

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

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

Begründung



Stand 18. Juli 2012

INHALT

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

Anhang 1 Fachbeitrag "Grün und Umwelt"

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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

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

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

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

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

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

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

2. VERFAHREN

▪ Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Während der Offenlage wurden Bedenken / Anregungen von Anwohnern vorgebracht.

▪ **Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG)**

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

▪ **Wiederaufnahme des Verfahrens**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

▪ **Satzungsbeschluss und Bekanntmachung**

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

3. UVP-BELANGE

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauprojekte festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² nicht erreicht. Der größte Teil des Geltungsbereiches wird als Grünfläche festgesetzt; die zulässigen Grundflächen umfassen ca. 1.869 m² (ohne Überschreitung nach BauNVO), so dass der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht wird und somit die zulässigen Vorhaben weder einer UVP-Pflicht unterliegen, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

4. DAS PLANGEBIET

4.1 Lage, Abgrenzung und Größe

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

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

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

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

4.2 Beschreibung des Plangebietes

4.2.1 Städtebauliche Situation und Umgebung

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

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

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

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

4.2.2 Nutzungen und Denkmalpflege

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

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

4.2.2.1 Gartengrundstücke

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

Die Gartengrundstücke unterschiedlicher Größe (ca. 500 bis 2.500 m²) sind mit Lauben, z.T. in fester Bauweise, und kleinen Schuppen bebaut (ausgenommen Garten D, der brach liegt). Die Größe der Lauben schwankt zwischen 10 m² bis teilweise über 24 m² mit einem deutlichen Schwerpunkt zwischen 18 und 24 m². Die Nutzung erfolgt überwiegend als Freizeitgarten mit unterschiedlicher gärtnerischer Intensität. Strukturprägend ist für die Mehrzahl der Gärten ein Gehölzbestand aus Hecken, Laub-, Obst- und Nadelbäumen.

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

Als Besonderheit ist das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46 zu beschreiben, das ca. 2.500 m² umfasst, mit einem ca. 160 m² großen Gebäude in Holzbauweise und kleineren Nebengebäuden bebaut ist und von einer Kirchengemeinde seit 1926 als Freizeitgelände genutzt wird. Nach dem Krieg wurden die Gebäude zwischenzeitlich als Behelfsheim bewohnt. Das Gebäude weist einen Strom-, jedoch keinen Wasseranschluss auf. Sanitäre Anlagen sind nicht vorhanden.

4.2.2.2 Grundstücke mit nicht genehmigter Wohnnutzung

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

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

Aufgrund der (illegalen) Wohnnutzung ist die Grundfläche der Gebäude (48 – 110 m²) erheblich größer als bei Lauben. Die Bauweise ist in Holz und massiv ausgeführt.

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

4.2.2.3 Grundstücke mit genehmigter Wohnnutzung

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

4.2.3 Grundstücke mit Sondernutzungen

Am Rammelsberg Nr. 40

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

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

Kleintierzoo

Der Kleintierzoo am Rammelsberg besteht seit 1974 und ist auf einer ca. 5.000 m² großen Fläche angesiedelt. Eine Baugenehmigung für den Zoo gibt es bislang nicht.

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

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

4.2.4 Grünflächen

Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes

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

Grünfläche am westlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes

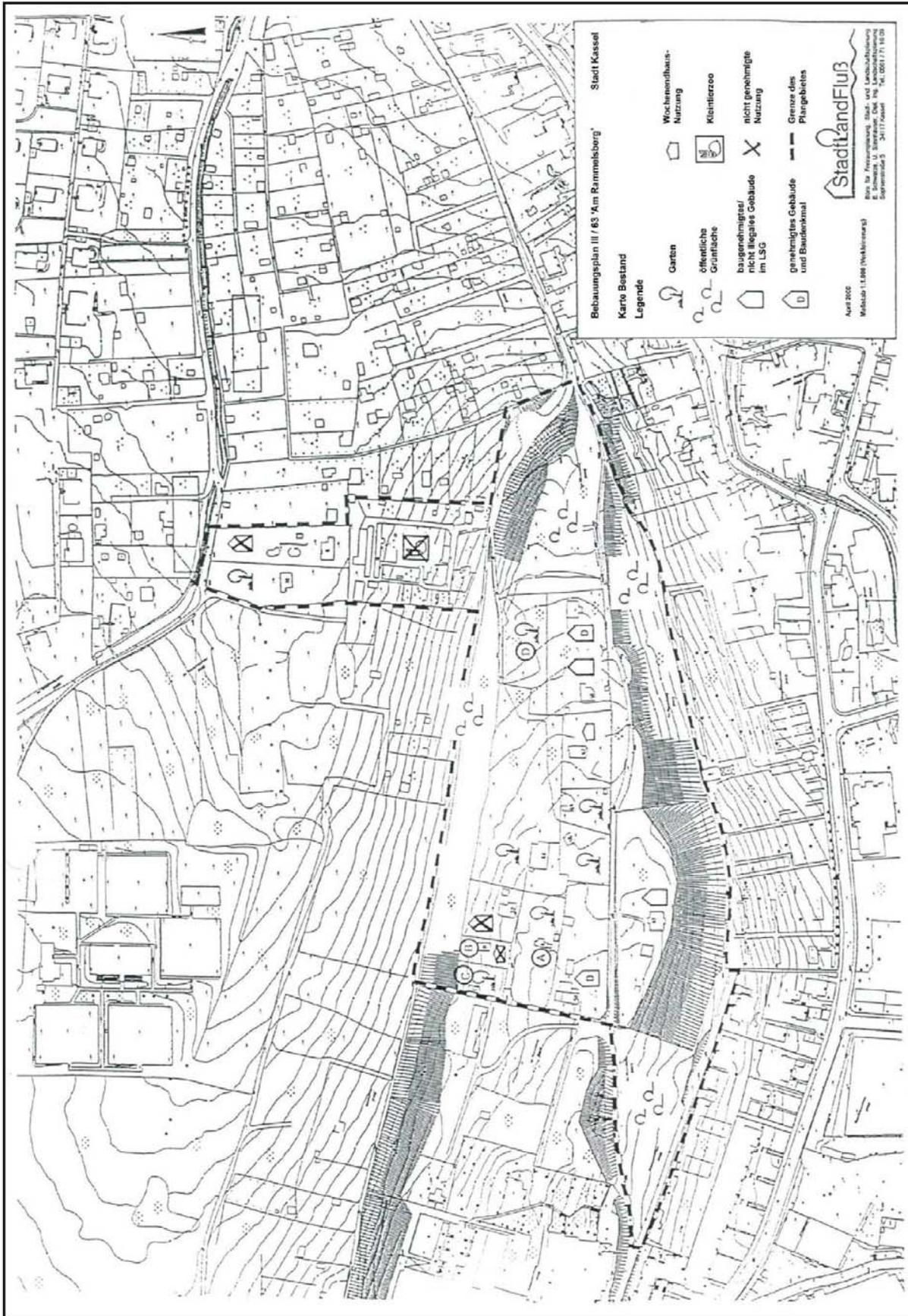
Die im westlichen Geltungsbereich vorhandene Grünfläche ist geprägt durch Wiesenflächen und linearen wie flächigen Gehölzbeständen. Im hinteren Bereich befindet sich ein altes Gebäude, welches z.Zt. als Jugendtreff genutzt wird. Eine dauerhafte gesicherte Nutzung ist nicht vorgesehen.

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

Nördlicher und südlicher Hangbereich

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

4.3 Karte Bestand



4.4 Erschließung

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

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

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

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

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser und Strom

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

Löschwasser

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

Abwasserableitung und -behandlung

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

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

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

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

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

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

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

5.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 Planungsrechtliche Situation / Rechtskräftiger Bebauungsplan

5.3.1 Satzung § 34 BauGB

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

5.3.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan III/24A

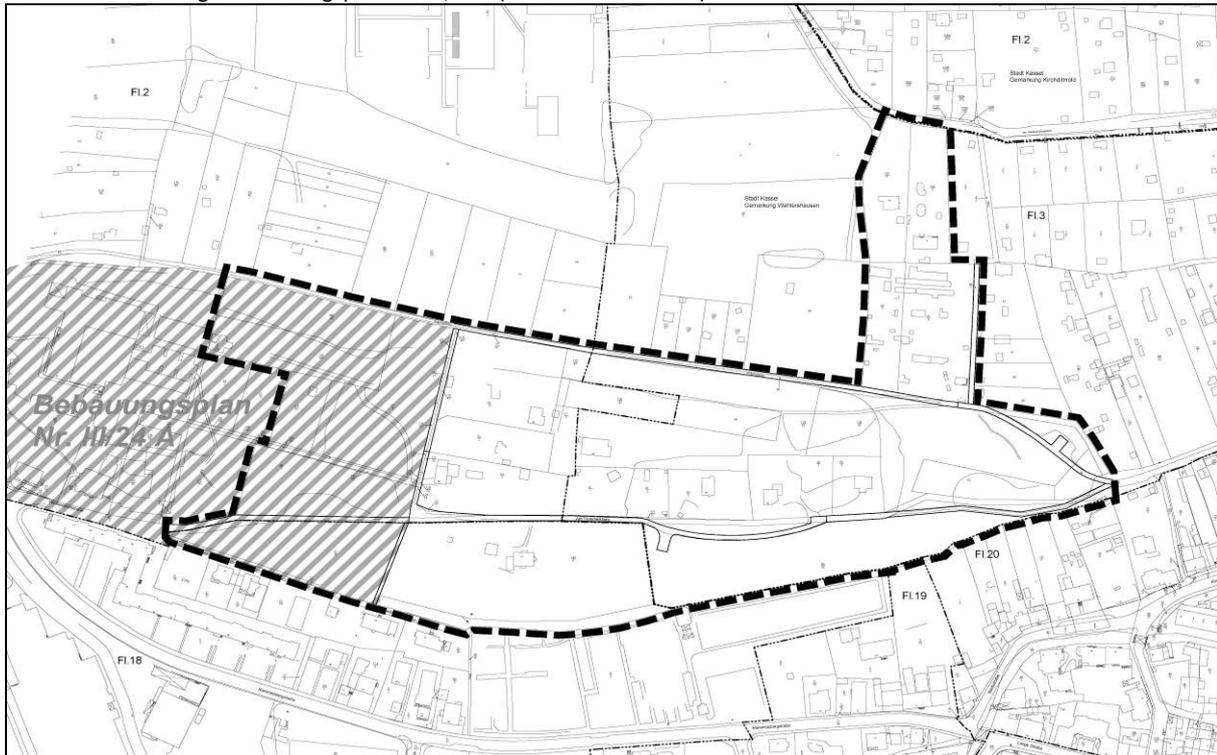
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/24A, datiert vom 16.5.1975, umfasst den westlich angrenzenden Teil des Rammelsbergrückens. Das Areal der LSV-Verbände und das südöstlich angrenzende bebaute Grundstück sind als Sonderbauflächen ausgewiesen, der übrige Teil des Plangebietes ist als „gärtnerisch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

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

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

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

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



5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

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

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

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

5.5 Schutz(gebiets)ausweisungen

Landschaftsschutz

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

Gesetzlich geschützte Biotope

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

Denkmalschutz

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

Heilquellenschutz

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

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

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

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

5.6 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel

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

5.7 Bombenabwurfgebiet

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

5.8 Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten

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

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

6. PLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

6.1.1 Sicherung der gärtnerischen Nutzung

In der Aue

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

Auf dem Rammelsberg

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

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

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

6.1.2 Naherholung in öffentlichen Grünflächen

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

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

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

6.1.4 Sicherung der Sondernutzung Kleintierzoo

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

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

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

Erschließung und Stellplätze

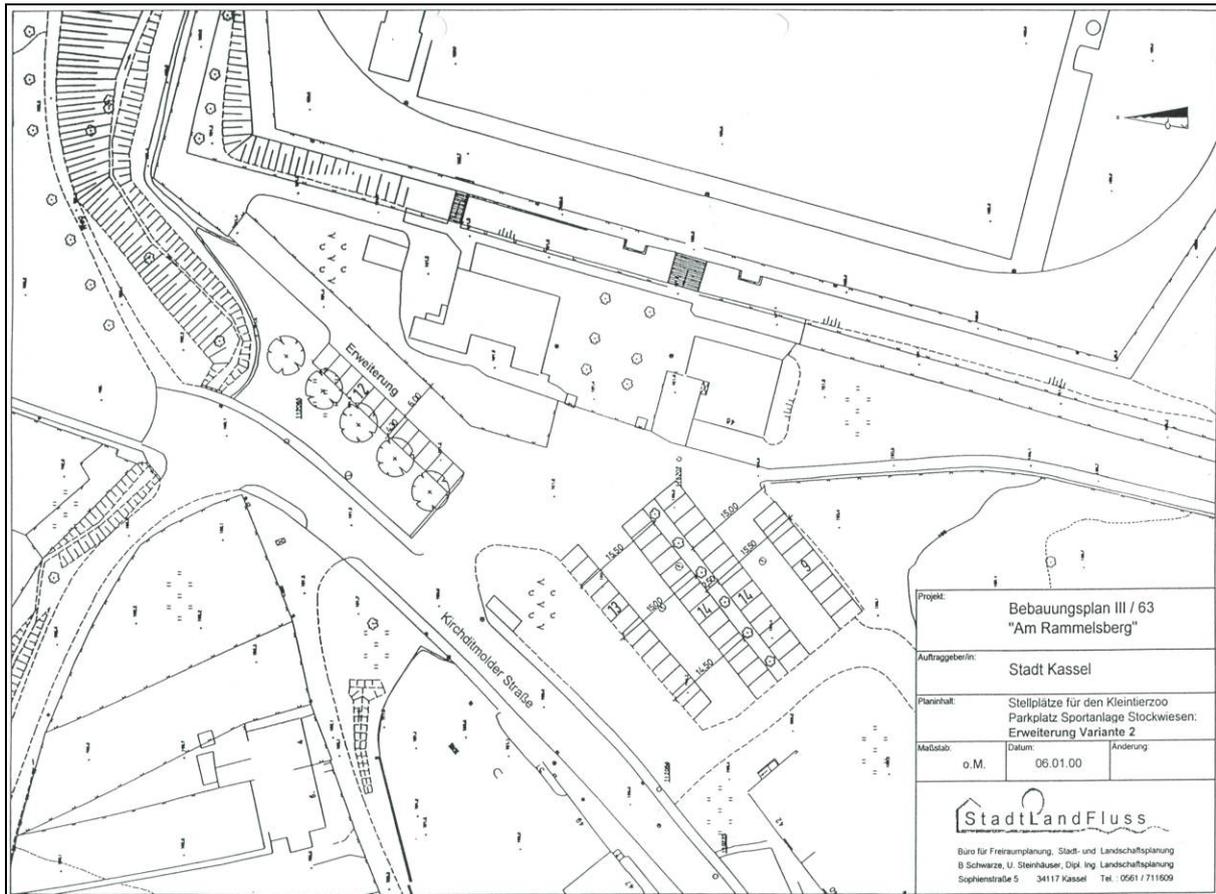
Neben den BesucherInnen, die zu Fuß unterwegs sind, wird der Kleintierzoo auch von zahlreichen Familien mit dem Auto angefahren. Dadurch kommt es, außerhalb des Plangebietes, im östlichen Abschnitt der Straße *Am Rammelsberg* zu starkem Zufahrtsverkehr und zu einer Gefährdung der FußgängerInnen, insbesondere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

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

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

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

Abb. 2 Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches



6.1.5 Sicherung der Sondernutzung Atelierhaus

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

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

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

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

6.2 Grünordnungskonzept - Ziele und Maßnahmen

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

6.2.1 Übergeordnete Ziele / Einzelziele

Übergeordnete Ziele

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

Einzelziele

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

6.2.2 Erläuterung der Planungsziele

Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen

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

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

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

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

Sicherung privater Gartenflächen

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

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

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

Sicherung der Struktur- und Vegetationsvielfalt; Erhalt von Sonderstandorten

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

Verbesserung der Erschließung und Durchlässigkeit

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

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

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

Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen

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

Sicherung des Kleintierzoos

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

6.3 Erschließung

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

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

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

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

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

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

6.4 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Begründung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

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

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

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

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

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

7.1.2 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

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

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

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

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

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

7.1.3 Private Grünflächen - Freizeitgärten

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

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

sich am Charakter des Gebietes, dem Bestand und an der Parzellengröße, für die eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt wird.

Grundsätzlich darf die Größe der baulichen Anlagen, einschl. Klosett und Freisitz 24 m² nicht überschreiten. Bestehende bauliche Anlagen, die größer sind als die angegebenen Maße es zulassen, sind zurückzubauen.

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

7.1.4 Private Grünflächen - Hausgärten

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

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

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

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

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

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

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

7.1.5 Private Grünfläche - Historische Parkanlage

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

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

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

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

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

7.1.6 Verkehrsflächen

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

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

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

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

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

7.2 Begründung der Festsetzungen nach HBO

7.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

7.2.2 Einfriedungen

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

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

7.2.3 Grundstücksfreiflächen

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

7.2.4 Abwasseranlagen

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

7.2.5 Werbeanlagen

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

8. EINGRIFFSREGELUNG

8.1 Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

8.2 Ermöglichte Eingriffe

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

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

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

Flächenaufstellung

Überbauung durch Gartenhütten in den Freizeitgärten: 48 m².

Überbauung/(Teil)versiegelung im Sondergebiet Kleintierzoo: ca. 1.500 m².

Teilversiegelung durch Fußweg auf dem Plateau: ca. 370 m².

8.3 Eingriffsbewertung

Der Eingriffsumfang ist mit der ermöglichten bzw. bereits vorhandenen Überbauung und (Teil)versiegelung gering. Die negativen Auswirkungen auf die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima und Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild und den Erholungswert sind daher ebenfalls als geringfügig einzustufen.

8.4 Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Versiegelung kann im Plangebiet im Hinblick auf die Potentiale Boden und Wasser nicht funktional ausgeglichen werden.

Für den Bereich der beiden Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke eine Kompensation durch die Aufwertung des Landschaftsbildes und des Biotopwertes erreicht wird.

Als Kompensation für die Eingriffe im Sondergebiet Kleintierzoo wird die östliche Fläche (s. Ziffer 3 B-Plan), die heute als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, durch die Umgestaltung zu einer Gehölzinsel aufgewertet.

Die Neuanlage des Weges auf dem Plateau wird z. T. durch die Aufgabe des Weges im westlichen Planbereichen (nördlich der Straße „Am Rammelsberg“) kompensiert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung großer Areale auf dem Rammelsberg als öffentliche Grünfläche in erster Linie des Landschaftsbildes und der Erholungswert, aber auch der Biotopwert durch bessere Ausprägung der standortgerechten Vegetationsstrukturen positiv beeinflusst werden.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet im Hinblick auf die Eingriffsregelung festzustellen, dass die in ihrem Ausmaß geringfügigen Eingriffe funktional nicht vollständig ausgeglichen werden können. Vor dem Hintergrund der herausragenden Bedeutung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet und besonderer Standort für die Biotopentwicklung kann jedoch insgesamt von einer Kompensation ausgegangen werden.

9. MASSNAHMEN ZUR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Als notwendige Maßnahmen zur Umsetzung der im Bebauungsplan für das Plangebiet formulierten Entwicklungsziele und Festsetzungen sind nachfolgende Punkte als wesentlich zu nennen:

1. Bauliche Anlagen innerhalb der Privaten Grünflächen - Freizeitgärten - werden auf 24 m² Grundfläche begrenzt. Überschreitungen sind nicht zulässig. Größere bauliche Anlagen sind zurückzubauen.
2. Das Grundstück *Am Rammelsberg* Nr. 46 ist nach Beendigung des z.Zt. bestehenden Pachtverhältnisses in eine öffentliche Grünfläche zu überführen. Die baulichen Anlagen (Zäune und Lauben und Schuppen) sind dann durch den Pächter zu entfernen.
3. Besucherparkplätze für den Kleintierzoo sind - mit Ausnahme eines Behindertenstellplatzes - im Bereich der Sportanlage Stockwiesen durch Doppelnutzung sowie Neuanlage herzustellen. In diesem Zusammenhang sind Einrichtungen zur Sperrung des Weges *Am Rammelsberg* in Höhe der östlichen Plangebietsgrenze vorzunehmen, die nur noch den Grundstücksanliegern ein Befahren des Nahbereiches zum Kleintierzoo ermöglichen.
4. Die bisher zum Parken genutzten Vegetationsflächen im Zugangsbereich zum Kleintierzoo sind als solche wieder herzustellen. Die durch langjähriges ungeordnetes Parken verdichteten und vegetationslosen Flächen sollten hinsichtlich der Oberflächen soweit verändert werden, dass eine spontane Vegetationsentwicklung einsetzen kann.
5. Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Weiterentwicklung des Geltungsbereiches als Naherholungsgebiet. Da ein großer Teil der Flächen als öffentliche Grünflächen "Parkanlage" ausgewiesen ist, wird die Erstellung eines Konzeptes zur Nutzung und öffentlichen Pflege des Rammelsberges empfohlen. Erforderlich sind im wesentlichen folgende Einzelmaßnahmen:
 - Periodische Mahd der wiesenartigen Flächen.
 - In Teilbereichen Entbuschung von Wiesen- / Halbtrockenrasenflächen.
 - Freischneiden von Sichtschneisen in den Hangbereichen.
 - Periodische Pflege der flächigen Gehölzbestände.

10. UMWELTBERICHT „AM RAMMELSBURG“ GEM. § 2 ABS. 4 UND § 2 A BAUGB (Erstellt vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel, Januar 2010)

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet, gute Zugänglichkeit für öffentliche Nutzung und Absicherung privater Grünflächen.

Der Bebauungsplanentwurf (Stand Dezember 2009) trifft folgende wesentlichen zeichnerischen Festsetzungen:

- Der größte Flächenanteil wird mit einer öffentlichen Grünfläche belegt
- Private Grünflächen, zum Teil als Freizeitgärten
- Sicherung des Kleintierzoo als Sondergebiet

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

- Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK 2007) nennt für das Plangebiet folgende Ziele:
 - Erhalt des Kleintierzoo für die Naherholung
 - Erhalt der Obstwiesenflächen
 - Erhalt und Pflege der Grünlandflächen einschließlich des (Halb)trockenrasens
 - Sicherung mehrschichtiger Gehölzbestände in den Hangbereichen
 - Freihaltung von Sichtbeziehungen.

Diesen Zielen wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes in vollem Umfang Rechnung getragen. Insbesondere mit den textlichen Festsetzungen wird eine nachhaltige und standortangepasste Nutzung, Pflege und Entwicklung der Grünflächen gewährleistet.

- Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan nimmt die Ziele des Landschaftsplanes auf, verfeinert sie und stellt im Zielkonzept dar:
 - Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen und deren angemessene Pflege / Nutzung
 - Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen zu baulichen Anlagen
 - Sicherung des Kleintierzoo mit entsprechenden Auflagen
 - Sicherung bzw. Schaffung von Wegeverbindungen
 - Erhalt / Wiederherstellung von besonderen Ausblickssituationen
 - Abbau von Störungen durch Kfz-Verkehr.

Diese Ziele werden durch die einzelnen Flächenfestsetzungen des Bebauungsplanes und die dezidierten textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- Die Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind aufgrund eines großen Anteils extensiv genutzter Flächen hochwertig und zudem besonders vielfältig strukturiert. Neben waldartigen Beständen finden sich Gebüsche, Staudenfluren und Wiesengesellschaften. Weniger günstige Biotopfunktionen sind den intensiv genutzten privaten Grünflächen (Gärten, z. T. mit Wohngebäuden) sowie dem Kleintierzoo als Sondernutzung zuzuschreiben.

- Die natürlichen Bodenfunktionen sind insgesamt gut erhalten, da sich die vorhandenen Nutzungen weitgehend an der jeweiligen Nutzungseignung orientieren. Der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen ist in der Summe gering.
- Entsprechend des geringen Versiegelungsgrades kann die Wasserversickerung weitgehend natürlich erfolgen, es liegen daher kaum Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes vor.
- Die mikroklimatische Situation ist aufgrund des sehr hohen Anteils an Vegetationsflächen und der Lage am Rande eines Kaltluftabflussgebietes als sehr günstig zu bewerten. Der Rammelsberg ist Teil eines klimatischen Ausgleichsraumes für die besiedelten Gebiete von Wahlershausen.
- Die lufthygienische Situation hingegen muss – wie im gesamten Stadtgebiet Kassel – als belastet eingeschätzt werden. Aufgrund der PM10-Überschreitungen und der Stickstoffdioxidbelastung wurde für den Ballungsraum Kassel ein Luftreinhalte- und Aktionsplan erstellt, der weiter fortgeschrieben wird.
- Grundsätzlich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg ausgegangen werden.

10.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltstandes

- Bei Durchführung der Planung: Der Bebauungsplan bietet eine – über die existierenden rechtlichen Vorgaben hinaus – wichtige Grundlage, die natürlichen Potentiale zu entwickeln. Dies erfolgt in erster Linie durch Beseitigung bzw. Rückbau baulicher Anlagen (Hütten, Wege) im Landschaftsschutzgebiet Zone I und verbessert u. a. die Biotopqualitäten für Pflanzen und Tiere. Die natürlichen Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes werden etwas verbessert. Hinsichtlich der klimatischen und lufthygienischen Situation sind keine Veränderungen zu erwarten.
- Bei Nichtdurchführung der Planung: die vorhandenen (baurechtlich) illegalen baulichen Anlagen, die im Landschaftsschutzgebiet Zone II liegen und mit dem Bebauungsplan legalisiert werden (Kleintierzoo und Freizeitgärten) müssten entfernt werden. Dies käme einerseits allen Naturpotentialen zugute, würde jedoch der planerischen Absicht der vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten widersprechen. Sonstige Veränderungen des derzeitigen Zustandes wären nicht zu erwarten.

10.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Die Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen ist wegen nachträglicher Legalisierung und bei Abwägung im Bebauungsplanverfahren zugunsten der bereits vorhandenen Nutzungen nicht möglich.
- Die Verringerung der nachteiligen Auswirkungen wird mit folgenden Maßnahmen erzielt:
 - für das Sondergebiet Festsetzung einer geringen GRZ, Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen.
 - für die privaten Grünflächen Festsetzung maximal zulässiger überbaubarer Flächen, soweit Bestandsschutz besteht bzw. Beschränkung der Hüttengrößen in den Freizeitgärten.
 - Herstellung der Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Form
 - Der Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird durch Festsetzung zur Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen im Bereich der privaten Grünflächen sowie der bisherigen „Parkplatzflächen“ erfolgen. Des Weiteren werden vorhandene Wege zurückgebaut und die zu erweiternde öffentliche Grünfläche standortangepasst genutzt und gepflegt.

10.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im bisherigen Planverfahren wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Flächenanteilen von privaten und öffentlichen Grünflächen entwickelt, wovon eine zunächst weiterverfolgt wurde. Deren Inkrafttreten war jedoch abhängig von einer Änderung des Landschaftsschutzgebietes durch den RP, die allerdings nicht eintrat. Wegen dieses Status gibt es für den Bebauungsplan keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten außer einer kompletten Einstellung des Planverfahrens.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des Grünordnungsplanes bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen werden, wurden mittels der sog. „Potenzialmethode“ erfasst. Die einschlägige Erhebung erfolgte durch das Büro Grundler, Kassel, im Jahr 2000 und wurde aktuell überarbeitet.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Deutscher Bund für Vogelschutz, Ortsgruppe Kassel, Kartierung der Vogelarten im Stadtgebiet Kassel, 1986
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karten von Hessen, Bl. Kassel-West, 1969
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz, Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2006
- ders., Digitale Bodenkarte (Entwurf), 1997
- Stadt Kassel, Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel, 1992
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Flächennutzungsplan, 2009
- ders., Landschaftsplan, 2007

10.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten sind, werden keine speziellen Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Federführend für die Realisierung des Planes im Bereich der privaten Grünflächen und im Sondergebiet ist die Bauaufsicht der Stadt Kassel. Die kontinuierliche Betreuung der öffentlichen Grünflächen erfolgt durch das Umwelt- und Gartenamt.

10.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Rammelsberg als Naherholungsgebiet und Lebensraum für Pflanzen und Tiere weiterentwickelt. Es erfolgt eine Absicherung vorhandener umweltverträglicher privater Nutzungen und eine Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen, die entsprechend den natürlichen Standortbedingungen gepflegt werden und der Öffentlichkeit zugänglich sind. Damit kann insgesamt eine Verbesserung der Umweltsituation erreicht werden. Zusätzliche umweltrelevante Belastungen werden voraussichtlich nicht auftreten.

11. BRANDSCHUTZ

Mit Stellungnahme vom 11.10.2011 verweist das Amt für Vorbeugenden Brand- und Umweltschutz auf folgende zu beachtende brandschutztechnischen Hinweise:

- Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet, ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden.
- Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- Die in der Begründung erwähnten Grundstücke mit genehmigter und nicht genehmigter Wohnnutzung sowie der Kleintierzoo müssen im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen erreicht werden können. Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können (DIN 14090).
- Die Parkplatzsituation am Kleintierzoo ist so einzurichten und zu betreiben, dass das Erreichen des Hauptzuganges zum Gelände für ein Löschfahrzeug (Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t) jederzeit gewährleistet ist.
- Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m ist sicher zu stellen.
- Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.

12. BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

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

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 79.485 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Sondergebiet Zoo max. überbaubare Flächen GRZ 0,15= 745,80 m ² (zzgl. 100% Überschreitung für Wege)	4.972 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (versiegelt)	465 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Anliegerweg 1.407 m ² , Fußweg 2.482 m ² , Stellplätze 60 m ²	3.949 m²
Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" Teilfläche 1 = 27.645 m ² (max. 20% Gehölze= 5.529 m ³ , Wiese= 22.116 m ² , Weg teilvers.= 1,50 m x lfm.) Teilfläche 2 = 18.905 m ² (Gehölze) Teilfläche 3 = 873 m ² (Gehölze)	47.423 m²
Private Grünfläche - Freizeitgärten (FG) max. überbaubare Flächen 265 m ² FG 1 (1.774 m ²) FG 2 (1.428 m ² , davon max. GR 73 m ²), je 200 m ² /1Baum FG 3 (3.969 m ² : 500 m ² = 8 Parzellen x 24 m ² = max. GR 192 m ²)	7.171 m²
Private Grünfläche - Hausgärten (HG) max. überbaubare Flächen 1.023 m ² HG1 (4.215 m ² , davon GR 300 m ² zzgl. 20 % Überschreitung= 60 m ² = 360 m ²) HG2 (8.418 m ² , davon GR 350 m ² zzgl. 50 % Überschreitung= 175 m ² = 525 m ²)	12.634 m²
Private Grünfläche - Historische Parkanlage (GR 208 m²)	2.871 m²
Gesamt	79.485 m²

13. KOSTEN

Für die Neuanlage bzw. Veränderung der Stellplätze an der Sportanlage *Stockwiesen* (Anlage von 12 Parkplätzen als Schotterfläche mit Bordsteinabgrenzung zu den Grünflächen, Ummarkierung sowie Neuanpflanzung von fünf Stieleichen als Hochstämmen, s. Abb.2, Seite 16) entstehen Nettobaukosten in Höhe von ca. 15.400 €, zzgl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer. Die Übernahme der Gesamtkosten erfolgt durch die Stadt Kassel.

Bearbeitung:



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Aufstellung:

STADT KASSEL
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 18.07.2012

gez. Rühling
Sonja Rühling
(Städtebauarchitektin)

Kassel, den 19.07.2012

gez. Spangenberg
Spangenberg
(Ltd. Baudirektor)

ANLAGE 1
(zur Begründung)

Fachbeitrag „Grün und Umwelt“
zum
Bebauungsplan Nr. III / 63 „Rammelsberg“

(Stand Juni 2000 / Januar 2010)

Stadt Kassel

Fachbeitrag „Grün und Umwelt“

zum

Bebauungsplan Nr. III / 63 „Rammelsberg“

bearbeitet im Auftrag der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt –

Im Juni 2000

PLAN ETAGE
Büro für Freiraum- und Landschaftplanung
Sickingenstraße 10
34 117 Kassel
Tel. 0561 / 12560, Fax 0561 / 14534
H. Grundler, Dipl.-Ing.

Überarbeitet:
Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel

Januar 2010

Inhalt

		Seite
1	Anlaß	3
2	Untersuchungsgebiet	3
2.1	Lage und Abgrenzung Bebauungsplan und Fachbeitrag Grün und Umwelt	3
2.2	Erschließung	4
3	Rechtsverhältnisse und Planverfahren	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	5
3.4	Schutz(gebiets)ausweisungen	5
4	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
4.1	Nutzungsstrukturen	6
4.2	Naturraumpotenziale / Schutzgüter	7
4.2.1	Geologie / Boden	7
4.2.2	Wasser	9
4.2.3	Lokalklima	10
4.2.4	Vegetation /Biotopstrukturen	12
4.2.5	Erholung /Freiraumnutzung / Landschaftsbild	12
5	Zielkonzept	15
5.1	Übergeordnete Ziele / Einzelziele	15
5.2	Erläuterung der Planungsziele	16
6	Inhalte der Planung	18
6.1	Grünflächen	18
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Verkehrsflächen/Erschließung	20
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	21
7	Eingriffsregelung	21
7.1	Ermöglichte Eingriffe	21
7.2	Eingriffsbewertung	21
7.3	Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen	21

1. Anlaß

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

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

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

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

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

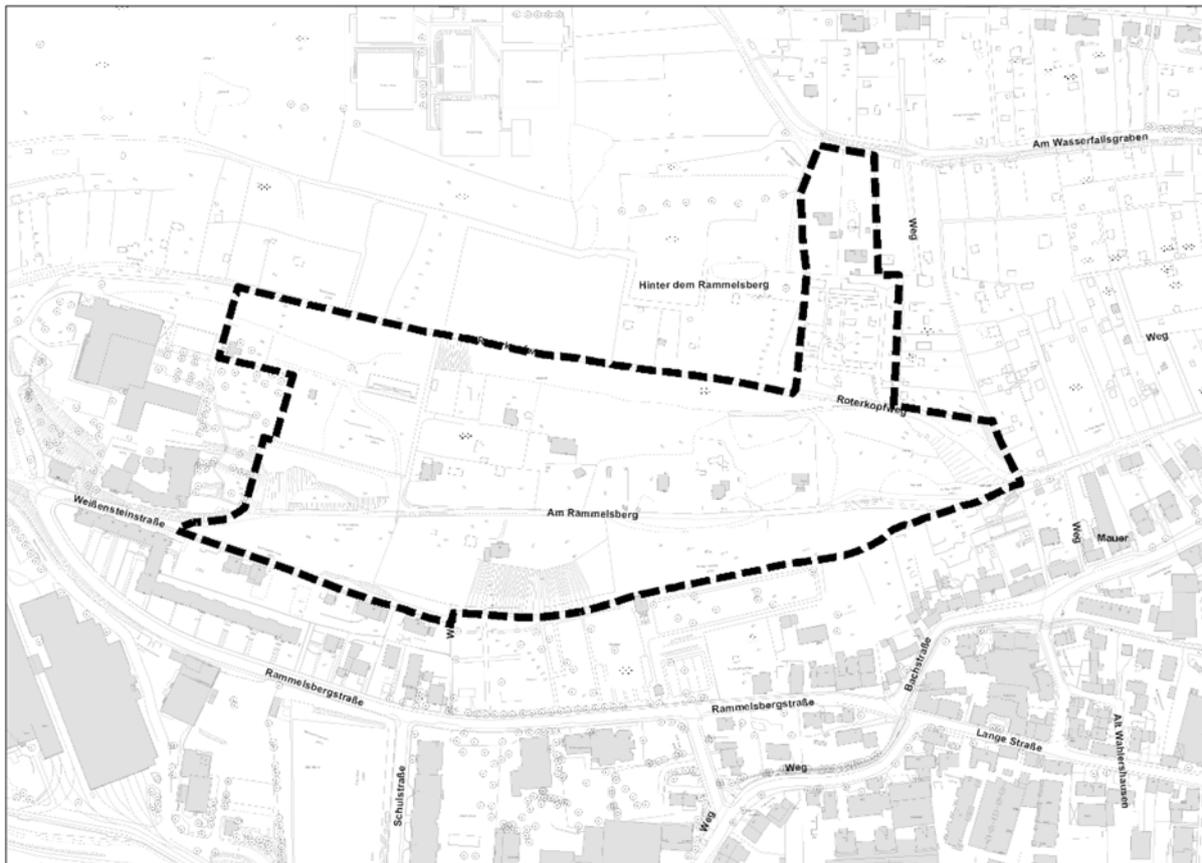
Der Höhenrücken des Rammelsberges mit dem nördlich angrenzenden Tal des Wasserfallsgrabens ist – neben einer besonderen topografisch-naturräumlichen Struktur – durch eine spezifische Nutzungsmischung aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Freizeitgärten mit sog. illegalen Kleinbauten, einzelnen Wohngebäuden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

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

2. Untersuchungsgebiet

2.1 Lage und Abgrenzung Bebauungsplan

Das Untersuchungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils/Ortsbezirks Wahlershausen. Mit einer Fläche von ca. 7,95 ha umfasst das Bebauungsplangebiet (s.u.) den zentralen bis östlichen Teil des Rammelsbergrückens, der zusammen mit dem nördlich sich anschließenden Tal des Neuen Wasserfallsgrabens einen größeren, sich zwischen den Stadtteilen Wahlershausen und Kirchditmold vom Rand des Habichtswaldes bis zur Bahntrasse der Main-Weser-Bahn in die städtischen Siedlungsgebiete hinein erstreckenden Grünzug bildet.



Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrages wurde dementsprechend nach Westen bis zum nächsten Fußweg und nach Norden bis zum neuen Wasserfallsgraben erweitert (siehe Bestandsplan).

2.2 Erschließung

Entsprechend seiner Größe, Ausdehnung und stadträumlichen Lage ist sowohl die Einbindung des Plangebietes in das lokale Straßen- und Wegenetz als auch seine interne Erschließung relativ komplex (vgl. auch P. 4.2.5 Erholung/Freiraumnutzung/Landschaftsbild mit Themenkarte).

Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das stadtteilbezogene Straßennetz besteht nur über mehrere kleine Stichstraßen: Im Westen über die Weißensteinstraße und die Straße Am Rammelsberg, im Osten über den östlichen Teil der Straße Am Rammelsberg. Die beiden nördlichen Gartengrundstücke sind über den Weg Am Wasserfallsgraben angebunden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Gebietes von den umgebenden Wohngebieten aus ist an mehreren Stellen gegeben (s. Karte). Wegen ihrer besonderen Bedeutung im Rahmen der Naherholung ist darunter die relativ gute Verbindung zum Vorderen Westen entlang der Drusel hervorzuheben.

Die das Gebiet in westöstlicher Richtung querenden oder an seiner nördlichen und südlichen Grenze verlaufenden Wege erfüllen gleichzeitig eine wichtige Verbindungsfunktion aus dem Bereich Vorderer Westen / Bahnhof Wilhelmshöhe in Richtung Habichtswald und Park Wilhelmshöhe.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht im Süden über die Straßenbahnlinie 1 an den Haltestellen Kunoldstraße, Betriebshof und Weißensteinstraße (Entfernung zum südlichen Gebietsrand zwischen 250 und 400 m).

3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Nordhessen 2000 stellt das Plangebiet als Teil eines größeren zusammenhängenden Bereiches mit Klimafunktion und Regionaler Grünzug dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (2009) des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den Rammelsberg als „Grünfläche“, die durch Bebauungspläne gesicherten Gärten als „Grünfläche-Gärten“, die Tennisplätze als „Grünfläche-Sportplatz“, den Kleintierzoo als „Sondergebiet“ und alle übrigen Flächen (Talbereich des neuen Wasserfallgrabens) als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

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

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

3.4 Schutz(gebiets)ausweisungen

Landschaftsschutz

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

Gesetzlich geschützte Biotope

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

Denkmalschutz

Nach Auskunft des Amtes für Stadtplanung und Bauaufsicht stehen das Wohngebäude Am Rammelsberg Nr. 50 sowie das „Atelierhaus“ und ein (nicht mehr vorhandenes) altes Gartenhaus auf dem Grundstück Am Rammelsberg Nr. 40 als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz.

Heilquellenschutz

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

4. Bestandsaufnahme und –bewertung

4.1 Nutzungsstrukturen

Die Vegetations- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes sind in der Bestandskarte dargestellt.

Der weitgehend ebene, an den Rändern allmählich abfallende Plateaubereich des Rammelsberg-Rückens besteht aus unterschiedlichen, teilweise sehr großen Gartengrundstücken (Größe zwischen ca. 200 und 2.500 qm) mit meist ebenfalls größeren bis teilweise sehr großen Lauben und z. T. auch festen Gebäuden. Einige dieser Lauben und festen Gebäude sind periodisch oder auch dauerhaft bewohnt. Ein sehr großes Grundstück am nordöstlichen Rand wird von einer Kirchengemeinde als Freizeitgelände genutzt.

Die Grundstücke werden in unterschiedlicher Form und Intensität gärtnerisch genutzt und gepflegt. Strukturprägend ist für die Mehrzahl der Gärten ein Gehölzbestand aus randlichen Hecken sowie Laub-, Obst- und Nadelbäumen.

Das seit Jahrzehnten weitgehend ungenutzte und bis vor kurzem fast flächig von Gehölzen bewachsene Grundstück um das alte Atelierhaus (Am Rammelsberg Nr. 40) wurde vor einigen Jahren von einem neuen Eigentümer `reaktiviert`.

Geplant war eine Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes als Ausstellungsraum und eine teilweise Wiederherstellung der alten Gartenanlage.

Auffallend sind auf dem Plateau die teilweise hohen Zäune an den Außenrändern der Grundstücke, insbesondere entlang der Straße Am Rammelsberg.

Im Mittelabschnitt des Rammelsberg-Südhangs befindet sich ein ca. 9.000 qm großes parkartig angelegtes und unterhaltenes Gartengrundstück mit einem villenartigen Wohnhaus. Verschiedene Randbereiche des Grundstückes werden von hain- oder waldartigen Baum- oder Gehölzbeständen eingenommen.

Eine größere Fläche am östlichen Rand des Rammelsberg-Plateaus wird als öffentliche Grünfläche genutzt und extensiv gepflegt. Ein offener, beweideter Bereich (Schafe) im Zentrum ist an den Rändern von Gebüsch- und Gehölzbeständen umgeben. Aufgrund ihrer exponierten Lage stellt die Fläche einen beliebten Aussichtspunkt und Spielbereich dar.

Im östlichen Teil des Gebietes ist am nördlichen Hangfuß des Rammelsberg-Rückens auf einem ca. 5.000 qm großen Areal ein privater „Kleintierzoo“ angesiedelt. Der Bereich ist eingefriedet, aber zu bestimmten Öffnungszeiten allgemein zugänglich. Seine kleinteilige Binnenstruktur ist geprägt durch zahlreiche, meist aus Holz gebaute Schuppen, Unterstände, Volieren, etc., sowie als Auslauf für die Tiere fungierende Freiflächen und ein entsprechendes Wegenetz.

Die offensichtlich seit längerem keiner Nutzung unterliegenden stärker geneigten Hangpartien am Nord- und Südhang des Rammelsberg-Rückens sind flächenhaft von einem waldartigen Gehölzbestand bewachsen.

Die Hangbereiche zwischen Weißensteinstraße und der Straße Am Rammelsberg im Westen des Gebietes, ebenfalls seit längerem ungenutzt, werden durch Gehölzbestände und Reste von Halbtrockenrasen bestimmt, die in jüngster Zeit ebenfalls (wieder) sporadisch beweidet werden.

Der westliche Teil des Rammelsbergs wird dominiert durch die Verwaltungsgebäude der Berufsgenossenschaft für die Landwirtschaft.

Nördlich des „Roterkopfweges“ liegen die inzwischen durch Bebauungsplan legalisierten Gärten „Hinter dem Rammelsberg“.

Der hieran anschließende Grünlandflächenkomplex wird als prägender Landschaftsteil durch die umfangreiche Tennisplatzanlage empfindlich gestört.

4.2 Naturraumpotenziale / Schutzgüter

4.2.1 Geologie / Böden

Geologische Ausgangssituation / Böden

Durch seine Lage und Ausdehnung hat das Plangebiet Anteil an zwei geomorphologisch-naturräumlichen Raumeinheiten mit unterschiedlichen geologischen Bedingungen und Böden: dem Höhenrücken des Rammelsberges und dem sich nördlich daran anschließenden Tal des Wasserfallsgrabens.

Im Hinblick auf die für die Bodenbildung relevanten, oberflächennahen geologischen Schichten und die daraus entstandenen Böden stellt sich die Situation innerhalb des Plangebietes folgendermaßen dar:

- Der langgestreckte Höhenrücken des Rammelsberges gehört zu einer großräumigen Muschelkalkscholle, die als Teil der tektonischen Verwerfungszone des sog. Kasseler Grabens in nordwest-südöstlicher Richtung quer durch das Kasseler Becken verläuft. Entsprechend besteht der zentrale Teil des Rammelsbergrückens aus Unterem Muschelkalk. Als Boden ist daraus in den ebenen bis flach geneigten Plateaulagen eine lehmig-tonige Terra fusca mit Übergängen zu Braunerden, in den stärker geneigten Randbereichen eine flachgründige Rendzina entstanden.
- Auf dem Talboden des Neuen Wasserfallgrabens haben sich aus den hier abgelagerten Bachaeulehmen i. d. R. Braune Aueböden, die örtlich pseudovergleyt sein können oder auch Übergänge zum Pseudogley zeigen, entwickelt.
- Im Übergang zwischen diesen beiden Bereichen stehen am flacher auslaufenden nördlichen Hangfuß des Rammelsbergs Schichten des Oberen Buntsandsteins (Röt) oberflächennah an, die mit geringer Mächtigkeit von Lößlehm überdeckt sein können. Aus diesen oft tonreichen Rötschichten sind vorwiegend tonige, schwer bearbeitbare Pelosole entstanden, die bei Lößüberdeckung auch Übergänge zu Braunerden zeigen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass sich im Bereich von seit längerem gartenbaulich genutzten Teilflächen diese ursprünglich vorhandenen Böden durch verschiedene, mit der Gartennutzung verbundene Einflüsse wie Humuszufuhr, Bodenbearbeitung, Düngung in Richtung eines sog. Hortisols mit höherem Humusanteil, tieferem A-Horizont und einer höheren biologischen Aktivität geführt haben.

Bewertung

Die einschlägigen Grundlagenwerke (Standortkarte von Hessen (HMLULF 1979), Entwurf der Digitalen Bodenkarte Hessen (HLB 1997) machen zum Bereich des Plangebietes keine Aussagen.

Aus der beschriebenen geologischen Ausgangssituation sowie der eigenen Bestandsaufnahme lassen sich folgende Aussagen ableiten:

Nutzungsseignung für land- und gartenbauliche Nutzung

Im zentralen, weitgehend ebenen Teil des Rammelsberg-Plateau kann je nach Mächtigkeit des Oberbodens über dem anstehenden Muschelkalk von mäßigen bis günstigen Bodenbedingungen für eine gartenbauliche Nutzung ausgegangen werden.

Die stärker geneigten Randbereiche des Rammelsberg-Rückens sind i. d. R. sehr flachgründig und erosionsgefährdet und somit für eine gartenbauliche Nutzung ungeeignet.

Die im nordöstlichen Teil des Plangebietes aus Bachauelehmen entstandenen tiefgründigen Braunen Aueböden zeigen i. d. R. eine günstige Wasserführung und Durchlüftung, so dass bei ausreichend tiefem Grundwasserstand auch von relativ guten Bedingungen für eine gartenbauliche Nutzung ausgegangen werden kann.

Demgegenüber weisen die tonreichen, luftarmen, sich im Frühjahr nur langsam erwärmenden und insgesamt schwer bearbeitbaren Pelosolen am Nordrand des Rammelsberges ohne Verbesserungsmaßnahmen (insbesondere Humus- und Sandzufuhr) ungünstige Bedingungen für eine gartenbauliche Nutzung auf.

Standorteignung für besondere Vegetationstypen und Lebensgemeinschaften

Die überwiegend flachgründigen, zu Sommertrockenheit neigenden südexponierten Randbereiche des Rammelsberggrückens sind je nach Nutzungseinflüssen (potenziell) Wuchsorte trocken-hagerer Wiesengesellschaften mit Übergängen zu Halbtrockenrasen und wärmeliebenden Staudenfluren oder auch – bei ausbleibender Nutzung – von wärmeliebenden Gebüsch.

Bodenversiegelung

Der Anteil an versiegelten Bodenflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes ist insgesamt gering. Von den Straßen und Wegen innerhalb oder am Rand des Gebiets sind jeweils nur Teilstrecken der Straße Am Rammelsberg asphaltiert. Die übrigen Wege sind mit Schotter und/oder wassergebundener Decke ausgebaut. Einzelne kleinere Wege und Pfade sind auch unbefestigt.

Innerhalb der Gärten beschränkt sich die Versiegelung/Befestigung auf i. d. R. mit Plattenbelag oder Pflaster ausgebaute schmale Erschließungswege, Terrassen und Sitzplätze und die Gebäudegrundflächen.

Die Grundfläche der in den Gärten vorhandenen Gebäude ist parzellenweise sehr unterschiedlich. Sie schwankt zwischen etwa 10 qm bis teilweise deutlich über 24 qm mit einem deutlichen Schwerpunkt zwischen etwa 18 qm und 24 qm.

Als Tendenz ist feststellbar, dass mit der Größe der Parzellen auch die Summe der Gebäudegrundflächen zunimmt. (In größeren Gärten sind neben einer größeren Laube teilweise weitere kleinere Schuppen anzutreffen.) Ein Teil der Lauben und Schuppen besteht aus auf Punkt- oder Streifenfundamenten ruhenden Holzkonstruktionen, so dass sich hier die tatsächliche Bodenversiegelung auf die eigentlichen Fundamentflächen beschränkt.

Die baulichen Anlagen innerhalb des Kleintierzoos bestehen überwiegend aus Ställen, Unterständen oder Volieren ohne befestigten Boden.

Umfangreiche Versiegelungen bestehen auf dem Grundstück der Verwaltungsgebäude und der Tennisanlage.

Zusammenfassende Bewertung

Das Untersuchungsgebiet weist sehr differenzierte Bodenverhältnisse mit deutlich unterschiedlichen Nutzungs- und Standorteignungen auf.

Die gegenwärtig vorhandenen Nutzungsformen orientieren sich weitgehend an der jeweiligen Nutzungseignung.

Eine gartenbauliche Nutzung findet nur in den dafür geeigneten Bereichen statt. Die erosionsgefährdeten Hangbereiche des Rammelsbergs sind von ausdauernden Vegetationsformen bewachsen.

Die flachgründigen südexponierten Randbereiche des Rammelsbergrückens sind (potenziell) Wuchsorte trockenheitsliebender Vegetationstypen.

Von einzelnen größeren Gebäuden oder Gärten mit übergroßen Lauben abgesehen ist der Anteil der versiegelten Bodenflächen gering.

4.2.2 Wasser

Fließgewässer

Das Plangebiet wird im nördlichen und nordöstlichen Bereich vom Neuen Wasserfallsgraben tangiert. Der Bach befindet sich hier in einem relativ naturnahen Zustand.

Nach der Gewässergütekarte Hessen von 1996 (HMUR 1996) ist der Bach hinsichtlich des biologischen Gewässerzustands der Gütestufe II, 'mäßig belastet', zuzuordnen.

Die beiden nördlichen Gartenflächen (Am Wasserfallsgraben) werden in ihrem nördlichen Drittel von einem kleinen Graben gequert, der zeitweise einen westlich angrenzenden Feuchtbereich entwässert.

Grundwasser / Versickerung

Im Rahmen eines gesonderten Gutachtens, in dem für das gesamte Stadtgebiet die Versickerungseignung von Flächen untersucht und bewertet wurde (GERDES / SITZMANN u. a. 1997), wird der Muschelkalkkrücken des Rammelsbergs als gut geeignet für die Niederschlagsversickerung eingestuft. Für diesen Bereich kann also von einer hohen Durchlässigkeit des geologischen Untergrundes bei gleichzeitig erhöhter Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ausgegangen werden.

Wie schon erwähnt, ist der Anteil der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets gering. Das auf vorhandenen Gebäuden und Lauben anfallende Niederschlagswasser versickert auf den jeweiligen Grundstücken oder während des Sommerhalbjahres in Tonnen gesammelt für die

Gartenbewässerung verwendet. Ebenso werden auch alle sonstige befestigten Flächen (Terrassen, Wege, etc.) in die angrenzenden Bodenflächen entwässert.

Eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts durch Überbauung oder Versiegelung ist somit im Bereich der Gartenflächen nicht gegeben.

Abwasserentsorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden folgende Gebäude dauerhaft oder zumindest periodisch bewohnt:

- Am Rammelsberg 42
- Am Rammelsberg 47
- Am Rammelsberg 50
- Am Rammelsberg 52
- Am Wasserfallsgraben 8

Darüber hinaus ist auch für den Bereich des Kleintierzoo mit dem Anfall von Schmutzwasser zu rechnen.

Alle genannten Gebäude / Anlagen sind nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Ihre Abwasserentsorgung stellt sich nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kassel bzw. der Kasseler Entwässerungsbetriebe wie folgt dar:

- Das Haus Am Rammelsberg Nr. 50 hat eine Kleinklärrube mit einer erlaubten Versickerung des vorgeklärten Abwassers.
- Die Häuser Am Rammelsberg Nr. 40, 47 und 52 sowie der Kleintierzoo verfügen über abflusslose Sammelgruben, die regelmäßig durch Tankwagen geleert werden müssen.
- Die Grundstücksentwässerungsanlage des Grundstückes Am Wasserfallsgraben Nr. 8 wurde wasserrechtlich nicht genehmigt, da das Gebäude baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

Die Untere Wasserbehörde kontrolliert jährlich bei diesen Grundstücksentwässerungsanlagen den Wasserverbrauch und die Entsorgungsbelege des angefallenen Abwassers. Bei größerer Differenz wird eine Dichtheitsprüfung der Anlage angeordnet. Wenn diese positiv verläuft, hat die Untere Wasserbehörde derzeit keine weiteren Handlungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass in Bezug auf die Abwasserentsorgung der vorhandenen bewohnten Gebäude und sonstigen Anlagen ein Regelungsbedarf besteht. Eine zumindest längerfristige Gefährdung des lokalen Grundwassers durch das Eindringen nicht oder unzureichend geklärter Abwässer ist nicht auszuschließen. Der Verwaltungskomplex und das Tennisplatzgelände sind ordnungsgemäß an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

4.2.3 Lokalklima

Das Stadtgebiet Kassel weist – bedingt durch seine Beckenlage, gebietsweise hohe bis sehr hohe versiegelte Flächenanteile sowie Schadstoffemissionen aus Gewerbe, Verkehr und Hausbrand – besondere lokalklimatische und lufthygienische Charakteristika auf, die sich stichwortartig wie folgt beschreiben lassen (vgl. hierzu insbes. HMLULF 1984, HMUE 1986, AG LUFT 1991, SPACETEC 1991):

- Im Vergleich zu den höher liegenden Randgebieten höhere Jahresdurchschnittstemperaturen, geringere Niederschläge, geringere

Windgeschwindigkeiten sowie eine geringere Zahl von Eistagen und Tagen mit geschlossener Schneedecke;

- Tendenz zu ausgeprägter Schwüle an heißen Sommertagen, im Mittel an 20 Tagen pro Jahr;
- Tendenz zu häufiger Nebelbildung, vor allem in den Herbst- und Wintermonaten, im Mittel an 41 Tagen pro Jahr;
- Relativ häufiges Auftreten von stagnierenden Luftmassen bzw. stark eingeschränkten Luftaustauschprozessen;
- Aus dem Zusammenwirken von Schadstoffemissionen und eingeschränkten Luftaustauschprozessen kommt es – schwerpunktmäßig in den Herbst- und Wintermonaten – innerhalb des Stadtgebiets immer wieder zu erhöhten Schadstoffbelastungen der bodennahen Luftschichten. Entsprechend ist das Gebiet der Stadt Kassel als Ballungsraum gem. Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegt. Für den Ballungsraum wurde im Juli 2006 der Luftreinhalte- und Aktionsplan durch das Hessische Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz veröffentlicht.

Diese allgemeinen lokalklimatischen und lufthygienischen Ausprägungen des Kasseler Stadtklimas werden für einzelne Teilgebiete durch jeweils spezifische Besonderheiten wie Topografie und stadträumliche Lage, Siedlungs-, Bau-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen weiter differenziert.

Innerhalb des oben beschriebenen Gesamtzusammenhangs wird das B-Plangebiet in der im Auftrag des ZRK durchgeführten Klimauntersuchung (TARAXACUM 1999) dem **Bereich der 'Mischklimate'** zugeordnet (Klimafunktionskarte), die vor allem bedeutende Funktionen hinsichtlich der Luftfilterung und der Frischluftregeneration übernehmen. Der **Talbereich des Neuen Wasserfallsgrabens**, den das Bebauungsplangebiet mit seinen nördlichen Teilen berührt, ist Teil einer **Kalt- und Frischluftbahn** mit hohem Luftleitpotenzial, über die Kalt- und Frischluft von den Hängen des Habichtswaldes in die westlichen Siedlungsgebiete der Stadt einfließt.

Hinsichtlich der klimaökologischen Wertigkeit (Klimabewertungskarte) wird das Gebiet der Wertigkeitsstufe 2 zugerechnet. Diese Stufe umfasst „Teilbereiche des Luftleitbahnsystems hoher Ausgleichsleistung“..., „Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (überwiegend hoher Aktivität)“ sowie „innerstädtische Grünbereiche von jeweils außerordentlicher Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche“.

Mikroklimatische Unterschiede ergeben sich am Rammelsberg aus der unterschiedlichen Exposition und Neigung der beiden Hangseiten des Höhenrückens. Während die Südseite aufgrund der expositionsbedingt höheren Einstrahlung durch eine besondere Wärmegunst gekennzeichnet ist (die z. B. im vermehrten Auftreten wärmeliebender Gebüschsäume und von Trockenrasenfragmenten ihren Ausdruck findet), ist die stark beschattete Nordseite durch ein deutlich feucht-kühles Kleinklima geprägt.

In Bezug auf nicht direkt ortsgebundene Erholungsnutzungen können diese deutlichen kleinklimatischen Differenzierungen als besondere Qualität des Gebietes gewertet werden. Die vorhandene, sich weitgehend auf die Geländemorphologie beziehende Wegeführung erlaubt die Wahl von entsprechend Jahreszeit und Tageswitterung am angenehmsten erscheinenden Wegen (sonnig-warm bis heiß im Süden, kühl-feucht bis kalt im Norden, s. auch P. 4.2.5 Erholung).

Zusammenfassung

Als Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes und einer Kaltluftleitbahn ist der zum Tal des Wasserfallsgrabens gehörende nördliche Teil des Plangebietes für die lokalklimatische und

lufthygienische Situation der westlichen Stadtteile von großer Bedeutung. Das Plateau und der Südteil des Rammelsberges wirken vor allem für die relativ dicht bebauten Siedlungsbereiche von Wahlershausen als lokalklimatische Ausgleichsflächen.

Die innerhalb des Plangebiets bestehenden kleinklimatischen Differenzierungen (trocken-warmer Südhang, feucht-kühler Nordhang) wirken im Hinblick auf die Freiraum- und Erholungsnutzungen überwiegend positiv.

4.2.4 Vegetation / Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen und Vegetationsausstattung überwiegend kleinteilig und sehr vielfältig strukturiert. Neben Bereichen, die durch intensivere Nutzungen und / oder Pflegemaßnahmen geprägt sind (Verwaltungsgebäude, Tennisplätze, Teile der Gärten, Kleintierzoo), kommen innerhalb des Gesamtgebietes auch einzelne etwas größere Grünland- und vor allem viele kleine Teilflächen oder lineare Strukturen mit nur mäßigen bis sehr geringen Nutzungs- bzw. Störungseinflüssen vor, die Lebensraumnischen für störungsempfindlichere, auf stabilere Standort- / Lebensraumbedingungen angewiesene Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Einen besonderen Lebensraumkomplex stellt innerhalb des Gebietes der flachgründige, wärmebegünstigte und sommerlich zeitweise stark austrocknende Südhang dar. Aufgrund dieser spezifischen Standortbedingungen ist er in weiten Teilen von einem Mosaik aus verschiedenen, lokal seltenen Vegetationstypen wie trocken-hageren Wiesengesellschaften, Halbtrockenrasenfragmenten sowie wärmeliebenden Staudenfluren und Gebüsch besiedelt.

Die enge Benachbarung unterschiedlicher Biotoptypen sowie seine Lage innerhalb eines größeren Grünzuges verleihen dem Gebiet – über die Lebensraumfunktion der einzelnen Teilflächen hinaus – eine besondere Bedeutung im Sinne des Biotopverbundes.

Fauna

Die Avifauna des gesamten Grünzuges (Rammelsberggrücken und Tal des Wasserfallsgrabens) wurde 1986 im Rahmen einer im Auftrag des ZRK vom Deutschen Bund für Vogelschutz durchgeführten Kartierung erfasst. Zu diesem Zeitpunkt kamen innerhalb des Gebietes 28 Vogelarten als Brutvögel oder Nahrungsgäste vor (Erhebungsbogen s. im Anhang). Innerhalb des vorkommenden Artenspektrums überwiegen Arten, die gehölzreiche Gärten und Parkanlagen, Waldränder und strukturreiche Siedlungsrandzonen als Lebensraum bevorzugen. Sonstige Artenerhebungen liegen nicht vor.

4.2.5 Erholung / Freiraumnutzung, Landschaftsbild

Erholung / Freiraumnutzung

Funktion und Bedeutung des Gebietes

Durch seine besondere stadträumliche Lage im Grenzbereich zwischen zwei Stadtteilen und innerhalb eines größeren, vom Rand des Habichtswaldes bis tief in die Siedlungsgebiete des Vorderen Westens hineinreichenden Grünzuges kommt dem UG eine besondere Bedeutung innerhalb der Freiraumstrukturen des westlichen Stadtgebietes zu.

Das Gebiet ist gleichzeitig

- In Teilbereichen quartiersbezogener Freiraum für angrenzende Wohngebiete (insbesondere die nördlichen Teile von Wahlershausen),
- Teil eines stadtteilbezogenen Naherholungsbereichs für die umgebenden Stadtteile (Wahlershausen, Kirchditmold, Vorderer Westen),
- Teil einer Verbindungszone zwischen den Siedlungsgebieten des Vorderen Westens, der westlichen Teile von Wahlershausen und Kirchditmold und dem Park Wilhelmshöhe mit seinem weiträumigen Vorfeld.

Erschließung

Eine wesentliche Voraussetzung für die Erfüllung dieser sich vielfältig überlagernden Funktionen ist eine gute Erschließung des Gebietes in westöstlicher Richtung und eine überwiegend gute Anbindung an die Erschließungsstrukturen der umgebenden (Siedlung-)Gebiete (vgl. Themenkarte).

Weitere Hauptwege verlaufen – der Form und Ausdehnung des Höhenrückens und des Talbereichs folgend – fast parallel in west-östlicher Richtung durch das Gebiet bzw. entlang seiner Grenzen. Sie bieten sowohl Möglichkeiten für unterschiedliche Rundwege durch das Gebiet und stellen gleichzeitig stadtteilübergreifende Verbindungen aus den Siedlungsgebieten des Vorderen Westens und dem Bereich Bahnhof Wilhelmshöhe in Richtung Habichtswald und Park Wilhelmshöhe dar. In Abhängigkeit von ihrem Verlauf im Gelände, ihrem Ausbauzustand sowie den unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen weisen diese Wege unterschiedliche Nutzungseignungen auf und erschließen sehr unterschiedliche `Erlebnissräume`/ Wahrnehmungsqualitäten.

Im Gegensatz zu dieser guten Erschließung des Gebietes in west-östlicher Richtung ist die **Quererschließung** des Talraumes und auch des Höhenrückens **deutlich eingeschränkt**. Lediglich einfache, vor allem auch wegen der Steigung nur bei abgetrocknetem Boden begehbare Pfade verbinden den Weg am Südrand mit dem Weg Am Rammelsberg und diesen mit dem „Roterkopfweg“.

Nutzungsformen / Freiraumtypen

Unter dem Aspekt der unterschiedlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit lassen sich innerhalb des Gebietes verschiedene Teilbereiche unterscheiden:

- das öffentliche Wegenetz mit teilweise angrenzenden Grün- und Brachflächen
- die öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Rammelsberg-Plateaus
- die privaten Gartenflächen auf dem Plateau des Rammelsbergs und im mittleren Bereich des Gebietes
- der Kleintierzoo
- mehrere (eingeschränkt) öffentlich zugängliche Gehölz- und Sukzessionsflächen an verschiedenen Stellen innerhalb des Gebietes
- Tennisplätze für Vereinsmitglieder
- Freiräume, die zum Areal der Verwaltungsgebäude gehören.

Landschaftsbild

Über die bereits in der Beschreibung des Themenkomplexes Freiraumnutzung / Erholung enthaltenen Aussagen zum Landschaftsbild hinaus sollen noch folgende Einzelaspekte besonders hervorgehoben werden (ergänzend s. auch P. Störung / Beeinträchtigungen):

- Das Erscheinungsbild des Gebietes und seiner Umgebung ist stark geprägt durch relativ einfache, prägnante und stark die Wahrnehmung strukturierende landschaftliche „Großformen“ (parallel verlaufender Höhenrücken + Talraum) einerseits, und eine große Vielfalt, Kleinteiligkeit und Komplexität auf der kleinmaßstäblichen Ebene andererseits. Damit ist die Grundlage für eine große Wahrnehmungs- und Erlebnisvielfalt bei gleichzeitig gut erkennbarer Struktur und Ordnung als Voraussetzung für eine räumliche Orientierung gegeben.
- Aus dem Zusammenspiel von natürlichen Faktoren und verschiedenartigen privaten und öffentlichen Nutzungen ergeben sich innerhalb des Gebietes starke Wechsel und vielfältige Kontraste hinsichtlich der visuell-sinnlich wahrnehmbaren „Raumqualitäten“, die als eine wesentliche Eigenart des Gebiets beschrieben werden können:

kleinteilig/vielfältig	-	großräumig/einfach
eng/geschlossen	-	weit/offen
eingebettet/geschützt	-	exponiert
hell/warm	-	schattig/kühl
eben	-	bewegt
kultiviert/gestaltet	-	„wild“/ungepflegt/gewachsen
geordnet/strukturiert	-	ungeordnet/unstrukturiert

- An verschiedenen Stellen des Plangebietes sind größere Einzelexemplare oder Gruppen älterer Laub- oder auch Nadelbäume struktur- und landschaftsbildprägend.
- Das alte Atelierhaus mit dem umgebenden Baumbestand und noch erkennbaren Resten einer alten Gartenanlage bildet einen Ort besonderer Eigenart und ist darüber hinaus auch stadt- und baugeschichtlich bedeutsam.

Zusammenfassung

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Grünzuges, der innerhalb der Freiraum- und Naherholungsstrukturen des westlichen Stadtgebietes eine herausragende Bedeutung einnimmt. Diese ist im wesentlichen begründet in

- differenzierten Nutzungsstrukturen sowie der vielfältigen Überlagerung unterschiedlichster privater und öffentlicher Freiraum- und Naherholungsnutzungen,
- der wichtigen Verbindungsfunktion des Gebietes zwischen dem Habichtswaldvorfeld und den überwiegend dicht besiedelten Wohngebieten von Wahlershausen und des Vorderen Westens,
- den in seinen Großformen einfachen und prägnanten, in kleinräumigem Maßstab aber sehr differenzierten und komplexen landschaftlichen Strukturen, die mit ihrer besonderen Eigenart den Hintergrund für vielfältige Nutzungs-, Wahrnehmungs- und Erlebnismöglichkeiten bieten.

Störungen / Beeinträchtigungen

Als Störungen/Beeinträchtigungen von Freiraum-/Erholungsnutzungen und des Landschaftsbildes sind besonders hervorzuheben:

- Störungen und z. T. Gefährdungen von Fußgängern und Fußgängerinnen durch zeitweise **starken Zufahrtsverkehr** zum Kleintierzoo und ungeordnetes Parken im Zugangsbereich zum Kleintierzoo, besonders an schönen Sommerwochenenden,
- **eingeschränkte Durchlässigkeit** des Gesamtgebietes in Nord-Süd-Richtung, insbesondere fehlende Verbindung zwischen Roterkopfweg und Am Wasserfallsgraben,
- zeitweise wilde **Gartenabfallablagerungen** an der Straße Am Rammelsberg
- an verschiedenen Stellen **Einschränkung wichtiger Sichtbeziehungen** durch fortschreitende Verbuschung von Teilflächen.
- Seit einiger Zeit Tendenz zu einer stärkeren visuellen Abgrenzung der privaten Gärten auf dem Plateau des Rammelsberges zum öffentlichen Wegraum hin (Errichtung hoher Zäune, von Sichtblenden und ähnlichem oder Zulassen von Gehölzaufwuchs). Die Wahrnehmbarkeit des Gesamtgebietes bzw. der besonderen naturräumlichen Situation wird dadurch stark eingeschränkt.

5. Zielkonzept

5.1 Übergeordnete Ziele / Einzelziele

Übergeordnete Ziele

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

Einzelziele

- Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung der öffentlichen Grünflächen
- Sicherung vorhandener privater Gartenflächen mit Auflagen bezgl. baulicher Anlagen

- Sicherung der vorhandenen Struktur-/Vegetationsvielfalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen durch angemessene und standörtlich differenzierte Pflege
- Verbesserung der Erschließung und öffentlichen Zugänglichkeit durch Herstellung ergänzender Wegeverbindungen
- Erhalt/Wiederherstellung der besonderen Ausblickssituationen, im wesentlichen durch gezielte Pflegemaßnahmen an Gehölzbeständen
- Verbesserung der Erlebbarkeit der besonderen topografisch-morphologischen und naturräumlichen Strukturen
- Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen durch Herausnahme / Reduzierung des Kraftfahrzeugverkehrs
- Sicherung des Kleintierzoos mit entsprechenden Auflagen

5.2 Erläuterung der Planungsziele

Sicherung, Weiterentwicklung und Ergänzung öffentlicher Grünflächen

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

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

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

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

Sicherung privater Gartenflächen

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

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

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

Sicherung der Struktur- und Vegetationsvielfalt; Erhalt von Sonderstandorten

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

Verbesserung der Erschließung und Durchlässigkeit

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

Gegenwärtig ist die Erschließung und Durchlässigkeit des Gebietes in nordsüdlicher Richtung als mangelhaft einzuschätzen. Vor allem fehlt eine Wegebeziehung zwischen dem Weg Am Wasserfallsgraben und dem Rammelsberg. Der Grünordnungsplan sieht deshalb die **Sicherung eines öffentlichen Fußweges vom Roterkopfweg zum Weg Am Wasserfallsgraben** vor.

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

Abbau von Störungen der Erholungsnutzungen

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

Sicherung des Kleintierzoo

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

6. Inhalte der Planung

Ausgehend von den im Teil Bestandsaufnahme beschriebenen Strukturen und Qualitäten des Plangebietes und den oben formulierten Zielen wird der aus Sicht der Landschaftsplanung angestrebte künftige Zustand des Plangebietes dargestellt.

6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die nördlichen und südlichen Hangbereiche des Rammelsberges sowie das Plateau sollen als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzt und (weiter-) entwickelt werden. Wesentlicher Nutzungszweck sind die vorwiegend landschaftsgebundene Erholung/Freiraumnutzung sowie der Biotop- und Artenschutz.

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

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

In dem westlichen Teilgebiet zwischen Weißensteinstraße und der Straße Am Rammelsberg wird mit dieser Festsetzung die bisherige Ausweisung der Fläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III 24 A als „Gärtnerisch genutzte Fläche“ bzw. „Stellplätze“ aufgehoben. Es gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone I).

Für die unterschiedlichen Teilflächen werden Zielzustände hinsichtlich der Vegetations-/Biotopstrukturen formuliert, die durch Pflegemaßnahmen angestrebt bzw. längerfristig gesichert werden sollen:

Flächen Ziffer 1

Innerhalb der bereits bisher z. T. durch trocken-hagere Wiesengesellschaften mit Übergängen zu Halbtrockenrasen geprägten Flächen (am östlichen Rand des Rammelsbergplateaus sowie im westlichen Bereich) soll durch entsprechende Pflegemaßnahmen für die gesamte Fläche ein wiesenartiger Bewuchs mit einzelnen Gehölzinseln dauerhaft entwickelt und gesichert werden.

Der Flächenanteil der Gehölze soll 20 % nicht übersteigen.

Die Flächen sind in der Regel mindestens einmal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzufahren. Alternativ kann eine Beweidung mit Schafen erfolgen.

In den Randzonen der östlichen Teilfläche soll durch gezielte Pflegemaßnahmen an vorhandenen und sich zunehmend ausbreitenden Gehölzen sichergestellt werden, dass die Aussicht von diesem bedeutenden Aussichtspunkt auf die umgebenden Stadtteile freigehalten und teilweise wiederhergestellt wird (siehe Zielkonzept). In Teilbereichen ist dazu eine Rücknahme von Gehölzen erforderlich.

Flächen Ziffer 2.

Innerhalb der stärker geneigten Hangbereiche am Nord- und Südrand des Berges soll durch periodische Pflegemaßnahmen ein mehrschichtiger standorttypischer Gehölzbestand dauerhaft stabilisiert werden. Notwendig ist hierzu in Abständen von ca. 10 – 12 Jahren eine Herausnahme einzelner älterer Bäume oder auch eine Auslichtung jüngeren Aufwuchses.

Im südlichen und nordwestlichen Hangbereich sollen an geeigneten Stellen durch gezielte Pflegemaßnahmen Sichtschneisen vom Weg am Oberhang auf den Ortskern Wahlershausen hergestellt und dauerhaft freigehalten werden (siehe Zielkonzept).

Die z. T. bereits durchgeführte Herstellung von Sichtschneisen in den Gehölzbeständen der Hangbereiche stellt momentan einen Eingriff in diese geschützten Lebensräume dar. Anstelle der jetzt hoch aufgewachsenen Bäume werden sich im Bereich der offenzuhaltenden Sichtschneisen durch Stockausschlag und spontane Besiedlung flächige Gebüsche unterschiedlicher Höhe entwickeln, so dass sich mittelfristig der Strukturreichtum der Hangbereiche erhöhen wird.

Darüber hinaus wird unter dem Aspekt des Landschaftserlebens die Herstellung und Erhaltung des Ausblicks vom Rammelsbergplateau auf die umgebenden Stadt- und Landschaftsräume als so hochrangig betrachtet, dass die räumlich und sachlich begrenzten Eingriffe in die Gehölzbestände gerechtfertigt erscheinen.

Private Grünflächen

Das große Gartengrundstück am Südhang des Berges und die nördlich des Weges „Am Rammelsberg“ liegenden privaten Grundstücke sollen als private Grünflächen festgesetzt werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone I).

Die Gartengrundstücke am Nordrand des Plangebietes sollen ebenfalls als private Grünfläche („Freizeitgärten“) festgesetzt werden. Ihr Nutzungszweck ist die gärtnerische Betätigung sowie die Erholungs- und Freizeitnutzung.

Mit dieser Ausweisung werden über längere Zeit gewachsene Nutzungsstrukturen und die Möglichkeiten einer privaten Gartennutzung im Einzugsbereich eines dicht bewohnten Stadtteils dauerhaft gesichert. Durch verschiedene, sich vorwiegend auf die Gestaltung der Grundstücke beziehende Festsetzungen (randliche Eingrünung, maximale Gebäudehöhen, Ausschluss höherer Nadelgehölze etc.) soll auch längerfristig eine Integration der Gärten in die vorhandenen kulturlandschaftlichen Strukturen sichergestellt werden. Es gelten die Bestimmungen der LSG-Verordnung (Zone II).

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Anlagen (Lauben, Schuppen) in den privaten Grünflächen - Freizeitgärten (LSG Zone II)– sollen vorrangig der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmobiliar u. Ä. dienen. Darüber hinaus sind sie auch zum kurzzeitigen Aufenthalt, z. B. bei ungünstigen Witterungseinflüssen, gedacht. Um sicherzustellen, dass die Gebäude ausschließlich zu diesen Zwecken genutzt werden, dürfen sie einen

bestimmten Standard und bestimmte Größen nicht überschreiten. Deswegen sollen nur ebenerdige, erdgeschossige und nicht unterkellerte Lauben zulässig sein.

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken Am Rammelsberg Nr. 40, 42, 47 und 50 können lediglich im Rahmen des Bestandsschutzes festgesetzt werden wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet Zone I. Alle anderen baulichen Anlagen genießen keinen Bestandsschutz und können wegen ihrer Lage im LSG Zone I nicht festgesetzt werden.

Sondergebiet Kleintierzoo

Innerhalb des SO-Kleintierzoo sollen bauliche Anlagen bis zu einer GRZ von 0,15 zulässig sein. Wegeflächen innerhalb des Teilgebietes sollen auf maximal 15 % der Grundstücksfläche begrenzt werden und sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser versickern kann.

Zur Einbindung des Gebietes in die Struktur der umgebenden Grünfläche wird ein Mindestanteil von 20 % Gehölzflächen an der Gesamtfläche festgesetzt. Um Störungen des Landschaftsbildes im Übergang zwischen dem Tal des Wasserfallsgraben und dem Rammelsbergplateau zu vermeiden, ist die Höhe baulicher Anlagen auf 3 bzw. 4 m zu begrenzen. Ebenso sollen Nadelgehölze nur zulässig sein, wenn sie die Höhe von 3 m nicht übersteigen.

6.3 Verkehrsflächen / Erschließung

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

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

An seinem nördlichen Rand schließt das Bebauungsplangebiet ein Teilstück des Weges Am Wasserfallsgraben mit ein. Entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet wird diese Teilflächen als öffentliche Verkehrsfläche – Straßenverkehrsfläche – festgesetzt.

Alle genannten Wege sollen überwiegend nur einen einfachen Ausbaustandard haben. Niederschlagswasser muss versickern können.

Der am südlichen Rand des Plangebietes entlang des Friedhofes verlaufende einfache Fußweg soll in dieser Form erhalten und künftig kontinuierlich gepflegt werden. Insbesondere ist ein periodischer Rückschnitt der randlichen Gehölze erforderlich.

Auf eine formale Festsetzung dieses Weges im Bebauungsplan kann verzichtet werden. Dies gilt auch für die Neuanlage eines in West-Ost-Richtung verlaufenden Fußweges auf dem Plateau.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

Folgende Rechtstatbestände mit entsprechenden Bindungswirkungen sind nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des LSG „Stadt Kassel“. Entsprechend gelten hier die Bestimmungen der LSG-Verordnung vom 16.08.1995, zuletzt geändert am 29.06.2006.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone B 1 eines Heilquellenschutzgebietes.

7. Eingriffsregelung

7.1 Ermöglichte Eingriffe

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

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

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

Flächenaufstellung

Überbauung durch Gartenhütten in den Freizeitgärten: 48 m².

Überbauung/(Teil)versiegelung im Sondergebiet Kleintierzoo: ca. 1.500 m².

Teilversiegelung durch Fußweg auf dem Plateau: ca. 370 m².

7.2 Eingriffsbewertung

Der Eingriffsumfang ist mit der ermöglichten bzw. bereits vorhandenen Überbauung und (Teil)versiegelung gering. Die negativen Auswirkungen auf die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima und Pflanzen- und Tierwelt sowie auf das Landschaftsbild und den Erholungswert sind daher ebenfalls als geringfügig einzustufen.

7.3 Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen

Die Versiegelung kann im Plangebiet im Hinblick auf die Potentiale Boden und Wasser nicht funktional ausgeglichen werden.

Für den Bereich der beiden Freizeitgärten wird davon ausgegangen, dass mit den Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke eine Kompensation durch die Aufwertung des Landschaftsbildes und des Biotopwertes erreicht wird.

Als Kompensation für die Eingriffe im Sondergebiet Kleintierzoo wird die östliche Fläche (s. Ziffer 3 B-Plan), die heute als „wilder Parkplatz“ genutzt wird, durch die Umgestaltung zu einer Gehölzinsel aufgewertet.

Die Neuanlage des Weges auf dem Plateau wird z. T. durch die Aufgabe des Weges im westlichen Planbereichen (nördlich der Straße „Am Rammelsberg“) kompensiert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass durch die Entwicklung großer Areale auf dem Rammelsberg als öffentliche Grünfläche in erster Linie des Landschaftsbildes und der Erholungswert, aber auch der Biotopwert durch bessere Ausprägung der standortgerechten Vegetationsstrukturen positiv beeinflusst werden.

Zusammenfassend ist für das Plangebiet im Hinblick auf die Eingriffsregelung festzustellen, dass die in ihrem Ausmaß geringfügigen Eingriffe funktional nicht vollständig ausgeglichen werden können. Vor dem Hintergrund der herausragenden Bedeutung des Rammelsberges als Naherholungsgebiet und besonderer Standort für die Biotopentwicklung kann jedoch insgesamt von einer Kompensation ausgegangen werden.