

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/60 „Wiederholdstraße“

Begründung zum Entwurf

Kassel, den Juli 2000

Auftraggeber

Stadt Kassel
Stadtplanungsamt
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitet



Architektur + Nutzungsplanung
Friedrich-Ebert-Straße 153
34119 Kassel

und

Büro Sollmann
Landschafts- und Freiraumplanung
Poststraße 6
34270 Schauenburg – Elgershausen

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Begründung.....	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Bisheriges Vefahren	3
1.3	Geltungsbereich.....	3
1.4	Übergeordnete Planungen.....	4
1.4.1	Regionaler Raumordnungsplan	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.4.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Kassel, Raum Süd – West.....	4
1.5	Bestandsdarstellung	4
1.5.1	Lage in der Stadt	4
1.5.2	Geschichte des Ortes	4
1.5.3	Größe und Eigentumsverhältnisse	5
1.5.4	Nutzung und Bebauung	5
1.5.5	Verkehrerschließung.....	5
1.5.6	Freiraum	6
1.5.7	Baugrund	8
1.5.8	Altlasten	8
1.5.9	Ver- und Entsorgung.....	8
1.6	Allgemeine Planungsziele.....	8
2	Inhalt des Bebauungsplans	8
2.1	Allgemeines	8
2.2	Baugebiet.....	9
2.3	Verkehrsflächen / Erschließung.....	10
2.4	Landschaftsplanerische Maßnahmen und Festsetzungen	10
2.4.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	12
2.4.1.1	Erhaltung des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes.....	12
2.4.1.2	Minimierung der Flächenversiegelung.....	12
2.4.1.3	Sammeln und Verwenden des Niederschlagswassers von Dachflächen.....	12
2.4.1.4	Begrenzung der Bauhöhen.....	13
2.4.1.5	Begrenzung der Breite der Zufahrten	13
2.4.1.6	Begrenzung der Böschungshöhen und -neigungen	13
2.4.1.7	Einhaltung zusammenhängender Freiflächen	13
2.4.1.8	Einschränkung der Einfriedungen.....	13
2.4.2	Ausgleichmaßnahmen	14
2.4.2.1	Neupflanzung von Laubbäumen.....	14
2.4.2.2	Dachbegrünung	14
2.4.2.3	Fassadenbegrünung.....	14
3	Bilanz	15
4	Bodenordnung.....	19
5	Kosten und Finanzierung	19
	Anhang Artenliste.....	20

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Bebauungspläne sind gemäß § 1(3) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, für die geplanten baulichen und sonstigen Maßnahmen eine allgemein verbindliche Rechtsgrundlage zu schaffen und öffentliche und private Belange abschließend zu regeln.

Den gestiegenen Nachfragen nach Bauland im Stadtteil Brasselsberg soll hier ebenso Rechnung getragen werden, wie den Anliegen, die Planungen an die bestehende Bebauung in ihrer heutigen Struktur anzupassen und städtebaulich zu integrieren.

1.2 Bisheriges Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. III / 60 "Wiederholdstraße" wurde am 15.11.1995 von der Stadtverordnetenversammlung gefaßt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB fand am 11.01.1999 im Rahmen einer Bürgerversammlung und öffentlichen Auslegung, vom 11.01.1999 bis 08.02.1999 statt. Hierbei wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt und anhand von zwei alternativen Entwürfen konkretisiert.

Dabei sieht die Variante 1 gegenüber der Variante 2 einen stark durchgrüntem Kern, keine durchgängige Erschließung (Pfeifenkopferschließung) vor. Bei fast der gleichen Anzahl geplanter Gebäude ist der Flächenverbrauch durch die benötigten Zufahrten und Grundflächen geringer.

Die Bürgerinnen und Bürger äußerten folgende Bedenken und Anregungen:

Die Variante 1 mit stark durchgrüntem Kern und Pfeifenkopferschließung wird favorisiert, sollte aber modifiziert werden:

- Weitestgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und der Naturhecken.
- Reduzierung der vorgeschlagenen Bebauungsdichte.
- Erhöhung des Freiraumanteiles zwischen den Gebäuden.
- Beibehaltung des Grundcharakters der bisherigen Bebauung, d.h. offene Bauweise von Einzelhäusern mit max. 2 Vollgeschossen + Dachgeschoß.

Die weiteren Schritte im Verfahren werden zur Zeit vorbereitet.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplans III / 60 "Wiederholdstraße" wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenmitte der Wiederholdstraße
- Im Osten durch die Straßenmitte des Sandbuschweges
- Im Süden durch die Straßenmitte Gänseweide
- Im Westen durch die Straßenmitten der Nordhäuser Straße und Auf den Siechen

Das Gebiet umfaßt in der Gemarkung Nordshausen, Flur 2, folgende Flurstücke: 5/1, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/0, 6/1, 6/4, 6/5, 6/9, 6/11, 6/12, 6/13, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 9/1, 10/1, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/7, 10/8, 10/9, 11/1, 11/3, 11/4, 12/4, 12/5, 12/8, 12/11, 12/12, 12/13, 12/14, 12/15, 13/1, 13/2, 13/5, 13/6, 13/8, 13/9, 13/10, 391/13, 457/13, 458/13, 709/128, 713/10, 714/11, 723/128, 817/12, 818/12, 901/5, 902/5

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der RROP von 1995, Teil II – Siedlung und Landschaft – stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (Stand Oktober 1994) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche (W, § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO) und im nordöstlichen Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Auf eine FNP-Änderung wird im Einvernehmen mit dem RP verzichtet, da es sich um eine geringfügige Abweichung vom FNP handelt, die geplante Nutzungsart dem Gebietscharakter entspricht und die festgesetzte Nutzung in unmittelbarer Nähe realisiert wurde und somit die Infrastruktur gesichert ist.

1.4.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Kassel, Raum Süd – West

Der Landschaftsplan liegt als Entwurf mit folgenden Zielen vor:

- Erhaltung der Siedlungs- und Grünstruktur
- Herstellung des geplanten Radweges an der Nordshäuser Straße
- Pflanzen von Straßenbäumen an der Nordshäuser Straße
- Einrichten einer Tempo 30-Zone

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage in der Stadt

Der Stadtteil Brasselsberg liegt im Süd-Westen der Stadt Kassel unterhalb des Habichtswaldes. Seine Topographie weist einen Höhenunterschied von ca. 30 m (280,00 üNN bis ca. 250,00 üNN) von West nach Ost mit Blick auf Kassel und Baunatal auf.

Das Planungsgebiet liegt rd. 4 km vom ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe und rd. 8 km vom Stadtzentrum Kassel entfernt.

1.5.2 Geschichte des Ortes

Im letzten Viertel des 19. Jh. wurde der Brasselsberg beliebtes Naherholungsziel der Kasseler Stadtbevölkerung. Attraktive Ziele waren der Bismarckturm (Einweihung 02.09.1904) und die Eröffnung mehrerer Gastwirtschaften.

Die Anfänge der Gartenstadt Brasselsberg bildeten der 1902 erbaute Wiederholdsche Gutshof (heute Katharina-Wittenburg-Haus des Evangelischen Diakonievereins) und das 1900 begonnene Wohnhaus des Malermeisters Mades, das sogenannte Pferdekopfhaus, das erst 1909 fertiggestellt wurde. Planer der Gartenstadt Brasselsberg waren die Kasseler Architekten Eubell und Rieck. Sie übernahmen als Hausarchitekten des Sanitätsrates Dr. med. Moritz Wiederhold zunächst 1906 die Hausverwaltung des Gutshofes und erwarben diesen später. Die zum Gut gehörenden Gebäude wurden abgerissen, das

Gutshaus 1910/11 an den Evangelischen Diakonieverein verpachtet. 1911/12 wurden weitere Grundstücke in der unteren Wiederholdstraße verkauft und die ersten Villen und Landhäuser erstellt. 1914 befanden sich bereits 12 Wohnhäuser dort.

Nach dem ersten Weltkrieg entstanden weit verstreut an verschiedenen Straßen und Wegen kleinere Häuser. Aus dieser Zeit stammt auch das Haus Wiederholdstr. 22.

1933 erhielt der Brasselsberg eine Postamtstelle. 1936 wurde die "Gartenstadt Brasselsberg" und die Dörfer nach Kassel eingemeindet. Ende des zweiten Weltkrieges wurden zahlreiche Gebäude zerstört.

1952 wurde die evangelische Emmaus-Kirche fertiggestellt. Unter dem Architekten Paul Bode entstanden in den 50-er Jahren entlang der Straße "Im Rosental" Villen, die den "Gartenstadtgedanken" zeitgemäß umsetzten. 1966 wurden die Herkules- und Brasselsbergbahn stillgelegt, die am Beginn des 20. Jh. die Voraussetzung für das Entstehen der Villenkolonie waren.

Aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung ist die Gartenstadt heute ein vielfältiges, von den Kasselerern bevorzugtes Villengebiet. Es gibt keine eigentliche Ortsmitte, lediglich die aufgeweitete Nordhäuser Straße mit Kirche und Geschäften. Die Landhäuser und Villen liegen in großen gestalteten landschaftlichen Gärten. Auf den nicht bebauten Grundstücken entstanden hauptsächlich seit den 60-er Jahren moderne Wohnhäuser.

Aus denkmalpflegerischer Sicht besitzt die Gartenstadt einige Kulturdenkmale, ist aber keine Gesamtanlage im Sinne des Denkmalschutzes. Bei dem Stadtteil Brasselsberg handelt es sich nicht um eine Gartenstadt im klassischen Sinne nach deutschen oder englischen Vorbildern mit den Merkmalen, verdichtete Arbeiterwohnungen mit Selbstversorgung, mit einheitlichem Stadtplanungs- und Architekturkonzept, somit ist er ein gehobenes Villengebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern im Grünen.

1.5.3 Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 76.349 m². Abzüglich der Erschließungsflächen/Straßen von rd. 6.137 m² bleibt eine Nettobaulandfläche von 70.212 m², d.h. rd. 7,0 ha.

Die Grundstücke sind bis auf das Grundstück Wiederholdstraße Ecke Sandbuschweg, das im Eigentum der Stadt Kassel ist, im Privatbesitz.

1.5.4 Nutzung und Bebauung

Vom Charakter her entspricht das Planungsgebiet einem reinen Wohngebiet (WR). Das Gebiet ist geprägt durch eine offene Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Der heutige Bestand weist eine GRZ von 0,165 – 0,31 und eine GFZ von 0,22 – 0,50 aus. Im Planungsgebiet liegen 39 Wohnhäuser, im Mittel mit 2 Geschossen und insgesamt ca. 58 Wohneinheiten.

1.5.5 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird durch die Wiederholdstraße, den Sandbuschweg, die Gänseweide, der Nordhäuserstraße und der Straße Auf den Siechen erschlossen. Hierbei handelt es sich um zweispurige Anliegerstraßen, die die Erschließung der Grundstücke sicherstellen. Die Erschließung der zurückliegenden Bebauung erfolgt über private Wohnwege. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Der Sandbuschweg hat eine Straßenbreite von 9,00 m. Die Fahrbahnbreite beträgt zwischen 5,50-6,00 m. Auf der östlichen Straßenseite ist ein durchgehender Gehweg mit einer Breite von 1,50 m vorhanden und auf der westlichen Seite ist der Gehweg nur in Teilbereichen ausgebaut, abschnittsweise grenzt die Böschung direkt an den Fahrbahnrand. Nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) 85/95 sind in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und in Abhängigkeit von der Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr Verkehrsstärken bis zu 5.000 Kfz/24 h möglich. Die prognostizierte Verkehrsbelastung (Dipl.-Ing. Siebert) liegt bei 1.060 Kfz/24 h.

Die Fahrbahn des Sandbuschweges wird heute in Teilbereichen vom ruhenden Verkehr mitbenutzt. Für den fließenden Kraftfahrzeugverkehr ergeben sich dadurch „Engstellen“, die bei Gegenverkehr zu geringen Wartezeiten führen können. Diese „Engstellen“ sind in Tempo 30-Zonen ein wesentliches Element zur Verkehrsberuhigung bzw. Einhaltung der Höchstgeschwindigkeit.

1.5.6 Freiraum

Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 'Wiederholdstraße' vom 15.11.1995 wurde vom Umwelt- und Gartenamt ein 'Fachgutachten Landschaft' erstellt, in dem die ökologischen Funktionen des Gebietes untersucht und der vorhandene Gehölzbestand erfaßt und bewertet wurde. Auf der Grundlage dieses Gutachtens werden im Folgenden die landschaftsplanerischen Maßnahmen und Festsetzungen zum Bebauungsplan abgeleitet und begründet.

Das Umwelt- und Gartenamt beauftragte am 23.12.1998 das Büro Sollmann mit der Bearbeitung der landschaftsplanerischen Maßnahmen und Festsetzungen zum Bebauungsplan auf der Basis des o.g. Gutachtens. Eine eigene Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsgebietes war nicht Bestandteil dieses Auftrages.

Zusammenfassende Bewertung / Zielkonzept

Im Folgenden wird die Bestandsaufnahme und Bewertung des 'Fachgutachtens Landschaft' zusammengefaßt und daraus ein Zielkonzept für das Planungskonzept abgeleitet:

Schutzgut Boden/Wasserhaushalt

Das Planungsgebiet weist bisher einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf (ca. 21% der Gesamtfläche einschließlich der Verkehrsflächen sind überbaut bzw. versiegelt). Innerhalb des Gebietes sind große zusammenhängende Grünflächen vorhanden, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen und der Boden/Wasserhaushalt weitgehend ungestört blieben.

Ziel der Planung ist es,

- möglichst große Flächen - insbesondere im rückwärtigen Bereich des Gebietes - als Grünflächen mit ungestörtem Boden/Wasserhaushalt zu sichern
- bei der Neubebauung, die Flächenversiegelung und die Eingriffe in den Boden/Wasserhaushalt (Veränderungen des Reliefs, Drainagen) zu minimieren.
- den Oberflächenwasserabfluß aus dem Gebiet zu minimieren und zu verzögern (z.B. durch Verwendung durchlässiger Materialien, Versickerung des Niederschlagswassers in den an die befestigten Flächen angrenzenden Grünflächen, Sammeln und Verwenden des Niederschlagswassers der Dachflächen, Dachbegrünung)

Schutzgut Klima / Luft

Das Kleinklima des Planungsgebietes wird wegen des geringen Versiegelungsgrades und des dichten Gehölzbestandes als 'Freiflächen- und Parkklima' charakterisiert. Die Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen ist bisher gering.

Ziel der Planung ist es, diese Qualitäten zu erhalten:

- Sicherung des hohen Durchgrünungsgrades
- Erhalten der bisher guten Durchlüftung, Vermeiden von Abriegelungseffekten durch große geschlossene Gebäudekomplexe
- Minimierung ungünstiger Auswirkungen zusätzlicher Bebauung durch Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden
- Minimierung der Schadstoffbelastung durch umweltfreundliche Heizungssysteme

Schutzgut Arten und Biotope

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch überwiegend lockere, villenartige Bebauung auf großen Grundstücken mit dichtem, teilweise waldartigem Gehölzbestand und eine große Anzahl wertvoller Einzelbäume (ca. 35% der Gesamtfläche sind von Gehölzen und Baumkronen überschirmt). Einzelne Grundstücke werden nicht mehr genutzt, so daß hier unterschiedliche Entwicklungsstadien von Gartenbrachen entstanden sind. In Teilbereichen - insbesondere am Südwestrand und im mittleren Teil des Gebietes wurden einige Grundstücke bereits dichter bebaut, so daß dort nur noch wenige wertvolle Gehölze erhalten blieben und Ziergärten mit hohem Anteil von Nadelgehölzen entstanden sind.

Aus landschaftsplanerischer Sicht werden für das Planungsgebiet folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des besonders wertvollen Baum- und Gehölzbestandes
- Sicherung zusammenhängender großer Gartenflächen mit einem dem gegenwärtigen Zustand entsprechenden Durchgrünungsgrad und hohem Anteil standortgerechter Laubgehölze
- Vermeidung von Zerschneidungseffekten innerhalb der Freiflächen durch Erschließungswege und interne Unterteilung von Grundstücken sowie durch Stützmauern
- Sicherung des natürlichen Boden/Wasserhaushaltes (s. Boden/Wasserhaushalt) als Voraussetzung für die Erhaltung des wertvollen Gehölzbestandes
- Sicherung eines Mindestanteils standortgerechter Laubgehölze auf 30 % der Freiflächen

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild, freiraumbezogene Erholung

Das Planungsgebiet ist geprägt durch villenartige Bebauung und parkartigen Charakter der Freiflächen. Aus der Ferne betrachtet ist die vorhandene Bebauung aufgrund des hohen Durchgrünungsgrades kaum wahrnehmbar. Die exponierte Hanglage des Gebietes ermöglicht von Teilbereichen der Grundstücke Fernblicke über das Kasseler Becken.

Innerhalb des Gebietes sind abgesehen von den Straßenräumen keine öffentlich nutzbaren Freiflächen vorhanden. Die Aufenthaltsqualität der Straßen ist wegen der Verkehrsbelastung (Nordshäuser Straße) oder sehr schmaler bzw. fehlender Gehwege eingeschränkt.

Ziel der Planung ist,

- den villenartigen Gesamtcharakter des Gebietes zu erhalten durch Begrenzung der Bauflächen, der Bauhöhen (max. 2 Geschosse) und durch Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m²

- das parkartige Erscheinungsbild der Freiflächen zu sichern durch Festsetzung für den zu erhaltenden Gehölzbestand, zur Mindestbegrünung der Freiflächen und zur Verwendung standortgerechter Laubgehölze
- die Neubebauung vorrangig in den Vordergrundstücken vorzusehen, um möglichst zusammenhängende Freiflächen im rückwärtigen Bereich zu erhalten und die Zergliederung von Freiflächen durch Zäune, Böschungen, Stützmauern und dergleichen zu vermeiden
- das von Gehölzen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen geprägte Straßenbild zu erhalten (Bepflanzung der Einfahrtsbreiten bzw. Festlegen der Grundstückszufahrten).

1.5.7 Baugrund

Im Plangebiet sind nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Baugrundschwierigkeiten zu erwarten.

1.5.8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Flächen i.S.v. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bekannt. Besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind danach nicht erforderlich.

1.5.9 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen sind im unmittelbaren Nahbereich vorhanden. Bei der künftigen Nutzung sind für Strom, Wasser und Abwasser keine besonderen Anforderungen oder Probleme zu erwarten.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Aufgrund der Analyse des Plangebietes und der Stellungnahme und Ergebnisse der Bürgerbeteiligung lassen sich folgende übergeordnete Planungsziele definieren:

- Festsetzung des Planungsgebietes als reines Wohngebiet (WR), gem. § 3 BauNVO
- Großmöglichster Erhalt des bestehenden Baum- und Gehölzbestandes
- Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten durch Nachverdichtung sind so zu planen, daß keine wesentlichen, beeinträchtigenden verkehrlichen Belastungen entstehen.
- Die Grundstücke sollen eine Größe von ca. 700 m² haben.
- In den Straßenrandbereichen sind max. 5 Wohneinheiten zulässig und im Inneren des Planungsgebietes max. 2 WE.
- Alle Stellplätze, auch die der Besucher, sind auf den Grundstücke nachzuweisen.
- Der Ausgleich des Eingriffes soll innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

2 Inhalt des Bebauungsplans

2.1 Allgemeines

Die überbaubaren Teile des Plangebietes sind als reines Wohngebiet (WR) mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Firsthöhen sind Höchstwerte.

Die Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird für den Dachausbau bis zu einer max. GFZ von 0,5 zugelassen, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt, um die Flächenversiegelung zu begrenzen, den Bodenschutz zu erhöhen und sich der bestehenden Topographie anzupassen.

Es sollen zweigeschossige Gebäude möglichst als Stadthäuser / -villen entstehen, die aufgrund der Hanglage im talseitigen Untergeschoß Wohn- und Aufenthaltsräume enthalten können, wenn dieses Untergeschoß kein Vollgeschoß im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) wird. Dies gilt ebenfalls für das Dachgeschoß.

In den Randbereichen WR 1 und 4 werden max. 5 Wohneinheiten zugelassen und im WR 2 und 3 max. 2 WE pro Gebäude. Dies dient zum Schutz der gebotenen Wohnruhe und zur Verhinderung von Appartementgebäude, die erfahrungsgemäß einen erheblichen Kfz-Verkehr verursachen.

Die Höhe der Gebäude wird so begrenzt, daß die max. Firsthöhe bei einem geneigten Dach bei 10,00 m liegt und bei einem Flachdach bei 9,00 m, jeweils bezogen auf die natürliche Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt, bzw. bei einer Geländemulde, bezogen auf die Verbindung des höchsten und niedrigsten natürlichen Geländepunktes. Hierdurch soll die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes verhindert werden und die Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Wohnbebauung weitestgehend gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer Grundstücksgröße von ca. 700 m² abzüglich einer 10%igen Unterschreitung sollen dem bestehenden Gebietscharakter Rechnung tragen.

2.2 Baugebiet

Für die geplanten und bestehenden Gebäude werden Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt, um den Erhalt des Baumbestandes zu sichern und den Straßenraum zu fassen. Durch die Festsetzungen wird andererseits gewährleistet, daß trotz der intensiven Ausnutzung des Grundstücks Freiflächen bewahrt werden können.

In bestimmten Bereichen werden durch die Festsetzung der Baufelder die Abstandsflächen unterschritten, diese Festsetzung der Baugrenzen begründet sich damit, daß bei Einhaltung der normalen Abstandsflächen die Bebauung des Grundstückes aufgrund der Erhaltung des Baumbestandes und der schwierigen Topographie grundsätzlich in Frage gestellt würde. Die Festsetzung wird dabei differenziert nur auf die unbedingt notwendigen Flächen begrenzt.

Für vorhandene Freiflächen mit erhaltenswertem Bestand wird die Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen angestrebt.

2.3 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes für den Fahrverkehr und für Fußgänger erfolgt über das bestehende Straßennetz und zusätzliche private Erschließungsstraßen als Stichstraßen mit einer Breite von 4,75 m.

Die Stichwege mit den vorgesehenen Wendehämmern erschließen die Grundstücke des Baugebietes unmittelbar. Die Ausbaubreite des Weges und die Dimensionierung des Wendehammers lassen die Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit für Lkw (Müllfahrzeuge, Feuerwehr u. ä.) zu.

Für Besucher stehen Parkplätze, gem. der städtischen Stellplatzsatzung, auf den jeweiligen Grundstücken über die Stichwege zur Verfügung. Im Straßenraum werden keine öffentliche Parkplätze festgesetzt, da dies insbesondere am westlichen Straßenrand der Straße am Sandbuschweg zu erheblichen Eingriffen in die vorhandenen Böschungen führen würde.

Die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Grundstücke ist auf den Flächen durch Belastung mit einem Leitungsrecht möglich.

2.4 Landschaftsplanerische Maßnahmen und Festsetzungen

Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Im Folgenden werden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Dabei wird die maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke angenommen.

Boden und Wasser

Im Bebauungsplan wird für die straßenseitigen Grundstücksflächen eine Grundflächenzahl von 0,21, für Teile der rückwärtigen Grundstücke eine GRZ von 0,18 festgesetzt. Daraus ergibt sich folgende maximale Flächenversiegelung:

- Flächen mit GRZ 0,21:	
30.820 m ² x 0,21	6.472 m ²
- Flächen mit GRZ 0,18:	
39.191 m ² x 0,18	7.054 m ²
- Verkehrsflächen (unverändert gegenüber dem Bestand)	<u>6.100 m²</u>
Summe:	19.626 m ²

Ein Teil der Fläche ist bereits überbaut bzw. (teil-) versiegelt
(s. Bestandsaufnahme des Umwelt- und Gartenamtes):

Bereits überbaute bzw. versiegelte Fläche (Flächen mit hohem Versiegelungsgrad)	- <u>16.381m²</u>
Differenz	3.245 m ²

Im ungünstigsten Fall ist also bei maximal zulässiger Ausnutzung der Grundstücke eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 3.250 m² möglich. Auf diesen Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend eingeschränkt bzw. aufgehoben. Das dort anfallende Niederschlagswasser (ca. 2.200 m³ jährlich bei ca. 600 mm Jahresniederschlag) muß abgeleitet werden und wird im ungünstigsten Fall dem natürlichen Wasserkreislauf des Planungsgebietes entzogen.

Weitere Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind durch Eingriffe in das Relief zu erwarten, die zur Herstellung ebener Bauflächen, für die Verlegung von Leitungen und für den Bau der Erschließungswege erforderlich werden. Dadurch können ggf. wasserführende Schichten angeschnitten werden mit negativen Folgen für den Boden-Wasserhaushalt und die vorhandene Vegetation (insbesondere für den Altbaumbestand).

Klima

Die oben ermittelte Zunahme befestigter bzw. überbauter Flächen zu Lasten bisheriger Grünflächen und die zu erwartenden Gehölzverluste (s. Kap. 2.3) haben ungünstige Auswirkungen auf das Kleinklima des Gebietes (Gebiet mit 'Freiflächen- und Parkklima' gemäß Klimatopkarte des Zweckverbandes Raum Kassel). Die durchschnittlichen Oberflächentemperaturen werden dadurch erhöht, die nächtliche Abkühlung verringert sich (Wärmespeicherung und nächtliche Wärmeabstrahlung der befestigten Oberflächen), die Verdunstungsrate und damit die Luftfeuchtigkeit werden verringert. Die bisherigen günstigen Wirkungen des dichten Gehölzbestandes auf das Kleinklima (Beschattung versiegelter Flächen, Staubfilterung, gleichmäßige relativ hohe Verdunstungsrate) werden durch die möglichen Gehölzverluste (s. Kap. 2.3) verringert oder zumindest über mehrere Jahre eingeschränkt, bis die erforderlichen Ersatzpflanzungen ihre kleinklimatische Ausgleichsfunktion voll entfalten können.

Arten und Lebensräume

Im Bebauungsplan werden die entsprechend der Bestandsaufnahme des Umwelt- und Gartenamtes hoch bewerteten Baumbestände als zu erhaltende Bäume festgesetzt und die Baugrenzen sowie die Flächen mit Fahr- und Leitungsrechten außerhalb des Kronenbereiches der Bäume festgelegt. Im Bereich geplanter Neubebauung werden die Baugrenzen so gezogen, daß sie mindestens 1,50 m Abstand zum Kronen- und Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume einhalten. Bei bereits vorhandenen Beständen wird dieser Mindestabstand unterschritten. Dennoch sind Schädigungen der zu erhaltenden Bäume nicht auszuschließen, da insbesondere Eingriffe in den Wurzelbereich im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu erwarten sind, wenn keine geeigneten Schutzvorkehrungen getroffen werden.

Bei der Festlegung der Baugrenzen und der Bereiche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten konnten wegen der vorhandenen hohen Gehölzdichte nicht alle Bäume und Sträucher berücksichtigt werden, die gemäß der Bestandsaufnahme des Umwelt- und Gartenamtes der mittleren und unteren Wertstufe zugeordnet wurden: Innerhalb der Baufenster und der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten liegen ca. 3.000 m² Gehölzflächen bzw. von Gehölzkronen überschirmte Flächen, die der mittleren oder unteren Wertstufe zugeordnet wurden (entspricht etwa 11 % der von Kronen überschirmten Fläche des Gesamtgebietes).

Ohne Ersatzpflanzungen würde sich der Durchgrünungsgrad des Gebietes also deutlich verringern. Ein großer Teil der vorhandenen Gehölze (auch der mittleren und unteren Wertstufe) unterliegt jedoch der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel und darf nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde in Verbindung mit Ersatzpflanzungen entfernt werden.

Die bisher in Teilbereichen des Gebietes noch vorhandenen zusammenhängenden großen, teilweise ungenutzten Gärten und Grünflächen werden durch die zusätzliche Bebauung und Erschließung zerschnitten, tendenziell in intensiv gepflegte Ziergrünflächen umgewandelt und möglicherweise durch interne Zäune und Stützmauern weiter zergliedert. Dieser Entwicklung wird jedoch durch entsprechende textliche Festsetzungen zu den Freiflächen entgegengewirkt.

Landschafts- und Stadtbild

Die Verdichtung der Bebauung in Verbindung mit Eingriffen in den vorhandenen dichten Gehölzbestand verändert den bisherigen parkartigen Charakter des Gebietes. Insbesondere die teilweise sehr großen Grundstücke mit geringem Anteil überbauter Flächen und großer Anzahl großkroniger Bäume verlieren durch die zusätzliche Bebauung im ungünstigsten Fall ihren bisherigen Charakter vollständig infolge interner Zergliederung durch Gebäuderiegel, ungünstige Anordnung von Erschließungsflächen und Stellplätzen, interne Zäune und Mauern sowie durch Verlust von wertvollem Gehölzbestand (s. Kap. 1.3). Insbesondere Eingriffe in den randlichen Gehölzbestand entlang der das Gebiet umschließenden Straßen für die Anlage von Grundstücks- und Garagenzufahrten wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes aus. Weitere Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes sind durch die Eingriffe in das vorhandene Relief möglich, insbesondere durch Anlage hoher und steiler Böschungen bzw. von Stützmauern.

2.4.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

2.4.1.1 Erhaltung des wertvollen Baum- und Gehölzbestandes

Die im Fachgutachten Landschaft als 'sehr dominant' erfaßten wertvollen Einzelbäume und Gehölzgruppen werden im Bebauungsplan als zu erhaltende Bäume / Gehölze festgesetzt und die Baugrenzen und Festsetzungen von Fahr- und Leitungsrechten entsprechend angepaßt. Lediglich 2 der hoch bewerteten Bäume können nicht zur Erhaltung festgesetzt werden, da sonst eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile nicht möglich wäre. Dabei handelt es sich um eine Birke am Nordwestrand des geplanten Wendeplatzes auf dem Grundstück 'Auf den Siechen' Nr. 9 und einen Kirschbaum am Nordwestrand des Grundstückes Sandbuschweg Nr. 4 - 6 (geplante Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil). Beide Bäume haben im Vergleich zum übrigen hoch bewerteten Baumbestand arbeitsbedingt eine relativ geringe Restlebenserwartung. Zwei weitere hoch bewertete Bäume (Birnen) auf dem Grundstück Sandbuschweg 4-6 (Flurstück 13/5) wurden nach einem Ortstermin mit dem Umwelt- und Gartenamt (am 23. 07. 1999) zurückgestuft, da die beiden Bäume inzwischen altersbedingt absterbende Kronenteile aufweisen.

Zur Erhaltung des wertvollen Bestandes sind jegliche Eingriffe im Wurzelbereich der Bäume zu vermeiden und entsprechende Schutzvorkehrungen während der Bauzeit erforderlich (s. textliche Festsetzungen). Die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten im Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume wird durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird knapp die Hälfte des Baum- und Gehölzbestandes bezogen auf die von Kronen überschirmte Fläche (ca. 10.000 m²) gesichert.

2.4.1.2 Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wird für die interne Wegeerschließung und für die Stellplätze eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung festgesetzt. Dadurch kann ein Teil des Niederschlagswassers versickern, der Oberflächenwasserabfluß wird reduziert und verlangsamt.

2.4.1.3 Sammeln und Verwenden des Niederschlagswassers von Dachflächen

Durch Auffangen und Verwenden des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers der Dachflächen (s. textliche Festsetzungen) wird ebenfalls eine Verzögerung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses erzielt, und somit die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes verringert. Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser in den Gebäuden hat darüber hinaus positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch Verringerung des Trinkwasserverbrauchs.

2.4.1.4 Begrenzung der Bauhöhen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes und des bisherigen Charakters der Siedlungsflächen werden für den Geltungsbereich maximal 2 Vollgeschosse zugelassen und die maximale Gebäudehöhe bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche für die Bauflächen definiert (s. städtebauliche Festsetzungen).

2.4.1.5 Begrenzung der Breite der Zufahrten

Zur Minimierung der Eingriffe in die Gehölzbestände entlang der Grundstücksgrenzen an den Straßen - insbesondere im Bereich der dicht bewachsenen Böschungen auf der Westseite des Sandbuschweges wird die Breite der Einfahrten auf 3 m, bei Tiefgaragenzufahrten auf 5 m begrenzt. In besonders empfindlichen Bereichen mit wertvollem Gehölzbestand wird die Lage der Grundstückszufahrten genau festgelegt, um die Gehölzbestände zu erhalten (s. Plandarstellung).

2.4.1.6 Begrenzung der Böschungshöhen und -neigungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des parkartigen Erscheinungsbildes des Planungsgebietes werden die Eingriffe in das vorhandene Relief auf max. 1,50 m Böschungshöhe und eine maximale Neigung von 1 : 2 begrenzt. Wegen der bewegten Topographie des Planungsgebietes ist die Einhaltung dieser Grenzwerte voraussichtlich stellenweise nicht möglich. In solchen Fällen wird eine Terrassierung des Geländes mit Sandsteintrockenmauern vorgeschrieben, um die Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes z.B. durch große Betonstützmauern oder andere den Parkcharakter störenden Elemente auszuschließen.

2.4.1.7 Erhaltung zusammenhängender Freiflächen

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es, bei Neubebauung von Grundstücken mit mehreren Einzelgebäuden eine optische Zergliederung durch Einzäunungen und lineare Heckenpflanzungen entlang der internen Parzellengrenzen zu vermeiden. Statt dessen sollte der parkartige Charakter des Planungsgebietes durch Anpflanzung bzw. Erhaltung hochstämmiger Laubbäume und einzelner Gehölzgruppen gesichert und weiterentwickelt werden.

2.4.1.8 Einschränkung der Einfriedungen

Die Zaunhöhe wird auf 1 m begrenzt und die Verwendung transparent wirkender Materialien vorgeschrieben, um Beeinträchtigungen des parkartigen Gesamtcharakters und des Straßenbildes zu vermeiden. Die Festsetzung von 10 cm Bodenfreiheit dient dazu, die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere - insbesondere für Igel - zu gewährleisten.

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

2.4.2.1 Neupflanzung von Laubbäumen

Die gemäß der Bewertung des Umwelt- und Gartenamtes wertvollsten Bäume (knapp die Hälfte des Baumbestandes des Planungsgebietes) werden bis auf 4 Bäume zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus ist jedoch eine große Anzahl weiterer Bäume und Gehölze vorhanden, deren Erhaltung bei Realisierung zusätzlicher Bebauung teilweise nicht möglich ist. Um einen dem gegenwärtigen Zustand entsprechenden Durchgrünungsgrad und Anteil von Großbäumen zu gewährleisten, wird für alle Grundstücke eine Mindestbegrünung festgesetzt, die über den gesamten Geltungsbereich gemittelt dem gegenwärtigen Baumbesatz entspricht. Somit kann bei Bedarf in Teilbereichen in den weniger wertvollen Gehölzbestand eingegriffen werden, wenn Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die die festgesetzten Mindestanforderungen erfüllen.

In Bereichen, in denen Gehölze zu nahe an Gebäuden oder zu dicht gepflanzt wurden, so daß sich die Kronen nicht entfalten können oder für den Standort ungeeignete Arten verwendet wurden, sind Auslichtungen verbunden mit Neupflanzungen vorzunehmen.

2.4.2.2 Dachbegrünung

Zur Verlangsamung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Kleinklimas wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) eine extensive Begrünung festgesetzt. Da durch die Gebäudestaffelung in der Hanglage teilweise die Dächer der tieferliegenden Gebäude sichtbar sind, bewirkt die Dachbegrünung eine optisch bessere Einbindung der Gebäude in die parkartige Landschaft.

2.4.2.3 Fassadenbegrünung

Für fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m² wird zur Verbesserung des Kleinklimas und des Erscheinungsbildes der Gebäude sowie als Lebensraum für Kleintiere Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Artenwahl muß differenziert nach Exposition der Fassaden erfolgen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen.

Kletterpflanzen für sonnige bis halbschattige Fassaden

- Aristolochia (Pfeifenwinde) *
- Lonicera caprifolium (Geißblatt) *
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (selbstklimmender Wilder Wein)
- Wisteria sinensis (Blauregen)*

Kletterpflanzen für schattige Fassaden

- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

*(Rankhilfen erforderlich)

Für fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m² wird zur Verbesserung des Kleinklimas und des Erscheinungsbildes der Gebäude sowie als Lebensraum für Kleintiere Fassadenbegrünung festgesetzt. Die Artenwahl muß differenziert nach Exposition der Fassaden erfolgen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen.

3 Bilanz

In der folgenden Tabelle wird die Bewertung des gegenwärtigen Zustandes (Zusammenfassung der Aussagen des 'Fachgutachten Landschaft' des Umwelt- und Gartenamtes) und der bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffen den vorgesehenen landschaftsplanerischen Maßnahmen und Festsetzungen gegenübergestellt um zu ermitteln, ob bzw. inwieweit ein Ausgleich erzielt wird.

Gegenwärtiger Zustand	Zu erwartende Eingriffe	landschaftsplanerische Festsetzungen	Bewertung
Schutzgut Boden			
<p>Gebiet mit insgesamt relativ geringem Versiegelungsgrad und großen zusammenhängenden Flächen mit relativ ungestörten Bodenverhältnissen (Zahlen gemäß Bestandsaufnahme durch das Umwelt- und Gartenamt):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 16.400 m² (21 % der Gesamtfläche) versiegelt bzw. überbaut - ca. 3.400 m² (ca. 4 % der Gesamtfläche) vegetationsfrei, jedoch nicht versiegelt - ca. 55.200 m² (ca. 72 % der Gesamtfläche) bewachsener relativ ungestörter Boden 	<ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 3.250 m² (s. Kap. 2.4) bei voller Ausnutzung der zulässigen GRZ - Eingriffe in das Relief für Erschließung und Bebauung, dadurch mögliche Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes durch Anschneiden von schichtwasserführenden Bodenhorizonten 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelungsflächen durch Festsetzung durchlässiger Oberflächenbefestigung (textliche Festsetzung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe nicht ausgleichbar

Gegenwärtiger Zustand	Zu erwartende Eingriffe	landschaftsplanerische Festsetzungen	Bewertung
Wasser			
Gebiet mit insgesamt relativ geringem Versiegelungsgrad und hohem Anteil bewachsener Fläche (s. Schutzgut Boden)	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses und Verminderung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung von max. ca. 3.250 m² - mögliche Eingriffe in den Boden- Wasserhaushalt durch Anschneiden schichtwasserführender Bodenhorizonte 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung durchlässiger Beläge - Begrünung von Flachdächern - Sammeln und Verwenden des Niederschlagswassers der Dachflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe größtenteils ausgleichbar bzw. vermeidbar, keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

Klima			
Gebiet mit 'Freiflächen- und Parkklima', geringer Versiegelungsgrad und hoher Anteil von Gehölzflächen und altem Baumbestand (ca. 27.000 m ² von Gehölzen überschirmte Fläche, entspricht ca. 35 % Gesamtfläche)	Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Zunahme der Flächenversiegelung und durch Gehölzverluste	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Flächenversiegelung (s. Schutzgut Boden) - Dach- und Fassadenbegrünung - Sicherung eines großen Teiles der vorhandenen Gehölze durch Festsetzung im Bebauungsplan - Sicherung der Mindestbegrünung der Grundstücke durch textliche Festsetzungen einer dem gegenwärtigen Zustand in etwa entsprechenden Durchgrünung der Grundstücke mit Bäumen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe weitgehend ausgleichbar, keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

Gegenwärtiger Zustand	Zu erwartende Eingriffe	landschaftsplanerische Festsetzungen	Bewertung
Arten- und Lebensräume			
<p>Gärten und Brachflächen mit parkartigem Gehölzbestand</p> <ul style="list-style-type: none"> - besonders erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand: ca. 10.700 m² Kronenfläche - sonstiger Gehölzbestand: ca. 16.100 m² Kronenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzverluste durch zusätzliche Bebauung - Zerschneidung zusammenhängender Grün- und Brachflächen durch zusätzliche Bebauung und Erschließungswege 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der wertvollen Baum- und Gehölzbestände durch Festsetzung im Bebauungsplan - Sicherung einer Mindestbegrünung der Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen durch textliche Festsetzung - Erhaltung der Durchlässigkeit des Gesamtgebietes durch Festsetzung der Bodenfreiheit von Zäunen auf mindestens 10 cm - Begrünung von fensterlosen Fassaden und Flachdächern 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe größtenteils zu vermeiden bzw. ausgleichbar, keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

Gegenwärtiger Zustand	Zu erwartende Eingriffe	landschaftsplanerische Festsetzungen	Bewertung
Landschafts- und Stadtbild			
Überwiegend lockere Bebauung, parkartige Grundstücke mit dichtem Baumbestand	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Erscheinungsbildes durch Verdichtung der Bebauung und zusätzliche Erschließungsanlagen - Verlust von Bäumen und sonstigen Gehölzen - Veränderungen des natürlichen Reliefs für Neubebauung und Erschließung - optische Zergliederung bisher zusammenhängender parkartiger Freiflächen durch Teilung von Grundstücken und Zaunanlagen und Hecken entlang der Parzellengrenzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Größe der Baukörper entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung (s. städtebauliche Festsetzungen) - Begrenzung der Eingriffe in den Gehölzbestand durch entsprechende Festsetzung der Baugrenzen und Erschließungsanlagen - Festsetzung des zu erhaltenden wertvollen Baumbestandes - Festsetzung der Mindestbegrünung der Freiflächen - Festsetzung der Begrünung von fensterlosen Fassadenabschnitten und Flachdächern - Begrenzung der Böschungshöhen und -neigungen - Vermeidung optischer Zergliederung der Grundstücke durch Hecken und Zäune bei Grundstücksteilungen 	Beeinträchtigungen weitgehend vermeidbar bzw. auszugleichen, keine dauerhafte erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

Die Gegenüberstellung zeigt, daß die zu erwartenden Eingriffe durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen nicht vollständig vermieden bzw. ausgeglichen werden können. Insbesondere beim Schutzgut Boden verbleibt ein Kompensationsdefizit.

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt (§ 34 BauGB), wären alle Eingriffe zulässig, die der Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke entsprechen, und müßten nach § 1 a BauGB nicht ausgeglichen werden.

Vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung wurde als nach § 34 BauGB zulässige Ausnutzung für die Vordergrundstücke (bis 50 m Abstand von der Straße) eine Grundflächenzahl von 0,21 ermittelt, für die rückwärtigen Bereiche (Abstand über 50 m von der Straße) eine Grundflächenzahl von 0,165. Daraus ergibt sich folgende maximale Versiegelungsfläche:

-Vordergrundstücke (bis 50 m Abstand zur Straße)

52.800 m² x GRZ 0,21 11.088 m²

-rückwärtige Grundstücksflächen (über 50 m Abstand zur Straße)

17.409 m² x GRZ 0,165 2.872 m²

13.960 m²

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist folgende maximale Ausnutzung der Grundstücke möglich:

-Flächen mit GRZ 0,21

30.820 m² x 0,21 6.472 m²

-Flächen mit GRZ 0,18:

39.191 m² x 0,18 7.054 m²

13.526 m²

Differenz:

- 434 m²

Bei dieser Rechnung bleibt die zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (§ 19 BauNVO) unberücksichtigt, da diese auch bei der Ermittlung der nach § 34 BauGB zulässigen Ausnutzungszahlen laut Auskunft des Planungsamtes nicht mitberechnet wurden. Somit wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ausnutzung der Grundstücke in etwa auf dem Maß festgeschrieben, was § 34 BauGB ohnehin zuläßt, so daß daraus keine Ausgleichsverpflichtung entsteht.

4 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen sind in privatem und städtischem Eigentum. Eine Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich, da das Bauungskonzept auf die Eigentumsverhältnisse abgestimmt ist. Bei erforderlichen Änderungen bezogen auf benötigte öffentliche Bedarfsflächen wird ggf. ein Grenzregelungsverfahren gemäß der Bestimmung des BauGB durchgeführt.

5 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung für Erschließungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen durch die Eigentümer.

Kassel, Juli 2000

Bearbeitung:

ANP Architektur + Nutzungsplanung
Friedrich-Ebert-Straße 153
34119 Kassel

Aufstellung:

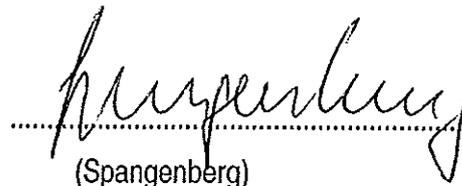
Stadt Kassel
Planungsamt

Kassel, 04.09.2000



(Michael Bergholter)

Kassel, 04.09.2000



(Spangenberg)

Anhang

Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Bäume I. und II. Ordnung

Acer campestre, Feldahorn

Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Tilia cordata, Winterlinde

Quercus robur, Stieleiche

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Corylus avellana, Hasel

Cornus sanguinea, Hartriegel

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche

Ribes alpinum, Berg-Johannisbeere

Syringa vulgaris, Flieder

Bodendeckende Gehölze und Stauden

Euonymus fortunei, Pfaffenhütchen

Geranium macrorrhizum, Storchschnabel

Hedera helix, Efeu

Hypericum calycinum, Johanniskraut

Lamium galeobdolon, Goldnessel

Pachysandra terminalis, Schattengrün

Vinca minor, Immergün

Kletterpflanzen

Aristolochia durior, Pfeifenwinde

Hedera helix, Efeu

Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie

Lonicera caprifolium, Geißblatt

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Selbstklimmender Wein

Wisteria sinensis, Glyzine/Blauregen

Arten für die extensive Dachbegrünung

Bromus erectus, Aufrechte Tresse

Dianthus caesius, Pfingstnelke

Festuca ovina, Schafschwingel

Hieracium pilosella, Kleines Habichtskraut

Poa compressa, Plattthalm-Rispengras

Sedum album, Weißer Mauerpfeffer

Sedum reflexum, Felsen-Mauerpfeffer

Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer

Sedum spurium, Kaukasus-Mauerpfeffer

Sempervivum arachnoideum, Hauswurz