer Person (= 80 dB(A))

$n$  Anzahl der Personen

$k$  prozentualer Anteil der im Mittel sprechenden, rufenden oder sonstwie sich äußernden Personen

Die in der Tabelle 3 angegebenen Werte werden für die Berechnung der Geräuschemissionen verwendet.

Tab. 3 : Für die Schallausbreitungsrechnung verwendete Emissionsdaten. Die spektralen Werte sind hierbei als Relativwerte zum Summenpegel angegeben. Die Summenpegel verstehen sich ohne die angegebenen Zuschläge.

	f [Hz]	32	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k	Summenpegel
1.	Beurteilungsschalleistungspegel für einen Pkw-Parkvorgang je Vorgang und eine Stunde Einwirkzeit. Zuschlag für Durchfahr- und Parksuchverkehr Parkplatz Vogelsang $K_D = 2,8$ dB. Stellplätze Eichwaldstraße $K_D = 0,0$ dB. Zuschlag für die Parkplatzart $K_{PA} = 0$ dB. Zuschlag für Impulshaltigkeit $K_I = 4$ dB. Zuschlag für Fahrbahnoberfläche $K_{Stro} = 0$ dB. 88 Bewegungen pro Tag auf dem Parkplatz Vogelsang zwischen 7 und 20 Uhr. 204 Bewegungen pro Tag auf den Stellplätzen Eichwaldstraße zwischen 7 und 20 Uhr. $L_{Wr,Okt,rel.} / \text{dB(A)}$   -34 -24 -12 -15 -9 -5 -6 -8 -14   $L_{Wr} = 63 \text{ dB(A)}$										
2.	Schalleistungspegel des gesamten Pausenhofes. 600 Kinder gleichzeitig. 5100 m <sup>2</sup> genutzte Fläche. 60 % gleichzeitig rufende Kinder. Ausgangsschalleistungspegel $L_{W0} = 80$ dB(A). Nutzungszeit 75 Minuten zwischen 7 und 20 Uhr. $L_{W,Okt,rel.} / \text{dB(A)}$   -44 -31 -21 -15 -9 -5 -4 -9 -28   $L_W = 106 \text{ dB(A)}$										

## 5.2 Sportnutzung

### 5.2.1 Nutzungsbeschreibung

Die Sporthalle der Schule wird durch Vereine genutzt. Regelmäßig findet Training statt. Darüber hinaus wird die Halle an Wochenenden gelegentlich auch zu Sonderveranstaltungen genutzt.

Als Geräuschquelle ist der hierbei auftretenden Parkierungsverkehr relevant. Die Schallabstrahlung der Sporthalle selbst ist von untergeordneter Bedeutung. Der Außenbereich um die Sporthalle wird nach Angabe des Sportamtes nicht genutzt.

### 5.2.2 Emissionsansätze

Zur Abschätzung nach oben wird hierfür während einer Veranstaltung ein kompletter Wechsel aller Stellplätze auf dem Parkplatz Vogelsang und an der Eichwaldstraße sowie von weiteren 40 Plätzen auf dem Schulhof angesetzt.

Betrachtet wird hierbei der abendliche Ruhezeitraum von 20 bis 22 Uhr sowie die "lauteste" Stunde zur Nachtzeit nach 22 Uhr.

Berechnungsvorschrift siehe Pkt. 5.1.2

Die in der Tabelle 4 angegebenen Schalleistungsdaten werden für die Berechnung der Geräuschimmissionen verwendet.

Tab. 4 : Für die Schallausbreitungsrechnung verwendete Emissionsdaten der Sportnutzungen. Die spektralen Werte der Schalleistungsdaten sind hierbei als Relativwerte zum Summenpegel angegeben.

	f [Hz]	32	63	125	250	500	1k	2k	4k	8k	Summenpegel
1.	Beurteilungsschalleistungspegel für einen Pkw-Parkvorgang je Vorgang und eine Stunde Einwirkzeit. Zuschlag für Durchfahr- und Parksuchverkehr Parkplatz Vogelsang tags $K_D = 2,8$ dB. Stellplätze Eichwaldstraße tags $K_D = 0,0$ dB. Schulhof tags $K_D = 3,7$ dB. nachts $K_D = 0,0$ dB, da nur Abfahrten. Zuschlag für die Parkplatzart $K_{PA} = 0$ dB. Zuschlag für Impulshaltigkeit $K_I = 4$ dB. Zuschlag für Fahrbahnoberfläche $K_{Stro} = 0$ dB. 22 Pkw-Bewegungen Parkplatz Vogelsang zwischen 20 und 22 Uhr. 51 Pkw-Bewegungen Stellplätze Eichwaldstraße zwischen 20 und 22 Uhr. 40 Pkw-Bewegungen Schulhof zwischen 20 und 22 Uhr. 22 Pkw-Bewegungen Parkplatz Vogelsang innerhalb einer Stunde zwischen 22 und 6 Uhr. 51 Pkw-Bewegungen Stellplätze Eichwaldstraße innerhalb einer Stunde zwischen 22 und 6 Uhr. 40 Pkw-Bewegungen Schulhof innerhalb einer Stunde zwischen 22 und 6 Uhr.										
	$L_{Wr,Okt,rel.} / \text{dB(A)}$	-34	-24	-12	-15	-9	-5	-6	-8	-14	$L_{Wr} = 63 \text{ dB(A)}$

## 5.3 Verkehr

### 5.3.1 Nutzungsdaten

Vom Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel, vertreten Frau Ehrenfried, wurden uns einstündige Verkehrszählungen für die Pfarrstraße mitgeteilt. Danach wurden im Jahre 2001 zur Berufsverkehrszeit zwischen 16 und 17 Uhr 655 Kfz gezählt. Weiter Verkehrsdaten der Straßen am Plangebiet liegen dem Amt nicht vor.

Zur Abschätzung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) haben wir diesen für die Spitzenstunde gezählte Wert mit dem Faktor 10 multipliziert. (Dieses Verfahren wurde uns in der Vergangenheit vom Straßenverkehrsamt Schotten zur überschlägigen Berechnung als üblich angegeben.)

Damit ergeben sich hochgerechnet mit einem Faktor von 0,3 % pro Jahr 6923 Kfz/24h.

Nach Angabe des Straßenverkehrsamtes fließt der überwiegende Teil des Verkehrs von der Pfarrstraße in die Heiligenröder Straße; nur ein kleiner Teil des Verkehrs nutzt die Eichwaldstraße. Hier haben wir 20 % des Verkehrs angenommen.

Den Schwerverkehranteil haben wir mit 3 % für alle Straßen angesetzt.

### 5.3.2 Emissionsansätze

Auf der Pfarrstraße / Herrenröder Straße gilt im Bereich des Plangebietes eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von  $v = 50$  km/h. Auf der Eichwald Straße gilt  $v = 30$  km/h.

Die Straßen sind im gesamten relevanten Bereich mit Asphaltbetondecken versehen. Der Zuschlag für die Straßenoberflächenbeschaffenheit beträgt hierfür  $D_{\text{StO}} = 0$  dB.

Die Längsneigung der Straße liegt unter  $g = 5$  %. Der Zuschlag hierfür beträgt  $D_{\text{Stg}} = 0$  dB.

Es ergeben sich die in der Tabelle 5 angegebenen Emissionspegel.

Tab. 5 : Emissionsdaten der Straßen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

	Straße	Emissionspegel $L_{m,E}$ [dB(A)]	
		tags	nachts
1.	Pfarrstraße / Herrenröder Straße	59,1	50,3
2.	B 27 Richtung Süden ab "Kreisel"	49,7	40,9

## 6. Beurteilungspegel

### 6.1 Schulnutzung

Es werden die in den Emissionsdaten (Pkt. 5.1) genannten Nutzungsdaten in der Berechnung berücksichtigt.

Die Voraussetzungen für einen Ton- oder Informationszuschlag sind aufgrund der Geräuschcharakteristik der Immissionspegel nicht gegeben. Es handelt sich zwar um Gespräche, jedoch gehen wir davon aus, daß einzelne Informationen der Gespräche nicht wahrzunehmen sind.

Zuschläge für Impulshaltigkeit sind in den Emissionsdaten enthalten.

Der Zuschlag von  $K_R = 6$  dB für die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit entfällt, da alle Vorgänge außerhalb der Ruhezeiten erfolgen.

Es ergeben sich die in der Tabelle 6 angegebenen Beurteilungspegel. In der Abbildung 1 ist die Lärmkarte der Beurteilungspegel für Obergeschoßhöhe zur Tagzeit dargestellt.

**Anmerkung:** Bei Lärmkarten handelt es sich um Rasterberechnungen. Zwischenwerte werden interpoliert. Naturgemäß ist es hierin nicht möglich, der Forderung der TA Lärm Rechnung zu tragen, nach der die Reflexionen der betroffenen Fassade (Immissionsort) nicht zu berücksichtigen sind. Die Lärmkarten enthalten aus diesem Grund grundsätzlich die Reflexionen der betroffenen Fassade und sind daher ausschließlich als Visualisierung der Schallpegelverteilung zu sehen. Keinesfalls können die Werte in der Nähe der Fassade mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm verglichen werden. Deswegen werden Einzelpunktberechnungen durchgeführt.

Tab. 6 : Beurteilungspegel für Schullnutzung.

	Immissionsort	Beurteilungspegel $L_{rT}$ [dB(A)]	Orientierungswert DIN 18005 L [dB(A)]
1.	1. Haus 1 NO EG	38	55
2.	2. Haus 1 O EG	44	55
3.	3. Haus 2 O EG	47	55
4.	4. Haus 2 SO EG	48	55
5.	5. Haus 3 SO EG	45	55
6.	6. Haus 4 O EG	41	55
7.	7. Haus 4/5 NW EG	22	55
8.	1. Haus 1 NO OG	39	55
9.	2. Haus 1 O OG	44	55
10.	3. Haus 2 O OG	47	55
11.	4. Haus 2 SO OG	48	55
12.	5. Haus 3 SO OG	47	55
13.	6. Haus 4 SO OG	44	55
14.	1. Haus 1 NO DG	40	55
15.	2. Haus 1 O DG	45	55
16.	3. Haus 2 O DG	48	55
17.	4. Haus 2 SO DG	49	55
18.	5. Haus 3 SO DG	47	55
19.	6. Haus 4 SO DG	45	55
20.	7. Haus 5/6 DG	26	55

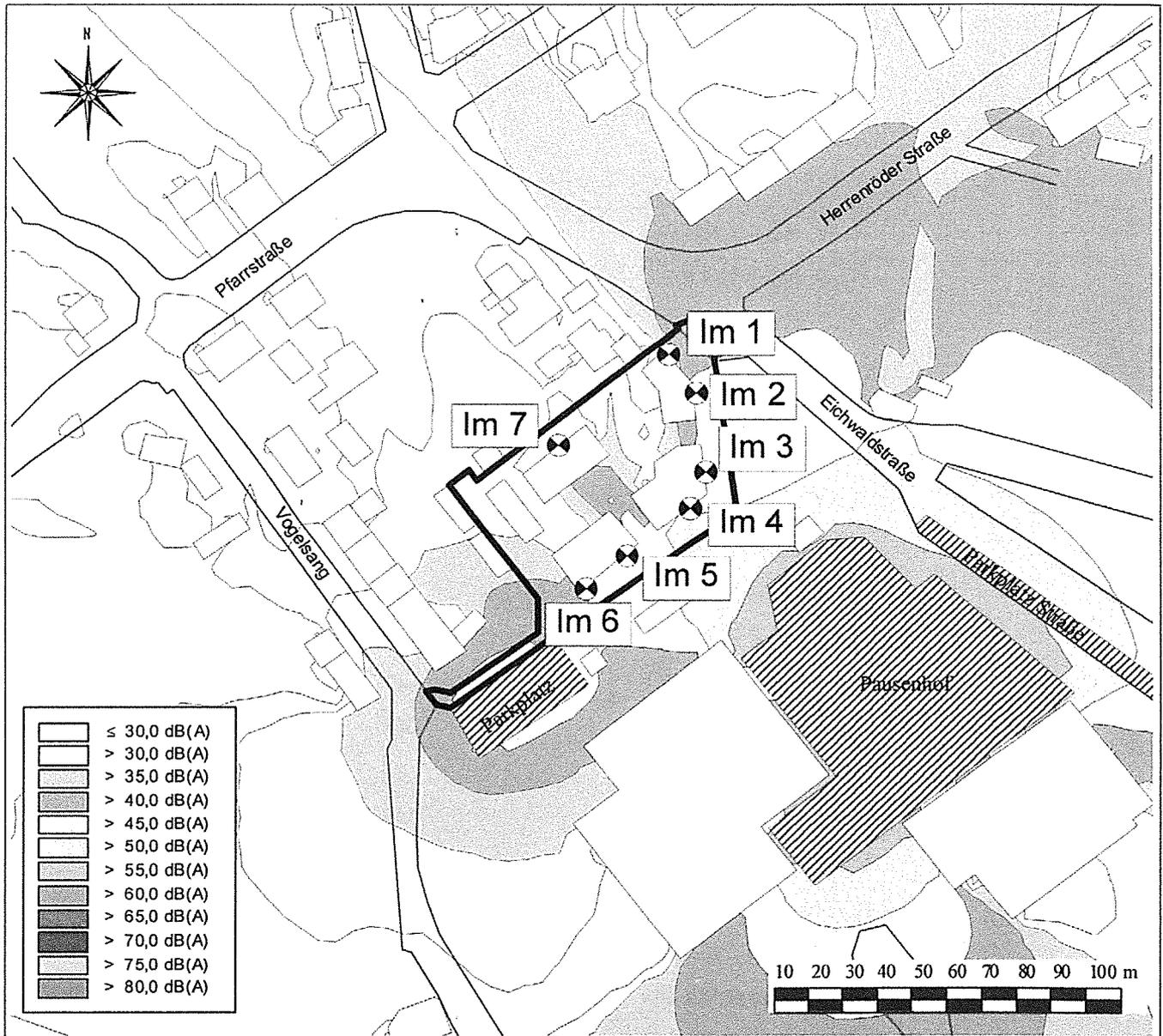


Abb. 1 : Lärmkarte der Beurteilungspegel für Schullnutzung  
- Tagzeit  
- Obergeschoßhöhe.

## 6.2 Sportnutzung

Es werden die in den Emissionsdaten (Pkt. 5.2) genannten Nutzungsdaten in der Berechnung berücksichtigt.

Die Voraussetzungen für einen Ton- oder Informationszuschlag sind aufgrund der Geräuschcharakteristik der Immissionspegel nicht gegeben.

Zuschläge für Impulshaltigkeit sind in den Emissionsdaten enthalten.

Es ergeben sich die in der Tabelle 7 angegebenen Beurteilungspegel. In den Abbildungen 2 und 3 sind die Lärmkarten der Beurteilungspegel für Obergeschoßhöhe zur Tag- und Nachtzeit dargestellt.

Tab. 7 : Beurteilungspegel Sportnutzung.

	Immissionsort	Beurteilungspegel		Immissionsrichtwerte 18. BImSchV für die Ruhezeiten bzw. nachts	
		tags $L_{rT}$ [dB(A)]	nachts <sup>1</sup> $L_{rN}$ [dB(A)]	tags L [dB(A)]	nachts <sup>1</sup> L [dB(A)]
1.	1. Haus 1 NO EG	28	29	50	40
2.	2. Haus 1 O EG	40	33	50	40
3.	3. Haus 2 O EG	42	35	50	40
4.	4. Haus 2 SO EG	43	37	50	40
5.	5. Haus 3 SO EG	39	38	50	40
6.	6. Haus 4 O EG	40	40	50	40
7.	7. Haus 4/5 NW EG	20	19	50	40
8.	1. Haus 1 NO OG	28	29	50	40
9.	2. Haus 1 O OG	40	34	50	40
10.	3. Haus 2 O OG	43	36	50	40
11.	4. Haus 2 SO OG	44	37	50	40
12.	5. Haus 3 SO OG	42	39	50	40
13.	6. Haus 4 SO OG	41	41	50	40
14.	1. Haus 1 NO DG	29	29	50	40
15.	2. Haus 1 O DG	40	34	50	40
16.	3. Haus 2 O DG	43	36	50	40
17.	4. Haus 2 SO DG	44	38	50	40
18.	5. Haus 3 SO DG	42	39	50	40
19.	6. Haus 4 SO DG	42	41	50	40
20.	7. Haus 5/6 DG	23	21	50	40

<sup>1)</sup> ungünstigste Nachtstunde

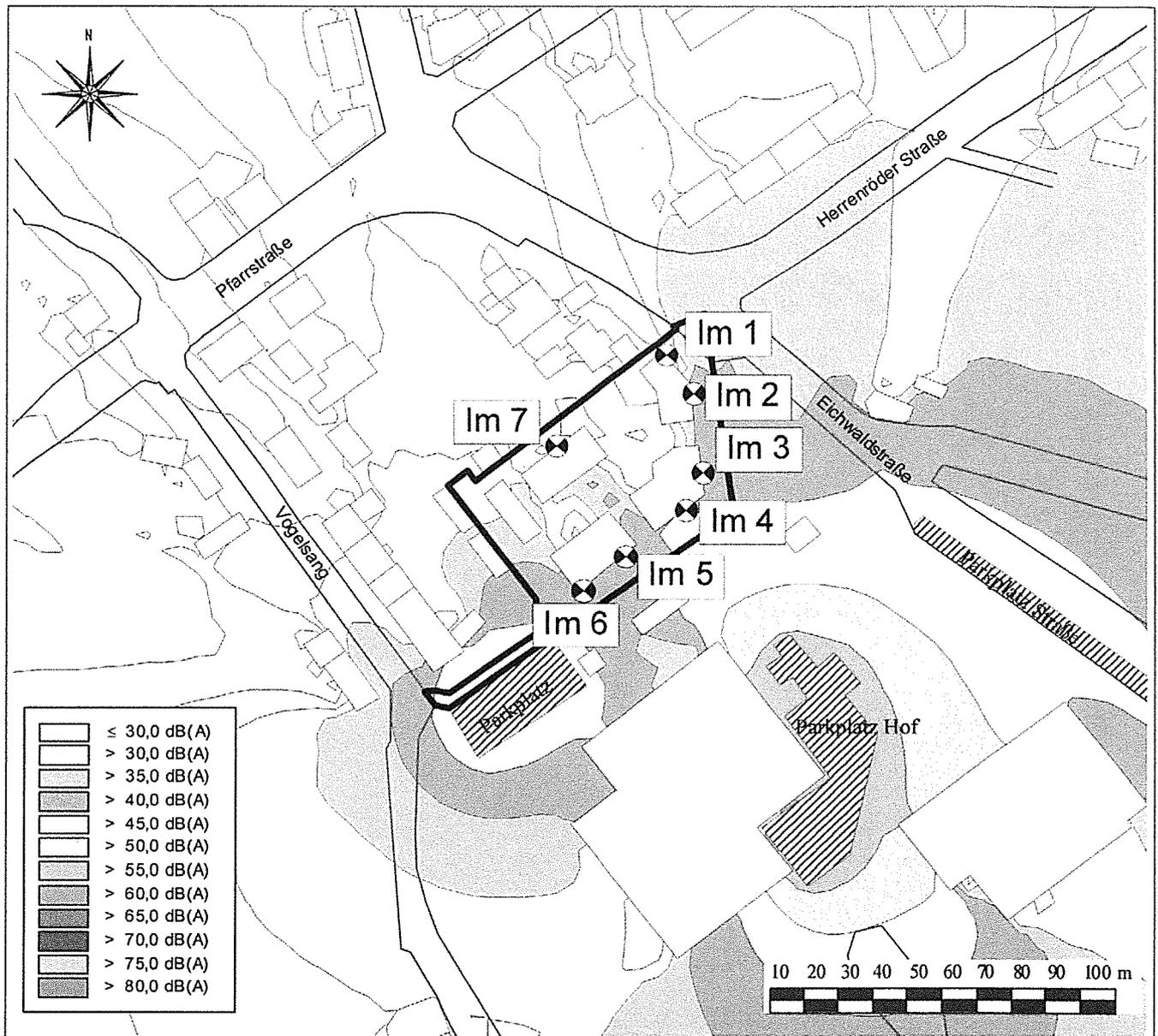


Abb. 2 : Lärmkarte der Beurteilungspegel für Sportnutzung  
- Tagzeit  
- Obergeschoßhöhe.

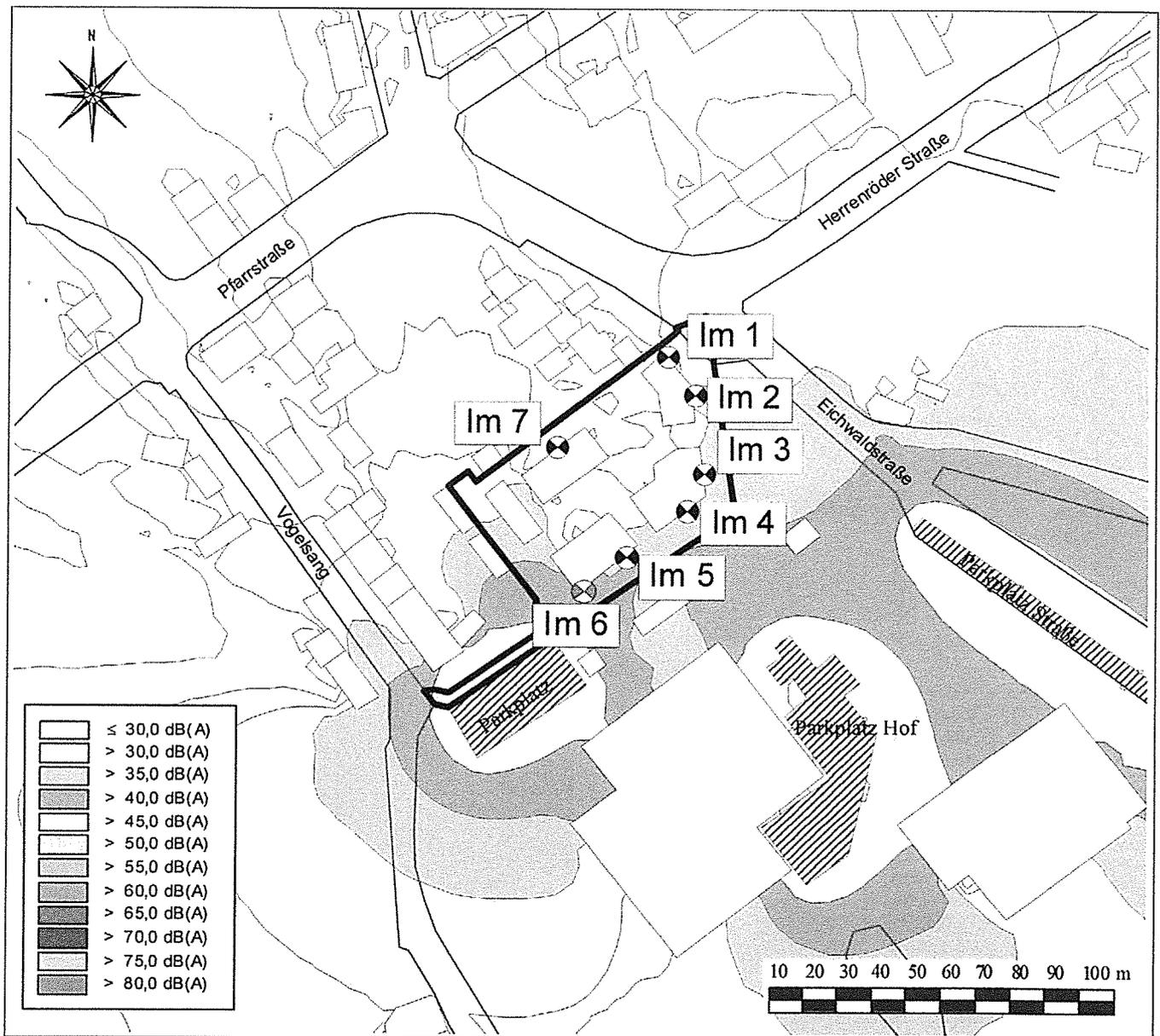


Abb. 3 : Lärmkarte der Beurteilungspegel für Sportnutzung  
- Nachtzeit  
- Obergeschoßhöhe.

### **6.3 Straßenverkehr**

Es werden die in den Emissionsdaten (Pkt. 5.3) genannten Nutzungsdaten in der Berechnung berücksichtigt.

Es ergeben sich die in der Tabelle 8 angegebenen Beurteilungspegel. In den Abbildungen 4 und 5 sind die Lärmkarten der Beurteilungspegel für Obergeschoßhöhe zur Tag- und Nachtzeit dargestellt.

Tab. 8 : Beurteilungspegel Straßenverkehr.

	Immissionsort	Beurteilungspegel		Orientierungswerte DIN 18005	
		L <sub>rT</sub> [dB(A)]		L [dB(A)]	
		tags L <sub>rT</sub> [dB(A)]	nachts L <sub>rN</sub> [dB(A)]	tags L [dB(A)]	nachts L [dB(A)]
1.	1. Haus 1 NO EG	59	50	55	45
2.	2. Haus 1 O EG	56	46	55	45
3.	3. Haus 2 O EG	52	43	55	45
4.	4. Haus 2 SO EG	45	36	55	45
5.	5. Haus 3 SO EG	42	33	55	45
6.	6. Haus 4 O EG	40	31	55	45
7.	7. Haus 4/5 NW EG	49	40	55	45
8.	1. Haus 1 NO OG	60	51	55	45
9.	2. Haus 1 O OG	57	48	55	45
10.	3. Haus 2 O OG	52	44	55	45
11.	4. Haus 2 SO OG	44	35	55	45
12.	5. Haus 3 SO OG	43	34	55	45
13.	6. Haus 4 SO OG	41	32	55	45
14.	1. Haus 1 NO DG	60	52	55	45
15.	2. Haus 1 O DG	57	49	55	45
16.	3. Haus 2 O DG	53	44	55	45
17.	4. Haus 2 SO DG	45	37	55	45
18.	5. Haus 3 SO DG	44	35	55	45
19.	6. Haus 4 SO DG	43	34	55	45
20.	7. Haus 5/6 DG	50	41	55	45

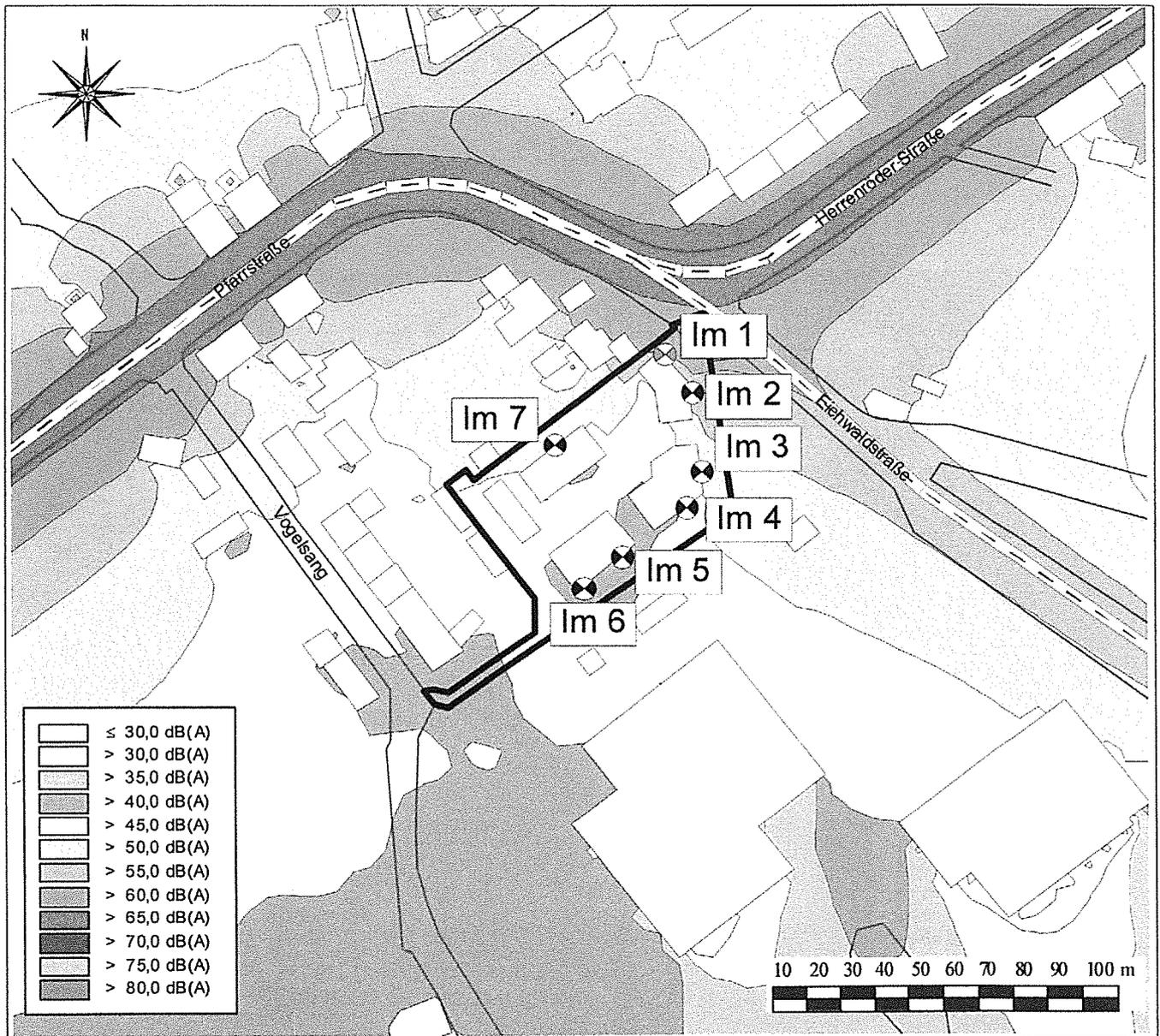


Abb. 4 : Lärmkarte der Beurteilungspegel für Straßenverkehr  
- Tagzeit  
- Obergeschoßhöhe.

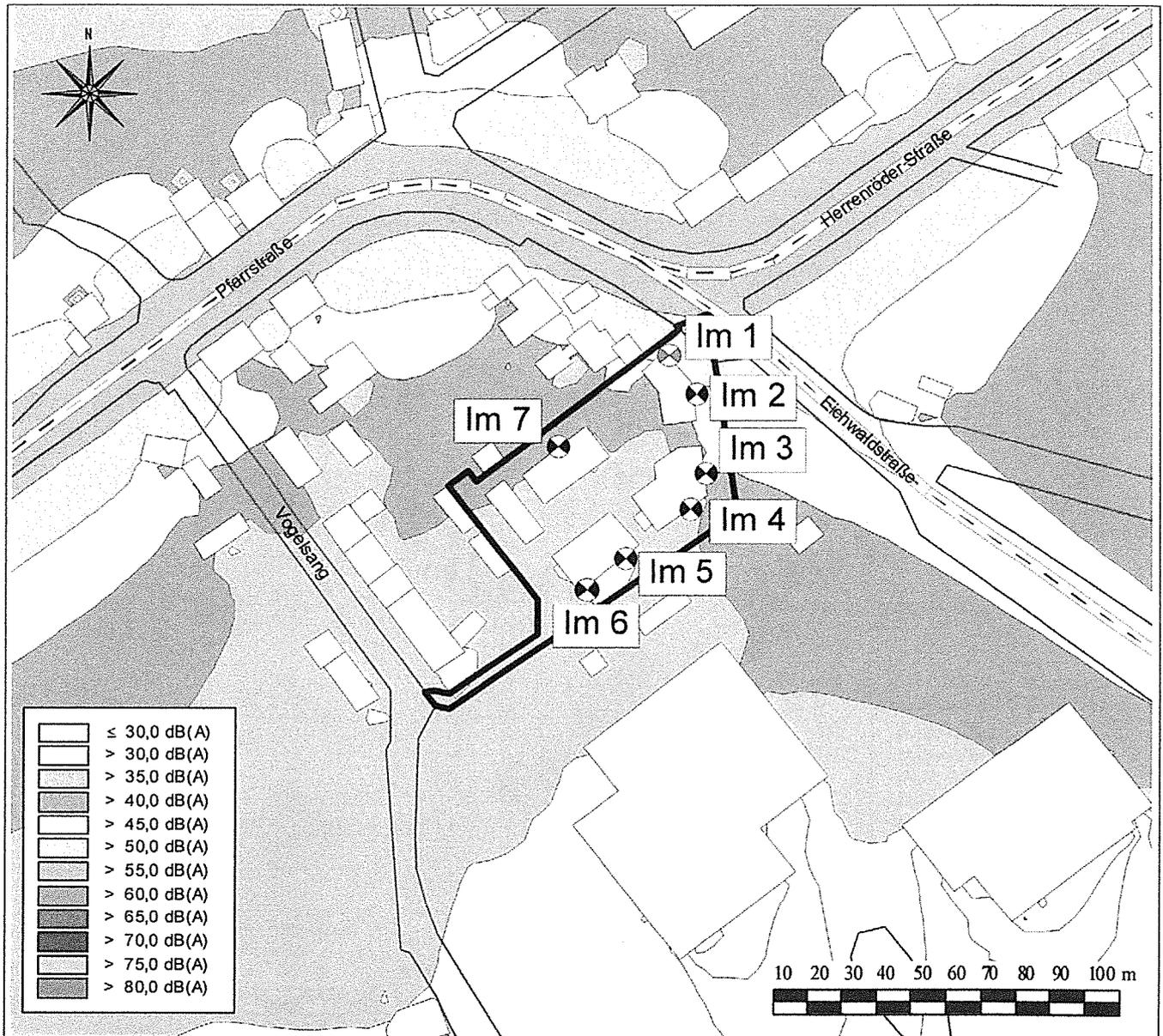


Abb. 5 : Lärmkarte der Beurteilungspegel für Straßenverkehr

- Nachtzeit
- Obergeschoßhöhe.

## **7. Bewertung**

### **7.1 Schulnutzung**

Die Berechnungen zeigen für die Schulnutzung die sichere Einhaltung des Orientierungswertes bzw. des identischen Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet von tags  $L = 55$  dB(A).

### **7.2 Sportnutzung**

Für den hier betrachteten Fall von einzelnen Sonderveranstaltungen wird der Orientierungswert von  $L = 55$  dB(A) und auch der in der Ruhezeit geltende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von  $L = 50$  dB(A) eingehalten.

Zur Nachtzeit kann es im Bereich des Hauses 4 der Vorplanung im Süden des Plangebietes zu einer geringen Überschreitung des Orientierungswertes bzw. des Immissionsrichtwertes um bis zu  $\Delta L = 1$  dB kommen.

### **7.3 Straßenverkehr**

Die Verkehrslärberechnungen zeigen im Bereich des Hauses 1 der Vorplanung Überschreitungen der Orientierungswerte von tags  $L = 55$  dB(A) und nachts von  $L = 45$  dB(A).

Die Überschreitungen betragen tags bis zu  $\Delta L = 5$  dB und nachts bis zu  $\Delta L = 7$  dB. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden hier bis zu  $\Delta L = 1$  dB und  $\Delta L = 3$  dB überschritten.

## **8. Schallschutzmaßnahmen**

### **8.1 Aktiver Schallschutz (Maßnahmen im Plangebiet)**

Die ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte erfordern eine Diskussion der möglichen Maßnahmen zur Minderung der Geräuschbelastung im Plangebiet.

Nach § 1, Absatz 5, BauGB sind in Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. § 1 a sieht vor, daß im Rahmen der Abwägung nach § 1, Absatz 6, die aus dem Immissionsschutzrecht und somit auch des Schallimmissionsschutzes entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Dabei stellen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 enthaltenen Orientierungswerte aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau anzustrebende Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar. Die Orientierungswerte gelten für die städtebauliche Planung, nicht jedoch für die Beurteilung bzw. für die Zulässigkeit von Einzelvorhaben. Es wird darauf verwiesen, daß eine Überschreitung der Orientierungswerte in der städtebaulichen Planung Schwierigkeiten bei der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften nach sich ziehen kann. Die in Abschnitt 1.1 des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, genannten Orientierungswerte sind als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Da aus der Schullnutzung keine und der Sportnutzung nur während einzelner Sonderveranstaltungen zur Nachtzeit geringe Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwartend sind, empfehlen wir den erforderlichen Schallschutz durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen herzustellen.

Hinsichtlich der aus den Verkehrsgerauschen resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte bzw. der geringen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ist keine ohne weiteres realisierbare aktive Schallschutzmaßnahme ersichtlich. Auch hier empfehlen wir den Schallschutz durch passive Maßnahmen herzustellen.

## **8.2 Passiver Schallschutz (Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet)**

Zum Schutz gegen Außenlärm werden nach DIN 4109 für schutzwürdige Räume in Gebäuden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gestellt.

Die Berechnung der Norm DIN 4109 zur Bestimmung der erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße stellt auf den Tagesbeurteilungspegel ab.

Es sind zur Dimensionierung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden alle einwirkenden Geräuscharten zusammen anzusetzen.

Die erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten nur für die in Richtung der Lärmimmission orientierten Gebäudefassaden. Für die abgewandten Gebäudefassaden darf nach DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um  $\Delta L = 5$  dB gemindert werden.

Die Tabelle 9 zeigt die Gesamtbeurteilungspegel aller betrachteten Geräusche.

Tab. 9 : Gesamtbeurteilungspegel zur Tagzeit.

	Immissionsort	Beurteilungspegel $L_{rT}$ [dB(A)]
1.	1. Haus 1 NO EG	62
2.	2. Haus 1 O EG	59
3.	3. Haus 2 O EG	56
4.	4. Haus 2 SO EG	54
5.	5. Haus 3 SO EG	51
6.	6. Haus 4 O EG	49
7.	7. Haus 4/5 NW EG	52
8.	1. Haus 1 NO OG	63
9.	2. Haus 1 O OG	60
10.	3. Haus 2 O OG	57
11.	4. Haus 2 SO OG	54
12.	5. Haus 3 SO OG	52
13.	6. Haus 4 SO OG	50
14.	1. Haus 1 NO DG	63
15.	2. Haus 1 O DG	61
16.	3. Haus 2 O DG	58
17.	4. Haus 2 SO DG	54
18.	5. Haus 3 SO DG	53
19.	6. Haus 4 SO DG	51
20.	7. Haus 5/6 DG	53

Es ergibt sich für die der Heiligenröder Straße zugewandten Seiten des Hauses I der Vorplanung gemäß DIN 4109 der Lärmpegelbereich III (Maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a = 61 \text{ dB(A)}$  bis  $L_a = 65 \text{ dB(A)}$ ). Daraus folgt für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von  $R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$ .

Bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ergibt sich daraus für Fenster die Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719. Dies entspricht einem im Prüfstand gemessenen Wert der Fenster von  $R_{w, \text{P}} \geq 32 \text{ dB}$ .

Sollte der überwiegende Anteil der Außenfläche eines Raumes aus Fenstern besteht ist die Schallschutzklasse 3 mit einem Prüfstandswert von  $R_{w, \text{P}} \geq 37 \text{ dB}$ .

In den Dachgeschossen sind ggf. ebenfalls Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich, sofern die Dachaufbauten nicht mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_w = 45 \text{ dB}$  erreichen.

Fenster der Schallschutzklasse 3 erfordern i. d. R. keine verbesserte Rahmenkonstruktion; die gegenüber der Schallschutzklasse 2 um 5 dB verbesserte Schalldämmung wird allein durch eine Verbesserung der Verglasung erreicht.

In den anderen Bereichen des Plangebietes ist aufgrund der hier niedrigeren Gesamtbeurteilungspegel die Schallschutzklasse 2 in jedem Fall ausreichend.

## **9. Textliche Festsetzungen**

Im Pkt. 8.2 sind die sich formal ergebenden passiven Schallschutzmaßnahmen aufgeführt. Es ergibt sich ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$  der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

10. Anhang

10.1 Lagepläne

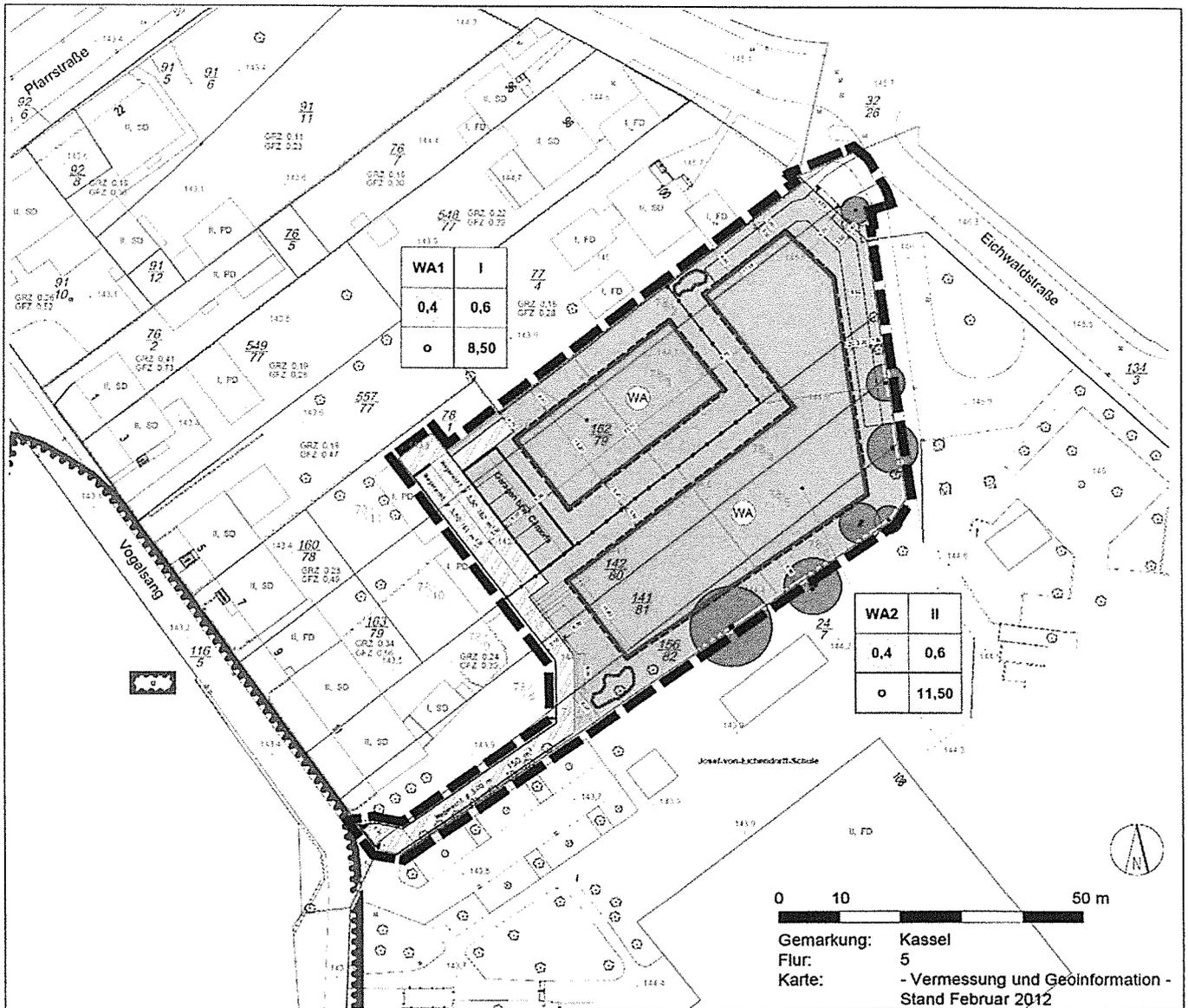


Abb. 6 : Lageplan des Plangebietes.

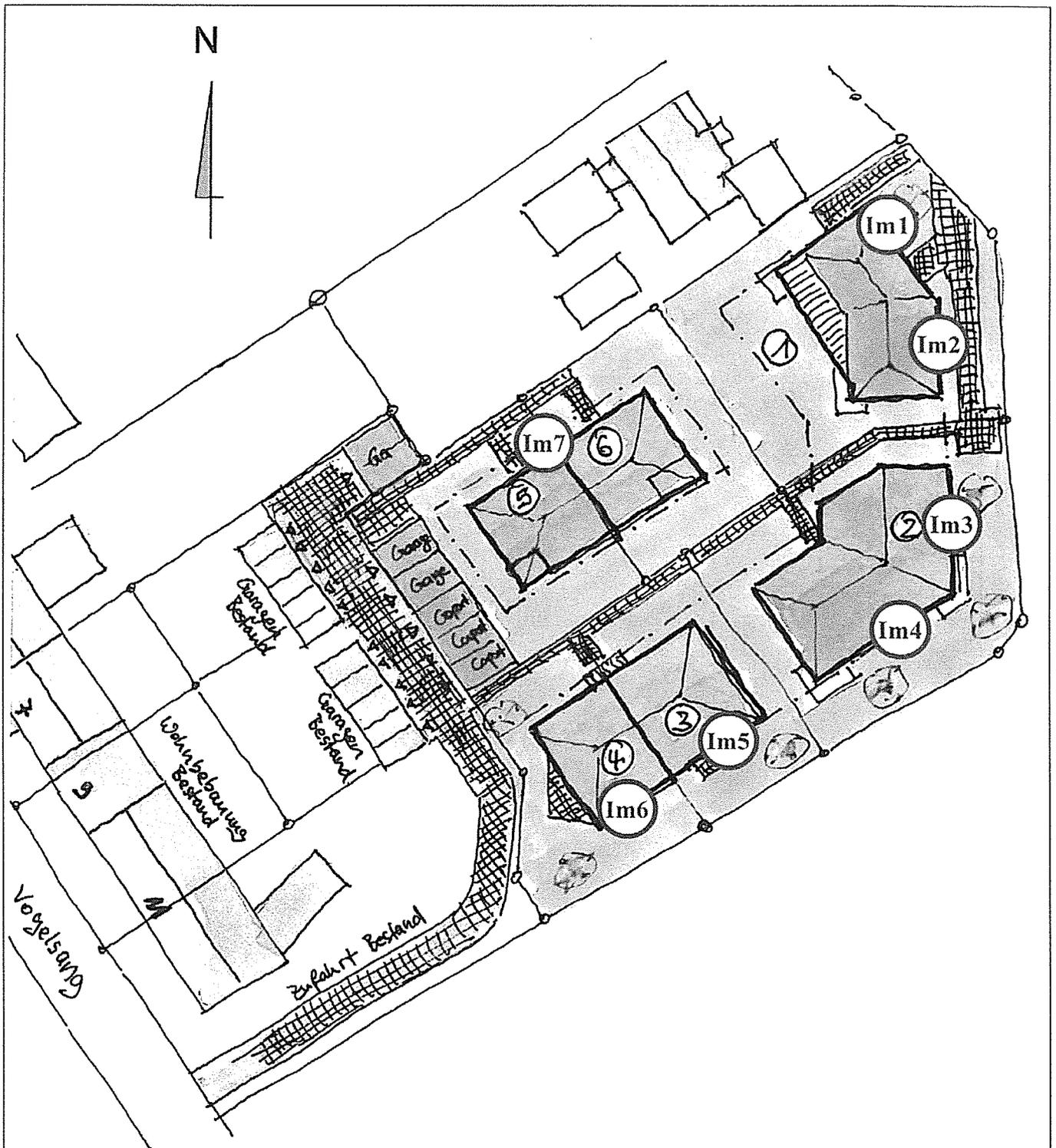


Abb. 7 : Vorentwurf der Gebäudeanordnung im Plangebiet mit Kennzeichnung der Immissionsorte.

## 10.2 Berechnungsdaten

Im folgenden werden die wesentlichen Eingangsdaten der Schallausbreitungsrechnung aufgelistet. Auf die Darstellung ausführlicher Berechnungsprotokolle für jeden Immissionsort wird aus Platzgründen verzichtet. Bei Bedarf können diese nachgereicht werden.

### Immissionsorte Schulnutzung

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert		Gebiet	Nutzungsart	Lärmart	Höhe		Koordinaten		
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)				(m)	(m)	X (m)	Y (m)	Z (m)
1. Haus 1 NO, EG		1001	38,4	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		2,80	r	1111,72	913,96	2,80
2. Haus 1 O, EG		1001	43,8	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		2,80	r	1119,53	902,24	2,80
3. Haus 2 O, EG		1001	46,5	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		2,80	r	1122,42	878,63	2,80
4. Haus 2 SO, EG		1001	48,0	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		2,80	r	1117,93	867,81	2,80
5. Haus 3 SO, EG		1001	45,3	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		2,80	r	1099,71	853,45	2,80
6. Haus 4 SO, EG		1001	41,2	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		2,80	r	1087,64	843,65	2,80
7. Haus 4/5 NW, EG		1001	22,3	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		2,80	r	1079,59	886,84	2,80
1. Haus 1 NO, I.OG		1001	38,9	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		5,30	r	1111,72	913,96	5,30
2. Haus 1 O, I.OG		1001	44,4	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		5,30	r	1119,53	902,24	5,30
3. Haus 2 O, I.OG		1001	47,2	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		5,30	r	1122,42	878,63	5,30
4. Haus 2 SO, I.OG		1001	48,3	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		5,30	r	1117,93	867,81	5,30
5. Haus 3 SO, I.OG		1001	46,6	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		5,30	r	1099,71	853,45	5,30
6. Haus 4 SO, I.OG		1001	43,6	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		5,30	r	1087,64	843,65	5,30
1. Haus 1 NO, DG		1001	39,8	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		7,80	r	1111,72	913,96	7,80
2. Haus 1 O, DG		1001	45,3	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		7,80	r	1119,53	902,24	7,80
3. Haus 2 O, DG		1001	47,8	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		7,80	r	1122,42	878,63	7,80
4. Haus 2 SO, DG		1001	48,5	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		7,80	r	1117,93	867,81	7,80
5. Haus 3 SO, DG		1001	46,9	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		7,80	r	1099,71	853,45	7,80
6. Haus 4 SO, DG		1001	44,7	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		7,80	r	1087,64	843,65	7,80
7. Haus 4/5 NW, DG		1001	25,6	-88,0	55,0	40,0	WA	Industrie		5,30	r	1079,59	886,84	5,30

### Immissionsorte Sportnutzung

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert		Gebiet	Nutzungsart	Lärmart	Höhe		Koordinaten		
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)				(m)	(m)	X (m)	Y (m)	Z (m)
1. Haus 1 NO, EG		1011	19,0	28,9	50,0	40,0				2,80	r	1111,72	913,96	2,80
2. Haus 1 O, EG		1011	30,6	33,4	50,0	40,0				2,80	r	1119,53	902,24	2,80

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe		Koordinaten		
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Gebiet	Auto	Lärmart	(m)	X (m)	Y (m)	Z (m)
3. Haus 2 O, EG			32,9	34,9	50,0	40,0			2,80	r	1122,42	878,63	2,80
4. Haus 2 SO, EG			34,1	36,9	50,0	40,0			2,80	r	1117,33	867,55	2,80
5. Haus 3 SO, EG			30,3	37,6	50,0	40,0			2,80	r	1099,74	853,47	2,80
6. Haus 4 SO, EG			31,1	40,2	50,0	40,0			2,80	r	1087,26	843,34	2,80
7. Haus 4/5 NW, EG			10,9	18,9	50,0	40,0			2,80	r	1079,59	886,84	2,80
1. Haus 1 NO, I.OG			19,0	28,9	50,0	40,0			5,30	r	1111,72	913,96	5,30
2. Haus 1 O, I.OG			30,8	33,5	50,0	40,0			5,30	r	1119,53	902,24	5,30
3. Haus 2 O, I.OG			33,4	35,6	50,0	40,0			5,30	r	1122,42	878,63	5,30
4. Haus 2 SO, I.OG			34,4	37,4	50,0	40,0			5,30	r	1117,33	867,55	5,30
5. Haus 3 SO, I.OG			32,5	38,6	50,0	40,0			5,30	r	1117,33	867,55	5,30
6. Haus 4 SO, I.OG			31,9	40,6	50,0	40,0			5,30	r	1099,74	853,47	5,30
1. Haus 1 NO, DG			19,9	29,3	50,0	40,0			5,30	r	1087,26	843,34	5,30
2. Haus 1 O, DG			31,3	34,0	50,0	40,0			7,80	r	1111,72	913,96	7,80
3. Haus 2 O, DG			33,9	36,2	50,0	40,0			7,80	r	1119,53	902,24	7,80
4. Haus 2 SO, DG			34,9	38,3	50,0	40,0			7,80	r	1122,42	878,63	7,80
5. Haus 3 SO, DG			33,3	39,0	50,0	40,0			7,80	r	1117,33	867,55	7,80
6. Haus 4 SO, DG			32,6	40,8	50,0	40,0			7,80	r	1099,74	853,47	7,80
7. Haus 4/5 NW, DG			14,0	20,7	50,0	40,0			5,30	r	1087,26	843,34	7,80
									5,30	r	1079,59	886,84	5,30

## Immissionsorte Straßenverkehr

Bezeichnung	M.	ID	Pegel Lr		Richtwert		Nutzungsart		Höhe		Koordinaten		
			Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Gebiet	Auto	Lärmart	(m)	X (m)	Y (m)	Z (m)
1. Haus 1 NO, EG		1021	58,7	50,0	59,0	49,0	WA		2,80	r	1111,72	913,96	2,80
2. Haus 1 O, EG		1021	55,1	46,3	59,0	49,0	WA		2,80	r	1119,53	902,24	2,80
3. Haus 2 O, EG		1021	51,5	42,7	59,0	49,0	WA		2,80	r	1122,42	878,63	2,80
4. Haus 2 SO, EG		1021	44,2	35,4	59,0	49,0	WA		2,80	r	1117,93	867,81	2,80
5. Haus 3 SO, EG		1021	41,2	32,4	59,0	49,0	WA		2,80	r	1099,15	853,00	2,80
6. Haus 4 SO, EG		1021	39,6	30,8	59,0	49,0	WA		2,80	r	1087,80	843,79	2,80
7. Haus 5/6 NW, EG		1021	48,6	39,8	59,0	49,0	WA		2,80	r	1079,59	886,84	2,80
1. Haus 1 NO, I.OG		1021	59,8	51,0	59,0	49,0	WA		5,30	r	1111,72	913,96	5,30
2. Haus 1 O, I.OG		1021	56,2	47,4	59,0	49,0	WA		5,30	r	1119,53	902,24	5,30
3. Haus 2 O, I.OG		1021	51,9	43,2	59,0	49,0	WA		5,30	r	1122,42	878,63	5,30
4. Haus 2 SO, I.OG		1021	43,6	34,8	59,0	49,0	WA		5,30	r	1117,93	867,81	5,30
5. Haus 3 SO, I.OG		1021	42,1	33,3	59,0	49,0	WA		5,30	r	1099,15	853,00	5,30
6. Haus 4 SO, I.OG		1021	40,7	31,9	59,0	49,0	WA		5,30	r	1087,80	843,79	5,30
1. Haus 1 NO, DG		1021	60,0	51,2	59,0	49,0	WA		5,30	r	1111,72	913,96	5,30
2. Haus 1 O, DG		1021	56,8	48,1	59,0	49,0	WA		7,80	r	1119,53	902,24	7,80
3. Haus 2 O, DG		1021	52,7	43,9	59,0	49,0	WA		7,80	r	1122,42	878,63	7,80
4. Haus 2 SO, DG		1021	44,9	36,1	59,0	49,0	WA		7,80	r	1117,93	867,81	7,80
5. Haus 3 SO, DG		1021	43,5	34,7	59,0	49,0	WA		7,80	r	1099,15	852,99	7,80
6. Haus 4 SO, DG		1021	42,5	33,7	59,0	49,0	WA		7,80	r	1087,80	843,79	7,80
7. Haus 5/6 NW, DG		1021	49,6	40,8	59,0	49,0	WA		5,30	r	1079,59	886,84	5,30

Horizontale Flächenquellen

Bezeichnung	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw"		Lw/Li		Korrektur		Schalldämmung R	Dämpfung	Einwirkzeit		K0	Freq.	Richtw.
		Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	Typ	Wert	norm. dB(A)	Typ			Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))			
Schulhof Schulumnutzung	103001	105,6	105,6	68,5	68,5	Lw	Lw1a	105,6	0,0	0,0		75,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Pkw-Parkplatz Schulumnutzung	103011	89,2	89,2	61,1	61,1	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(4*22)-4-2,8	60,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Parkplätze an der Straße Schulumnutzung	103011	90,1	90,1	60,5	60,5	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(4*51)-4	60,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Pkw-Parkplatz tags Sportnutzung Sonderveranstaltung	104001	83,2	83,2	55,1	55,1	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(22)-4-2,8	60,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Parkplätze an der Straße tags Sportnutzung Sonderveranstaltung	104001	84,1	84,1	54,4	54,4	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(51)-4	60,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Parken im Schulhof tags Sportnutzung Sonderveranstaltung	104001	94,5	94,5	63,6	63,6	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(240)-4-3,7	60,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Pkw-Parkplatz nachts Sportnutzung Sonderveranstaltung	104001	80,4	80,4	52,3	52,3	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(22)-4	0,00	0,00	60,00	0,0	(keine)
Parkplätze an der Straße nachts Sportnutzung Sonderveranstaltung	104001	84,1	84,1	54,4	54,4	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(51)-4	0,00	0,00	60,00	0,0	(keine)
Parken im Schulhof nachts Sportnutzung Sonderveranstaltung	104001	83,0	83,0	52,1	52,1	Lw	Lwr9a	63,0	0,0	0,0	-10*log10(40)-4	0,00	0,00	60,00	0,0	(keine)
Pkw-Parkplatz tags Sportnutzung Training	105001	83,2	83,2	55,0	55,0	Lw	Lwr9a	83,2	0,0	0,0		60,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Parkplätze an der Straße tags Sportnutzung Training	105001	88,1	88,1	58,5	58,5	Lw	Lwr9a	88,1	0,0	0,0		60,00	0,00	0,00	0,0	(keine)
Pkw-Parkplatz nachts Sportnutzung Training	105001	80,4	80,4	52,2	52,2	Lw	Lwr9a	80,4	0,0	0,0		0,00	0,00	60,00	0,0	(keine)
Parkplätze an der Straße nachts Sportnutzung Training	105001	84,1	84,1	54,5	54,5	Lw	Lwr9a	84,1	0,0	0,0		0,00	0,00	60,00	0,0	(keine)

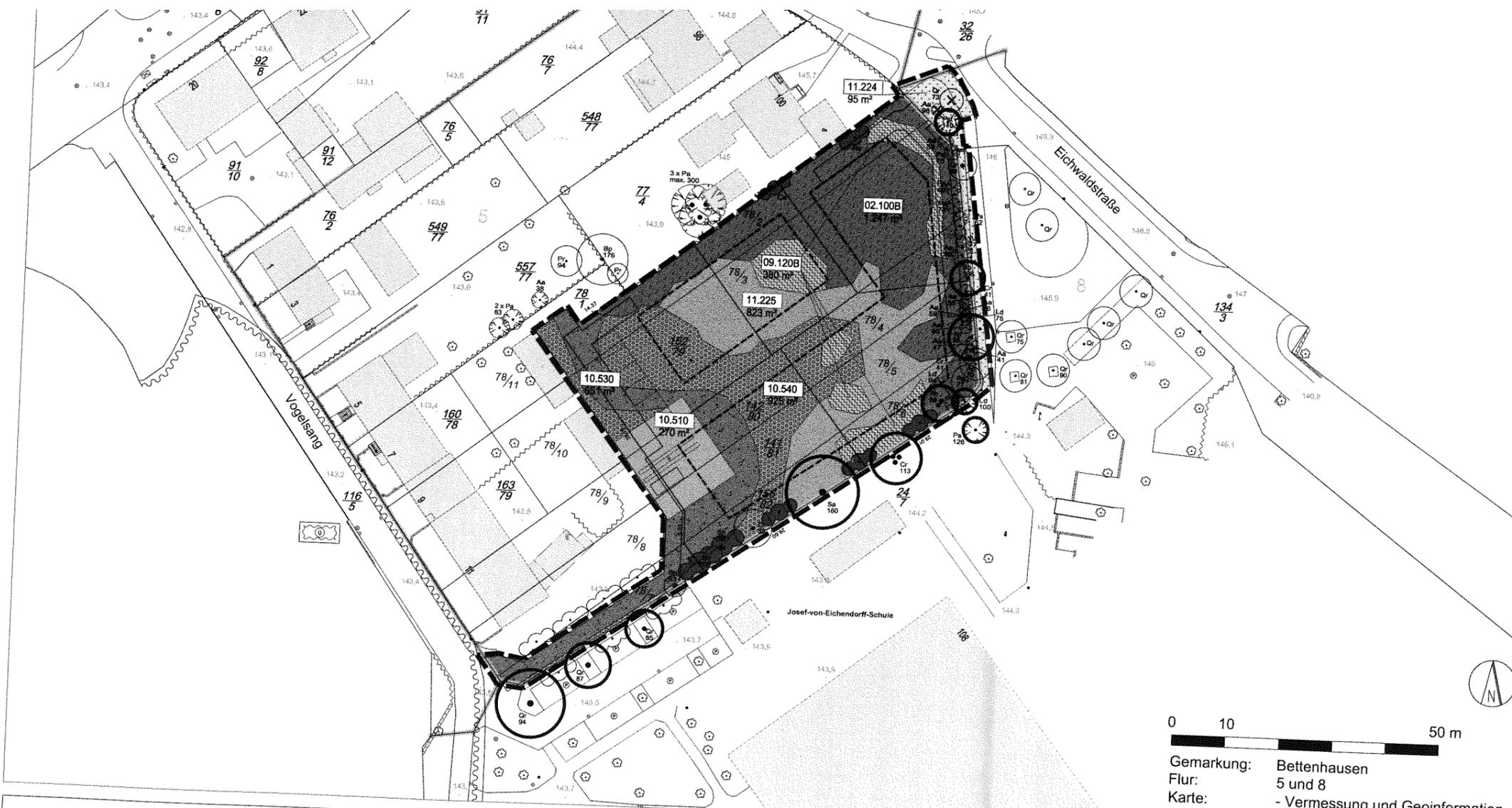
Straße

Bezeichnung	M. ID	Lme		Zählstation		genaue Zählstation				zul. Geschw.		Straßenoberfl.		Steig.		Mehrfachrefl.		
		Tag (dB(A))	Nacht (dB(A))	DfTV	Str.gatt.	Tag	Abend	Nacht	M	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Tag	Abend	Drefl	Höbeb.
Pfarrstraße / Heiligenröder Straße	~ 1061	59,1	-6,6	50,3		415,0	0,0	55,0	3,0	0,0	3,0	50	RQ 10,5	0,0	1	0,0	0,0	
Eichwaldstraße	~ 1061	49,7	-8,8	40,9		83,0	0,0	11,0	3,0	0,0	3,0	30	RQ 10,5	0,0	1	0,0	0,0	

Spektren

Bezeichnung	ID	Typ	Oktavspektrum (dB)										
			Bew.	31,5	63	125	250	500	1000	2000	4000	8000	A
Parkplatz	Lwr9a	Lw	A	-33,6	-23,5	-12,1	-15,2	-4,9	-5,8	-8,0	-14,3	0,0	9,7
Biergarten oder Zuschauer Spielrause	Lw1a	Lw	A	-67,5	-46,2	-29,1	-17,6	-3,0	-6,8	-17,0	-29,1	-0,0	1,4





0 10 50 m

Gemarkung: Bettenhausen  
 Flur: 5 und 8  
 Karte: - Vermessung und Geoinformation -  
 Stand Februar 2012

**LEGENDE**  
 1. Bestand, Nutzungsstrukturen mit Biotoptypen-Nummern

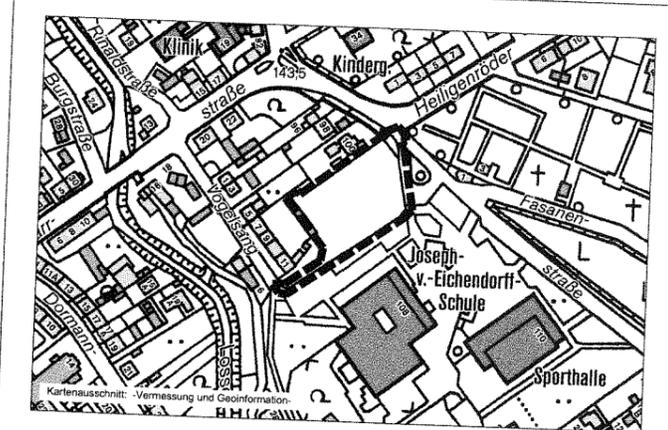
- |  |  |          |          |
|--|--|----------|----------|
|  | Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche heim. Arten   | Typ-Nr.  | 02.100 B |
|  | Kurzlebige Ruderalfluren auf nährstoffreichem Boden in Siedlungen  | 09.120 B |          |
|  | Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich   | 11.225   |          |
|  | Intensivrasen  | 11.224   |          |
|  | Befestigte und begrünte Flächen, Kiesflächen mit Rasenaufwuchs   | 10.540   |          |
|  | Schotter-, Kies- und Sandwege ohne Rasenaufwuchs   | 10.530   |          |
|  | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen, Ortbeton   | 10.510   |          |
|  | Nutzungstyp, Typ-Nr. gem. Hess. Kompensationsverordnung mit Angabe der Flächengröße                                |          |          |
|  | Laubbaum, mit Kürzel für Artangabe und Stammumfang, Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich  |          |          |
|  | Nadelbaum, mit Kürzel für Artangabe und Stammumfang, Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich |          |          |
|  | Schutz gem. Baumschutzsatzung der Stadt Kassel   |          |          |
|  | Toler Baum im Bestand  |          |          |
|  | Zur Umsetzung der Planung notwendige Baumfällung   |          |          |
|  | Hecke / Strauch  |          |          |

- 2. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Bestehende Gebäude mit Haus-Nr.
  - Flurgrenzen
  - Flurnummern
  - Flurstücksgrenzen
  - Bestehende Flurstücksnummern
  - Neue Flurstücksnummern (nach Neuaufteilung)
  - Höhenpunkte m ü. NHN
  - Vorhandene Bäume gem. Stadtkarte
  - Zaun
  - Stützmauer / Mauer
  - Kanaldeckel / Gully
  - Überschwemmungsgebiet der Losse

- Liste der vorh. Gehölze**
- Aa Abies alba (Weiß-Tanne)
  - Ah Asculus hippocastanum (Kastanie)
  - Ap Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
  - Bp Betula pendula (Weiß-Birke)
  - Ca Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)
  - Cr Crataegus ssp. (Weißdom)
  - Ld Larix decidua (Europäische Lärche)
  - Pa Picea abies (Fichte)
  - Pp Picea pungens 'Glauca' (Blaue Stech-Fichte)
  - Pr Prunus ssp. (Kirsche / Pflaume)
  - Ps Pinus sylvestris (Gewöhnliche Kiefer, Föhre)
  - Pst Pinus strobus (Weymouths-Kiefer)
  - Ro Rosa ssp. (Rose)
  - Qr Quercus rubra (Amerikanische Rot-Eiche)
  - Sn Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

**ÄNDERUNGSVERMERKE**

Datum	Art der Änderung	Gezeichnet	Geprüft
10.09.2012	Änderungen gem. Abwägungsergebnis	MG	01
23.03.2012	Änderung / Bemerkung	MG	02
			03
			04
			05
			06
			07
			08



**Bebauungsplan**  
**Nr. VII / 8**  
**"Vogelsang"**  
**- Bestandskarte Vegetation -**  
 Anlage 3 zur Begründung

Maßstab: 1 : 500 Datum: 10.09.2012

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****Anlage 6****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, § 4 BauNVO).  
 1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops oder ähnliche Betriebe als Unterart von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig.

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

- 2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt im WA2 11,50 m und 8,50 m im WA1. Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf das gemittelte Geländeniveau. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten. Die Sockelhöhe beträgt in beiden WA max. 0,60 m. Staffelgeschosse sind in beiden WA zulässig.  
 2.2 Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Stellplätze außer diesen 6 vorgesehenen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im WA1 ist ein Doppelhaus zulässig, im WA2 sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. Die Bebauung hat in beiden WA in offener Bauweise zu erfolgen.

**4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

- 4.1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB) Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.  
 4.2 Im Geltungsbereich ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989“ zu planen und auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist zu gewährleisten. Bei der Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w,res</sub>) ist von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R <sub>w,res</sub> für Aufenthaltsräume u. ä.
WA1	III	< 64 dB(A)	35 dB
WA2	III	64 dB(A)	35 dB

**5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1 In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der bestehenden Garagen auf den Flurstücken 78/11 und 78/10 sowie zu den neu zu errichtenden Garagen/Carports festgesetzt.

**6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 / 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)**

- 6.1 Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum, Stammumfang (StU) mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf Großbäume zugunsten von mittelgroßen und kleinen Bäumen zu verzichten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.  
 6.2 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen.  
 6.3 Für die Oberflächenentwässerung der Grundstücke in südwestliche Richtung ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Losse vorzusehen. Vorab ist die hydraulische Aufnahmefähigkeit der Losse zu prüfen. Ggf. wird eine Rückhaltung notwendig. Die Oberflächenentwässerung in die Losse ist mit Unterer/Oberer Wasserbehörde abzustimmen.  
 Eine gezielte Versickerung von Regenwasser kann nur erfolgen, wenn diese entsprechend den geltenden Regelwerken möglich ist. Dies ist durch ein umfassendes Bodengutachten nachzuweisen.  
 6.4 Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

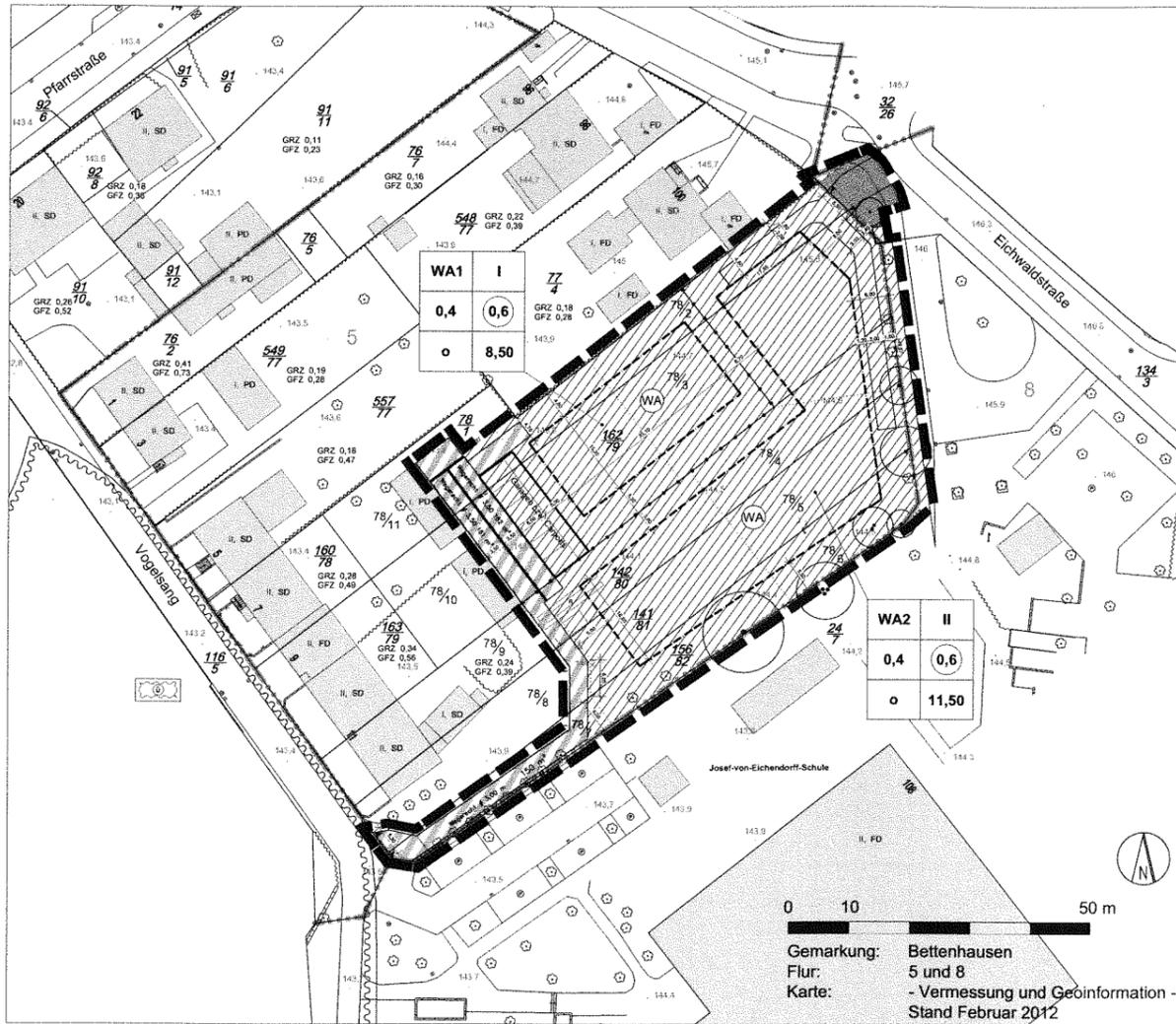
## HINWEISE

1. Das Grundstück liegt im Bombenabwurfgebiet. Die im Vermessungsamt vorhandene Luftbildaufnahme von 1945 ergibt keine Rückschlüsse auf Bombenblindgänger oder Bombenabwurf. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss jedoch grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
2. Bei dezentraler Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nicht erforderlich. Bei einer zentralen Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.
4. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu halten.
5. Kunstwerk "7000 Eichen"  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.
6. Bezüglich der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird auf die 1. BImSchV verwiesen.

## Rechtsgrundlagen

Stand: März 2012

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.
- Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180). Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).
- Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA2, § 4 BauNVO)
  - Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Sexshops oder ähnliche Betriebe als Unterart von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt im WA2 11,50 m und 8,50 m im WA1. Die festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf das gemittelte Geländeiveau. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen an den Grundstückseckpunkten. Die Soekelhöhe beträgt in beiden WA max. 0,60 m. Staffelgeschosse sind in beiden WA zulässig.
  - Die zulässige Grundfläche darf im gesamten Geltungsbereich gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden. Weitere Stellplätze außer diesen 6 vorgesehenen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Im WA1 ist ein Doppelhaus zulässig, im WA2 sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. Die Bebauung hat in beiden WA in offener Bauweise zu erfolgen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
  - Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.
  - Im Geltungsbereich ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schutz vor Schallimmissionen durch bauliche Maßnahmen an Außenläuten, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989" zu planen und auszuführen. Eine ausreichende Belüftung ist zu gewährleisten. Bei der Bemessung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) ist von folgenden Lärmpegelbereichen auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R <sub>w, res</sub> für Aufenthaltsräume u. ä.
WA1	III	< 64 dB(A)	35 dB
WA2	III	< 64 dB(A)	35 dB
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - In den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der bestehenden Garagen auf den Flurstücken 78/11 und 78/10 sowie zu den neu zu errichtenden Garagen/Carports festgesetzt.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO)**
  - Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbäum, Stammumfang (StU) mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist auf Großbäume zugunsten von mittelgroßen und kleinen Bäumen zu verzichten. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
  - Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen.
  - Für die Oberflächenentwässerung der Grundstücke in südwestliche Richtung ist die Ableitung des anfallenden Regenwassers in die Lasse vorzusehen. Vorab ist die hydraulische Aufnahmefähigkeit der Lasse zu prüfen. Ggf. wird eine Rückhaltung notwendig. Die Oberflächenentwässerung in die Lasse ist mit Unterer/Oberer Wasserbehörde abzustimmen.
  - Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung von weniger als 10° sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Notwendige Fensteröffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

### Hinweise

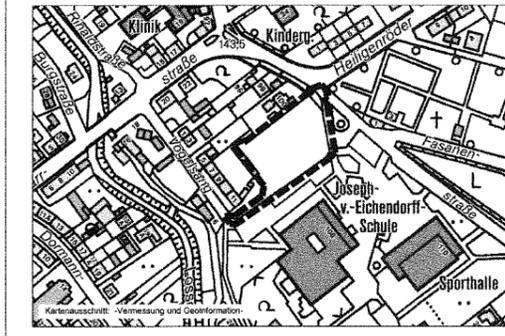
- Das Grundstück liegt im Bombenabwurfgebiet. Die im Vermessungsamt vorhandene Luftbildaufnahme von 1945 ergibt keine Rückschlüsse auf Bombenflügelträger oder Bombenabwurf. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss jedoch grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenunabhängige Maßnahmen stattfinden.
- Bei dezentraler Versickerung von Regenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde nicht erforderlich. Bei einer zentralen Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Sollten bei Bodenproben geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder archaische Bodenfunde entdeckt werden, ist nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte bis zu einer Woche in unverändertem Zustand zu halten.
- Kunstwerk "7000 Eichen"
- Bezüglich der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird auf die 1. BImSchV verwiesen.

### Rechtsgrundlagen

- Stand: März 2012
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - Planzeichenverordnung 1992 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).
  - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1153).
  - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 84), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1980).
  - Bundesimmunitätsgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).
  - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.
  - Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180), Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).
  - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.
  - Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 312, 319).
  - Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).
  - Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
  - Satzung zur Herstellung, Ablesung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahndor (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entworfenen städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeitsbereich nach § 15 (2) Nr. 3 HVGG). Kassel, 11.06.2012	Aufgestellt, 13.06.2012
Vermessungs- und Geoinformation	Kassel, Der Magistrat
gez. Wessel	Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Vermessungsleiter	gez. Noica
	Stadtbaurätin
	Lfd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 u. 2 des BauGB am 26.06.2012.	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012.
Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, 03.07.2012
gez. Friedrich	Der Magistrat
Stadtverordnetenvorsteherin	gez. Noica
	Stadtbaurätin
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 09.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 150 vom 30.06.2012. Kassel, 13.08.2012	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom bis einschließlich
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz	Kassel, Der Magistrat
gez. Lindemann	
Technischer Angestellter	Stadtbaurätin
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, 13.08.2012	Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung
Technischer Angestellter	Stadtverordnetenvorsteherin
AUSFERTIGUNG	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.
Kassel, Der Magistrat	Der Magistrat
	Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB örtlich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in d Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, Der Magistrat	Kassel, Der Magistrat
Oberbürgermeister	Stadtbaurätin



### PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, Abs. 6, § 4 BauNVO)**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - 11,50 Firsthöhe als Höchstmaß

Erläuterung	Beispiel
Art der baulichen Nutzung	WA II
Grundflächenzahl als Höchstmaß	0,4
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	0,6
Bauweise	o
Firsthöhe als Höchstmaß (m)	11,50
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
  - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Einfahrtsbereich
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Neue Flurstücksnummern
  - Geplante Aufteilung der Grundstücke
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 15 BauGB)**
  - Erhalt von Bäumen (Darstellung außerhalb des Geltungsbereiches nur nachrichtlich)

**Planunterlagen**

- Bestehende Gebäude / Hausnr., Geschosshöhe, Dachform
- Flurgrenzen
- Flurnummern
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Höhenpunkte m ü. NNH
- Vorhandene Bäume (Stadtkarte)
- Zaun
- Stützmauer / Mauer
- Kanaldeckel / Gully
- Überschwemmungsgebiet der Lasse

## Bebauungsplan Nr. VII / 8 "Vogelsang" Anlage 7

Maßstab: 1 : 500 Datum: 10.09.2012

ÄNDERUNGSVERMERKE			
			06
			07
			08
			09
			10
			11
			12
			13
			14
			15
			16
			17
			18
			19
			20
			21
			22
			23
			24
			25
			26
			27
			28
			29
			30
			31
			32
			33
			34
			35
			36
			37
			38
			39
			40
			41
			42
			43
			44
			45
			46
			47
			48
			49
			50
			51
			52
			53
			54
			55
			56
			57
			58
			59
			60
			61
			62
			63
			64
			65
			66
			67
			68
			69
			70
			71
			72
			73
			74
			75
			76
			77
			78
			79
			80
			81
			82
			83
			84
			85
			86
			87
			88
			89
			90
			91
			92
			93
			94
			95
			96
			97
			98
			99
			100

**Vorlage Nr. 101.17.677**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 "Kellermannstraße - Ostring"  
(Aufstellungsbeschluss sowie Satzung über eine Veränderungssperre)**

Berichtersteller/-in:                    Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für das Gebiet zwischen der Ihringshäuser Straße, der Kellermannstraße und dem Ostring im Stadtteil Wesertor soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren soll beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kassel und umfasst die Flurstücke zwischen der Ihringshäuser Straße im Osten, der Kellermannstraße im Westen, dem Ostring im Süden und der nördlichen Grenze des Flurstücks 46/8.

Ziel und Zweck der Planung ist es, nach Abbruch des alten Reitstalls im Süden des Geltungsbereiches die Flächen unter Einbeziehung der umliegenden Bebauung neu zu ordnen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Hierdurch soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnraum an dieser Stelle geschaffen werden. Einzelhandel soll im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

2. Zur Sicherung der Planung wird für den Geltungsbereich der Bebauungsaufstellung Nr. VI/18 die Satzung über eine Veränderungssperre nach § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) und den §§ 5, 50, 51 Nr. 6, der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), beschlossen.“

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 01.11.2012 und 19.11.2012 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 2) und ein Lageplan i. M. 1 : 2500 (Anlage 3) sind beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/18 „Kellermannstraße – Ostring“  
(Aufstellungsbeschluss sowie Satzung über eine Veränderungssperre)**

**Erläuterung**

Im Süden des Plangebietes befand sich bis vor kurzem die historische Reithalle. Mit dem Abbruch des Gebäudekomplexes ergibt sich die Notwendigkeit zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen unter Einbeziehung der umliegenden Wohnbebauung. Die Umgebung wird planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Reines Wohngebiet (WR) eingestuft, so dass die Grundstücke im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden sollen. Zielsetzung ist es, auf den heute brachliegenden Grundstücksflächen analog zur Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine Neubebauung mit Wohnnutzung in verträglichen und städtebaulich angemessenen Maß zu ermöglichen. Dabei soll bei der Stellung der Bebauung die verkehrliche Belastung der Ih-ringshäuser Straße berücksichtigt werden, um angemessene Wohn- und Lebensbedingungen sicher zu stellen.

Im Plangebiet soll Einzelhandel ausgeschlossen werden, um die Zielsetzung von Wohnnutzungen in diesem Bereich umzusetzen. Der Stadtteil Weserspitze verfügt über eine ausreichende Versorgung mit Einzelhandel. Südlich befindet sich u.a. der Standort eines Vollversorgers. Dagegen fehlen Wohnungen, die an dieser Stelle in direkter Nähe zu ruhigen Wohnhöfen städtebaulich sinnvoll angeordnet sind und die durch die bei Einzelhandel auf den Grundstücken erforderlichen Stellplätze in erheblichen Maß beeinträchtigt würden. Zudem sind die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücksflächen durch die verkehrliche Situation stark eingeschränkt, so dass nur ein sehr begrenztes Maß von zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung im Geltungsbereich erzeugt werden darf.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 22. Oktober 2012

## **Satzung der Stadt Kassel über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. VI/18 vom ..... (in Kraft getreten: .....)**

Aufgrund des § 14 (1) und § 16 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und der §§ 5, 50, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786), hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Zu sichernde Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am ..... beschlossen, für das in § 2 näher beschriebene Gebiet den Bebauungsplan Nr. VI/18 „Kellermannstraße - Ostring“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung wird für dieses Gebiet hiermit eine Veränderungssperre erlassen.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird begrenzt von der Ihringshäuser Straße im Osten, der Kellermannstraße im Westen, dem Ostring im Süden und der nördlichen Grenze des Flurstücks 46/8 im Norden und ist in dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, näher dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Kassel, Flur 33 die Flurstücke 46/8, 46/9, 46/10, 46/11, 46/12.

### **§ 3 Rechtswirkung der Veränderungssperre**

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind
  - a. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und
  - b. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### § 4

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit ein Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

  
Spangenberg

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan  
Nr. VI/18  
"Kellermannstraße-Ostring"

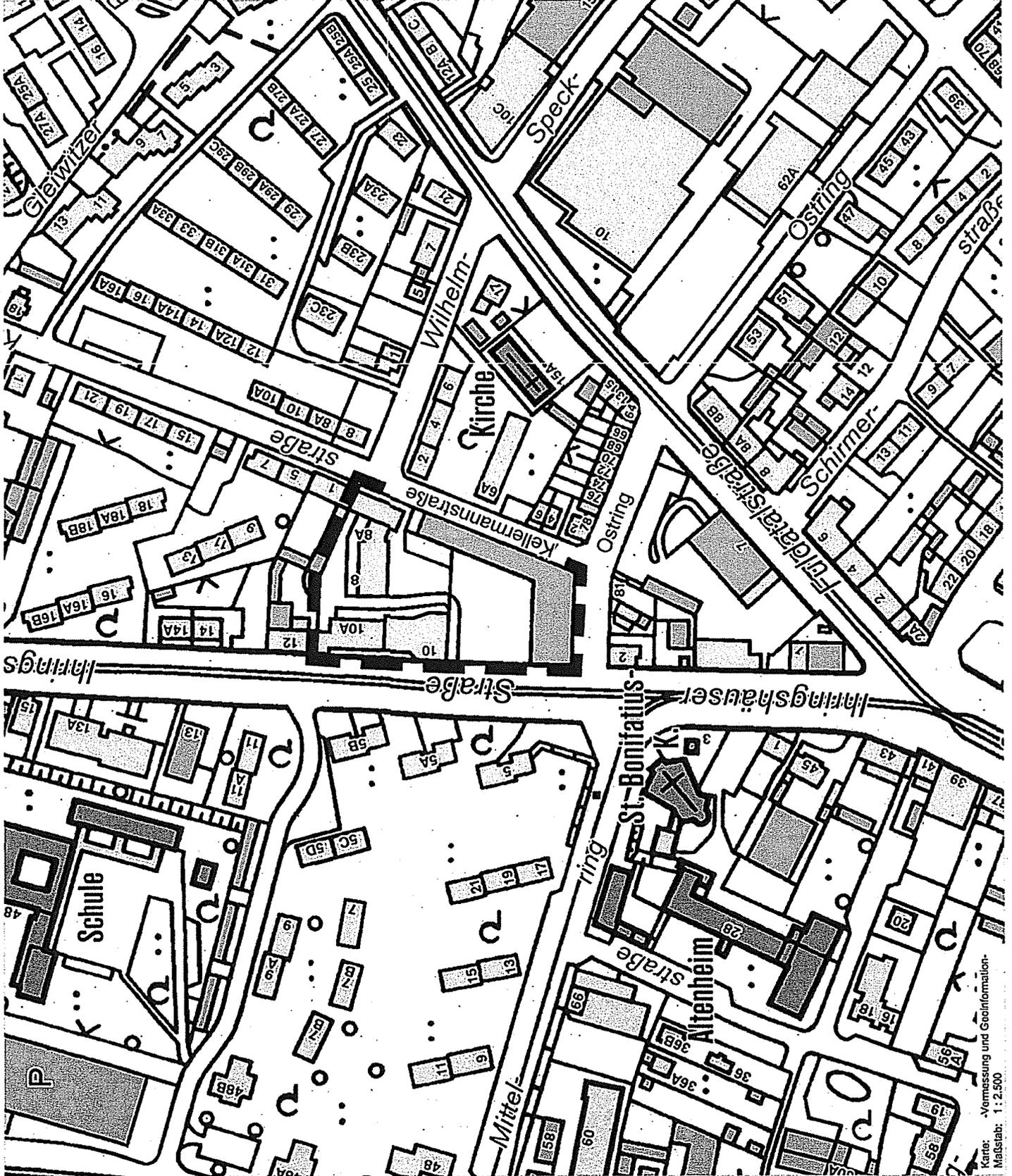
Anlage 3

Magistrat der Stadt  
Kassel

Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und  
Bauen

Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, Oktober 2012



**Vorlage Nr. 101.17.703**

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Calden über die Bildung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes für den Verkehr mit Taxen**

Berichtersteller/-in: Bürgermeister Jürgen Kaiser

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die als Anlage beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und der Gemeinde Calden über die Bildung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes für den Verkehr mit Taxen soll abgeschlossen werden.“

**Begründung:**

Die Stadt Kassel und die Gemeinde Calden selbst haben angeregt, das Pflichtfahrgebiet der Kasseler Taxen, welches das Gebiet der Stadt Kassel, Stadt Vellmar, Gemeinde Niestetal und Gemeinde Espenau umfasst, auf die Gemeinde Calden auszudehnen.

Der Verkehrsflughafen Kassel-Calden benötigt eine gute umliegende Infrastruktur, die durch die Bildung des Pflichtfahrgebietes gewährleistet werden soll.

Die überwiegende Zahl der am Verkehrsflughafen Kassel-Calden ankommenden Reisenden werden nicht in Calden bleiben, sondern insbesondere nach Kassel und in die Region weiterreisen. Dies erfordert einen gut funktionierenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Der Linienverkehr mit Omnibussen wird den Andrang nicht allein bewältigen können. Einen großen Anteil an dieser Personenbeförderung würde der Taxiverkehr einnehmen. Taxen sind unverzichtbare Träger individueller Verkehrsbedienung. Sie stellen die notwendige Ergänzung des öffentlichen Linienverkehrs mit Omnibussen (und Straßenbahnen) dar.

Aus der Erstellung eines gemeinsamen Pflichtfahrgebietes von Kassel und Calden würden sich folgende positive Aspekte ergeben:

- Für die Kasseler und Caldener Taxis würden unwirtschaftliche Leerrückfahrten zum jeweiligen Betriebssitz Kassel bzw. Calden wegfallen. Außerdem würde unsere Umwelt dadurch nicht massiv und unnötig belastet werden.
- Das Caldener Taxigewerbe würde die Nachfrage nach Beförderungsaufträgen allein nicht bewältigen können. Die in Kassel bestellten Taxis würden eine relativ lange Anfahrtszeit zum Verkehrsflughafen haben.
- Die Fahrpreise unterlägen somit den behördlich festgesetzten Taxitarifen und sind somit nicht frei vereinbar. Hierdurch können sehr unterschiedliche und nicht nachvollziehbare Fahrpreise für identische Strecken vermieden werden. Auch die Gefahr überhöhter Fahrpreise wäre abgewandt.

- Das Image des Verkehrsflughafens Kassel-Calden würde keinen Schaden nehmen, wenn ein leistungsfähiges Taxiangebot am Flughafen besteht.
- Für die Fluggäste würden keine langen Wartezeiten am Flughafen anstehen.

Durch die Erweiterung des Pflichtfahrgebietes würde ein geringfügiger zusätzlicher Verwaltungsaufwand für die Stadt Kassel entstehen, da Kassel als Genehmigungsbehörde für Calden tätig werden soll. Diese würde sich auf die Aufgabe als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde über die zurzeit vier in Calden erteilten Taxigenehmigungen beschränken. Der Mehraufwand ist im Verhältnis zu den 173 in Kassel genehmigten Taxen gering.

Die Gemeinde Calden wird die Taxenhalteplätze entsprechend dem bestehenden Verkehrsbedürfnis und im Einvernehmen mit der Stadt Kassel einrichten und unterhalten.

Das Regierungspräsidium und die Industrie- und Handelskammer Kassel unterstützen dieses Vorhaben.

Die zuständigen Gremien der Gemeinde Calden haben inzwischen zustimmend beschlossen.

Die betroffenen Städte und Gemeinden, mit denen bereits ein Pflichtfahrgebiet besteht, stimmen dem Vorhaben ebenfalls zu.

Der Magistrat der Stadt Kassel hat in seiner Sitzung am 5. November 2012 empfohlen, dem Abschluss zuzustimmen.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Zwischen der Stadt Kassel,  
vertreten durch den Magistrat,

und

der Gemeinde Calden,  
vertreten durch den Gemeindevorstand,

wird gemäß §§ 24 Abs. 1 und 25 Abs. 1 des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit (KGG) vom 16. Dezember 1969 (GVBl. I S. 307), zuletzt geändert am 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786) folgende

öffentlich-rechtliche Vereinbarung

geschlossen:

#### I.

Die Stadt Kassel und die Gemeinde Calden bilden einen gemeinsamen Taxenbezirk nach § 47 Abs. 2 Satz 3 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1690), zuletzt geändert am 22. November 2011 (BGBl. I S. 2272) mit einem gemeinsamen Pflichtfahrgebiet im Sinne der §§ 47 Abs. 4 und 51 Abs. 1 und 2 PBefG.

#### II.

Die Gemeinde Calden tritt ihre sich aus dem PBefG ergebenden Aufgaben als Genehmigungsbehörde für den Verkehr mit Taxen (§ 47 PBefG) an die Stadt Kassel ab, welche diese auch für das Gemeindegebiet Calden übernimmt.

Die Stadt Kassel ist Genehmigungsbehörde im Sinne des § 11 PBefG für den oben beschriebenen Taxenbezirk.

Dies gilt insbesondere auch für Taxigenehmigungen, die zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung von der Gemeinde Calden erteilt worden sind.

#### III.

Für den gesamten einheitlichen Taxenbezirk gelten die jeweils gültige Taxenordnung und die Verordnung über Beförderungsentgelte und Beförderungsbedingungen für den Verkehr mit Taxen in der Stadt Kassel.

#### IV.

Die Gemeinde Calden richtet in ihrem Gemeindegebiet Taxenhalteplätze entsprechend dem bestehenden Verkehrsbedürfnis und im Einvernehmen mit der Stadt Kassel ein und unterhält diese. Auf jeden Fall richtet sie einen Taxenhalteplatz am Verkehrsflughafen Kassel-Calden ein.

**V.**

Die Stadt Kassel ist befugt, ihre Überwachungs- und Aufsichtsaufgaben als Genehmigungsbehörde auch im Gemeindegebiet Calden auszuüben. Sie kann erforderlichenfalls auch Amtshilfe von der Gemeinde Calden in Anspruch nehmen, soweit es sich um Angelegenheiten in der Gemeinde Calden handelt.

**VI.**

Bei wesentlichen Entscheidungen, die das Taxigewerbe betreffen, z. B. Änderung des Tarifs, Ausgabe weiterer Erlaubnisse über den bisherigen Rahmen hinaus, wird die Gemeinde Calden nach § 14 Abs. 2 PBefG von der Genehmigungsbehörde Stadt Kassel gehört.

**VII.**

Diese Vereinbarung wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.  
Die Vertragsparteien sind berechtigt, die Vereinbarung zum Ende eines Kalenderjahres aufzukündigen. Die Kündigung ist dem anderen Beteiligten mittels eines Schreibens mit Zustellungsnachweis auszusprechen und muss diesem bis spätestens 30. Juni des betreffenden Kalenderjahres zugegangen sein.

**VIII.**

Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform und sind von beiden Beteiligten jeweils ortsüblich bekanntzumachen.

**IX.**

Diese Vereinbarung ist nach Erteilung der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde von beiden Beteiligten jeweils ortsüblich bekanntzumachen. Sie wird am Tage nach ihrer Veröffentlichung wirksam.

Kassel,

Calden,

Stadt Kassel - Magistrat

Gemeinde Calden  
Gemeindevorstand

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

Jürgen Kaiser  
Bürgermeister

Andreas Dinges  
Bürgermeister

Adolf Roß  
Erster Beigeordneter

## Vorlage Nr. 101.17.635

### Aktives Leerstandsmanagement als Baustein nachhaltiger Stadtentwicklung

#### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie der Industrie- und Handelskammer bis 2013 einen Katalog aktiver Maßnahmen gegen innerstädtische Leerstände im Büro- und Gewerbeflächenbereich zu entwickeln. Ziel soll ein langfristig angelegtes Leerstandsmanagementkonzept sein, welches aktiv den Erhalt der Innenstadt als attraktiven Standort für Handel und Gewerbe sichern soll. Folgende konkrete Maßnahmenvorschläge sollen dabei geprüft werden:

- Einrichtung eines Leerstandskatasters
- Regelmäßiges Leerstandsmonitoring
- Erarbeitung von Vitalisierungsprogrammen
- Werbekampagnen für Förderprogramme und Beratung über Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten
- Gezielte Ansprache von Immobilieneigentümern
- Abschluss von Sanierungsvereinbarung zwischen Stadt und Immobilieneigentümern
- Gezielte Stadtentwicklungsmaßnahmen zur Umfeldoptimierung
- Runde Tische zwischen Politik, Verwaltung und Immobilieneigentümern
- Anzeigen- und Plakataktionen zur Vermarktung leer stehender Objekte
- Vorschläge für alternative Nutzungen wie z.B. Kunstausstellungen u.ä.

#### Begründung:

In Kassel beträgt die Leerstandsquote im Büro- und Gewerbeflächenbereich ca. 10 % und befindet sich damit anhaltend auf einem hohen Niveau. Vor allem Büroflächen sind in der Innenstadt schwer zu vermieten. Diese innerstädtische Leerstände wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild und damit auf die Attraktivität des Stadtzentrums aus und können dazu führen, dass dauerhafte Imageschäden für ganze Straßenzüge und so genannte „Trading-Down-Effekte“ entstehen. Um diese Entwicklungen zu verhindern bzw. solchen negativen Effekten entgegenzuwirken, ist ein aktives Leerstandsmanagement mit aufeinander abgestimmten Maßnahmen als wichtiger Baustein einer nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlich.

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.702**

Tempo 30

**Gemeinsamer Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass die derzeitige Rechtslage, ob und unter welchen Voraussetzungen Kommunen in ihrem Gemeindegebiet Tempo 30-Zonen und Tempo 30-Strecken ausweisen dürfen, nicht mehr zeitgemäß ist und dringend geändert werden muss.
2. Die Stadtverordnetenversammlung stellt fest, dass in Hessen der Ermessensspielraum durch die Aufsichtsbehörden offensichtlich restriktiver gehandhabt wird als in anderen Bundesländern.
3. Die Stadtverordnetenversammlung fordert die hessische Landesregierung auf, dass die Genehmigungsbehörden bei der rechtlichen Auslegung und bei der Genehmigung von Tempo 30-Zonen und Tempo 30-Strecken die Ermessensspielräume - insbesondere im Umfeld von Schulen und Kindertagesstätten – zu Gunsten der Sicherheit von Kindern wahrnehmen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung fordert die Bundesregierung auf, die Straßenverkehrsordnung dahingehend zu ändern, dass die Kommunen selbst entscheiden dürfen, wo in ihrem Gemeinde- und Hoheitsgebiet sie welche Geschwindigkeit für richtig und angemessen halten.
5. Die Stadt Kassel setzt sich in den Gremien des Hessischen und des Deutschen Städtetags dafür ein, dass die derzeitige Rechtslage und Auslegung der Rechtslage überarbeitet wird.

**Begründung:**

Nach der derzeit geltenden Rechtslage, ist die Ausweisung von Tempo 30 ausgeschlossen, sobald es sich um eine Hauptverkehrsstraße handelt. Nur wenn eine besondere Gefährdung für die Sicherheit von VerkehrsteilnehmerInnen festgestellt wird, darf Tempo 30 ausgewiesen werden. Die Interpretation, wann eine solche Gefährdungslage vorliegt, wird in den Bundesländern und durch die jeweiligen Aufsichtsbehörden unterschiedlich gehandhabt.

Die Rechtslage ist seitens des Gesetzgebers dringend zu überarbeiten. Die Spielräume bei der Auslegung der Rechtslage sind eindeutig zu Gunsten der Verkehrssicherheit wahrzunehmen.

Berichtersteller/-in:                      Stadtverordnete Karin Müller MdL

Uwe Frankenberger MdL  
Fraktionsvorsitzender SPD

Gernot Rönz  
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne





## Vorlage Nr. 101.17.711

### Entwicklungsplanung Nordshausen

#### Anfrage

### zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Stand der „Entwicklungsplanung Nordshausen“ (101.16.1994)?
2. Welche konkreten Maßnahmen zur Stärkung des historisch gewachsenen Ortskerns wurden seit Beschluss der Entwicklungsplanung eingeleitet oder befinden sich in Planung?
3. Inwieweit ist die Stadt Kassel in der Lage, die vom Ortsbeirat geforderte Initiative zu ergreifen zur Einleitung von Planverfahren im Ortskern und zur Aktivierung von Eigentümern?
4. Sind dem Magistrat private Vorhaben zur Entwicklung eines Generationenwohnens im Ortskern bekannt, wie bewertet er diese, wie unterstützt er diese Initiativen?
5. Wie ist die Stadt Kassel an der vom Landeskonservator in Aussicht gestellten Untersuchung des Bereiches „Am Eichgraben“ eingebunden?
6. Wie weit ist die mit der Verabschiedung des Entwicklungskonzeptes in Aussicht gestellte Prüfung vorangeschritten
  - A. zur Sicherung innerörtlicher Grünflächen?
  - B. zur Bebauung von rückwärtigen Grundstücken (B-Plan VIII/25 ist zu diesem Zwecke ausgesetzt)?
  - C. zur Verkehrssicherheit, insbesondere im Straßenzug der Korbacher Straße?
7. In welchem Verhältnis stehen die Planungen für den Ortskern zur Entwicklung am nördlichen Ortsrand?
8. Wurden für die Unterstützung einzelner Projekte gezielt Fördermöglichkeiten geprüft, mit welchem Ergebnis?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Christian Knauf

gez. Uwe Frankenberger MdL  
Fraktionsvorsitzender

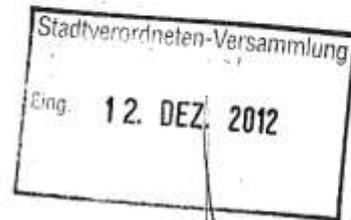
# Auflage zum Protokoll

- 63 -

A757

Kassel, 30.11.2012  
Herr Spangenberg  
☎ 70 56

- VI -



ASMV am 05.12.2012  
Anfrage Fraktion der SPD vom 13.11.2012  
Vorlage Nr. 101.17.711

„Entwicklungsplanung Nordshausen“

## Stellungnahme:

### Zu Frage 1. - *Stand Entwicklungsplanung:*

Das „Entwicklungskonzept Nordshausen“ ist von der Stadtverordnetenversammlung am 07. Feb. 2011 beschlossen worden. Es liegt damit als informeller Orientierungs- und Zielrahmen für mögliche Projekte, Investoren-Initiativen und Entwicklungs-Vorhaben vor: „Das Entwicklungskonzept soll der Verwaltung, den politischen Entscheidungsträgern und dem Ortsteil als gemeinsame Handlungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung Nordshausens in den nächsten mindestens 10 – 15 Jahren dienen.“ (Entwicklungskonzept, S. 6).

### Zu Frage 2. – *Konkrete Maßnahmen:*

Die Stadt hat bereits parallel zum Abschlussverfahren des Entwicklungskonzeptes für den Bereich der Klosterkirche und ihres Umfeldes einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, um auf mögliche Initiativen von Bauherren und Investoren in diesem Bereich frühzeitig im Sinne des Entwicklungskonzeptes reagieren zu können (B-Plan VIII/5, „Am Klosterhof“, Stavo 28.06.2010). Die Planungsziele des Entwicklungskonzeptes fließen in entsprechende Abstimmungen ein. Konkret ist aber kein unmittelbarer Handlungsansatz gegeben:

### Zu Frage 3. – *Wie weit ist Stadt zum Handeln in der Lage:*

Die Stadt ist im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Handlungsmöglichkeiten und gesamtstädtischen Prioritätensetzungen derzeit nur in geringem Umfang in der Lage, im Ortskern Nordshausen Initiativen anzustoßen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass das „Entwicklungskonzept Nordshausen“ als informeller Orientierungsrahmen für mögliche Maßnahmen angelegt ist und nicht als kurzfristiges Maßnahmenkonzept des Verwaltungshandelns. So wird im Entwicklungskonzept ausgeführt: „Maßgeblich für die Realisierung von Projekten in Nordshausen wird auch in Zukunft in erster Linie das Engagement der Bürgerinnen und Bürger in ihrem Stadtteil sein.“ (S. 42).

Zu Frage 4. – *Generationenwohnen bekannt?*:

Eine Projektinitiative für ein Generationenwohnen im Ortskern ist der Stadt bekannt. Die Stadt (Abteilung Stadtplanung) hat ein erstes Beratungsgespräch mit einem potentiellen Entwickler geführt. Dieser hat bisher noch keine weitergehenden Abstimmungsschritte unternommen.

Die Stadt begrüßt diese und vergleichbare Initiativen und unterstützt sie im Rahmen ihrer Beratungsmöglichkeiten. Die im „Entwicklungskonzept“ als „Projekt Seniorenwohnen“ (S. 36) benannten Standorte sind auch für ein Generationenwohnen-Projekt geeignet. Für den potenziellen Standort „Ortskern/Felchenstraße“ bleibt bis zur Konkretisierung der Projektidee das Bebauungsplan-Verfahren Nr. VIII/25 ausgesetzt, um unbeabsichtigte Festsetzungskonflikte zu vermeiden.

Zu Frage 5. – *Einbindung Stadt in Untersuchung Bereich Am Eichgraben:*

Die vom Landeskonservator angeregte Ortskernstudie im Bereich „Am Eichgraben“ muss von der Stadt organisatorisch durchgeführt und im Rahmen einer Auftragsvergabe bearbeitet werden. Die organisatorische Federführung liegt bei der Abteilung Stadtplanung. Die Studie soll im Jahr 2013 bearbeitet werden, sofern entsprechende Mittel zur Verfügung stehen. Die Studie soll in die Diskussionsprozesse im Stadtteil einfließen. Die Stadt wird den Ortsbeirat informieren.

Zu Frage 6. – *Prüfungen von Themen:*

Es sind keine vertiefenden Schritte zu den benannten Punkten erfolgt (Siehe auch Antwort Frage 3).

Zu Frage 7. – *Verhältnis Ortskern - Ortsrand:*

Die Ortskern- und die Ortsrandentwicklung stehen in dem im „Entwicklungskonzept Nordshausen“ dargestellten Verhältnis zueinander: beide werden dort nebeneinander als „Wichtiges Entwicklungsziel für Nordshausen“ (S.6) benannt. Im Kapitel „Leitbild Siedlung“ wird ergänzend ausgeführt: Nordshausen soll in seiner Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Dies beinhaltet sowohl eine Aktivierung vorhandener Potenziale im Ort als auch die Entwicklung am Ortsrand, (...)“ (S. 23). Weitergehende Schritte sind für das Jahr 2013 vorgesehen.

Zu Frage 8. - *Fördermöglichkeiten:*

Wie bereits im Entwicklungskonzept benannt, stehen für den Ortskern Nordshausen keine städtebaulichen Fördermöglichkeiten zur Verfügung (Entwicklungskonzept, S. 43). Sofern von Bauherren konkrete Projekte an die Stadt herangetragen werden, kann projektbezogen die Frage anderer Fördermöglichkeiten geprüft werden.

  
Spangenberg

## Vorlage Nr. 101.17.724

### Voraussetzungen für Wohnbebauung schaffen

#### Antrag

### zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Voraussetzungen für weitere Wohnbebauung in Kassel zu schaffen. Die hierfür notwendigen Flächennutzungs- und Bebauungspläne sind prioritär aufzustellen.

Neben der Neuausweisung von Wohnbaugebieten soll auch die Aktivierung von innerörtlichen Wohnbaulandpotenzialen geprüft werden. Für die Wohnbebauung geeignete Flächen sind zu analysieren, zu kategorisieren und bezüglich ihrer Mobilisierbarkeit zu priorisieren. Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr sind entsprechende Entwicklungsvorschläge vorzustellen.

#### Begründung:

Der gegenwärtige und künftige Bedarf an Wohnbauland ist unbestritten und erfordert vom Magistrat ein zielgerichtetes Vorgehen sowohl bei der Aktivierung von Wohnbaulandpotenzialen als auch bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten. In Kassel sind sowohl die Nachfrage nach Wohnbauland als auch der für eine Baulandausweisung maßgebende Bedarf vorhanden. Aus wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Gründen ist es erstrebenswert, Bauinteressenten - dies sind oftmals junge Familien - die Möglichkeit der Realisierung von Wohnbauvorhaben in Kassel zu ermöglichen.

Berichtersteller/-in:                    Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.17.725**

**Sachstand Umbau Stadtmuseum**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Gibt es angesichts der steigenden Baukosten eine Kostenobergrenze für die Stadt?
2. Wird es ggf. Abstriche an der Planung für Bau und Einrichtung geben? Wenn ja, welche?
3. Welche diesbezüglichen Informationen hatten Architekten, Bauverwaltung sowie Bauleute vor Ort und seit wann?
4. Wie ist der momentane Zeitrahmen für die Sanierung und die Fertigstellung des Anbaus?
5. Wann wird der Bau definitiv an das Museum übergeben, damit die Einrichtung des Museums beginnen kann?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

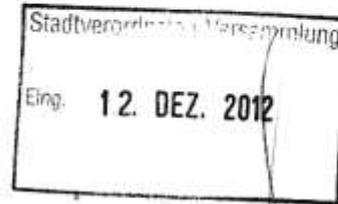
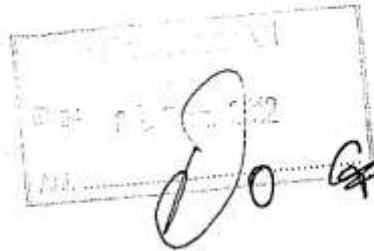
gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

# Anlage zum Protokoll

- 65 -

Kassel, 03.11.2012  
Neukäter, Tel.: 7064

An  
- VI -



**Anfrage der CDU-Fraktion vom 28.11. 2012**  
**Sachstand Umbau Stadtmuseum**  
**Fragesteller: Fraktionsvorsitzender Dr. Norbert Wett**

Wir fragen den Magistrat:

Frage 1            Gibt es angesichts der steigenden Baukosten eine Kostenobergrenze für die Stadt?

Antwort zu 1.    Das Kostenlimit liegt bei 10,9 Mio. Euro.

Frage 2            Wird es ggf. Abstriche an der Planung für Bau und Einrichtung geben? Wenn ja, welche?

Antwort zu 2.    Es hat bereits Abstriche an der Planung, sowohl für Bau als auch für Einrichtung gegeben. Dies betrifft die Verkleinerung des Kellers im Neubau, Weglassen von Innenraumverblendern im Neubau, Verzicht auf Terrazzobodenbelag im Altbau, Minderung technischer Standards, um nur einige Punkte zu nennen.

Frage 3            Welche diesbezüglichen Informationen hatten Architekten, Bauverwaltung sowie Bauleute vor Ort und seit wann?

Antwort zu 3.    Im Rahmen der Kostenkontrolle durch das Hochbauamt werden die Architekten aufgefordert, auftretende Mehrkosten zu benennen, zu begründen und durch Minderkosten in den einzelnen Gewerken auszugleichen. Dies geht seit Mitte des Jahres nicht mehr. Die Architekten wurden aufgefordert, ihre Kostenberechnung fortzuschreiben und diese bei auftretenden Mehrkosten zu begründen. Im November 2012 erhielten wir die Fortschreibung von 9,3 Mio. Euro auf 10,9 Mi. Euro. Aufgrund dieser Steigerungsrate wird das Controlling verschärft: Ausstehende Ausschreibungen werden von externen Büros hinsichtlich Übereinstimmung von Plan und Leistungsverzeichnis geprüft und von diesem bepreist. Divergiert die Kosten-schätzung des Architekten mit dem bepreisten Angebot werden vor dem Ausschreibungsverfahren Standards verändert.

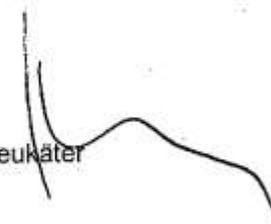
Frage 4            Wie ist der momentane Zeitrahmen für die Sanierung und die Fertigstellung des Anbaus?

Antwort zu 4.    Ende 2014 .

Frage 5            Wann wird der Bau definitiv an das Museum übergeben, damit die Einrichtung des Museum beginnen kann?

Antwort zu 5.    Siehe wie vor.

Neukäter





## Vorlage Nr. 101.17.726

### Planung Verkehrsanbindung Flughafen Kassel-Calden

#### Anfrage

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Ist bei Planung der Verkehrsanbindung von der Stadt Kassel zum Flughafen Calden und zurück die rechtzeitige Fertigstellung der Verkehrswege zur Eröffnung des Flughafens im Frühjahr 2013 sichergestellt?
  - a.) Wenn ja, wie verlaufen diese Verkehrswege?
  - b.) Wenn nein, wie gedenkt die Stadt Kassel die Verkehrsproblematik des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens zu lösen?
2. Ist dem Magistrat bekannt, welche Infrastrukturmaßnahmen das Land Hessen plant, um die Stadt Kassel und die Region verkehrlich angemessen anzubinden?
  - a.) Wenn ja, wird die Stadt Kassel in die Planungen mit einbezogen?
  - b.) Wenn nein, wird der Magistrat mit der Hessischen Landesregierung darüber Gespräche führen und Verhandlungen aufnehmen?
3. Werden für notwendige Infrastrukturmaßnahmen Zuschüsse des Landes, Bundes oder der EU in Anspruch genommen werden?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender

# Anlage zum Protokoll

- VI -

Stadt	11. Dezember 2012
Eing.	12. DEZ. 2012

6. Dezember 2012

Christof Nolda

Tel.: 1281

2012\_12\_Anfrage\_1011726\_Flughafen\_Verkehrsanbindung\_Artikel 66

- 16 -

## Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 05. Dezember 2012 Vorlage 101.17.726 – Anfrage der FDP-Fraktion Planung Verkehrsanbindung Flughafen Kassel-Calden

### Schriftliche Stellungnahme:

1.

Ist bei der Planung der Verkehrsanbindung von der Stadt Kassel zum Flughafen Calden und zurück die rechtzeitige Fertigstellung der Verkehrswege zur Eröffnung des Flughafens im Frühjahr 2013 sichergestellt?

a.) Wenn ja, wie verlaufen diese Verkehrswege?

b.) Wenn nein, wie gedenkt die Stadt Kassel die Verkehrsproblematik des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen zu lösen?

Die Verkehrsanbindung aus der Stadt Kassel zum neuen Verkehrsflughafen Kassel-Calden ist über die vorhandene Holländische Straße (B7) sichergestellt. Bestandteil der luftverkehrsrechtlichen Planfeststellung ist ausschließlich die Realisierung der Flughafenanlage sowie die Ausführung der damit verbundenen Folgemaßnahmen (z. B. Teilverlegung B7). Die mit Beschluss vom 03.12.2012 planfestgestellte Ortsumfahrung Calden ist nicht Bestandteil der Planfeststellung Flughafen.

Das seitens der Flughafen GmbH Kassel für die Planfeststellung vorgelegte Verkehrsgutachten hatte nicht die Zielstellung neue Verkehrsanbindungen zum Flughafen aufzuzeigen. Gegenstand des Gutachtens war es die Verkehrsmengen auf den Straßen in unmittelbarer Nähe des Flughafenstandortes zu prognostizieren und diese Berechnungsergebnisse dem Lärm- und Schadstoffgutachter zur Verfügung zu stellen.

2.

Ist dem Magistrat bekannt, welche Infrastrukturmaßnahmen das Land Hessen plant, um die Stadt Kassel und die Region verkehrlich angemessen anzubinden?

Ja

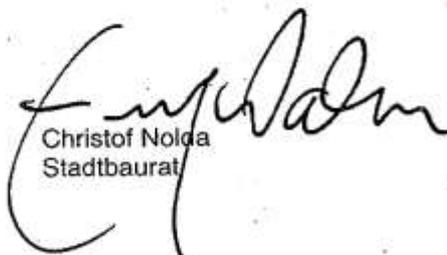
a.) Wenn ja, wird die Stadt Kassel in die Planungen mit einbezogen?

Ja

b.) Wenn nein, wird der Magistrat mit der Hessischen Landesregierung darüber Gespräche führen und Verhandlungen aufnehmen?

3. Werden für notwendige Infrastrukturmaßnahmen Zuschüsse des Landes, Bundes oder der EU in Anspruch genommen werden?

Ja

  
Christof Nolda  
Stadtbaurat