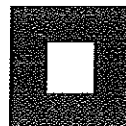


# Bebauungsplan III/11 B "Holzgarten"

## Begründung

20. Januar 2005



---

	Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	4
2.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	4
2.3	Schutzgebiete	5
2.4	Satzungen	5
2.5	Umweltbericht	5
<b>3</b>	<b>Situation im Plangebiet</b>	<b>5</b>
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	5
3.2	Erschließung und Verkehr	6
3.3	Landschaftsgeschichte und Landschaftsbild	6
3.4	Boden und Wasser	7
3.5	Klima	7
3.6	Arten und Lebensräume	7
3.7	Freiraumbezogene Erholung	7
<b>4</b>	<b>Planerische Konzeption</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Landschaftsplanerisches Zielkonzept	8
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
5.2	Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	9
5.3	Immissionsschutz	10
5.4	Oberflächenwasser	10
5.5	Grünflächen	10
5.6	Eingriffsregelung	11
<b>6</b>	<b>Abwägung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte</b>	<b>13</b>
7.1	Flächenbilanz	13
7.2	Bodenordnung	14
7.3	Überschlägig ermittelte Kosten	14
<b>8</b>	<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>14</b>

---

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 04.05.98 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Holzgarten" nordöstlich der Heinrich-Schütz-Allee und nordwestlich des Westfriedhofes beschlossen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/11 wird mit in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. III/11 B aufgehoben.

Ziel und Zweck der Planung ist es, das Planungsrecht der städtebaulichen Entwicklung der letzten Jahre anzupassen, damit zum einen die Erschließungsbeiträge für die Straße Holzgarten abgerechnet und zum anderen unbebaute Grundstücksflächen erschlossen werden können.

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung, insbesondere den veränderten Ausbau der Straße Holzgarten planungsrechtlich absichern, da eine Erschließung in der ursprünglich vorgesehenen Größe nicht mehr erforderlich ist.

## 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 5,2 ha liegt im Westen Kassels im Stadtteil Helleböhn und hat ein leichtes Gefälle von West nach Ost. Es liegt am Rande des Talraumes des Marbachgrünzuges und ist Teil der Fläche des Höhenrückens, der den Marbachgraben im Norden von dem Tal der Dönche im Süden trennt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke: 104/5, 274/106, 275/106, 276/106, 277/106, 278/106, 279/106, 280/106, 281/106, 107/4, 107/6 und schneidet das Flurstück 107/8 in der Verlängerung;
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 88/8; 88/7; 88/6; die südlichen Grenzen der Flurstücke: 107/24, 107/16, 107/17, 107/18, und wieder die östlichen Grenzen der Flurstücke 107/18, 80/52, 80/51 und 107/8
- im Süden durch die Straßenmitte der Heinrich-Schütz-Allee;
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke: 101/10, 101/9, 101/19, 101/18, 101/17, 101/16, 101/13, 104/5.

## 2 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2-94)

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als besiedelte Fläche.

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel (FNP, Fortschreibungsstand Juni 2001) ist das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' ausgewiesen.

#### 2.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan enthält zum Untersuchungsgebiet folgende Planungshinweise und Empfehlungen:

- Geschwindigkeitsbegrenzung im Wohngebiet auf 30 km/h
- Freihalten der Frischluftbahn von Bebauung und anderen Hindernissen
- Siedlungsrandgestaltung
- Sicherung der Wegeverbindung im Marbachsgraben
- Herstellung einer Überquerung in die Dönche
- Pflanzen von Straßenbäumen an Hauptverkehrsstraßen
- Bau von Radwegen an Hauptverkehrsstraßen
- Wohnumfeldverbesserung

#### 2.1.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet entspricht dem westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. III/11 vom 12.04.1973 dessen Aussagen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans "Holzgarten" III/11B ersetzt werden sollen. Der östliche Teil des Bebauungsplanes III/11 wurde schon 1978 durch den Bebauungsplan III/11A ersetzt.

### 2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag ist in vollem Umfang nicht erforderlich, da es bei dem Vorhaben um die planungsrechtliche Anpassung des schon vorhandenen Bestandes geht, mit dem Ziel, die Anliegerbeiträge für die Straße "Holzgarten" abrechnen zu können. Dementsprechend beziehen sich die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan III/11 von 1973 fast vollständig auf die Erschließungsflächen. Mit Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume ist nicht zu rechnen. In den Bebauungsplan und seine Begründung sind eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme sowie landschaftsplanerische Entwicklungsziele des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel eingeflossen.

## 2.3 Schutzgebiete

### 2.3.1 Denkmalschutz

Das Gebäude Heinrich-Schütz-Allee 153 ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen.

### 2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Der westliche Zipfel des Plangebiets befindet sich noch im Landschaftsschutzgebiet der Zone I. Eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde beantragt.

## 2.4 Satzungen

### 2.4.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

## 2.5 Umweltbericht

### Merkmale des Vorhabens

Das bauplanungsrechtliche Vorhaben muß nach § 3c UVPG und der Anlage 1 nicht einer allgemeinen Vorprüfung auf seine UVP-Pflicht unterzogen werden.

Bebauungspläne sind nach UVPG ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 in Verbindung mit 18.8) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu unterziehen. Bei dem Bebauungsplan Holzgarten wird dieser Wert mit ca 12.830 qm deutlich unterschritten. Damit ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig, noch muss eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen werden.

## 3 Situation im Plangebiet

### 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Kassel im Stadtteil Helleböhn, auf ca. 230 - 245 m ü.NN., ist ca. 5,2 ha groß und fällt nach Osten hin leicht ab. Es ist ein voll erschlossenes und bebautes Wohngebiet umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet, dem Marbachsgraben im Norden und dem Naturschutzgebiet "Dönche" im Süden. Im Osten befindet sich die Siedlung "Hasenstock", die an den Westfriedhof angrenzt.

Das Quartier wird geprägt durch eine Wohnbebauung aus den 50-iger und 70-iger Jahren. Einzelne Wohngebäude sind auch jüngeren Datums. Die meisten Gebäude sind freistehende Einzelhäuser und besitzen ein Satteldach mit roter, brauner und grauer Dachdeckung.

Im süd-östlichen Bereich befindet sich eine eingeschossige Winkelbungalowbebauung mit Flachdächern. Das Plangebiet ist ein typisches reines Wohngebiet. Nutzungen, die im reinen Wohngebiet unzulässig sind, sind nicht vorhanden.

### 3.2 Erschließung und Verkehr

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich einer Haltestelle des ÖPNV an der Heinrich-Schütz-Allee (Buslinie 24). Das Zentrum von Kassel ist jedoch nur mit einmaligem Umsteigen zu erreichen.

#### Kfz-Verkehr

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet von der Heinrich-Schütz-Allee aus erreichbar. Die Erschließungsstraße "Holzgarten" weist zunächst eine Breite von 9,00 m auf, die sich nach 100 m auf 5,00 m verringert. Der nach Osten führende Stich der Straße "Holzgarten" endet auf einer privaten Gemeinschaftsfläche. Die Flurstücke 88/6, 88/7, 88/8, 89/6 sind nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

#### Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radweg entlang der Heinrich-Schütz-Allee führt Richtung Südosten zum Westfriedhof und zum Stadtteil Helleböhn und nach Westen zum Stadtteil Wilhelmshöhe. Über den Helleböhnweg gelangt man nach Osten in den Stadtteil Süsterfeld. Zwei Fußwege, die in die Dönche führen, sind nicht befestigt.

Im Plangebiet selbst sind Fußwege im breiten Abschnitt der Straße "Holzgarten" vorhanden. Im Bereich des 5 m-breiten Ausbaus existiert eine Mischfläche, die allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung steht.

Insgesamt ist die Erschließung für Fuß- und Radverkehr gut. Lediglich das Fehlen einer Verbindung in den Marbachsgrünzug fällt auf.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein vollerschlossenes Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in allen Straßen im Mischsystem. Die Hauptentwässerungsrichtung des Geländes ist entsprechend des natürlichen Gefälles nach Osten. Eine Besonderheit ist der Privatkanal, der die Abwässer von dem nach Osten führenden Stich der Straße "Holzgarten" aufnimmt und im Norden wieder in den öffentlichen Kanal mündet. Diese Situation d.h. die Entwässerung öffentlicher Verkehrsflächen über einen Privatkanal, ist problembehaftet.

Das Plangebiet ist ausreichend mit Gas, Wasser und Strom versorgt. Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel besteht nicht.

### 3.3 Landschaftsgeschichte und Landschaftsbild

Ein Kartenausschnitt von 1861 zeigt, dass das Plangebiet damals als Grün- und Gartenland genutzt wurde. Eine Bebauung war noch nicht vorhanden. Um die Jahrhundertwende entstanden die ersten Gebäude entlang der Heinrich-Schütz-Allee (damals Fürstenallee). Ab den 50-iger Jahren füllte sich das Baugebiet und stellt sich heute als fast vollständig bebauteres Wohngebiet dar.

Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken zwischen dem Tal des Marbachsgraben und der Dönche. Die vom Tal aus gesehene Horizontlinie ist durch die Siedlung geprägt.

### 3.4 Boden und Wasser

Für die Bewertung der Funktionsfähigkeit des Bodens und damit die Qualität und Empfindlichkeit der Potentiale Boden und Wasser ist der Grad der anthropogenen Veränderung der Bodenoberfläche, insbesondere der Grad der Versiegelung maßgebend.

In ihrer Qualität und Empfindlichkeitsstufe **hoch** gelten die Bereiche mit einem geringen Versiegelungsgrad. Es handelt sich um die unversiegelten Garten- und Freiflächen.

In ihere Qualität und Empfindlichkeitsstufe **mittel** werden die Bereiche der Einfamilienhäuser mit großen Gärten eingeordnet.

In ihere Qualität und Empfindlichkeitsstufe **gering** werden die Bereiche der Reihenhausbebauung mit hohem Versiegelungsgrad und die Verkehrsflächen eingestuft.

### 3.5 Klima

Laut Klimauntersuchung des ZRK (Teraxacum/Katzschner 1999) befindet sich das Gebiet in direkter Nachbarschaft klimatischer Austauschgebiete (Dönche und Marbachsgrünzug). Wegen seines relativ geringen Versiegelungsgrades wird es in die Überwärmungsklasse "mittel" eingeordnet. Insgesamt zählt es zu den Bereichen mit einer mäßig bis mittel ausgeprägten bioklimatisch-lufthygienischen Benachteiligung, ist also aus klimatischer Sicht ein verhältnismäßig schwach ausgebildeter Defizitbereich.

### 3.6 Arten und Lebensräume

Das Plangebiet wird geprägt durch Hausgärten, die in der Regel aus einem Vorgarten mit Ziergehölzen, geschnittenen Hecken etc. und einem straßenabgewandtem Teil mit gehölzbestandenen Rasen- bzw. Wiesenflächen bestehen.

Der Gehölzbestand setzt sich aus Zier- und Obststräuchern, Nadelgehölzen und Obst- und Laubbäumen zusammen. Es gibt einige Bäume, die auf Grund ihres Alters, Vitalitätszustandes und Raumwirksamkeit als erhaltenswert einzustufen sind.

Bezüglich der Fauna liegen für das Plangebiet keine speziellen Erkenntnisse vor. Aufgrund des überwiegend intensiv vom Menschen beeinflussten Gebietes kann angenommen werden, dass hier hauptsächlich kulturfolgende Tierarten (Insekten, Vögel, Kleinsäuger) einen entsprechenden Lebensraum finden.

Für größeres Wild wie Rehe und Hasen stellen die Siedlung und die Heinrich-Schütz-Allee eine Barriere zwischen Marbachsgraben und Dönche dar.

Die Lebensraumfunktion der vorhandenen Freiflächen wird als hoch (größere Hausgärtenflächen) bis mittel (intensiv gepflegte Vorgärten) eingestuft.

Biotope nach § 15 d HENatG sind nicht vorhanden.

### 3.7 Freiraumbezogene Erholung

Aufgrund der Lage des Wohngebiets zwischen den Grünzügen Marbachsgraben und Dönche sowie den überwiegend großen Gärten ist die Freiraumversorgung sehr gut.

Die Durchlässigkeit vom Siedlungsgebiet Holzgarten zum Marbachsgraben ist durch die eingezäunte ehemalige Baumschulfläche und die Wohnbebauung eingeschränkt.

Die Verkehrsbelastung auf den Straßen ist gering und beschränkt sich auf Anliegerverkehr. Es ist von einer geringen Schadstoff- und Lärmbelastung auszugehen.

Beeinträchtigungen ergeben sich für die Bewohner/Innen entlang der Heinrich-Schütz-Allee durch das dort höhere Kfz-Verkehrsaufkommen. Ein Fußgängerüberweg mit Ampelanlage fehlt in diesem Bereich.

## 4 Planerische Konzeption

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der städtebaulichen Bestandsaufnahme (Gebäudebestand, Nutzung, Erschließung und Verkehr) wird folgende städtebauliche Konzeption erstellt:

Die tatsächliche Bebauung entspricht in Art und Maß weitestgehend den Festsetzungen des vorausgehenden Bebauungsplans III/11 von 1973. Entscheidende Abweichungen sind in Bezug auf die Erschließungsflächen realisiert worden. Der tatsächliche Ausbau der Erschließungsanlage wird in die Planung aufgenommen, um sie planungsrechtlich abzusichern.

Das gesamte Gebiet soll weiterhin als reines Wohngebiet, nur ein kleiner Zipfel im Westen als allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben. Eine Änderung der Art der Nutzung ist nicht erwünscht.

Der Charakter der vorhandenen offenen Bebauung mit Einzelhäusern und Hausgruppen und einer GFZ nicht über 0,5 soll ebenfalls erhalten bleiben. Auch die Gebäude in geschlossener Bauweise entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans von 1973. Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen.

Die Möglichkeit einer Fußwegeverbindung in den Marbachsgrünzug sollte geschaffen werden.

### 4.2 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

- Durch die meist großen Gärten ist eine gute Eingrünung des Gebietes gegeben. Zum Siedlungsrand hin sollte der Marbachsgraben allerdings noch besser mit einheimischen standortgerechten Gehölzen eingegrünt werden. Die Bebauung sollte so erfolgen, dass möglichst viele der alten Obstgehölze und sonstige Laubbäume erhalten bleiben. Die Durchlässigkeit der Grundstückseinfriedungen für Kleinsäuger (besonders für Igel) sollte gewährleistet werden.
- Um eine angemessene Durchgrünung dauerhaft zu gewährleisten, sollte je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum angepflanzt und dauerhaft gepflegt werden.
- Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann, z.B. in angrenzende Pflanzflächen oder in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen.



## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das gesamte Plangebiet ist als reines Wohngebiet, lediglich das Baufenster im Westen ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans III/11 von 1973. Die Lage und Größe der Baufenster sowie das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend ebenfalls den ursprünglichen Festsetzungen. Lediglich in den Bereichen mit geänderten Verkehrsflächen sind die Baufenster dem angepasst worden.

#### **WR - Reines Wohngebiet (0,25 / 0,5 -o- II)**

Der nördliche Teil des Plangebietes, die Mitte und der Osten werden als reines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen und einer GRZ 0,25 und einer GFZ 0,5 festgesetzt. Ausnahmsweise kann bei Reihenmittelhäusern eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zugelassen werden.

#### **WR 1**

Im Bereich WR 1 ist eine rückwärtige Bebauung möglich, jedoch nur unter Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße und der Ausnutzungsziffern.

#### **WR - Reines Wohngebiet (0,5 / 0,5 -g- I)**

Im Unterschied zu den o.g. Baufenstern werden zwei Baufenster im südlichen Teil und in der Mitte des Plangebietes als reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss und einer GRZ 0,5 und einer GFZ 0,5 festgesetzt (Winkelbungalows).

#### **WA - allgemeines Wohngebiet (0,25 / 0,5 -o- II)**

Der westliche Abschnitt des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen und einer GRZ 0,25 und einer GFZ 0,5 festgesetzt. Auch nicht ausnahmsweise sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen hier zulässig.

#### **Grundstücksgröße**

Um den Charakter des Baugebiets zu erhalten ist eine Mindestgrundstücksgröße für freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser von 600 qm festgelegt.

### 5.2 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die Anpassung an den tatsächlichen Ausbau macht folgende Änderungen des Bebauungsplanes im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße Holzgarten notwendig:

Die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Holzgarten Hausnummer 14 - 30 und 19A - 21 wird von 9,00 m auf 5,00 m reduziert. Es wird der tatsächlichen Umsetzung entsprechend eine verkehrliche Mischfläche ausgewiesen. Außerdem wird die Wendefläche am Ende des "Holzgarten" in einen etwas geringer dimensionierten Wendeham-

mer geändert. Ein drei Meter breiter Streifen des Flurstücks 101/13 wird ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Fußwegeverbindung in den Marbachsgrünzug zu ermöglichen.

Die nördliche Stichstraße entfällt, dafür ist ein vom Wendehammer nach Süden führender privater Erschließungsweg vorgesehen.

Die ursprüngliche Ringerschließung der Straße "Holzgarten" kann nicht mehr vorgenommen werden. Aus diesem Grund wird die südliche Stichstraße bis zum Ende des Flurstücks 91/5 geführt und endet hier mit einer Wendefläche. Die hier notwendige Kanalführung wird durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gewährleistet. Ziel und Zweck des Leitungsrechts ist es, die Kanalführung entsprechend des natürlichen Gefälles vom "Holzgarten" zur Straße "Am Hasenstock" über die Flurstücke 89/6 und 88/8 zu ermöglichen, um die öffentliche Entwässerung sicherzustellen und die unbefriedigende Situation (Entwässerung über Privatkanal) zu beseitigen.

Die Erschließung des Flurstücks 88/8 in der Tiefe ist als Hinterlieger über das Flurstück 89/6 möglich. Die Flurstücke 88/6 und 88/7 können ebenfalls als Hinterlieger von den Grundstücken "Am Hasenstock" 19 und 17 aus erschlossen werden. Die hierzu notwendigen Wegerechte müssen von den jeweiligen Eigentümern im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren erwirkt werden.

### 5.3 Immissionsschutz

#### Feuerungsanlagen

Es werden für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.

Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BimschV) fallen, sind nicht zulässig.

### 5.4 Oberflächenwasser

Fuß- und Radwege und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrassen. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen, sind davon ausgenommen.

### 5.5 Grünflächen

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einem Neigungswinkel kleiner 15° sind ab einer Mindestfläche von 10 qm extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Zum Schutz der Vorgartenzone wird folgende Festsetzung getroffen: Die jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze /Baulinie befindlichen Grundstücksfreiflächen

(Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm haben (Igeldurchlass).

## 5.6 Eingriffsregelung

### 5.6.1 Ermöglichte Eingriffe

Anhand der Gegenüberstellung des Bebauungsplanes III/11 von 1973 und der jetzigen Planung wird ersichtlich, dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Die Verkehrsfläche verkleinert sich um 1.080 qm von 7.848 qm auf 6.768 qm und macht dann nur noch 13 % der Gesamtfläche aus. Die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, vergrößert sich geringfügig um 35 qm von 12.795 qm auf 12.830 qm. Die versiegelte Fläche insgesamt nimmt um 1.045 qm von 20.643 qm auf 19.598 qm ab. (siehe auch Tabellen unter 7.1)

### 5.6.2 Eingriffsvermeidung

Die Umsetzung der Planung führt zu Verbesserungen bezüglich der Schutzgüter und ist dementsprechend als eine Eingriffsbeschränkung zu werten. Bei der Abwägung zugunsten der geänderten Straßenverkehrsflächen ist eine Vermeidung nicht möglich.

### 5.6.3 Eingriffsminimierung

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe zu Ungunsten der Schutzgüter ermöglichen, ist eine Minimierung nicht erforderlich.

Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung zu erhaltender Bäume, die als besonders wertvoll beurteilt wurden
- Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen
- Festsetzung begrünter Dach- oder Wandflächen von Nebengebäuden und Garagen.

### 5.6.4 Eingriffsbewertung

Die o. g. ermöglichten Eingriffe sind im Hinblick auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima und die Vegetation nicht relevant. Auch das Stadt-/Landschaftsbild und der Erholungswert erfahren keine Verschlechterungen.

Durch die geänderten Straßenverkehrsflächen wird keine Erhöhung der Straßenverkehrsmenge und damit des Lärms entstehen, da sich einerseits die Fahrgeschwindigkeit verringert und andererseits die Zahl der Wohneinheiten nicht erhöht.

### 5.6.5 Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz)

Im vorliegenden Fall sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da § 1 a Abs. 3 (letzter Satz) BauGB zum Zuge kommt: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Durch den bestehenden Bebauungsplan bzw. seine Festsetzungen waren die verschiedenen Eingriffe schon bisher mindestens in gleichem Umfang zulässig, wegen der Anwen-

dung der BauNVO von 1968 u. U. auch weit darüber hinaus. Die vollständig versiegelte Straßenverkehrsfläche ist sogar deutlich kleiner geworden. Tendenziell wird daher durch den neu aufgestellten Bebauungsplan eher eine Eingriffsbeschränkung erzielt werden.

## 6 Abwägung

Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist nicht möglich, da das Ziel des Eingriffs ist, die schon erfolgte Entwicklung des Gebiets planungsrechtlich abzusichern.

Die Planung wird folgendes Ergebnis haben:

- Der erfolgte reduzierte Ausbau der Straße "Holzgarten" wird rechtlich gesichert. Damit reduziert sich die Verkehrsfläche gegenüber der Verkehrsfläche im Bebauungsplan III/11 von 1973 zugunsten der Grundstücksflächen.
- Die Ringerschließung wird vollständig aufgegeben zugunsten einer Stichstraße und einer Wendefläche. Auch hierdurch reduziert sich die Verkehrsfläche.
- Ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht wird eingetragen, um die öffentliche Entwässerung zu sichern.
- Die überbaubare Fläche wird in den Bereichen mit reduzierter Verkehrsfläche geringfügig größer.
- Drei Baugrundstücke können erschlossen und bebaut werden.

Die verschiedenen Eingriffe waren schon bisher mindestens in gleichem Umfang zulässig, wegen der Anwendung der BauNVO von 1968 u. U. auch weit darüber hinaus. Tendenziell ist daher durch den neu aufgestellten Bebauungsplan eher eine Eingriffsbeschränkung erzielt worden.

## 7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

### 7.1 Flächenbilanzierung

Flächenbilanz des Bebauungsplans III/11 B

Nutzung	Festsetzung		Grundstücksfläche ca. m <sup>2</sup>	Flächenanteil %	Grundfläche nach GRZ* ca. m <sup>2</sup>	Geschossfläche Gesamt **ca. m <sup>2</sup>
	GRZ	GFZ				
WR	0,25	0,5	37.135	72	9.284	18.568
WR	0,5	0,5	6.327	12	3.164	3.164
WA	0,25	0,5	1.529	3	382	765
Verkehrsflächen			6.768	13		
Summen			51.759	100	12.830	22.496

\* mögliche Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

\*\*mögliche maximale Geschossfläche

Flächenbilanz des Bebauungsplans III/11 von 1973

Nutzung	Festsetzung		Grundstücksfläche ca. m <sup>2</sup>	Flächenanteil %	Grundfläche nach GRZ* ca. m <sup>2</sup>	Geschossfläche Gesamt **ca. m <sup>2</sup>
	GRZ	GFZ				
WR	0,25	0,5	35.115	68	8.779	17.558
WR	0,5	0,5	7.267	14	3.634	3.634
WA	0,25	0,5	1.529	3	382	765
Verkehrsflächen			7.848	15		
Summen			51.759	100	12.795	21.956

\* mögliche Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, nach § 19 (4) BauNVO 1968 werden Nebenanlagen nicht mitgerechnet

\*\*mögliche maximale Geschossfläche

**7.2 Bodenordnung**

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. III/11B wurde die Umlegung für den an die östliche Stichstraße 'Holzgarten' angrenzenden Bereich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die öffentlichen Bedarfsflächen (Straßenverkehrsflächen) befinden sich zum größten Teil bereits im Eigentum der Stadt Kassel. Ca. 630 qm des Flurstücks 91/5 Flur 10 müssen für die Wendefläche der Straße "Hozgarten" im Süd-Osten erworben werden, sowie 15 qm des Flurstücks 101/13 für die Schaffung einer Wegeverbindung in den Marbachsgrünzug.

**7.3 Überschlägig ermittelte Kosten**

Folgende Flurstücke müssen von Seiten der Stadt Kassel erworben werden:

- 15qm des Flurstücks 101/ 13 zur Schaffung einer Wegeverbindung in den Marbachsgrünzug
- ca 630 qm des Flurstücks 91/5 zur Herstellung einer Wendefläche

**8 Verfahrensübersicht**

Datum	Verfahrensschritt
04.05. 1998	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 30 Abs 1 BauGB
01.06.04 - 15.06.04 08.09.04 - 08.10.04	frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange

aufgestellt:

Kassel, den 25.1.2005

i. V.

*Carl Doe*

(Planungsamt Stadt Kassel)

**KÖPPING  
ARCHITEKTUR+  
PLANUNG**



34125 Kassel • Wallstraße 2 B  
Tel. 0561-5799924 Fax 0561-5799925

*[Handwritten signature]*

(Büro Köpping)