

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/26 "Rasentallee"; 1. ÄNDERUNG**

B e g r ü n d u n g

**0 Anlaß der Planaufstellung**

Der Bebauungsplan soll die weitere Entwicklung des schon weitgehend bebauten Gebietes im Hinblick auf die aktuellen ökologischen, erschließungstechnischen und wohnumfeldbezogenen Anforderungen sichern.

**1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 89/11, 27/10, 27/8, 27/73 und 91/2 Flur 13 Gemarkung Harleshausen; sowie der Verlängerung dieser Linie um 3 m nach Osten und 4 m nach Westen;

im Osten durch eine Linie, die 3,0 m östlich der Grenze der Wegeparzelle 91/2 der Flur 13 Gemarkung Harleshausen und dann im 5 m Abstand parallel zur Eschebergstraße in östliche Richtung bis zum Flurstück 102 verläuft;

im Süden durch die Eschebergstraße und

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 89/43 der Flur 13, Gemarkung Harleshausen (Fahrbahn Rasentallee).

**2 Rechtsverhältnisse und Verfahren**

**2.1 Regionaler Raumordnungsplan**

In ihm ist das Gebiet als Siedlungsfläche und Regionaler Grünzug enthalten.

**2.2 Entwicklungsplanungen**

Von den vorliegenden vom Magistrat beschlossenen Entwicklungsplanungen werden

- die Entwicklungsplanung Verkehr
- der kommunale Entwicklungsplan Teil Landschaft - des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

## 2.2.1 Generalverkehrsplan

Der Generalverkehrsplan (GVP) mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.1990 weist der Rasenallee (L 3217) die Funktion einer Verkehrsstraße zu, der Eschebergstraße die Funktion einer Hauptsammelstraße. Beide Straßen sind Bestandteil des ÖPNV-Netzes (Bus). Die Verkehrsfrequenz der Rasenallee betrug Anfang der 90er Jahre ca. 6 000 Kfz-Einheiten/24 Std.

## 2.2.2 Kommunalen Entwicklungsplan - Teil Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel (KEP)

Der kommunale Entwicklungsplan Landschaft - beschlossen am 24.03.1988 - empfiehlt in Bezug auf das Plangebiet Schutz, Erhalt und Stärkung des Uferwaldes am Geilebach, der in das Plangebiet hineinreicht. Weiterhin Erhalt der besonderen Naherholungsmöglichkeiten durch die naturbestimmten Wanderwege am Nord- und Ostrand mit Zugang zum Habichtswald.

## 2.3 Landschaftsplanung

### 2.3.1 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel zum Flächennutzungsplan Kassel-Nordwest (Beschluß: 29.08.1991)

In ihm wird empfohlen:

Der Landschaftsplan gibt für den Planungsbereich folgende Hinweise und Empfehlungen: "Erhalt noch vorhandener, wertvoller Gehölzbestände; bei Erweiterung aufgelockerter Bebauung, insbesondere im Übergangsbereich zum geplanten NSG".

## 2.4 Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung des Naturparks Habichtswald. In dem 1991 - 92 durchgeführten Verfahren zur Innenabgrenzung ist der als Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz entlassen worden.

## 2.5 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 als Wohnfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 2.6 Denkmalschutz

Die Häuser Rasenallee 29, 33 und 35 stehen als Beispiel für freistehende Landhäuser als Einzeldenkmäler unter Schutz.

Insbesondere das um die Jahrhundertwende errichtete Haus Nr. 29 ist im Schweizerhausstil als Gartenhaus errichtet und wird als Wohnhaus genutzt.

## 2.7 Bisheriges Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.03.1988 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Plangebiet aufzustellen und damit den westlichen Teil des seit 16.03.1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. IV/26 für das Gebiet zwischen Falkenweg, Eschebergstraße, Rasenallee und Am Hilgenberg zu ändern.

Am 17.05.1989 hat die Bau- und Planungskommission drei Alternativentwürfen zugestimmt, die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB den Bürgern vorgestellt werden sollten. Diese wurde in der Zeit vom 19.06. bis 30.06.1989 durchgeführt.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die vom 29.10. bis 01.12.1989 stattfand, wurde der Plan am 02.07.1990 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und die öffentliche Auslegung für die Zeit vom 17.09. bis 19.10.1990 bestimmt.

Da sich im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen Änderungen ergaben, wurde der Plan in der Zeit vom 02.04. bis 03.05.1991 erneut offengelegt.

Die neuerliche Behandlung der Bedenken und Anregungen machte eine dritte Offenlage erforderlich. Diese fand in der Zeit vom 09.03. bis 10.04.1992 statt.

### **3 Heutige Situation**

#### **3.1 Realnutzung und Naturpotentiale**

Im Teilplan "Bestand" des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan sind 6. Bereiche mit unterschiedlichen Merkmalen dargestellt (siehe Anlage 3).

Die Bereiche I - III (südlicher Bereich)

Mit Ausnahme eines ca. 2 800 qm großen Grundstücks, das noch bis vor einigen Jahren als Grabeland und Obstgarten genutzt wurde, sind nur Grundstücke mit in der Regel in der Nachkriegszeit errichteten Wohngebäuden vorhanden, die zwischen 800 bis 1 000 qm groß sind, also relative große Gärten haben.

Diese werden durch mehr oder weniger gepflegten Scherrasen, geschnittene Hecken- und Ziergehölze geprägt.

In dem Bereich III bestand bis Anfang Juni 1988 ein parkartiger Garten mit alten Laubbäumen, Obstgehölzen und Strauchbestand, der durch mangelnde Pflege verwildert war. Sein gesamter Vegetationsbestand (mit Ausnahme der hochstämmigen Bäume) wurde danach vom Eigentümer entfernt. Das Grundstück ist inzwischen mit dreizehn Reihenhäusern bebaut.

In dem Bereich IV sind zwei hangabwärts gestaffelte Reihenhauseinheiten mit kleinen, teilweise nur 180 qm großen Grundstücken vorhanden. Auf den Freiflächen befinden sich neben Hausterrassen, Rasenflächen, randliche Staudenbeete und Ziergesträuche jüngeren Alters, aber nur wenige Bäume.

Die Bereiche V und VI im Norden sind unbebaute Grundstücke am Rande des Geilebachtals, auf denen sich eine Erdablagerung aus der Nachkriegszeit befindet (Altlastenverdacht). Der nordwestliche Bereich wird regelmäßig als Heuwiese benutzt. Der nordöstliche (Bereich V) ist geprägt durch einen verwilderten Obstbaumbestand. Ein Fußweg zum Habichtswald entlang des Geilebachs liegt nördlich der Grenze des Geltungsbereiches mit waldartigem Baumbestand.

## Naturraumpotentiale

### - Boden/Geologie

Ausgangsgesteine für die Bodenbildung im Plangebiet sind Löß und tertiäre Sedimente. Es handelt sich um nicht besonders wertvolle aber schützenswerte Böden (Braunerde/Parabraunerde).

### - Wasser

Fließende Gewässer sind nicht vorhanden.

Das Gebiet weist eine geringe Grundwassermenge auf. (mögliche Fördermenge weniger als 50 cbm/Tag). Die im Untergrund anstehenden Erdschichten haben schlechte Wasserleit- und Speicherqualitäten. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Ressourcen durch Bebauung ist nicht zu befürchten, jedoch sollte aus wasserwirtschaftlicher Sicht - Belastung der Vorfluter - möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken des Plangebietes verbleiben.

Durch Änderung der Abwassersatzung besteht die Möglichkeit zur Wasserrückhaltung auf den Grundstücken.

### - Klima, Lufthygiene

Das Plangebiet weist die nachfolgend genannten Merkmale auf:

- Um 1 Grad geringere Jahresmitteltemperatur mit einer größeren Anzahl von Frosttagen;
- Teile des Plangebietes wirken als Kaltluftentstehungs- und abflußgebiet;
- Es liegt im Grenzbereich der inversionsgefährdeten Beckenrandlage (Höhe über NN 230 bis 350 m) und laut Immissionsdaten der Hessischen Landesanstalt für Umwelt am Rande eines mit Maximalwerten belasteten Planquadranten.

Fazit: Mäßige Verdichtung ist unproblematisch. Quer zum Hang stehende Häuserzeilen sind ungünstiger als ost-west-gerichtete.

### - Freiraumnutzung/Naherholung

Die wesentlich größeren Grundstücke des Teilbereiches I bieten wesentlich bessere Erholungsmöglichkeiten als die kleinen Grundstücke der Teilbereiche III und IV. Für letztere gibt es im Nahbereich kompensatorisch gute Kurzzeiterholungsmöglichkeiten. Vielfältig nutzbare öffentliche Grün- und Erholungsflächen sind mit Ausnahme der internen Erschließung und Wanderwege im Gebiet und am Rande nicht vorhanden.

Eine besondere Qualität dieser Stadtrandwohnlage ist die gute Erreichbarkeit unverbauter attraktiver Landschaftsteile.

Fazit: Die Qualitäten der privaten und öffentlichen Freiräume sollten bei weiteren Planungsmaßnahmen erhalten und wenn möglich verbessert werden.

## - Landschaftsbild

Ein in's Auge fallender Mangel tritt am Nordrand der Siedlung in Erscheinung, wo die dichte Reihenhausbauung einen unharmonischen Übergang zur freien Landschaft darstellt. Am Ostrand ist vor allem im nördlichen Abschnitt der Übergang zum östlichen Wiesental durch Bäume und Sträucher wesentlich landschaftsgerechter. Fazit: Erhalt der Gehölzbestände und Ergänzung vor allem am Nordrand der Siedlung.

## 4. Planungsziele

### 4.1 Städtebauliche Planungsziele und Maßnahmen

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, ein städtebauliches Ordnungsprinzip zu finden, das den aktuellen Anforderungen an das in einem ökologisch und klimatisch sehr empfindlichen Bereich des Kasseler Beckens liegenden Plangebiet besser gerecht wird als das bisherige.

Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1972, dessen Entwurf 1969 erarbeitet wurde, setzte in dem bis zu 17 % steilen Gelände bebaubare Grundstücksflächen in einer nach Norden offenen U-Form fest. Durch entsprechende Festsetzungen (Mindestgrundstücksgröße 600 qm) wurde Einzelhausbebauung gesichert, wie auch an der Eschebergstraße und an der Rasenallee verwirklicht.

Die am östlichen Rand gelegenen Grundstücke sollten durch eine am Böschungsfuß geplante Straße erschlossen werden, deren Bau Eingriffe in wertvolle Baumsubstanz und Veränderungen der vorhandenen Topographie zur Folge gehabt hätte.

Der nördliche Teilbereich soll als private Grünfläche mit den Nutzungsarten Grünland bzw. Streuobstwiese festgesetzt werden.

In den 70er Jahren wurde dann der nördliche und nordöstliche Teil des Baugebietes durch Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von der Rasenallee aus erschlossen. Damit entfiel weitgehend die Notwendigkeit, die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche am Ostrand zu realisieren.

Ebenso wurde auf dem südlich angrenzenden Grundstück verfahren, hierbei jedoch die Planungskonzepte des neuen Bebauungsplanes beachtet.

Die noch nicht bebauten Grundstücke sollen nun nach einem Konzept bebaut werden, das die nachfolgend beschriebenen Grundzüge hat:

1. Die vorhandenen Wohnumfeldqualitäten sollen möglichst erhalten bleiben. Statt der 240 m langen Stichstraße am östlichen Siedlungsrand ist nur ein 65 m langer befahrbarer Fußweg mit Wendemöglichkeit geplant.
2. Statt der zweigeschossigen Bebauung am unteren Siedlungsrand wird eingeschossige festgesetzt, aber auch auf rückwärtigen Grundstücken zugelassen. Dadurch bleibt der Blick in das Kasseler Becken für alle Überlieger erhalten.
3. Das auch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Gesamtmaß der baulichen Nutzung von 0,25 GRZ (Grundflächenzahl) wird im südlichen Planbereich nicht überschritten (Flurstücke 26/3, 172/26 und 27/7).

4. Durch Festsetzung mehrerer kleiner bebaubarer Flächen werden zusammenhängende längere Baukörper vermieden, Blickbeziehungen erhalten und bessere Durchgrünung erreicht.

#### 4.2. Ziele der Verkehrsplanung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Rasenallee (L 3217) und im Süden an die Eschebergstraße.

Der größte Teil des Baugebietes wird bereits durch hangabwärts führende befahrbare Fußwege von der Rasenallee aus erschlossen.

Der nördliche befahrbare Fußweg soll nun als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um die in den 70er Jahren entstandene Reihenhaussiedlung (19 Häuser) zu erschließen.

Die vorhandenen südlich davon gelegenen Erschließungsanlagen werden als Privatweg durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1, 2, 3) zugunsten der Anlieger gesichert.

Die Müllentsorgung erfolgt generell über Sammelstellen an der Rasenallee bzw. der Eschebergstraße, da die erforderlichen Bedingungen zum Befahren der steilen und schmalen befahrbaren Fußwege nicht herstellbar sind.

Das Gebiet ist durch die Buslinie 10 erschlossen, die eine Haltestelle im Bereich der Einmündung des befahrbaren Fußweges A mit der Eschebergstraße hat (Felix-Blumenfeld-Straße).

Die noch nicht bebauten Grundstücke im südlichen Teil des Plangebietes werden durch einen 65 m langen öffentlichen befahrbaren Fußweg erschlossen, der in den heute schon vorhandenen Wanderweg zum Geilebach mündet.

Dieser Weg hat Bedeutung besonders für die Bewohner des Blindenheimes, das östlich angrenzt.

#### 4.3 Landschaftsplanung

Über die unter Punkt 4.1 aufgeführten Planungsziele hinaus sind vor allem zwei Zielgruppen wesentlich.

1. Erhalt und Stärkung des aus Bäumen, Büschen, Gras- und Staudenfluren bestehenden Rahmens der Siedlung, um das Landschaftsbild und den Erholungswert zu stärken und siedlungsinterne Eingriffe zu kompensieren.
2. Erhalt der Bodenfunktionen und der siedlungsinternen Vegetationsbestände bzw. -potentiale durch offene, lockere Bauweise der noch bestehenden Baupotentiale und Festsetzungen, die ausreichend Bodendurchlässigkeit und Vegetationsanteile gewährleisten sollen.

#### 4.4 Darstellung und Bewertung der Eingriffe, der Minimierung und Kompensation

##### 4.4.1 Eingriffe

Der hier in Ansatz gebrachte Eingriffsumfang umfaßt einerseits bereits vollzogene Eingriffe durch rückwärtige Bebauung und Erschließung (Vollzug 1992/93) auf dem Flurstück 179/27 und andererseits noch zu erwartende

Bebauung und Erschließung vorwiegend im Süden des Plangebietes. Hinzu kommt der Ausbau der nördlichen, öffentlichen Randerschließung.

Beurteilungs- und Berechnungskriterien sind orientiert an den sog. "Verteilungsmaßstäben" (nach § 8 a) Abs. 4, Satz 2 BNatSchG) die zulässige Grundfläche (in Anlehnung an § 19, Abs. 2 BauNVO 90 eingeschränkt durch die Festsetzung von Grünflächenanteilen an den Baugrundstücken) und die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen (in Anlehnung an § 8 Abs. 1 BNatSchG). Dazu gehört die quantitative Berechnung der möglichen Flächenversiegelungen und auch Teilversiegelungen und den damit verbundenen Vegetationsverlusten.

Die Schwere des Eingriffs und umgekehrt die Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen wird qualitativ anhand der sechs Naturraumpotentiale bewertet.

Eingriffswirkungen im einzelnen:

1. Durch den o. a. vollzogenen Bau von vier Reihenhäusern in der Mitte des Flurstücks 17/27 samt Erschließung sind folgende Eingriffswirkungen aufgetreten:

Neuversiegelung: ca. 720 qm

Vegetationsverluste:

- ca. 20 alte Obstbäume
- ca. 400 qm spontane Gebüsche
- ca. 1 200 qm ruderales Staudenfluren

2. Durch den möglichen Bau von sieben Wohnhäusern samt interner Erschließung ist mit folgenden Eingriffswirkungen zu rechnen:

Neuversiegelung: ca. 1 260 qm

Vegetationsverluste:

- 8 Obstbäume
- Nadelbaum
- verwilderte Sträucher, ca. 100 qm
- Rasenflächen, ca. 500 qm
- ruderalisierte Staudenfluren, ca. 1 156 qm

3. Durch den Ausbau des öffentlichen befahrbaren Fußweges A (am Südoststrand des Plangebietes) ist mit folgenden Eingriffswirkungen zu rechnen:

Neuversiegelung: ca. 140 qm

Vegetationsverluste: Ruderalisierte Staudenfluren, ca. 140 qm

4. Mögliche Eingriffswirkungen durch den Ausbau des befahrbaren Fußweges B (am Nordrand):

Neuversiegelung: ca. 575 qm

Vegetationsverlust: ca. 380 qm ruderalisierte Wiese

5. Geplanter Ausbau einer Wanderwegeverbindung zwischen Rasenallee und Wanderweg "Am Hilgenberg":

Eingriffswirkungen:

Neuversiegelung: ca. 80 qm

Vegetationsverlust: Ruderalisierte Wiese; ca. 80 qm

Die quantitative Gesamtbilanz der Eingriffe sieht wie folgt aus:

Überschlägig ermittelte zu erwartende Bodenversiegelung:

- ca. 2 780 qm

Überschlägig ermittelter Gesamtverlust Vegetation:

- ca. 28 alte Obstbäume

- ca. 500 qm spontane Gebüsche

- 1 Nadelbaum

- ca. 1 780 qm ruderalisierte Gras- und Staudenfluren

- ca. 500 qm Rasenfläche

#### 4.4.2. Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Zur Minimierung und Kompensation der unter dem vorigen Punkt aufgeführten und überschlägig quantifizierten Eingriffsvorhaben werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die aus dem Landschaftsplan entnommen wurden und die durch Festsetzungen des Planes rechtliche Sicherungen erhalten sollen:

1. Festsetzung eingeschossiger, höhenbegrenzter, freistehender Gebäude in lockerer, landschaftsbezogener Bauweise im rückwärtigen, südlichen Teilbereich.
2. Festsetzung einer privaten nicht bebaubaren Grünfläche zum Erhalt einer markanten Baumgruppe im Inneren des Plangebietes.
3. Erhöhung der fußläufigen Durchlässigkeit für die Anlieger durch Gehrechte.
4. Befestigungen auf den nicht bebaubaren Freiflächen müssen wasser-durchlässig sein.
5. Begrünung der restlichen Grundstücksfreiflächen durch Gehölze und Rasen (Anteil 50/50).
6. Im Bereich der Grundstücke mit einer GRZ von 0,3 sind 60 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; im Bereich der Grundstücke mit einer GRZ von 0,25 soll der Vegetationsanteil 65 % betragen.
7. Pflanzung von zwei Laubbaumsolitären (*Quercus robur*) auf der Wegeparzelle (Fußweg) 91/2 im Anschluß an den befahrbaren Wohnweg A an der Grenze des Flurstücks 27/7.
8. Als Einfriedigungen sind nur lebende Laubholzhecken zulässig.
9. Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes parallel zum befahrbaren Fußweg B.



- mit einer anzulegenden straßenbegleitenden Baumreihe aus Laubbaumhochstämmen und Anpflanzung eines ebensolchen Solitärs im Zentrum des Wendehammers (Baumarten: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior oder Quercus robur)
  - und mit einer zu schaffenden Streuobstanlage aus zwei Reihen Obstbaumhochstämmen als Ortsrandgestaltung.
10. Neu zu errichtende angebaute oder freistehende Garagen sind nur mit Dachbegrünungen zulässig und sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
  11. Neuzuerrichtende Wohngebäude sind mit Regenwasserzisternen zur Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung auszustatten.
  12. Müllbehälterstandorte sind durch Pflanzen zu verdecken oder baulich zu integrieren.
  13. Vorhandene Laubbäume sind soweit im Landschaftsplan/Bebauungsplan dargestellt, in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern.
  14. Auf den Wohngrundstücken ist je angefangener 200 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
  15. Als neuzuerrichtende Einfriedungen von Baugrundstücken sind nur lebende Laubgehölzhecken aus einheimischen Wildgehölzarten zulässig.

Nicht abschließende Artenliste:

Rotbuche/Fagus silvatica, Hainbuche/Carpinus betulus, Weißdorn/Crataegus spec., Feldahorn/Acer campestre, Liguster/Ligustrum vulgare, Hasel/Corylus avellana, Eibe/Taxus baccata, Berberitze/Berberis vulgaris.

16. Auf der nach § 9 (1), Nr. 25 a) b) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Wildstraucharten ein- oder zweireihig anzupflanzen

nicht abschließende Artenliste:

Weißdorn/Crataegus monogyna und laevigata, Holunder/Sambucus nigra und racemosa, Hartriegel/Cornus sanguinea, Kornelkirsche/Cornus mas, Hasel/Corylus avellana, Schneeball/Viburnum lantana und opulus, Schlehe/Prunus spinosa, Pfaffenhütchen/Euonymus europaeus, Heckenkirsche/Lonicera xylosteum, Eibe/Taxus baccata.

17. Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche parallel des Fahr- und Wanderweges Am Hilgenberg und parallel des Straßenrampenbauwerkes im Brückenbereich der Rasenallee
  - zur Sicherung und Unterhaltung der hier stehenden, älteren, spontanen Gehölzbestände
  - und für die Neuanlage eines Verbindungsweges zwischen dem Bürgersteig an der Rasenallee und dem Wanderweg Am Hilgenberg
18. Ausweisung der ehemals landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden des Gebiets als private Grünflächen zur Sicherung der Laubbaumbestände.

19. Die in den Freiraum ragende Oberfläche der geplanten Tiefgarage ist in Verbindung mit der anschließenden Gartenfläche als Vegetationsfläche auszubilden. Erdüberdeckung mindestens 0,50 m.
20. Weitergehende Empfehlungen: Anlage einer wegebegleitenden, standortgerechten Gruppenpflanzung aus einheimischen Wildsträuchern entlang des befahrbaren Fußweges A bzw. parallel des am östlichen Rand des Baugebietes verlaufenden Fußweges und Ausweisung des Pflanzstreifens von 4 m Breite als öffentliche Grünfläche.
21. Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Fußweges am östlichen Rand des B-Plangebietes durch Erneuerung der wassergebundenen Gehwegdecke und durch Gehölzpflege. Der Weg ist mit einem Quergefälle von 3 % zur seitlichen Entwässerung (nach Osten) zu versehen.
22. Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, Breite 5 m, am Nordrand parallel zur Eschebergstraße und Pflanzung von sieben Obstbaum-Hochstämmen auf dem als Wiese genutzten Gelände.

#### 4.4.3 Bewertung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen

Die Bewertung geht von der Umsetzung der o. a. Vorschläge zur Minimierung und Kompensation aus.

Zusammengefaßt kommt die überarbeitete Landschaftsplanung zu folgenden Ergebnissen bei der Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen:

<b>Boden/ Geologie</b>	Die mögliche Versiegelung von 2 780 qm offener Bodenfläche ist sachlich funktional im Gebiet nicht ausgleichbar.
<b>Wasser</b>	Die durch Versiegelung verursachte Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation statt in den Untergrund stellt einen weitgehend nicht ausgleichbaren Eingriff von mäßiger Größenordnung dar.
<b>Tier- und Pflanzenwelt</b>	Der Verlust an Gehölzen ist ausgleichbar, nicht dagegen der Verlust von ca. 1 800 qm ruderalisierter krautiger Vegetation. Der Biotopwertverlust für die Tierwelt, vor allem in ehemaligen ungestörten verwilderten Gärten mit Steinobstbestand kann innerhalb des Gebietes durch erhebliche Störwirkungen nicht ausgeglichen werden. Eine erhebliche Kompensation wird jedoch durch Pflanzungen von Gehölzen erreicht.
<b>Klima</b>	Die Eingriffswirkungen können als ausgleichbar bezeichnet werden.
<b>Erholung</b>	Die mögliche Verringerung des Erholungswertes der Freiflächen durch bauliche Nachverdichtung kann durch die Summe der geplanten Maßnahmen ausgeglichen und stellenweise verbessert werden.
<b>Land- schafts- bild</b>	Die Pflanzmaßnahmen können alle evtl. möglichen Störungen des Landschaftsbildes ausgleichen und vor allem am Nordrand der Siedlung sogar eine Verbesserung erzielen.

**Gesamt-  
bilanz**      Wie aus der quantitativen Bilanzierung und aus der o. a. qualitativen Bewertung der Potentiale hervorgeht, ist vor allem in den Potentialbereichen Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt, ein vollständiger funktionaler Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Durch Ersatzmaßnahmen im wesentlichen am Nord- und Ostrand der Siedlung können insgesamt jedoch die potentiellen Eingriffswirkungen kompensiert werden.

#### **4.4.4      Zuordnung von baulichen Eingriffen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Eingriffe werden unterteilt in private bauliche Maßnahmen und öffentliche Erschließungsmaßnahmen.

1. Private Baumaßnahmen im Plangebiet (mögliche Bebauung von 7 Häusern und einer Tiefgarage auf den Flurstücken 27/7, 172/26, 27/16 und 26/3). Ausgleich und Ersatz durch Bepflanzung des 4 m breiten Pflanzstreifens am Ostrand des Plangebietes (Pkt. 4.4.2, Nr. 19) und Pflanzung von acht Obstbäumen an der Eschebergstraße (Pkt. 4.4.2 Nr. 22). Verteilungsmaßstab: Zulässige Grundfläche.

2. Private Baumaßnahme - bereits vollzogen (Bau von 4 Häusern) auf dem Flurstück 179/27). Ausgleich und Ersatz durch die Anlage eines Streuobstbestandes am Nordrand des Plangebietes (Pkt. 4.4.2, Nr. 9). Verteilungsmaßstab: Zulässige Grundfläche.

3. Anlage von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen

- Ausbau des Wohnweges A

Ausgleich, Ersatz durch Bepflanzung eines Pflanzstreifens nördlich im Anschluß des befahrbaren Wohnweges A (Pkt. 4.4.2, Nr. 7).

- Ausbau des Wohnweges B

Ausgleich, Ersatz durch die Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe am Nordrand des Wohnweges B (Pkt. 4.4.2, Nr. 9).

#### **4.5      Gesamtabwägung**

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus stadtentwicklungsplanerischen Gründen unvermeidbar. Dem Erfordernis nach Schaffung von Wohnraum mit gesicherter Erschließung sowie guter ÖPNV-Netzanbindung und als Ergänzung vorhandener Wohnbebauung wird der Vorrang gegeben gegenüber den Naturschutzbelangen. Eine vollständige Kompensation der teils vollzogenen, teils geplanten Eingriffe entsprechend § 8 BNatSchG ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich.

#### **5.0      Ver- und Entsorgung**

Die für die Versorgung mit Strom und Wasser notwendigen Leitungen sind vorhanden.

Das aus ökologischen und klimatischen Gründen jedem anderen Heizmaterial überlegene Erdgas ist ohne besondere Investitionen an die noch geplanten Wohngebäude heranzuführen.

Die Entwässerung der noch unbebauten Grundstücke kann durch Verlängerung des im "Fußweg" gelegenen Kanals sichergestellt werden, der in den Sammelkanal in der Straße Am Hilgenberg mündet.

Für den überwiegenden Teil der Grundstücke ist eine gesonderte Regenwasserableitung in die Geile (Trennsystem) vorhanden, für die eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt.

Änderungen dieser Vorrichtungen mit Zielrichtung auf die Entlastung der Geile können nur durch ein wasserrechtliches Verfahren herbeigeführt werden.

Dahingehende Vorschläge des Landschaftsplanes sind also nicht im Bebauungsplan zu regeln.

#### **6.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Zur Sicherung notwendiger Grundstücke für die im Plan festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen wird ein Grenzregelungsverfahren gemäß §§ 80 ff des Baugesetzbuches durchgeführt.

#### **7.0 Strukturdaten**

Reines Wohngebiet	ca.	2,05 ha
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,34 ha
Private Grünfläche	ca.	0,57 ha
Öffentliche Verkehrsfläche		0,48 ha
<hr/>		
Gesamtfläche:	ca.	3,44 ha

#### **8.0 Kosten und Finanzierung**

Für den erforderlichen Grunderwerb der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden 100 000 DM benötigt.

Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Straßen werden 260 000 DM betragen.

Die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen mit der im Bebauungsplan festgesetzten Ausstattung wird voraussichtlich 90 000 DM kosten.

Die Gesamtkosten werden bei 450 000 DM liegen.

Die Kosten der aus privaten Bauvorhaben entstehenden Ersatzmaßnahmen werden entsprechend der in Aufstellung befindlichen Satzung nach § 8 BNatSchG finanziert.

Die Kosten für die Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und die zugehörigen Ersatzmaßnahmen werden über die derzeit gültige Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Kassel abgerechnet.

gez.

Spangenberg

Anlage

- Festsetzungen durch Text
- Teilbereichsgliederung des Plangebietes
- Zuordnung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen

Kassel, 19.03.1991/20.02.1992/21.07.1994/08.02.1995