

STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN GEORG-THÖNE-STRASSE

B II/35

BEGRÜNDUNG
STAND 05/2001

Bearbeitung:

Büro *für* Architektur *und* Stadtplanung ●

Holger Möller
Dipl. Ing., Architekt
und Städtebauarchitekt

Sybille Schenk
Dipl. Ing., Architektin
und Baukoordinatorin

BAS Kassel
Goethestraße 67
34119 Kassel

Tel.: 0561/78808-70

0561/710404

Fax: 0561/710405

e-mail: bas-kassel@t-online.de

INHALT

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Übergeordnete Planungen	6
	3.1 Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen	6
	3.2 Fachplan Landschaft des ZRK	6
	3.3 Flächennutzungsplan	6
	3.4 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan	6
4.	Heutige Situation	7
	4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung	7
	4.2 Nutzungen und Freiraumgestaltung	7
	4.3 Verkehr	8
	4.4 Immissionen	8
	4.5 Ökologie, Landschaft und Freiraum	8
	4.5.1 Boden und Wasser	9
	4.5.2 Klima und Luft	9
	4.5.3 Arten und Lebensraum	9
	4.5.4 Stadt- und Landschaftsbild, Freiraumnutzung und Erholung	10
5.	Planungsziele	11
	5.1 Städtebauliches Konzept	11
	5.2 Ziele der Landschaftsplanung / Naturschutzfachliches Leitbild	11
6.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	12
7.	Planungsziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
	7.1 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise	13
	7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
	7.3 Bauliche Gestaltung	14
	7.4 Erschließung / Versorgung	14
	7.5 Freiraumkonzept / Grünstrukturen	14
	7.6 Darstellung und Bewertung der Eingriffe	15
	7.6.1 Boden und Wasser	16
	7.6.2 Klima und Luft	17
	7.6.3 Arten und Lebensraum	17
	7.6.4 Stadt- und Landschaftsbild	17
8.	Übernahme aus Fachplänen	18
9.	Bodenordnung	19
10.	Kosten und Finanzierung	19

ANHANG

Bebauungsplan (Verkleinerung)

Textliche Festsetzungen

Bestandsplan (Verkleinerung)

Grünordnungsplan (Verkleinerung)

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die nicht mehr benötigten Betriebsflächen der städtischen Gärtnerei südlich der Georg-Thöne-Straße sollen zur Baulandmobilisierung genutzt werden. Beabsichtigt ist eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Realisierbar sind ca. 20 Baugrundstücke.

Am 27. März 2000 wurde der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. II/35 gefaßt. Dies ist erforderlich, da die Fläche gegenwärtig gemäß der Satzung nach § 34 Bundesbaugesetz (BBauG) von 1978 nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wehlheiden liegt. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die beabsichtigte Bebauung schaffen.

Ziele des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sind:

- eine Wohnbebauung auf der südlichen Seite der Georg-Thöne-Straße zu ermöglichen
- die gestalterische Einfügung der Bebauung in die Umgebung zu sichern
- die fußläufige Erschließung der Baugrundstücke (durch Ausweisung eines Gehweges auf der Südseite der Georg-Thöne-Straße) zu sichern
- Sicht- und Lärmschutz zwischen geplanter Wohnbebauung und Betriebshof des städtischen Umwelt- und Gartenamtes sicherzustellen.

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB und §§ 8a ff BNatSchG wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Wehlheiden in der Flur 9 der Gemarkung Wehlheiden.

Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, westlich und südlich liegen mit botanischem Garten und Park Schönfeld bedeutende Grünflächen des Stadtteils.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: von der Georg-Thöne-Straße

im Osten: von der Feerenstraße

im Westen: vom Zwehrener Weg.

Der Geltungsbereich erstreckt sich ca. 48 m von der Georg-Thöne-Straße nach Süden bis an eine fiktive Linie in der Verlängerung der Südwand des städtischen Garagengebäudes. An dem Garagengebäude verspringt der Geltungsbereich auf die Nordseite der Garagen und verläuft von hier gradlinig bis zur Feerenstraße.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,5 ha.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Nordhessen

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Nordhessen (RROPN) von 1995 ist das Plangebiet als Gebiet der Landschaftsnutzung und Pflege und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage sind in Gebieten der Landschaftsnutzung und Pflege Siedlungsflächen bis 5 ha zulässig.

Gemäß Verordnung vom 16.08.1995 ist die Fläche des Gartenamtes nicht Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (Zone I) der Stadt Kassel.

3.2 Fachplan Landschaft des ZRK

Der Fachplan Landschaft nach §4 HENatG des ZRK (Teil Planung – Süd) weist bereits auf das Vorhaben einer möglichen Bebauung südlich der Georg-Thöne-Straße hin, Festsetzungen zum Erhalt gestalteter Gehölzvegetation und von Ausgleichsmaßnahmen im Fall einer Bebauung werden empfohlen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kassel, jetzt Teil des FNP des Zweckverbandes Raum Kassel, ist das Gebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft, Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei“, der Spielplatz an der Georg-Thöne-Straße als „Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz“ dargestellt. Wohnbaufläche ist derzeit nur das bebaute Eckgrundstück, in den Randbereichen zur Feerenstraße und zum Zwehrener Weg sind Grünflächen ohne Zweckbestimmung eingezeichnet.

Für die Realisierung der Wohnbebauung ist daher eine Änderung des FNP notwendig. Der Zweckverband Raum Kassel wurde darüber in Kenntnis gesetzt mit der Empfehlung, die Umwandlung in Wohnbauflächen in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen und auf eine FNP-Änderung zu verzichten. Gemäß Schreiben vom 06.03.2000 stimmt der Zweckverband dieser Vorgehensweise zu, wenn nur eine Bautiefe von 30-35 m realisiert wird.

Bei dem Bebauungsplan Nr. II/35 handelt es sich gemäß § 8 (4) BauGB daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der durch den Wechsel der Zuständigkeit für die Aufstellung des FNP zulässig ist, da auch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gebietes dem nicht entgegensteht.

3.4 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB und §§ 8a ff BNatSchG wurde parallel zum Bebauungsplan vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die bebauungsplanrelevanten Inhalte sind in die Begründung (siehe Kap. 4.5, 5.2, 7.6) integriert worden. Landschaftsplanerische Maßnahmen und Festsetzungen wurden nach Möglichkeit in den Bebauungsplan übernommen. (vgl. Kap. 8)

4. HEUTIGE SITUATION

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt im Süden von Wehlheiden und stellt einen für Wohnbauland attraktiven Standort dar. Mit der Georg-Thöne-Straße ist die Erschließung des Geländes bereits gegeben. Nördlich und östlich grenzt Wohnbebauung an, westlich und südlich verläuft der Park Schönfeld (mit Schlösschen Schönfeld und botanischem Garten).

Die nördlich angrenzenden Wohnbebauung besteht überwiegend aus freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlichen Baualters und Baustils. Die Häuser sind traufständig zur Straße gebaut. An der nördlichen Feerenstraße stehen zweigeschossige Doppelhäuser, an der südlichen Feerenstraße eine Häuserzeile mit dreigeschossige Mehrfamilienhäusern.

Der natürliche Geländeverlauf von West nach Ost hat ein Gefälle von ca. 2,3 %. Nach Süden fällt das Gelände leicht ab, im Bereich des Spielplatzes ist der Niveauunterschied zur Straße mit ca. 1,50 m am größten.

Zwischen Plangebiet und botanischem Garten liegt der auch zukünftig verbleibende Teil des städtischen Betriebshofes mit verschiedenen Zweckbauten und Lagerflächen sowie einem Schredderplatz.

4.2 Nutzungen und Freiraumgestaltung

Das Plangebiet gehört größtenteils zum Betriebsgelände des städtischen Gartenamtes und wird als Anzuchtfläche bzw. als Lagerplatz für Steine und Material genutzt. Im eingezäunten Randbereich zur Georg-Thöne-Straße befinden sich unversiegelte Vegetationsflächen mit Gehölzbeständen für Schnittdreibeerei. Die Flächen werden in dieser Größe allerdings nicht mehr benötigt. Zum Zwehrener Weg und zur Georg-Thöne-Straße ist das Betriebsgelände durch einen breiten Gehölzstreifen abgeschirmt.

Auf dem Gelände befinden sich außerdem Garagen der städtischen Fahrbereitschaft, die von der Georg-Thöne-Straße aus erschlossen werden. Für diese Garagen ist ein Ersatzbau südlich angrenzend auf dem verbleibenden Betriebsgelände in Verlängerung der dort vorhandenen Garagen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt dann über die Bosestraße.

Im Osten grenzt ein öffentlicher Spielplatz an das Betriebsgelände an. Er ist dicht mit Bäumen und Sträuchern umpflanzt und dadurch stark verschattet. Im Nordwesten stehen zwei Kastanien, die als große Einzelbäume besonders markant sind. Der Spielplatz wird erfahrungsgemäß wegen der in unmittelbarer Nähe vorhandenen, attraktiveren Spielplätze (am Schlösschen Schönfeld und an der Feerenstraße) wenig genutzt. Die Kinderbeauftragte der Stadt Kassel hat daher zugestimmt, den Spielplatz einer baulichen Nutzung zuzuführen.

An der Ecke Georg-Thöne-Straße / Feerenstraße steht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus der GWH. Westlich des Gebäudes ist ein Parkplatz angelegt. Die Flächen südlich des Wohnhauses werden als Gärten genutzt, ein kleiner Teil ist als Kleingärten verpachtet. Die Freiräume um das Wohnhaus der GWH, kurzgeschorene Rasenflächen, sind mit Laub- und Nadelbäumen bestanden, die Böschung hinter dem Haus ist mit einer dichten, ungeschnittenen Hecke bewachsen.

Im Westen und Osten wird das Plangebiet von wegbegleitenden Grünstreifen eingerahmt. Entlang des Zwehrener Weges und der Feerenstraße verlaufen mit Bäumen bestandene 7-10 m breite Grünstreifen. Die Grünfläche an der Feerenstraße ist durch eine Hecke von der Wohnbebauung deutlich getrennt.

4.3 Verkehr

Das Grundstück liegt an der Georg-Thöne-Straße, der vom Gartenamt genutzte Teil wird derzeit über die Bosestraße erschlossen. Die Georg-Thöne-Straße ist eine Anliegerstraße, wird teilweise aber auch als Schleichweg zwischen Kohlenstraße und Ludwig-Mond-Straße genutzt. Die Breite der Fahrbahn beträgt ca. 5,50 m, auf der Nordseite ist ein max. 1 m breiter Gehweg vorhanden. Auf der Südseite existiert ein Gehweg nur im Bereich des Wohngebäudes. Die Linienführung der Buslinie 27 verläuft über die Georg-Thöne-Straße, Haltestellen befinden sich im Zwehrener Weg und in der Bosestraße.

4.4 Immissionen

Die südlich der Georg-Thöne-Straße geplante Bebauung rückt näher an die Betriebsstätten des Gartenamtes heran und könnte daher zu einer Gemengelage führen. Vom Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz, wurde die Immissionssituation im Vorfeld beurteilt.

Die geplante Bebauung ist im wesentlichen von folgenden Lärmquellen betroffen:

- dem öffentlichen Parkplatz an der Bosestraße mit ca. 50 Stellplätzen, der tagsüber im wesentlichen von den Mitarbeitern des Umwelt- und Gartenamtes genutzt wird;
- dem Schüttgutlagerplatz, auf dem zweimal im Jahr an jeweils vier Tagen grobes Schnittgut geschreddert wird;
- dem Verkehr in der Georg-Thöne-Straße, insbesondere durch die Linienbusse.

Wie überschlägige Berechnungen zeigten, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Richtlinie der TA-Lärm durch den Parkplatz- und den Verkehrslärm nicht überschritten. Nach Prüfung der Lärmquellen sind keine dauernden Emissionen zu erwarten. Ein gesondertes schallschutztechnisches Gutachten wird für nicht erforderlich gehalten.

Für seltene Ereignisse, die an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres auftreten, betragen nach TA-Lärm Punkt 7.2 die Immissionsrichtwerte, unabhängig von der Gebietsausweisung, tags 70 dB (A). Auf dem Lagerplatz-Schüttgut wird die dortige Schredderanlage zweimal im Jahr an je vier Tagen genutzt. Die o.a. Grenzwerte müssen von der Schredderanlage ggf. durch betriebliche Maßnahmen eingehalten werden. Ein Lärmschutzwall ist infolgedessen nicht notwendig.

4.5 Ökologie, Landschaft und Freiraum

Im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan wurde vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel im September 1999 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Der Bestandsplan ist als Verkleinerung in der Anlage wiedergegeben.

Die folgende Beschreibung der Landschaftspotentiale ist dem Grünordnungsplan entnommen. Die Potenziale werden außerdem einer dreistufigen Bewertung (hoch empfindlich, mäßig empfindlich, gering empfindlich) unterzogen.

4.4.1 Boden und Wasser

Der gesamte Planungsraum wird bestimmt durch die geologische Formation der tertiären Sedimente des Miozän, bestehend aus Sand, Ton, Kies, Quarzit mit Braunkohle in ungegliederten Schichtungen.

Auf dieser Formation lagert als Bodendecke ein hohlraumreiches Gefüge aus Braunerde mit A- und B-Horizont.

Nach der Bewertung der potenziellen Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde festgestellt, dass das Bodenpotenzial nicht zur Versickerung geeignet ist (vgl. Versickerungsgutachten Brandt-Gerdes-Sitzmann GmbH 10/1993).

Neben den Immissionen aus dem Straßenverkehr und dem Hausbrand gibt es in den Teilbereichen des Kulturlandes (Rotklee) vermutete Einträge von Agro-Chemikalien, die Boden und Wasser beeinträchtigen könnten.

Belastungen für das Bodenpotenzial sind im Wesentlichen durch Versiegelungen und Verdichtungen zu vernachlässigen.

4.4.2 Klima und Luft

Neben den großklimatischen Rahmenbedingungen sind vor allem die lokalen und mikroklimatischen Verhältnisse für den Planungsraum entscheidend.

In dem Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel (aus Klimauntersuchung, Stand: Juli 1999, TARAXACUM, AG-Klimaökologie) ist der Planungsraum in der Klimabewertungskarte der Stufe 5 zugeordnet. Die Stufe 5 ist als mittel aktives Kalt- / Frischluftgebiet mit untergeordneter Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche, ein gering überwärmter Bereich und wird nicht als bioklimatisch-lufthygienisch defizitär beschrieben.

Planungsempfehlung aus dem o.g. Gutachten: Umnutzungen innerhalb des Planungsraumes sind aus klimaökologischer Sicht von geringer Relevanz.

Zur Bewertung der Empfindlichkeit sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- lufthygienische Qualität
- klimatische Funktionen, Luftzirkulation, Wärmeausgleich, Luftaustausch, Lage im Gesamttraum

Da der Planungsraum als Austauschraum nicht in direkter Verbindung mit einer dynamischen Kaltluftabflussbahn (Park Schönfeld) steht, ist die klimatische Situation als mäßig empfindlich einzustufen.

4.4.3 Arten und Lebensraum

Wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit werden die größten Flächenanteile als Kulturland zur Anzucht von Frühjahrsblühern (Reiserschnitt) und Straßenbäumen verwendet. Der natürliche Bewuchs des Planungsraumes würde einen Hochwald (Eichen / Hainbuchen) aufweisen.

Grenznahe Bereiche zur Georg-Thöne-Straße sind mit Ziergehölzen (z.B. Forsythien zum Vortreiben in Gewächshäusern), Bäumen aus Restbeständen der Baumschule und Schnitthecken bepflanzt. Das Areal des Kinderspielplatzes ist sehr intensiv mit Gehölzen eingegrünt. Die Pflege der Rasenflächen auf dem Spielplatz und Grünlandflächen der Anzuchtquartiere ist als sehr intensiv zu bezeichnen.

Der Planungsraum ist Habitat für die Avifauna und viele Insektenarten.

Die Bewertung der Empfindlichkeit des Potenzials Arten und Lebensraum für den Planungsraum berücksichtigt folgende Kriterien:

- Erhaltung intakter Biotope, wie Gehölzhecken und Einzelgehölze
- Räumlicher Verbund gleichwertiger und vielfältiger Biotopstrukturen mit Vernetzung
- Erhalt von Regenerationsflächen für Flora / Fauna

Der Planungsraum wird mäßig empfindlich eingestuft, weil viele Belastungen wie folgt einwirken:

- Zerschneidungseffekte Georg-Thöne-Straße und Betriebshof
- Geringe Fluchtdistanzen durch Betriebs- und Straßenverkehr.

4.4.4 Stadt- und Landschaftsbild, Freiraumnutzung und Erholung

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsraumes ist geprägt durch den südlich angrenzenden städtischen Betriebshof mit Zweckbauten wie Garagen, Werkstätten, Büro- und Heizgebäude sowie Lagerflächen für Schütt-Stückgut und einem Schredderplatz.

Neben den raumabgrenzenden Gehölzbeständen südlich der Georg-Thöne-Straße grenzt der Ein- und Zweifamilienhausbau nördlich den Raum ab.

Weiträumig wirkende Blickbeziehungen sind außer dem westlichen Bezug zur Sportanlage Buchenau-Kampfbahn mit dem gehölzbestandenen Hügel im Park Schönfeld nicht festzustellen. Übergeordneter Fuß- und Radwegeverkehr tangiert durch den südlich verlaufenden Park Schönfeld der vom östlichen und westlichen Rand des Planungsraumes gut erreichbar ist. Die Georg-Thöne-Straße nimmt eine Buslinie des ÖPNV-Verkehrs auf und wird in Umgehung von der Ludwig-Mond-Straße zum Kleinen Holzweg durch „Schleichverkehr“ frequentiert.

Die Bewertung der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und des Potenzials Freiraumnutzung und Erholung werden abhängig von den Kriterien

- Nutzungsstrukturen
- Landschaftsästhetik
- Vegetation

als gering empfindlich eingestuft.

5. PLANUNGSZIELE

5.1 Städtebauliches Konzept

Südlich der Georg-Thöne-Straße sind ein- und zweigeschossige Gebäude vorgesehen, die entsprechend der vorhandenen Bebauung traufständig zur Straße errichtet werden. Die Ein- und Zweifamilienhäuser haben nach Norden einen mindestens 5 m tiefen Vorgarten und einen großen nach Süden ausgerichteten Garten. Vorgesehen sind unterschiedliche Haustypen, hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser sowie – aufgrund einer bestehenden Investorengruppe – eine kurze Reihenhauszeile. Die dichtere Bebauung (Reihenhäuser) ist im Osten, die lockerere Bebauung (Einzelhäuser) im Westen, im Übergang zur Landschaft (Park Schönfeld) angeordnet. Analog dazu nehmen die Grundstücksgrößen nach Westen hin zu.

Um für das Neubaugebiet einen Sichtschutz zum südlich angrenzenden Betriebsgelände des Gartenamtes zu gewährleisten, wird auf dem Gelände des Gartenamtes eine ca. 2 m hohe Mauer geschüttelt und dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Die auf der zukünftigen Wohnbaufläche vorhandenen Betriebsgaragen werden abgebrochen und südlich im Anschluß an die Garagen des Gartenamtes neu errichtet. Die Erschließung erfolgt über die Bosestraße und das Betriebsgelände. Durch Garagen und Mauer ist eine deutliche Abschirmung zwischen Wohnbebauung und Betriebsstätte gegeben.

5.2 Ziele der Landschaftsplanung / Naturschutzfachliches Leitbild

Aufbauend auf der Bestandsbeschreibung und Bewertung (vgl. Kap. 4.5) werden im Grünordnungsplan die im Folgenden dargestellten Leitbilder formuliert. (Eine Verkleinerung des Grünordnungsplanes ist im Anhang beigefügt.)

Boden und Wasser

Der Planungsraum weist Böden mit hoher Fruchtbarkeit auf. Der Versiegelungsgrad ist gering (ca. 10 %). Folgende Ziele sind anzustreben:

- Erhalt des fruchtbaren Bodens, Bodenverdichtungen durch den Baubetrieb auf ein Minimum beschränken
- Versiegelungsgrad möglichst gering halten, Reduktion der Versiegelungsrate durch offenporigen Ausbau der zu befestigenden Flächen
- uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers
- Sammlung der Dachwässer in Zisternen, Verwendung zur Gartenbewässerung

Klima und Luft

Zur Sicherung kleinklimatischer Funktionen sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Stellung der Baukörper in Einzelstandorten (Einzel- und Doppelhäuser)
- Schaffung von artenreichen Biotopen durch Pflanzung von Bäumen, Strauch- und Baumgruppen
- Entwicklung eines maximalen Grünvolumens

Arten und Lebensraum

- Schaffung strukturreicher Hausgärten, mit einem Grünflächenanteil von ca. 70% der Gesamtfläche

Stadt- und Landschaftsbild

Der Planungsraum liegt im Nahbereich des Parkes Schönfeld mit seinem hohen Freizeitangebot. Die Schaffung von öffentlichen oder halböffentlichen Grünflächen innerhalb des B-Plan-Gebietes ist daher entbehrlich. Zur Integration des Planungsraumes in die angrenzenden Siedlungsflächen werden folgende Ziele formuliert:

- Freihalten einer Vorgartenzone von 5 m
- Zonierung des südlichen Raumabschlusses zum angrenzenden Betriebshof durch Schüttung eines 2 m hohen, mit Laubgehölzen geschlossen bepflanzten Sichtschutzwalles
- Erhalt prägender Laubbäume
- Erhalt des Gehölzbestandes nördlich der Garagen
- Begrenzung der Ausnutzung auf GRZ 0,3 und GFZ 0,5
- Ausbildung des Daches als geneigtes Satteldach
- Verlauf der Firstrichtung parallel zur Georg-Thöne-Straße
- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 10m
- Begrenzung der Wohneinheiten auf max. zwei.

6. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch die Auslegung der Planunterlagen (Städtebauliches Konzept sowie Vorentwurf des Bebauungsplanes) in der Zeit vom 03.04. bis 14.04.2000 während der Dienststunden im Planungsamt, Rathaus.

Die Auslegung wurde zur Information von einigen Bürgerinnen und Bürgern genutzt, insbesondere von Interessenten an Baugrundstücken. Folgende Anregungen und Bedenken zur Planung wurden vorgebracht:

Es wurden Bedenken gegen die geplanten Rotdorne geäußert, da diese als Wirtspflanze für Schädlinge bekannt seien. Es handelt sich dabei jedoch um eine Raupenart, die nur im Obstbau als Schädling auftritt. In der Stadt Kassel stellt die Pflanzung von Rotdorn keine Gefahr durch Verbreitung von Schädlingen dar, wie auch die zahlreichen vorhandenen Pflanzen zeigen. Im Zuge der Veränderung des Konzeptes, das jetzt einen öffentlichen Parkstreifen mit Bäumen im Straßenraum vorsieht, wurde auch die Baumart geändert. Analog der Gestaltung der Feerenstraße sollen Linden gepflanzt werden. In den privaten Vorgärten wäre diese Baumart zu groß gewesen.

Eine Gruppe von Bauherren mit Interesse an einer Reihenhausbauung brachte verschiedenen Anregungen vor, die sich auf die Realisierung ihres Konzeptes bezog, das zwischenzeitlich allerdings überarbeitet und teilweise geändert wurde. Die Baufenster für die Reihenhausbauung wurden im Entwurf so angeordnet, daß die Realisierung des geplanten Konzeptes möglich ist. Die Erweiterung der zulässigen Dachformen auf Pult- und Tonnendächer wurde nicht aufgegriffen, um das einheitliche Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten.

7. PLANUNGSZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Hinweis: Eine Verkleinerung der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen sind im Anhang beigefügt.

7.1 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung ist im Plangebiet eine aufgelockerte, offene Bauweise mit max. zweigeschossigen Häusern vorgesehen. Die Festsetzungen zur Bauweise sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept differenziert und stellen eine zur Landschaft hin zunehmend lockerere Bebauung sicher: Im Westen (WA 1) sind ausschließlich Einzelhäuser, in der Mitte (WA 2) Doppelhäuser zulässig. In dem ca. 26 m langen Baufenster im Osten (WA 3) ist eine Hausgruppe zulässig. Die Gesamtlänge der Hausgruppe entspricht etwa der Länge des östlich angrenzenden Wohnhauses der GWG (WA 4). Die Festsetzung der Bauweisen korrespondiert mit der geplanten Grundstückseinteilung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so angeordnet, daß bei den Neubauten eine 5 m breite Vorgartenzone freizuhalten ist und alle Grundstücke einen breiten nach Süden orientierten Garten erhalten. Die Tiefe der Baufenster wurde mit 12 m im Baugebiet WA 1 (Grundstücksbreite 15 m), mit 13 m im Baugebiet WA 2 (Grundstücksbreite 11 m) bzw. 13,50 m im Baugebiet WA 3 (Grundstücksbreiten ca. 6 m bzw. 10 m) entsprechend gering gehalten. Sie korrespondieren mit der geplanten Traufständigkeit der Gebäude. Die geringen Bautiefen beschränken in Verbindung mit der festgesetzten maximalen Traufhöhe und den zulässigen Dachneigungen die mögliche Firsthöhe, so daß für die gesamte Höhenentwicklung der Baukörper ein Einfügen in die Umgebung gesichert ist.

Für untergeordnete Bauteile und Wintergärten wird im Baugebiet WA 1 ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze in begrenztem Umfang zugelassen, um den Bauherren hier einen ähnlichen Gestaltungsspielraum einzuräumen wie in den anderen Baugebieten mit etwas größerer Bautiefe. Durch die Südorientierung sind insbesondere Wintergärten als rückwärtige Anbauten attraktiv. Diese sollen mit der Festsetzung ermöglicht werden.

Für die im Anschluß an die vorhandenen Garagen auf dem Betriebsgelände neu zu errichtenden Garagen ist die erforderliche Fläche als eingeschossig überbaubare Fläche ausgewiesen. Entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze zum Wohngebiet ist eine Baulinie festgesetzt, damit die Garagen in der geplanten Länge ohne Abstandsfläche gem. § 8 (1) HBO errichtet werden können. Da die Garagen auch als bauliche Abschirmung zwischen Wohngebiet und Betriebsgelände dienen und die angrenzende Gartenzone sehr tief ist, ist eine eingeschossige Grenzbebauung an dieser Stelle vertretbar.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche für die Garagen ist analog der Ausweisung des Betriebsgeländes im FNP als landwirtschaftliche Fläche, Zweckbestimmung Erwerbsgärtnerei festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer max. überbaubaren Grundfläche beschränkt, die in der Größenordnung den abzubrechenden Garagen entspricht.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Neubaugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten auf max. 2 je Wohngebäude sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser zu realisieren. Dies entspricht dem Gebietscharakter der nördlich angrenzenden Bebauung. Für das bestehende Mehrfamilienhaus im WA 4 gilt die Beschränkung nicht.

Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung entspricht mit einer GRZ von 0,25 bzw. 0,3 und einer GFZ von 0,5 bzw. 0,6 für die Einzel- bzw. Doppelhausbebauung der in der Umgebung anzutreffenden Baudichte. Die Festsetzungen erlauben eine lockere Bebauung, die an dieser Stelle im Übergang zur Landschaft (Park Schönfeld) angemessen ist.

Zur Realisierung der im Baugebiet WA 3 geplanten verdichteten Bauweise (Reihenhauszeile mit zwei schmalen Mittelhausgrundstücken) ist die Ausweisung einer höheren Dichte (GRZ 0,4; GFZ 0,8) notwendig.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch Festsetzung einer max. Traufhöhe zusätzlich begrenzt. Die festgesetzten Höhen (WA 1 - WA 3: 6,50 m) erlauben eine zweigeschossige Bebauung mit niedrigem Sockel und Drempe. Die etwas größere Traufhöhe im WA 4 (7,0 m) entspricht dem Gebäudebestand.

7.3 Bauliche Gestaltung

Die zulässige Hauptfirstrichtung orientiert sich am traufständigen Gebäudebestand auf der Nordseite der Georg-Thöne-Straße. Die Bebauung auf der Südseite ist entsprechend einzufügen, um das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild langfristig zu erhalten.

Aus den gleichen stadtgestalterischen Gründen sind gem. § 87 (4) HBO folgende gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

In Anlehnung an den Bestand sind als Dachform ausschließlich geneigte Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung, die Art der Dacheindeckung und die Größe der Dachaufbauten werden - orientiert an der angrenzenden Bebauung - beschränkt. Die max. zulässige Dachneigung von 38° erlaubt den Ausbau eines nutzbaren Dachgeschosses und sichert gleichzeitig, daß bei zulässiger Traufhöhe und Bautiefe keine zu große Gebäudehöhe realisiert werden kann (max. realisierbare Firshöhe ca. 12 m).

7.4 Erschließung / Versorgung

Mit der auf der Südseite der Georg-Thöne-Straße geplanten Wohnbebauung ist eine Veränderung des bisherigen Straßenquerschnittes verbunden: Die Fahrbahn wird auf 6,0 m verbreitert, südlich davon wird ein 2 m breiter Parkstreifen mit Bäumen sowie ein 2 m breiter Gehweg errichtet. Die für den geplanten Ausbau erforderlichen Flächen sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die zur Ver- und Entsorgung der geplanten Gebäude notwendigen Leitungen und Kanäle sind in der Georg-Thöne-Straße vorhanden. Die Hausanschlüsse (Wasser- und Abwasser) sind im Bereich der Grundstückszufahrten der geplanten Grundstücke vorgesehen.

7.5 Freiraumkonzept / Grünstrukturen

Für die Anlage des Sichtschutzwalles wird südlich des Baugebietes eine Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen und die dichte Bepflanzung durch eine entsprechende Textfestsetzung (4.4) sichergestellt. Da die Fläche auch zukünftig dem Betriebsgelände zugeordnet ist und nur von hier zugänglich sein soll, ist sie als private Grünfläche festgesetzt.

Die beiden weiteren festgesetzten Grünflächen entsprechen dem Bestand, die öffentliche Grünfläche entlang der Feerenstraße mit Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün und die angrenzende private Grünfläche, Zweckbestimmung Pachtgärten.

Von dem im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestand ist ein kleiner Teil gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt: Die beiden Linden am Wohnhaus Georg-Thöne-Straße 1-3, ein großkroniger Kirschbaum in den Pachtgärten sowie ein Bergahorn am Rande des geplanten Sichtschutzwalles. Die Winterlinden an der Feerenstraße stehen auf dem Flurstück der Straßenparzelle und damit außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Neben den genannten Einzelbäumen ist der Gehölzstreifen nördlich der Garagen als zu erhaltend festgesetzt. Einige gebietsprägende Grünelemente sind damit langfristig gesichert.

Um darüberhinaus eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen, ist für die privaten Grundstücke in der Textfestsetzung 3.3 ein Mindestanteil gärtnerisch anzulegender Flächen festgesetzt. Dies sichert die landschaftliche Einbindung der Baukörper. Dem Standort angepaßte Gehölze sind weniger krankheitsanfällig und weniger pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter Gehölze wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Bäume im Straßenraum haben eine wichtige raumbildende Funktion. In den umliegenden Straßen (Feerenstraße, Zwehrener Weg) sind Alleen vorhanden. Die festgesetzte einseitige Lindenreihe in der Georg-Thöne-Straße greift dies auf und fügt sich so in das Straßenbild der Umgebung ein. Die gewählte Baumart entspricht der in der Feerenstraße, bei der Art wurde eine etwas kleinere und robustere gewählt. Zwischen den Baumstandorten (Abstand ca. 15 m) sind Parkplätze und Grundstückszufahrten möglich. Die Bäume erhöhen die Aufenthaltsqualität und tragen zum ökologischen Ausgleich der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bei.

Im Rahmen der Objektplanung können sich z.B. durch breitere Grundstückszufahrten Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ergeben. Diese werden mit der Textfestsetzung 4.2 ermöglicht.

Da die vorhandenen und geplanten Gehölze gestalterisch und ökologisch von großer Bedeutung für das Plangebiet sind, wird ihre Erhaltung und Pflege mit der Textfestsetzungen 4.3 und 4.5 dauerhaft gesichert.

7.6 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

Gemäß § 8a BNatSchG sind die durch den Bebauungsplan zulässigen Eingriffe abzuwägen und auszugleichen, zu minimieren oder zu ersetzen. Die Eingriffe werden anhand ihrer Wirkung auf die einzelnen Landschaftsfaktoren dargestellt, Maßnahmen zur Kompensation und Minimierung beschrieben. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ und wird durch eine quantitative Flächenbilanz gestützt.

Flächenbilanz

In der Flächenbilanz sind nur die Bereiche des Bebauungsplanes berücksichtigt, in denen Veränderungen geplant sind. Das Baugebiet WA 4, die südlich davon gelegenen Pachtgärten und das Verkehrsbegleitgrün an der Feerenstraße bleibt unberücksichtigt.

Bestand		Planung	
Hecken / Gebüsche	ca. 2.820 m ²	Private Flächen Maximale Überbauung (GRZ 0,25 - 0,30 - 0,40 u. 150 m ²)	ca. 2.820 m ²
Extensive Frischwiesen	ca. 600 m ²		ca. 1.100 m ²
Weiden intensiv	ca. 3.414 m ²	Nicht überbaubare Fläche: davon teilversiegelt (22 Grund- stücke x 50 m ²)	ca. 5.609 m ²
Asphaltflächen	ca. 720 m ²	Vegetationsflächen	---
wassergebundene Decken	ca. 2.697 m ²	33 Laubbäume (99 m ²) lt. Festsetzung	---
Dachflächen, nicht begrünt	ca. 405 m ²	Öffentliche Flächen Parkstreifen/Pflaster und Bäume Gehweg/Fahrbahnverbreiterung/ Garagenvorfläche Sichtschutzwall (vegetativ) 18 Laubbäume (54 m ²) lt. Festsetzung	ca. 694 m ²
Rasenflächen	ca. 2.362 m ²		ca. 630 m ²
Einzelbäume/-Gehölze (840 m ²)			ca. 2.165 m ²
Gesamtfläche	ca. 13.018 m²		ca. 13.018 m²

Die nachfolgende Gegenüberstellung versiegelter / gepflasterter und vegetationsfähiger Flächen vor und nach der Realisierung der Planung zeigt eine Zunahme der bebauten und versiegelten Flächen um 1.422 m² und eine Reduzierung der vegetationsfähigen Flächen um diese 1.422 m².

	Bestand	Planung	Veränderung
	m ²	m ²	m ²
Vegetationsfähige Fläche	9.196	7.774	- 1.422
überbaute/versiegelte/gepflasterte Fläche	3.822	5.244	+ 1.422
Geltungsbereich	13.018	13.018	

7.6.1 Boden und Wasser

Der Planungsraum mit seinen ca. 13.000 m² Fläche ist gegenwärtig mit 3.822 m² theoretisch versiegelt, dem steht ein theoretischer Versiegelungsgrad nach dem Eingriff von ca. 5.244 m² gegenüber. Die geplanten Eingriffe durch Neubebauung oder Neuversiegelung bewirken eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.422 m².

Die Bewertung dieses Potenzials weist somit ein Defizit auf, das durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann.

Da in Bezug auf den Wasserhaushalt der Anteil überbauter und / oder versiegelter Bodenflächen die wesentlichen Bestimmungsgröße darstellt, gelten hier im Grundsatz die zum Boden gemachten Aussagen.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde die Bebauung und Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt: Die Baufenster (überbaubaren Flächen) sind klein und die zulässigen Dichten möglichst niedrig festgesetzt worden.

Die festgesetzten wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für den öffentlichen Parkstreifen und die privaten Grundstücksflächen (Textfestsetzungen 3.1 und 3.2) fördern die Versickerung und tragen ebenfalls zur Minimierung der Eingriffe bei.

7.6.2 Klima und Luft

In dem klimatisch mäßig empfindlich eingestuftem Planungsraum wirken die Baukörper mit den dazugehörigen Freianlagen im Kontext des mittel aktiven Kalt- / Frischluftgebietes als geringfügig negativ beeinflussend. Mit den planerischen Optimierungsmaßnahmen wie Grünausstattung der Freianlagen kann im Zeitraum von ca. fünf Jahren das vorübergehende Defizit minimiert werden.

Kleinklimatische Beeinträchtigungen werden aufgrund der zu erwartenden Versiegelungsgrade durch die geplante Biotopvielfalt und wesentliche Zunahme des Grünvolumens ausgeglichen.

Ein Zuwachs an Schadstoffbelastungen ist zu erwarten.

7.6.3 Arten und Lebensraum

Die Umsetzung des B-Planes ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.422 m². In Bezug auf den Baum-, Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestand ist anzunehmen, dass die festgesetzten Mindestanteile für diese Biotoptypen (Pflanzgebote für die öffentliche Grünfläche und die privaten Freiflächen) den Eingriff durch die Entnahme des Grünvolumens im Zeitraum der kommenden fünf Jahre annähernd ausgleichen.

Unter Berücksichtigung der zusätzlich festgesetzten Begrünungen (18 Bäume an der Georg-Thöne-Straße) ist davon auszugehen, dass die entstandenen Vegetationsverluste längerfristig qualitativ ausgeglichen werden, aber wegen des zu erwartenden Versiegelungsgrades ein geringes Defizit verbleibt.

7.6.4 Stadt- und Landschaftsbild

Der Landschaftsraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen zusätzlich „verdichtet“. Die Art der Bebauung mit den Festsetzungen im B-Plan sorgen für die Anpassung in die Umgebung. Durch die auf den Grundstücken festgesetzten Pflanzgebote, die Reduzierung der Gebäudehöhe und die Stellung der Gebäude in Einzelbaukörpern wird diese Beeinträchtigung minimiert.

8. ÜBERNAHME AUS FACHPLÄNEN

Die folgenden Maßnahmen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes, der als Fachplan Landschaft nach § 4 HENatG gilt, wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Erhalt einzelner Bäume
- Erhalt des 5 m breiten Gehölzstreifens nördlich der vorhandenen Garagen
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung offener Oberflächen für öffentliche Stellplatzflächen (Parkstreifen) sowie für zu befestigende Flächen auf privaten Grundstücken (Zuwegung, Zufahrten, Stellplätze und Freisitze)
- Begrenzung der Bauhöhe (Anstelle der vorgeschlagenen max. Firsthöhe von 10 m wurde allerdings eine max. Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.)
- gärtnerisch anzulegender Mindestanteil der privaten Freiflächen von 50%
- Anlage eines 2 m hohen Sichtschutzwalles zwischen Baugebiet und Betriebshof
- Ausweisung eines 7 m breiten Gehölzstreifen auf dem Erdwall, Bepflanzung des Sichtschutzwalles mit vorwiegend heimischen Gehölzen.

Nicht aufgenommen wurden die folgenden Festsetzungen:

- Erhalt der beiden Kastanien und einer Esche an der Georg-Thöne-Straße
- Sammlung und Verwendung des Niederschlagswassers auf Dachflächen
- Dachbegrünung für flachgeneigte Dächer
- Begrenzung der Zaunhöhe auf 1m, Verwendung transparent wirkender Materialien

Auf den Erhalt der Esche wurde zugunsten einer einheitlichen Gestaltung mit neu zu pflanzenden Linden entlang der Georg-Thöne-Straße verzichtet. Der Erhalt der beiden Kastanien hätte die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke stark beeinträchtigt, zumal im südlichen Grundstücksbereich bereits eine Fläche zum Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes ausgewiesen ist. Aus stadtgestalterischen Gründen ist außerdem eine annähernd einheitliche Gebäudeflucht entlang der Georg-Thöne-Straße gewünscht, die bei Berücksichtigung der Kastanien nicht möglich gewesen wäre.

Zwingende Festsetzungen zur Regenwassersammlung und Dachbegrünung auf privaten Grundstücken greifen erheblich in den privaten Gestaltungsspielraum ein ohne das eine gravierende zusätzliche Verbesserung damit zu erreichen ist. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung (geringe Dichte, kleine Baufenster, offenerporige Oberflächengestaltung) wird der mit der Bebauung verbundene Eingriff bereits so weit wie möglich minimiert.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen sind aus gestalterischen Gründen nicht erforderlich, da die Gärten von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind, und daher kaum zu begründen.

Gesamtabwägung

Für eine abschließende Bewertung der Auswirkungen der Planung ist auch der Bestand und der berührte Landschaftsraum zu betrachten. Seltene oder nicht wiederherstellbare Lebensraumtypen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die zu berücksichtigenden Schutzgütern werden als gering bis mäßig empfindlich eingestuft.

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Eingriffe sind innerhalb des Baugebietes nicht vollständig ausgleichbar. Die Inanspruchnahme von Boden für Siedlungsflächen ist für die weitere Stadtentwicklung jedoch nicht zu umgehen. Aus stadtoökologischer Sicht sind die Flächen südlich der Georg-Thöne-Straße im Anschluß an eine bereits vorhandene Bebauung als sinnvolle Arrondierungsflächen zu betrachten und anderen, empfindlicheren Flächen vorzuziehen.

Durch die vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein angemessener Ausgleich für die geplanten Eingriffe geschaffen. Im Hinblick auf den Naturhaushalt wird, unabhängig vom einem rechnerischen Ausgleichsdefizit, von einem funktionalen Ausgleich der Eingriffe ausgegangen.

Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege hinsichtlich eines vollständigen Eingriffsausgleichs stehen die für die Stadt ebenfalls wichtigen Erfordernisse einer weiteren Siedlungsentwicklung gegenüber. In Abwägung dieser Anforderungen ordnet die Stadt die Ziele einer weiteren Baulanderschließung dem vollständigen Eingriffsausgleich über.

9. BODENORDNUNG

Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten der städtischen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen, wie Verbreiterung der Straße, Baumpflanzungen, Anlage des Sichtschutzwalles, werden über die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf refinanziert.

gez.

Spangenberg
(Baudirektor)

Kassel, den 08.05.2001