

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/51 "Rolandstraße"**

**BEGRÜNDUNG**

**0. Anlaß zur Planung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohn- und Geschäftshäusern sowie einer Tiefgarage im Nahbereich des Fernbahnhofes Wilhelmshöhe schaffen.

**1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wahlershausen/Wilhelmshöhe. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden durch die Lange Straße  
im Osten: durch die Bremelbachstraße  
im Süden: durch die Wilhelmshöher Allee  
im Westen: durch die Rolandstraße

**2. Rechtsverhältnisse und Verfahren**

**2.1 Regionalplanung**

Der regionale Raumordnungsplan für die Region Nordhessen, sachlicher Teil Siedlung und Landschaft vom 01.09.1988 sieht Siedlungsfläche vor.

**2.2 Entwicklungsplanungen**

**2.2.1 Entwicklungsplan Einzelhandel**

Der vorliegende Entwicklungsplan Einzelhandel und Dienstleistungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) von 1982 (KEP-Zentren) sowie das GMA-Gutachten von 1988 (Fortschreibung 1990) weisen entlang der Wilhelmshöher Allee "Stadtteilzentrum" aus (Versorgungsbereich für gehobenen Bedarf mit Zentralitätsüberschuß).

**2.2.2 Entwicklungsplan Landschaft**

Der kommunale Entwicklungsplan Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel im M 1 : 25000, beschlossen am 24.03.1988, empfiehlt Baumpflanzungen im Siedlungsbereich/Radweg Bremelbachstraße/T 30 Lange Straße.

### 2.2.3 Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i. M. 1 : 5 000

Wichtigste Ziele des Landschaftsplanes Kassel-Nordwest Untersuchungsbereich WI 3 und WI 9 sind Straßenbaumpflanzungen, Begrünung der Blockinnenbereiche, Erhalt und Sicherung der gärtnerisch nutzbaren Flächen, keine weitere Verdichtung des Ortskernes.

### 2.2.4 Generalverkehrsplan

Der Generalverkehrsplan (GVP) mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.1990 weist der Wilhelmshöher Allee die Funktion einer Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn und Bus zu.

1990/91 wurde die Wilhelmshöher Allee im Bereich des Plangebietes im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes ausgebaut. Entfallene Stellplätze sollen im Bereich der Tiefgarage Rolandstraße gesichert werden.

Die Brämelbachstraße hat in diesem Zeitraum aus den gleichen Gründen teilweise ihren Charakter als Anliegerstraße verloren. Ihr südlicher Teil ist heute Zubringerstraße zur Verbindungsstraße. Ihr nördlicher Teil ist Anliegerstraße und als Sackgasse ausgebildet.

Die Lange Straße wird von dem heute noch starken Durchgangsverkehr entlastet werden, wenn die Verbindungsstraße fertiggestellt ist.

### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Kassel vom 06.03.1974 stellt für das Plangebiet Wohn- und Kerngebietsfläche sowie öffentliche Verkehrsfläche "Parkplatz" dar.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der von den Aussagen des FNP abweichenden Planungszielen ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

Insbesondere schon deshalb nicht, da im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz) in der geplanten Tiefgarage öffentliche Stellplätze nachgewiesen werden sollen.

### 2.4 Fluchtlinienplan

Im Geltungsbereich des BPL sind Teile der Fluchtlinienpläne Nr. KA 62 vom 07.01.1960, 712 vom 22.08.1908, 801 vom 21.07.1913 und 875 vom 03.04.1912 rechtsverbindlich.

Mit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes verlieren sie ihre Rechtsverbindlichkeit.

### 2.5 Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

Es existiert bisher kein Bebauungsplan.

### 2.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage Wahlershausen und steht somit gem. § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Denkmalschutz. Die Gebäude Lange Straße Nr. 9/19/21/23/27 sind gem. §§ 2 und 9 HDSchG Einzeldenkmale.

## **2.7 Landschaftsplan zum Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich ist ein Landschaftsplanentwurf gemäß § 4 HENatG i. M. 1 : 1 000 aufgestellt worden (Inhalte siehe Punkt 5.3 ff.). Die bebauungsplanrelevanten Inhalte werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## **2.8 Satzungen**

### **2.8.1 Satzung § 34 (2) vom 02.06.1978**

Die Satzung § 34 BauGB definiert den Planbereich als Innenbereich.

### **2.8.2 Stellplatzsatzung**

Die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Gebiet der Stadt Kassel ist seit 16.01.1993 rechtskräftig. Das Gebiet liegt danach innerhalb der Reduktionszone II.

## **2.9 Fachplanungen**

### **2.9.1 Planfeststellung**

Der Straßenausbau Wilhelmshöher Allee erfolgte aufgrund eines mit der Stadt abgestimmten und von der KVG durchgeführten Planfeststellungsverfahren. Für den Abschnitt westlich Rolandstraße wird ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet.

### **2.9.2 Immissionen (Luft, Lärm)**

Nach dem Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1, der HLFU (Hessische Landesanstalt für Umwelt von 1984) liegt der Geltungsbereich innerhalb des immissionsbelasteten Teiles des Kasseler Beckens.

## **2.10 Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in der Zeit vom 29.01.1990 - 09.02.1990 durch Aushang im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung statt.

Die Beteiligung der Bürger war zurückhaltend. Es wurde von Anwohnern der Rolandstraße für eine offene Bauweise plädiert und die Alternativen 2 und 3 mit vorwiegend geschlossener Bauweise abgelehnt.

Die parallel zum Bebauungsplanverfahren laufende Projektentwicklung einer Bebauung des städtischen Parkplatzes wurde dem Ortsbeirat Wilhelmshöhe/Wahlershausen zuletzt in seiner Sitzung am 03. Juni 1993 vorgestellt. Der Ortsbeirat nahm die Erläuterungen zustimmend zur Kenntnis.

Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der Projektentwicklung ist Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

### 3. Heutige Situation

#### 3.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wilhelmshöhe/Wahlershausen in unmittelbarer Nachbarschaft des neuen Fernbahnhofs. Sein südlicher Blockrand ist Bestandteil des Nebenzentrums "Wilhelmshöher Allee".

Die derzeitigen Nutzungen der Kerngebietsflächen bleibt hinter den räumlichen Möglichkeiten und den Entwicklungszielen des Nebenzentrums im Nahbereich des Fernbahnhofs weit zurück.

Gestalterische Mängel und ein Parkplatz für ca. 80 Pkw mit Andienungsverkehr beeinträchtigen die Wohnnutzung an der Langen Straße.

Die Gebäude an der Wilhelmshöher Allee (264 - 274) sind teilweise wohn genutzt. Hier sind zentrumsorientierte Einrichtungen wie große Einzelhandelsgeschäfte, Büros und ein Gewerbebetrieb vorhanden. Die bauliche Struktur entwickelt sich bis zu einer Tiefe von ca. 40 m und läßt kein einheitliches Gestaltungsprinzip erkennen.

Die Gebäude an der Langen Straße und der Bremelbachstraße sind überwiegend wohn genutzt. Vereinzelt sind hier kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt. Die Bebauung besteht fast ausschließlich aus drei- bis viergeschossigen Mietshäusern. Lediglich ein altes Fachwerkhaus ist vorhanden, das in den letzten Jahren mustergültig saniert wurde und Zeugnis von dem ehemals dörflichen Charakter ablegt.

Auf den Freiflächen im Innenraum des Blocks bestehen Nebenanlagen aber auch hohe Wohngebäude und gewerbemäßig genutzte Einzelbauten. Die Bestandsaufnahme und Analyse des Landschaftsplanes hebt die Bedeutung der wohnungsnahen Freiflächen mit ihrem Obstbaumbestand hervor und betont deren ökologische Bedeutung.

Im Blockinnenraum befindet sich auch das bisher als Parkplatz genutzte städtische Grundstück, auf dem früher (alle zwei Jahre) das Stadtteilfest von Wilhelmshöhe/Wahlershausen stattfand. Der Platz ist unbefestigt und macht bedingt durch seine umgestalteten Ränder den Eindruck einer Brachfläche. An der Rolandstraße und der Wilhelmshöher Allee werden z. Z. Gebäude errichtet, die den Zielen des entstehenden Bebauungsplans entsprechen.

Der nördliche Teil des Plangebietes gehört zum Gebiet des ehemaligen Dorfes Wahlershausen und grenzt an die Lange Straße an.

Östlich des Plangebietes sind in den letzten Jahren erhebliche Umgestaltungen vorgenommen worden. So ist die Bremelbachstraße als Zubringer zur (teilweise hergestellten) Verbindungsstraße umgebaut worden (Bremelbachohr).

Im Anschluß an die vorhandene Bebauung Wilhelmshöher Allee 258 - 262 ist ein Dienstleistungs- und Einkaufszentrum entstanden.

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Quartier wird überwiegend wohn genutzt. Es beherbergt aber auch ein Hotel und mehrere Einzelhandelsbetriebe.

### 3.2 Realnutzung

	ha	%
Bauflächen insgesamt WA/MK/Mi	2,51	82
Verkehrsfläche	0,54	18
Gesamtfläche	3,05	100
Gewerbeflächen/Verkaufsflächen	0,85	25,5
Einwohner	ca. 400 E	
Wohneinheiten	ca. 160 WE	
Stellplätze		
- Straßenrand	ca. 40	
- Blockinnenbereich	ca. 80	

### 3.3 Ökologie/Landschaft, Freiraum

#### 3.3.1 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet ist im Einzugsbereich der Wilhelmshöher Thermalquelle enthalten. Wie das Landschaftsplanungsgutachten nachweist, sind ca. 29 % der Bodenfläche des Plangebietes wasserdurchlässig und wirken damit grundwasserfördernd.

#### 3.3.2 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich im Bereich überdurchschnittlicher Immissionsbelastung. Die Wilhelmshöher Allee gehört zu den stark verkehrsbelasteten Straßen Kassel und beeinträchtigt die angrenzenden Gebiete durch Lärm- und Schadstoffeinträge.

Weiterhin unterliegt der Bereich erhöhten Wärmebelastungen bei sommerlichen Inversionswetterlagen.

Klimatische Ausgleichswirkungen werden durch den Obstgehölgürtel und die nach Westen offenen Innenhofbereiche erzielt.

#### 3.3.3 Boden

Entscheidend für die Funktionsfähigkeit von Böden in Bezug auf Bodenfruchtbarkeit, Wasserfilter- und Rückhaltevermögen und klimatische Ausgleichswirkungen ist der Versiegelungsgrad. Es wurden folgende ca.-Werte der Versiegelung des Bestandes ermittelt:

- südl. MK-Bereich	98,8 %
- östl. Mi-Bereich	49,0 %
- nordöstl. WA-Bereich	85,0 %
- nördl. WA-Bereich	76,0 %
- nordwestl. WA-Bereich	62,0 %
- zentraler WA-Bereich	28,0 %

(Unter Versiegelung wird auch die Teilversiegelung etwa von Stellplätzen verstanden).

Einem im Südabschnitt extrem negativen Bodenzustand stehen vor allem im Mittelabschnitt wesentlich bessere Verhältnisse gegenüber. Die anstehende Bodenart ist ein tiefgründiger, fruchtbarer Lößlehm mit starken anthropogenen Veränderungen.

### **3.3.4 Pflanzen und Tierwelt**

Besonders wertvoll ist der alte Obstbaumbestand in dem Zusammenhang der Gärten mit Vernetzungs- und damit Stabilisierungsfunktion auch für die Tierwelt, insbesondere sind dies heimische Vögel und Kleinsäuger.

### **3.3.5 Erholungswert**

Sehr wertvoll sind die Gärten in direktem Bezug zu der dichten Wohnbebauung. Durch die Intensität des Verkehrs auf allen Seiten haben die Straßen wenig Wert für die Naherholung. Günstig ist die Lage zu den großräumigen Erholungsflächen im Westen und Norden (Bergpark u. a.).

### **3.3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Gesamtbild ist äußerst unbefriedigend - vor allem im Innenbereich durch ungeordnete Baukörper unterschiedlichster Nutzungen, Stile, Größen und Baualter. Die Straßenrandbebauung im Süden und Norden wirkt wesentlich geschlossener und einheitlicher.

### **3.3.7 Altlasten**

Aufgrund der bisherigen Untersuchungen sind Altlasten nicht bekannt.

## **4. Planungsziel (städtebauliches Leitkonzept)**

### **4.1 Städtebauliches Entwicklungsziel**

Die kommunale Entwicklungsplanung sieht die Stärkung des Nebenzentrums Wilhelmshöhe/Wahlershausen vor.

Im Nahbereich des Bahnhofs und in diesem selbst, sind bereits eine Reihe von Geschäften entstanden. Weitere sind im Bau. Im Plangebiet soll diese Entwicklung quartiersverträglich ihre Fortsetzung finden.

Ergänzungen sind aber vorwiegend auf rückwärtigen Grundstücken vorgesehen (Parkplatz). Hier sollen Räume für das 7. Polizeirevier entstehen, das sich z. Z. noch in der Kuhbergstraße befindet. Es soll einen zentraleren Standort im Stadtteil erhalten.

Neben Büros und Praxen sowie einem Einzelhandelsbetrieb sollen auch Wohnungen gebaut werden.

Es sind dreigeschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss geplant.

Die bauliche Ausnutzung auf den Grundstücken an der Wilhelmshöher Allee kann erweitert werden.

Dabei sollen die nach Norden zur Anliegerstraße hin ausgerichteten Fassaden gestalterische Aufwertung erfahren.

Der gesamte ruhende Verkehr der geplanten Bebauung im Kerngebiet soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, die auf dem noch städtischen Parkplatzgrundstück entstehen soll.

Zusätzlich sind in dieser Anlage, die 2 Ebenen haben kann, auch öffentliche Parkplätze vorgesehen, die beim Ausbau der Wilhelmshöher Allee entfallen sind bzw. werden.

Die innere Erschließungsstraße soll mit Bäumen überstellt werden und sowohl als Andienungsfläche für Geschäfte, wie auch als Fußweg mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität für die in den geplanten Neubauten wohnenden und arbeitenden Bürger gestaltet werden.

Sie ist als 6,70 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zwischen den Gebäuden Wilhelmshöher Allee 270 - 272 soll der heute bereits vorhandene Fußweg zum Parkplatz erhalten bleiben.

Die Rolandstraße soll möglichst nur in ihrem südlichen Teil von dem Verkehr belastet werden, der durch die geplanten Neubauten entstehen wird. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist deshalb an der Einmündung der Anliegerstraße in die Rolandstraße angeordnet worden. Über diese Rampe wird auch die Tiefgarage des Gebäudes Wilhelmshöher Allee 268 erschlossen.

Die Lange Straße und die Bremelbachstraße werden von den Veränderungen im Plangebiet nicht berührt.

#### **4.2 Ziele der Landschaftsplanung**

Wesentliche Ziele der Landschaftsplanung sind

- Minimierung der ökologischen Belastungswirkungen der Überbauung im Süden des Plangebietes durch Bepflanzungen, Begrünung von Flachdächern, Fassaden und Tiefgarage.
- Erhalt der alten Obstgartenstruktur mit weitgehend unversiegelten Flächen im nördlichen Abschnitt, um sowohl die wohnungsbezogene Freiraumnutzung zu erhalten als auch die quartiersübergreifende Vernetzung- und Durchführungsfunktion zu sichern.
- Gestalterische Einbindung der Baukörper und damit auch ökologische Verbesserung des Straßenraumes wie der internen Erschließung und der Freiflächen durch Baum- und Gehölzpflanzungen.

## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1

	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,27
Mischgebiet (MI)	0,29
Kerngebiet (MK)	0,95
Verkehrsflächen	0,54
Gesamtfläche	3,05
Einwohnerzuwachs	ca. 125
Wohneinheitenzuwachs	ca. 50
Zuwachs Gewerbeflächen	ca. 9 000 m <sup>2</sup>
davon bereits realisiert	3 750 m <sup>2</sup>

Der Bebauungsplan setzt den südlichen Teil des Plangebietes entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Kerngebiet MK fest. Abweichend vom Flächennutzungsplan wird jedoch ein Teil des östlichen Randgebietes in einer Tiefe von 35 m als Mischgebiet (MI) festgesetzt, um Wohnungen allgemein zuzulassen und typische Kerngebietsnutzungen auszuschließen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird entsprechend Flächennutzungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Die überwiegend vorhandene Wohnnutzung wurde damit gesichert.

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Handwerksbetriebe und deren wünschenswerten langfristigen Bestand wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise orientieren sich am Bestand und ermöglichen nur an der Bremelbachstraße Zuwachs an Nutzflächen.

Während der Blockrand durchweg viergeschossig festgesetzt ist, wird die rückwärtige Bebauung auf 2 Geschosse heruntergezogen, um die Belichtungsverhältnisse der Wohngebäude an der Langen Straße zu verbessern. Selbstverständlich genießen die vorhandenen Bauten Bestandsschutz.

### 5.2 Erschließung/Versorgung

#### 5.2.1 Anliegerverkehr

Durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche parallel zur Wilhelmshöher Allee werden die verkehrlichen Belange der unterschiedlichen Nutzungsansprüche wie Anlieferverkehr und Zufahrt zur Tiefgarage gesichert.

#### 5.2.2 Ruhender Verkehr

Er wird im Kerngebiet in der geplanten Tiefgarage untergebracht.

Für die Bewohner der Langen Straße stehen als Stellplätze hauptsächlich nur die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Nur wenige Garagen befinden sich auf den Grundstücken.



### **5.2.3 Fußwege**

Alle das Plangebiet umgebenden Straßen haben ausreichend dimensionierte Fußwege. In der Bremelbachstraße und der Wilhelmshöher Allee sind Fußwege aufgrund der Planfeststellung zum Ausbau der Kreuzung Landgraf-Karl-Straße neu angelegt worden.

### **5.2.4 Fahrradwege**

An der Wilhelmshöher Allee und an der Bremelbachstraße sind Radwege in Richtung Schloß/Bergpark und Kirchditmold vorhanden ohne Weiterführung außerhalb des Planbereiches.

Auf allen anderen Straßen müssen die Radler auf den Fahrbahnen mit dem Kfz-Verkehr fahren.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom sowie die Fernmeldekabel sind vorhanden.

## **6. Grünstrukturen, Freiraumkonzept, Naturschutzbelange**

Im Süden des Plangebietes angrenzend an die Wilhelmshöher Allee sind zwei MK-Baublöcke vorgesehen, die in struktureller Anlehnung an die heutige Situation der Straßenrandbebauung Immissionsschutzfunktionen für die rückwärtige Wohnbebauung übernehmen, andererseits durch offene Bauweise Durchlüftung zulassen. Gründächer und Baumpflanzungen verbessern die ökologischen Belastungen. Der bestehende rückwärtige Obstgartenbereich wird in seiner Substanz gesichert im Nordosten durch Verlagern von Gebäuden an den Blockrand sogar noch ergänzt.

### **6.1 Darstellung und Bewertung der Eingriffe**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe überwiegend ermöglicht im südlichen MK-Bereich durch Neubebauung einschließlich Tiefgarage und im nordöstlichen WA-Bereich. In geringem Maße sind der zentrale und nördliche WA-Bereich betroffen, da hier die Bestandssicherung vordringliches Ziel ist.

#### **6.1.1 Darstellung der Unvermeidbarkeit**

Die Lage des Plangebiets als Teil des Nebenzentrums am Fernbahnhof Wilhelmshöhe mit seinen optimalen Nahverkehrseinrichtungen gelegen macht bauliche Verdichtungen erforderlich. Dabei bleiben aber die Belange der Wohnbevölkerung im alten Ortskern Wahlershausen gewahrt.

Diese Maßnahmen machen die relativ geringen zusätzlichen Eingriffe notwendig.

#### **6.1.2 Darstellung der Erheblichkeit/Eingriff - Ausgleich**

Im Folgenden wird anhand einer Flächenbilanz der Umfang der baulichen Eingriffe (Versiegelung) quantitativ dargestellt bzw. durch Rückbaumaßnahmen Minimierung und Ausgleich aufgezeigt. Die reinen Gartenvegetationsflächen stellen in diesem Fall das Hauptkriterium der Bewertung dar. Im weiteren werden die qualitativen Aspekte der Potentiale bewertet.

Die unter Punkt 6.1.3 aufgeführten Maßnahmen zur Minimierung, Ausgleich und Ersatz werden bei der Eingriffs-Ausgleichsbewertung berücksichtigt.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Gegenüberstellung von baulich genutzten und sonstigen versiegelten Flächen (interne Erschließung) und unversiegelten Grünflächen. Die Abgrenzung orientiert sich an den Baugebietsunterschieden des Bebauungsplanes.

In der MK-Fläche ist die interne öffentliche Erschließung mit ca. 865 qm enthalten. Alle Flächenangaben sind ca.-Werte.

Bilanz (Bauflächen, Nebenanlagen, Grünflächen)

Bebauungs- plan Teil- bereiche	WA		MI zen- tral	MK	Summen		
	Nord- west	Nord ost					
<b>Gebäudefläche</b>							
B qm	828	594	1 590	758	655	4 048	8 473
B %	31	45	41	15	25	42	34
PI qm	928	660	1 399	958	861	5 500	10 305
PI %	35	50	36	19	33	57	41
± qm	+ 100	+ 66	- 191	+ 200	+ 206	+ 1 452	+ 1 452
± %	+ 4	* 5	- 5	+ 4	+ 8	+ 15	+ 7
<b>Nebenanlagen, Stell- und Lagerplätze etc. (zweite GRZ), teil- und ganz- versiegelt</b>							
B qm	834	409	1 695	675	634	5 529	9 700
B %	31	31	44	13	24	57	38
PI qm	677	330	952	583	713	3 921	7 176
PI %	25	25	24	11	27	40	28
± qm	- 157	- 79	- 743	- 92	+ 79	- 1 608	- 2 524
± %	- 12	- 6	- 20	- 2	+ 3	- 17	- 10
<b>Grünflächen un- versiegelt</b>							
B qm	1 010	316	580	3 693	1 360	119	7 078
B %	38	24	15	72	51	1	28
PI qm	1 071	330	1 534	3 591	1 056	250	7 925
PI %	40	25	40	70	40	3	31
± qm	+ 61	+ 14	+ 947	- 102	- 204	+ 131	+ 847
± %	+ 2	+ 1	+ 25	- 2	- 8	+ 2	+ 3
<b>Teilbereich- Gesamtfläche</b>	2678	1 320	3 835	5 132	2 640	9 720	25 323

Die überbaubare Fläche wurde teils aus der GRZ, teils aus den durch Baugrenzen ausgewiesenen Flächen ermittelt.

B = Bestand, PI = Planung

Durch die Ausführung der Planung ist mit folgenden Auswirkungen auf die Potentiale zu rechnen:

- **Boden:**

Wie aus obiger Übersicht ersichtlich, sichert die Planung insgesamt eine Zunahme von ca. 847 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche (Gartennutzung) entspr. 3 % der Fläche der gesamten Baugrundstücke.

- **Wertung:**

Der Verlust der Teildurchlässigkeit des MK-Parkplatzes wird durch die Zunahme an Vegetationsfläche und durch die Zunahme von durchlässigen internen Erschließungsflächen bei Neuanlage ausgeglichen.

- **Wasser:**

Entsprechend den o. a. Werten und der Bewertung kann auch in Bezug auf die Filter- und Sickerfähigkeit mit ausgeglichenen Verhältnissen im Boden-Wasser-System gerechnet werden. Nur die Neuanlage einer Tiefgarage kann durch eine Ringdrainage in den benachbarten Obstgärten unter Umständen zu Trockenschäden führen.

**Wertung:**

Geringe Beeinträchtigung im MK-Bereich. Verbesserung im WA-Bereich.

- **Arten- und Biotopschutz**

Das entscheidende Kriterium zur Beurteilung der Wertigkeit des Arten- und Biotopschutzpotentials ist in diesem Planungsfall die gärtnerisch genutzte Fläche. Dies entspricht auch sinngemäß den gültigen "Richtlinie (Erlaß vom 15.05.1992) zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft".

**Wertung:**

Insgesamt nur geringe Verluste.

- **Lufthygiene/Klima**

Verringerung der Durchlüftungsmöglichkeiten durch Straßenrandbebauung im Nordosten und Westen. Durch die Zunahme begrünter Dach- und Tiefgaragenoberflächen (821 m<sup>2</sup> Tiefgaragen- und 1 375 m<sup>2</sup> Gründachfläche) im MK-Bereich und die Zunahme an Gartenvegetationsflächen wird insgesamt eine leichte Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse erreicht. Durch Verdoppelung der Stellplätze in der Tiefgarage und künftiger Zunahme des Kfz-Verkehrs auf der Bremelbachstraße ist mit einer Zunahme der luft-hygienischen Belastung zu rechnen.

**Wertung:**

Insgesamt geringe Verschlechterung.

- **Erholung/Freiraumnutzung:**

Reduzierte Besonnung und Belichtung der Gärten durch Errichtung von dreigeschossigen Hochbauten auf der Tiefgarage im Süden (heutiger Parkplatz). Neuanlage von Gartenflächen im nordöstlichen WA-Bereich (ca. 900 m<sup>2</sup> in direkter Zuordnung zu Wohngebäuden.

**Wertung:**

Geringe Beeinträchtigung, im mittleren WA-Bereich. Verbesserung im nordöstlichen WA-Bereich-

- **Landschafts-/Ortsbild**

Keine Beeinträchtigung zu erwarten. Verbesserung durch die Straßenrandbebauung an der Bremelbachstraße und Baumpflanzungen in der Rolandstraße.

**Wertung:**

- Insgesamt mittlere Verbesserung.

**6.1.3 Darstellung der Minimierung, des Ausgleichs und Ersatzes**

Folgende Maßnahmen wurden im Landschaftsplan zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen:

1. Sicherung der Obstgärten als wohnungsnaher Freiraum mit ergänzenden Gehölzpflanzungen an der südlichen Grenze durch entsprechende Festsetzungen.
2. Sicherung der Vernetzungs- und Durchlüftungsfunktion durch offene Bauweise.
3. Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch Tankstellen, Spielhallen, Vergnügungsstätten in den MK-Gebieten durch ausschließende Festsetzungen.
4. Ausschluß von Heizungsanlagen, die Öl oder feste Brennstoffe verwerten.
5. Überdeckung der nicht überbaubaren Teile der Tiefgarage mit vegetationsfähigem Substrat und Begrünung, die mindestens 30 % Gehölze mit einer Höhe über 2,00 m enthält.
6. Begrünung von eingeschossigen Bauten und allen Flachdächern.
7. Dichte Begrünung (mdst. 30 % der Wandfläche) der rückwärtigen Wände der Bauten des MK-Bereiche mit starkwüchsigen Rank- und Kletterpflanzen.
8. Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum der Rolandstraße.
9. Baumpflanzungen im Bereich der internen Erschließung (MK 1) mit Baumscheiben ausreichender Größe.

10. Folgende Flächenanteile der Baugrundstücke sind in den einzelnen Teilbereichen als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten:

WA-Nordwest	40 %
WA-Nord	25 %
WA-Nordost	40 %
WA-Zentral	70 %
Mi	40 %

11. Baumpflanzbindung bei Stellplätzen.
12. Festsetzung von durchlässigen vegetationsfreundlichen Materialien für interne Erschließung und Befestigung von Bodenflächen.
13. Weitgehendes Freihalten der Freiflächen von oberirdischen Stellplätzen durch Bau einer Tiefgarage.
14. Anlage einer Zisterne zum Sammeln von Regenwasser aus dem MK-Bereich, das der Bewässerung der Tiefgaragenbegrünung und der Bäume an der internen Erschließung dienen soll.
15. Festsetzung einer Gehölzliste:  
Bäume: Esche, Berg-, Spitz-, Feld-Ahorn, Hainbuche,  
Hänge-Birke, Obstbäume,  
Sträucher: Schwarzer Holunder, Hasel, Liguster.  
Die Gehölze sind standortgerecht, sie entsprechen den vor Ort anzutreffenden Gehölzen der natürlichen Vegetation des Eichen-Hainbuchenwaldes und seiner Sukzessionsstadien oder der traditionellen Obstgärten.
16. Erhalt eines Baumes und der umgebenden Vegetationsfläche am östlichen Rand des MK 3.
17. Verhinderung von Grundwasserabsenkungen durch Drainagen in Nachbarschaft der Tiefgarage.

#### Eingriff-, Ausgleichs-Bilanz:

Die geringen bis mittleren Eingriffswirkungen in den unterschiedlichen Bereichen sind in der Summe innerhalb des Plangebietes vollständig kompensierbar, mit Ausnahme der zu erwartenden luftthygienischen Belastung. Eine besondere Rolle spielen dabei der Zuwachs an Gartenflächen im nordöstlichen WA-Bereich, Baumpflanzungen, intensive Dach- und Tiefgaragenbegrünungen.

#### 6.2 Zuordnung von Ersatzmaßnahmen

Nach Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes betreffend § 8 a (1) BNatSchG sind den zu erwartenden Eingriffen im MK<sup>2</sup>-Bereich als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation die Pflanzung von 13 Straßenbäumen in der Rolandstraße zuzuordnen. Die Kosten für die Planung, Herstellung und Pflanzung einschl. aller notwendigen Anpassungsmaßnahmen sowie für die Garantie und Gewährleistungspflege werden nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Eine Vorauszahlung bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages wird im MK<sup>2</sup> insgesamt oder auf Teilflächen mit Erteilung der Baugenehmigung erhoben.

### 6.3 Gesamt abwägung

Der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist durch die Übernahme der bebauungsplanrelevanten Aussagen des Landschaftsplanes in den Plan und die Festsetzungen durch Text im Sinne des § 8 a (1) BNatSchG kompensiert.

Da die in sich ökologisch ausgeglichene Gesamtplanung sich jedoch aus mehreren Einzelprojekten zusammensetzt und deren Umsetzung nicht zeitlich aufeinander abgestimmt werden können, können sich leichte Ausgleichsdefizite ergeben.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in funktionalem Bezug zu diesem gibt es keine realistischen Möglichkeiten für weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen um einer evtl. Unausgeglichenheit zu begegnen. Bei gerechter Abwägung nach § 1, Abs. 6 BauGB überwiegen im vorliegenden konkreten Fall die stadtentwicklungsplanerischen, städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und allgemeine umweltorientierten Belange wie ÖPNV-Anbindung und flächenseparates Bauen, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich eines 100 %-igen Ausgleichs bei weitem.

Einschließlich der Ersatzmaßnahmen können ökologisch verträgliche Verhältnisse geschaffen werden.

## 7. Übernahme aus Fachplänen

### 7.1 Fachplan Landschaft gem. § 4 HeNatG

Alle unter Pkt. 6.1.3 aufgeführten Maßnahmen wurden aus dem Landschaftsplan in den Bebauungsplan in Form zeichnerischer und textlichen Festsetzungen übernommen. Nur wenige Forderungen konnten nicht übernommen werden wie

- Nr. 2.3 (S. 22)                      Versickerung von Regenwasser in den Oberboden, da die Aufnahmefähigkeit des Bodens für Wasser gering ist und nachbarschaftsrechtliche Probleme entstehen könnten.
  
- Nr. 4.2 (S. 23)                      Festlegung einer Bodenfunktionszahl von 0.40 des MK-Gebietes, was einer GRZ von 0.6 entsprechen würde. Rückwärtige Bebauung und Tiefgarage wären nicht möglich

## 8. Bodenordnung

Das städtische Grundstück (heutiger Parkplatz) soll an private Investoren vergeben werden. Grunderwerbskosten für die Straßenbaumaßnahmen sind nur in sehr geringem Umfang für die Anliegerstraße erforderlich.

9. Kosten und Finanzierung

- Grunderwerb		10 000,00
- Straßenausbau - Rolandstraße	470 000,00	
- innere Erschließung	350 000,00	820 000,00
- Kanäle		255 000,00
<hr/>		
Gesamtkosten		1 085 000,00

gez.  
Spangenberg

Kassel, 21.06.1994/02.11.1995