

## Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/57 "Steinstückerweg"

### B e g r ü n d u n g

#### 0. Vorgeschichte

Die Bau- und Planungskommission hatte schon 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/57 "Niederfeldstraße/Steinstückerweg" per Beschluß empfohlen. Nachdem sich zwischenzeitlich die Planungsziele geändert hatten, hat sie in ihrer Sitzung am 17.05.1989 einen neuen Vorbereitungsbeschluß gefaßt.

Ziele und Zwecke der Planung waren:

Mit diesem Bebauungsplan sollten 1985 sowohl Wohngebiete als auch ein Forschungsinstitut und Gartenland festgesetzt werden. In der Zwischenzeit ist der Bedarf "Forschungsinstitut" entfallen und die Wohnnutzung aus den bekannten stadtentwicklungspolitischen Gründen als Planziel in den Vordergrund getreten. Die an das Plangebiet potentiell angrenzenden Nutzungen sind ebenfalls konkretisiert worden: Zum einen ist die Notwendigkeit einer Trassenfreihaltung für eine Umgehungsstraße im Norden des Plangebiets entfallen, zum anderen haben sich Überlegungen zur Etablierung von Sporteinrichtungen im Osten verdichtet. Überall wird aber die landschaftspflegerisch verträgliche Einbindung bzw. die Minimierung von Beeinträchtigungen bei jeglicher neu festzusetzender Nutzung als vorrangiges Ziel angesehen.

Ebenfalls 1989 wurde die Bürgerbeteiligung durchgeführt. 1991 Beschluß des Bebauungsplanentwurfs durch die städtischen Gremien.

Im Frühjahr 1992 wurde der Entwurf öffentlich ausgelegt (1. Offenlage). Eine Vielzahl von eingegangenen Bedenken und Anregungen machten eine Planänderung und eine erneute Auslegung erforderlich.

Im wesentlichen wurden folgende Änderungen durchgeführt:

- Der Geltungsbereich wurde um den westlichen Teilbereich, der Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. IV/33 ist, zwischen den Straßen "Am Kreuzstein" und "Hinter den Trieschhöfen" reduziert.
- Das Erschließungs- und Baukonzept im mittleren Planbereich zwischen den Straßen "Hinter den Trieschhöfen" und "Steinstückerweg" wurde unter Reduzierung der Verkehrsflächen geändert.
- Die Baugebiete WR<sub>2</sub> und WR<sub>3</sub> wurden neu gegliedert, das Maß der Nutzung in WR<sub>3</sub> herabgesetzt.

- Die grünordnerischen Festsetzungen wurden ergänzt.

Im Herbst 1992 wurde diese 2. Offenlage durchgeführt. Hierzu sind keine neuen schwerwiegenden Bedenken und Anregungen mehr vorgebracht worden, so daß die Vorlage zum Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes in die Gremienbeteiligung gegeben wurde.

Der Ortsbeirat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 16.02.1993, die Bau- und Planungskommission in ihrer Sitzung am 17.02.1993, der Magistrat in seinen Sitzungen am 22.02.1993 und am 08.03.1993 zugestimmt.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 06.05.1993 mit Änderungsempfehlungen an die Stadtverordnetenversammlung ebenfalls zugestimmt.

Bevor die Vorlage abschließend in der Stadtverordnetenversammlung beraten werden konnte, ist zwischenzeitlich aufgrund des am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes mit Änderungen des BNatSchG eine neue Rechtslage eingetreten, die den Bebauungsplan in wesentlichen Teilen betrifft und u. a. zu folgenden wesentlichen Änderungen führte:

1. Der Bebauungsplanentwurf sieht nun gemäß § 8 a - c BNatSchG die abschließende Eingriffs-/Ausgleichsregelung vor, durch entsprechende textliche Festsetzungen zu den Zuordnungen der Ausgleichsflächen, zur Umlegung der Kosten und zu Vorausleistungen auf die Ersatzmaßnahmen.
2. Außerdem ist der Geltungsbereich um das bisherige WR<sub>4</sub>-Baugebiet verkleinert worden, um keine Ungerechtigkeiten für das gesamte Baugebiet durch hohe Biotopbewertungen der vorhandenen Gartengrundstücke und entsprechend hohe Ausgleichsforderungen im Bebauungsfall entstehen zu lassen.

Das Gebiet zwischen Steinstückerweg und östlich befahrbarem Fußweg ist bereits heute weitgehend bebaut. Eine zukünftige Bebauung der großen Gartengrundstücke ist möglich und durch den alten Bebauungsplan i. M. 1 : 5000 in Verbindung mit § 34 BauGB gesichert. Die Ausgleichsforderungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

3. Darüber hinaus sind in Abänderung der Erschließung im WR<sub>2</sub> und WR<sub>3</sub>-Gebiet die bisherigen Geh- und Leitungsrechte als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, wobei der südliche Weg als befahrbarer Fußweg mit 4 m Breite ausgebaut werden soll.

Die zur 2. Offenlage eingegangenen Bedenken und Anregungen sind berücksichtigt, abgewogen und teilweise eingearbeitet worden. Die Änderungen betreffen i. w. die grünordnerischen Festsetzungen, die im Detail ergänzt und in Bezug auf die Maßnahmen konkretisiert wurden.

Bis auf die o. a. 3 Hauptmerkmale ist der Bebauungsplanentwurf im übrigen gleich geblieben.

Das Planverfahren wurde mit einer neuen öffentlichen Auslegung fortgeführt, um der Allgemeinheit Gelegenheit zum Kennenlernen der Änderungen im Plan und zur Stellungnahme zu geben. Dazu sind auch die bisherigen Einwander von Bedenken und Anregungen benachrichtigt worden.

Nach dieser 3. Offenlage wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht, die zu grundsätzlichen Änderungen des Bebauungsplanes geführt hätten.

#### 0.1 Anlaß zur Planung

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen für die Besiedlung der am Siedlungsrand des Geilebachgrünzugs noch vorhandenen unbebauten, bisher noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zu schaffen und ihre Arrondierung und klare Abgrenzung zum freien Landschaftsraum sicherzustellen.

Der größte Teil der im Geltungsbereich enthaltenen Baugrundstücke (ca. 3,5 ha) befindet sich im Eigentum der Stadt Kassel. Er soll erschlossen und der Wohnnutzung zugeführt werden, wobei auf ein möglichst differenziertes Angebot mit einer mittleren Dichte geachtet wird.

Nur etwa 0,25 ha der Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum, diese Grundstücke werden gegenwärtig als Gärten genutzt, u. etwa 0,67 ha der als öffentliches Grün festgesetzten Fläche befindet sich derzeit noch in Privatbesitz. Sie wird als Acker landwirtschaftlich genutzt.

#### 1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch den Altanenwiesenweg und eine Linie, die von der südöstlichen Ecke des Flurstücks 104/19, Flur 6, Gemarkung Harleshausen, zur südöstlichen Ecke des Flurstücks 9/4, Flur 4, Gemarkung Harleshausen, führt.

Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 2, Flur 4, Gemarkung Harleshausen.

Im Süden durch den nördlichen Rand der Niederfeldstraße, die westliche Grenze des Flurstücks 2, Flur 4, Gemarkung Harleshausen, die südliche Grenze der Flurstücke 455/1, 454/1, 453/1, 452/1, die östliche Grenze des Steinstückerweges bis Haus Nr. 36, die südliche Grenze des Flurstücks 24, Flur 6, Gemarkung Harleshausen.

Im Westen durch die westliche Grenze der Straße "Hinter den Trieschhöfen" und deren Verlängerung bis zum "Altanenwiesenweg".

## 2. Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Nordhessen (RROP), sachlicher Teil Siedlung und Landschaft vom 01.09.1988, sieht für den Planungsbereich Siedlungserweiterung vor. Die nördlich angrenzenden Flächen des Geilebachtalgrünzuges werden als Gebiet landwirtschaftlich wertvoller Flächen dargestellt.

### 2.2 Entwicklungsplanung

#### 2.2.1 Kommunaler Entwicklungsplan Teil Landschaft (KEP)

Die Entwicklungsplanung Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), beschlossen am 24.03.1988, sieht wie der Regionale Raumordnungsplan - Teil Siedlung und Landschaft - neben einer baulichen Arrondierung eine östlich gelegene Grünfläche (Sportanlage) und vor allem die Sicherung des Geilebachgrünzuges mit landwirtschaftlicher Nutzung vor.

#### 2.2.2 Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i. M. 1:5 000, Teilbereich Nordwest

Wichtigste Ziele und Vorschläge des Landschaftsplanes sind:

- Neubauf Flächen in aufgelockerter Bauweise mit Regenwasserrückhaltung.

Für den Bereich außerhalb der Siedlung:

- Weiträumige Freihaltung des Talraumes und Erhaltung des Frischluftabflusses.
- Sicherung von klimatisch günstigen und für Gartenbau und Landwirtschaft hochwertigen Flächen (Gliederung der ausgeräumten Feldflur).
- Vernetzung kommunaler Grünsysteme und Verbesserung der Grünverbindungen (Biotopvernetzung).
- Ergänzung und Gestaltung der Hauptradwanderwege.
- Verbesserung der Siedlungsrandgestaltung und gestalterische Anbindung der geplanten Sportanlagen.
- Renaturierung des Bachlaufes und Anlage von Ufergehölzen sowie Sicherung und Entwicklung ufernaher Grünlandstreifen (Ausweisung "geschützter Landschaftsbestandteile" nach § 15 HeNatG).

Zum Ausgleich des Eingriffs, der durch eine künftige Wohnbebauung entsteht, werden folgende Maßnahmenempfehlungen gegeben:

- Entsiegelung bereits bebauter Flächen im weiteren Geilebachtal.
- Abtrag einer Aufschüttungsfläche und Gestaltung des Bachtals.

- Siedlungsrandgestaltung und Gliederung der Übergangszone zu landwirtschaftlichen Flächen und zu Sportflächen.

### 2.2.3 Generalverkehrsplan

Im Generalverkehrsplan vom 05.02.1990 sind die im Plangebiet vorhandenen und notwendigen Straßen als Anliegerstraßen und weitgehend verkehrsberuhigte Wohnwege mit Tempo 30 enthalten. Auf die ursprünglich vorgesehene Trasse der Bundesstraße 251 wird verzichtet.

### 2.2.4 Entwicklungsplanung Spielplätze

In der am 19.11.1979 vom Magistrat der Stadt Kassel beschlossene Planung ist für das Gebiet ein Kinderspielplatz des Typs II (6 bis 12 Jahre) und Spiel- und Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen vorgesehen.

## 2.3 Flächennutzungsplanung

In der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kassel Nr. 39.-VI Bezirk Nordwest "Steinstückerweg", rechtswirksam seit 21.07.1991, wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich angrenzend werden Eigen- und Pachtgärten neben einer Parkanlage im Übergang zu landwirtschaftlicher Nutzfläche im Geilebachtal vorgesehen. Ein Schutzgrünstreifen mit Wander- und Radweg schiebt sich am Ostrand zwischen Wohnbauflächen und eine Sportanlage, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt. Die FNP-Änderung basiert auf den Ergebnissen des o. a. Fachplans Landschaft.

## 2.4 Fluchtlinienplanung

Liegt nicht vor.

## 2.5 Bebauungspläne gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des östlichen und nördlichen Randstreifens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes i.-M. 1 : 5 000 Nr. 4 Nordwest, Teilbereich B (zwischen "Hinter den Trieschhöfen" und "Steinstückerweg") enthalten. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche - Schule - fest.

Die entsprechenden Teilflächen des Planes werden mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

## 2.6 Schutzgebietsausweisungen

### 2.6.1 Landschaftsschutzgebietsverordnung für den Naturpark Harbichtswald vom 25.02.1992

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches unterliegt nur eine ca. 0,67 ha große Parkanlagenfläche östlich des Steinstückerweges der o. a. Landschaftsschutzverordnung im Teilbereich Nr. 7 "Am unteren Geilebach". Diese Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

## 2.6.2. Wasserschutzzone

Es ist hier keine Wasserschutzzone ausgewiesen.

## 2.7 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich ist ein Landschaftsplan gemäß §.4 HeNatG i. M. 1 : 1 000 aufgestellt worden (Inhalte siehe unter Punkt 5.4 ff.). Die wesentlichen Inhalte werden als Festsetzung nach § 9 (1) 20 und 25 Baugesetzbuch in den Bebauungsplan übernommen.

## 2.8 Satzungen

### 2.8.1 Veränderungssperre

Liegt nicht vor.

### 2.8.2 Milieuschutzsatzung

Liegt nicht vor.

### 2.8.3 Satzung gemäß § 34 Bundesbaugesetz vom 02.06.1978

Danach liegen die nördlichen und östlichen Gebietsflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

## 2.9 Landesprogramme

Liegen nicht vor.

## 2.10 Fachplanungen

Liegen nicht vor.

## 2.11 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand am 21.06.1989 in Form einer Versammlung statt. Zusätzlich wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, die Pläne in der Zeit zwischen dem 19.06. und dem 30.06.1989 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen.

Das Ergebnisprotokoll ist als Anlage beigefügt.

## 3. Heutige Situation

### 3.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteils Harleshäusen am Geilebachgrünzug, der die Grenze zum Stadtteil Jungfernkopf darstellt.

Das Gelände hat eine Größe von ca. 6,86 ha und fällt mit etwa 3 % nach Nordosten zum Geilebachtal.

Die im Randbereich vorhandene Bebauung auf teils großen Gartengrundstücken ist 2-geschossig und nur in einem Teilbereich westlich des Steinstückerweges durch eine Reihenhausbebauung der 70er Jahre mäßig verdichtet.

Die noch unbebauten Flächen werden heute gärtnerisch bzw. vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über 2 in Nord-Süd-Richtung verlaufende, nur teilweise ausgebaute Wohnstraßen, die in die Niederfeldstraße münden. Letztere wiederum führt nach Westen zur Kreuzung mit den überörtlichen Verkehrsstraßen Harleshäuser Straße und Wolfhager Straße.

Die Verbindung zum Stadtteil Jungfernkopf im Norden stellt der Steinstückerweg dar, ein von der Landwirtschaft als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzter Feldweg.

Ein ostwest-verlaufender Feldweg am Siedlungsrand, der Altanenwiesenweg sowie dessen Verlängerung dienen der Erholungsnutzung und als fußläufige Verbindung zu einer Grundschule und Kindertagesstätte nordöstlich des Geilebaches.

Das Plangebiet liegt ca. 500 m von den Bushaltestellen in der Helmarshäuser Straße und dem Haroldplatz entfernt.

Insgesamt ist die verkehrliche Anbindung und Erschließung unbefriedigend. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird untersucht, ob das Plangebiet sowie das umgebende Wohngebiet besser an das übergeordnete Straßennetz und den ÖPNV angebunden werden können.

### 3.2 Realnutzung

	ha	%
Private Eigen- und Pachtgärten	ca. 0,25	4
landwirtschaftliche Nutzfläche	ca. 6,21	91
vorhandene öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,29	5
Gesamtfläche	ca. 6,86	100
davon städtische Fläche	ca. 5,94	86

### 3.3 Belastung

#### 3.3.1 Altlasten/Altablagerungen

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Die nach Kriegsende rel. kurzfristig verfüllten Bombentrichter wurden erfaßt. Alle Trichter auf den städt. Grundstücksflächen sind mittels Sondierungen oder Schürfe im Auftrag der Stadt Kassel von einem Baugrundinstitut auf evtl. Kontaminierungen der Böden untersucht worden. Außerdem hat der Kampfmittelräumdienst die Flächen nach evtl. vorhandener Munition/Blindgängern abgesucht.

Nennenswerte Belastungen des Bodens wurden lediglich in 2 Trichtern festgestellt. Diese beiden Trichterinhalte werden von der Stadt Kassel aufgenommen und als besonders überwachungsbedürftige Abfälle entsorgt werden.

Somit besteht kein Anlaß, den Bebauungsplanbereich als altlastenverdächtig einzustufen und auf eine Kennzeichnung von Flächen kann verzichtet werden.

Ein Hinweis auf das Bombenabwurfgebiet bleibt allerdings weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes, da die privaten (nicht untersuchten) Grundstücke nach der Luftbildauswertung in gleichem Maß als Abwurfstellen betroffen sind. Die Baugrund-Institut gibt die Empfehlung, alle Trichterinhalte, die ohnehin im Bereich von Baumaßnahmen liegen, zu entsorgen, um von vornherein Baugrundprobleme zu bereinigen. Zudem soll der aus Bombentrichtern anfallende Baugrundaushub vor der Entsorgung auf Schadstoffe untersucht werden.

### 3.3.2 Immissionen (Lärm, Luft)

Nach dem Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1, der HLFU von 1984 liegt der Geltungsbereich innerhalb der mittleren Immissionsbelastung.

### 3.4 Denkmalschutz

Liegt nicht vor.

### 3.5 Zusammenfassende Bewertung

Der ausgefranzte Siedlungsrand - große ungegliederte Ackerflächen im Wechsel mit Garten- und Baugrundstücken - stellt weder für die Wohnnutzung noch für die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grünflächen heute eine befriedigende Situation dar. Mit Aufgabe der Gartennutzung rückt die Wohnbebauung gegenwärtig allmählich weiter an den Geilebachgrünzug heran, der als wertvoller Landschaftsbestandteil und als wichtige Frischluftschneise erhalten werden muß. Für ein größeres Potential an Wohnbauland (ca. 3,55 ha) können hier die rechtlichen, funktionalen wie gestalterischen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung geschaffen worden.

Der aktuelle Bedarf an Wohnungen in Kassel macht die Gebietsaufschließung dringend erforderlich.

## 4. Planungsziel (städtebauliches Leitkonzept)

### 4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung

Der Bebauungsplan soll in Abstimmung mit dem Landschaftsplan den Siedlungsrand zum Geilebachgrünzug und zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Sportflächen im Osten arrondieren. Die Wohnquartiere sollen durch befahrbare Wohnwege und Anliegerstraßen erschlossen werden, die in die Tempo 30-Zone einbezogen sind.

Ein Teil der städtischen Grundstücke an der nördlichen Plangrenze sowie der privaten landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten werden für die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielflächen gesichert. Diese Grünfläche dient als Abstandsfläche zwischen Ackerflächen und Wohnnutzung. Der östliche Randstreifen ist potentieller Abstandsstreifen zur im Flächennutzungsplan dargestellten Sportanlage. Beide Grünflächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie in Teilen als Fläche für Aufschüttungen zur räumlich nahen Unterbringung des anfallenden Erdaushubes aus dem angrenzenden Wohngebiet festgesetzt.

#### 4.2 Städtebau und Verkehr

Der Charakter der vorhandenen Siedlungsstruktur soll grundsätzlich beibehalten werden. Aber es soll auch den aktuellen Bedürfnissen der Bevölkerung nach preisgünstigen Miet- und verdichtetem Einfamilienhausbau Rechnung getragen werden.

Das Baugebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, unterteilt in Zonen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung und Bauweise.

##### WR<sub>1</sub>-Gebiet

Doppelhäuser bzw. freistehende Einfamilienhäuser sollen am unmittelbaren Siedlungsrand entstehen. Da die Wohngebäude wegen Ausrichtung der Grundstücke zur bevorzugten Himmelsrichtung (Westen und Süden) und zur Erschließung im hinteren Teil des Grundstücks liegen müssen, können die Garagen oder Carports im vorderen Teil verbleiben.

Dadurch wird erreicht, daß die Wohngärten und Terrassenbereiche hinter den Garagen relativ geschützt sind und Grenzabstände zwischen den Wohngebäuden auch auf 13 m breiten Grundstücken realisiert werden können.

Die Häuser sind 2-geschossig festgesetzt, werden aber in ihrer Höhe auf max. 8,0 begrenzt (Firsthöhe).

##### WR<sub>2</sub>-Gebiet

Im südwestlichen Teil des mittleren Planteilgebiets sind Reihenhäuser auf kleineren Grundstücken ab 210 m<sup>2</sup> möglich, wenn die Garagen zusammengefaßt werden. Hier können zum Teil auch Kettenhäuser gebaut werden, bei denen die Garagen zwischen den Häusern entstehen bzw. einbezogen sind. Diese Bauweise weist bereits höhere Geschößflächenzahlen auf, um dem Bedürfnis nach preiswerterem Wohnraum entgegen zu kommen.

##### WR<sub>3</sub>-Gebiet

Zwischen den Straßen "Hinter den Trieschhöfen" und "Steinstückerweg" sind vier 2-geschossige Miet- bzw. Eigentumswohngebäude geplant, deren ruhender Verkehr auf privaten evtl. pergolaüberdeckten Stellplatzanlagen entlang der Straße bzw. in einem Garagenhof untergebracht werden soll.

Die Firsthöhe wird auf 10 m begrenzt, jedoch können zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschöß mit 75 % der Grundfläche in den Gebäuden ausgebaut werden.

##### Städtebauliche Gestaltung:

Die am Siedlungsrand zulässigen Häuser sollen den Übergang zur Landschaft gestalterisch definieren. Die höhenbegrenzten Gebäude (8,00 m) sollen zur Landschaft traufständig sein, was durch die Festsetzung der Firstrichtung gesichert wird.

Ausgenommen hiervon sind 2 bebaubare Flächen am nördlichen Ende der Straße "Steinstückerweg" und eine an der Straße "Hinter den Trieschhöfen". Sie sollen eine nordsüdgerichtete Firstrichtung erhalten. Durch die zur Landschaft hin ausgerichteten Giebelpaare sollen Torwirkungen entstehen.

Die im gesamten Umfeld vorhandenen vorwiegend rotbraunen Satteldachlandschaften sind Vorbild für entsprechende Festsetzungen im Plangebiet.

Die Gebäude im Inneren des Plangebietes können 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß haben, das maximal Dreiviertel der Grundfläche beträgt.

#### 4.3 Landschaft und Freiraum

Zur Einordnung in die weitgehend vegetationslose landwirtschaftlich genutzte Talauenlandschaft werden im Anschluß an die Häuser am Siedlungsrand öffentliche Grünflächen als neuer Grüngürtel zur wohnungsnahen Erholungsnutzung mit naturbezogener Ausprägung festgesetzt.

Auf den nördlichen Flächen soll ein Kinderspielplatz angelegt werden und Baum- und andere Gehölzpflanzungen als Ausgleichsleistungen für die Bebauung vorgenommen werden.

Die Siedlung wird durch die Neuanlage und den weiteren Ausbau von vorhandenen Fußwegen (4 Ein- bzw. Ausgänge auf 350 m) mit Grüngürtel und Landschaft verknüpft.

#### 4.4 Abbau von Belastungen

Durch intensive Begrünung der privaten und öffentlichen Grünflächen kann das Kleinklima und das Wohnumfeld verbessert werden. Da die Stadt Kassel belastetes Gebiet im Sinne § 44 BimSchG ist, rechtfertigen städtebauliche Gründe ein Verbrennungsgebot von Öl und festen Brennstoffen, da der besondere städtebauliche Grund die Talkessellage der Stadt Kassel ist, die eine besondere Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne § 1 (5) 1 BauGB erfordert.

5. Inhalte des Bebauungsplanes (Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan)

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Nutzung	Doppel oder Einzelhäuser	Reihenhäuser	Geschoßwohnungen	WE gesamt	Nettobauland Gesamtfläche
WR <sub>1</sub>	19+12+5=36				1,88 ha
WR <sub>2</sub>		12+14 = 26			0,90 ha
WR <sub>3</sub>			16x4 = 64		0,75 ha
ca.	36	26	64	126	3,55 ha -52%
öffentliche Grünfläche					ca. 2,24 ha = 33 %
Straßen und Fußwege					0,5 + 0,3 + 0,25 = ca. 1,05 ha 15 %
Gesamtfläche Plangebiet					ca. 6,86 ha 100 %
Einwohner geplant ...					126 x 2,5 = ca. 250 - 300
Wohneinheiten geplant ...					gepl. = ca. 126

5.2 Erschließung

5.2.1 Anliegerverkehr

Die Straßen "Hinter den Trieschhöfen" und "Steinstückerweg" werden über die Planstraße sowie über einen befahrbaren Fußweg südlich des WR<sub>3</sub>-Gebietes miteinander verbunden.

An der Straße liegt der überwiegende Anteil der privaten Stellplätze für die Geschöbwohnungen. Sie soll den Ver- und Entsorgungsverkehr sowie den größten Teil des Anliegerverkehrs aufnehmen.

Das östliche Wohngebiet wird über einen befahrbaren Wohnweg mit Anbindung an die Planstraße und die Niederfeldstraße erschlossen. Er soll im Mischsystem ohne separate Gehwege ausgebaut werden.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind in begrenzter Anzahl im nördlichen Abschnitt der Planstraße vorgesehen, sonst aber dort zulässig, wo die allgemeine Verkehrsregelung und der Verkehrsfluß das Parken erlauben.

Private Stellplätze sind im WR<sub>1</sub>-Gebiet entweder vor (Ga/St) oder zwischen den Häusern zulässig; im WR<sub>2</sub>-Gebiet als Garagen in die Gebäudezeile integriert bzw. in Form einer Sammelgarage für die südlichen Bauflächen vorgesehen.

Im WR<sub>3</sub>-Gebiet sollen die Stellplätze in 3er Gruppen zwischen Bäumen längs der beiden Straßen angeordnet werden. Diese Lösung wird in dem relativ dünn besiedelten Gebiet für möglich gehalten. Um Fremdnutzung der privaten Stellplätze zu vermeiden, wird es ermöglicht, sie carportartig auszubilden. Ausnahmsweise können Stellplätze im Untergeschoß der beiden straßenseitigen Gebäude angelegt werden (bis zur Höhe der nach Satzung notwendigen Anzahl), wenn auf die Nebenräume für die Wohnnutzung dort verzichtet werden kann.

Vorteile ergeben sich hinsichtlich der Freiflächennutzung, die von parkenden Autos freigehalten werden können.

Zusätzlich wird eine Fläche für Sammelgaragen festgesetzt.

### 5.2.3 Fußwege

Die Planstraße A erhält ausreichend breite Gehwege von 2,0 m bzw. 2,50 m Breite.

An vier Stellen werden Straßen mit dem Geilebachgrünzug durch Geh- und Radwege vernetzt.

Auf dem befahrbaren Wohnweg ist das Separationsprinzip aufgegeben. Fußgänger, Autofahrer und Radfahrer müssen sich hier begegnen und arrangieren. Durch Einbauten soll der relativ lange Weg verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

### 5.3 Ver- und Entsorgung

Die für die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser notwendigen Anschlußleitungen sind vorhanden. In der Straße Hinter den Trieschhöfen liegt eine 80 cm dicke Wasserleitung, die vom Osterberg kommt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Regenwassers wird über den vorhandenen Regenwasserkanal im Steinstückerweg sichergestellt. Für die Einleitung in den Geilebach liegt eine Erlaubnis des Regierungspräsidiums Kassel von 1986 vor. Soweit Entwässerungsgräben mit Mündung in den Geilebach hergestellt werden, ist für die neuen Einleitungen eine gesonderte Erlaubnis zu beantragen. Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Kanal im Altanenwiesenweg, der über das Pumpwerk Frasenweg zum Hauptsammler Nord führt, vorhanden.

Vor dem Bau der im Plangebiet zulässigen Häuser müssen die Kanäle jedoch ergänzt werden.

### 5.4 Grünstrukturen/Freiraumkonzept

Zur Landschaft orientiert entsteht nach dem Planentwurf ein zusammenhängender die Siedlungserweiterung umfassender Grüngürtel als wohnungsnaher Freiraum, differenziert in der Nutzung (Parkanlage, Kinderspielplatz). Den Wohngebäuden zugeordnet entstehen individuell nutzbare Freiräume durch private Gärten.

## 5.5. Darstellung und Bewertung der Eingriffe, der Minimierung und Kompensation

Mit Errichtung von Neubebauung werden ca. 4,0 ha heutiger Grünfläche mit offenen Bodenflächen überplant (WR-Gebiete und Verkehrsflächen).

### 5.5.1 Darstellung der Unvermeidbarkeit

Die übergeordneten Stadtentwicklungsziele, insbesondere die Schaffung von Wohnbauland wie oben ausgeführt, machen einen Eingriff in der beschriebenen Größenordnung erforderlich. Die Schaffung von Wohnbauland ist vorrangig vor Naturschutzbelangen.

### 5.5.2 Darstellung der Erheblichkeit und Nachhaltigkeit

Durch den Bau von ca. 126 neuen Wohneinheiten und den zugehörigen Erschließungsanlagen werden insgesamt 1,80 ha bisher als Äcker und Garten genutzte Fläche versiegelt.

#### 5.5.2.1 Quantitative Beschreibung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die quantitativen Auswirkungen der Eingriffe durch Bebauung und Erschließung, gegliedert in die einzelnen Plangebietsteilbereiche. Die Tabelle zeigt gleichzeitig die Eingriffsbewertung entsprechend dem Gutachten über Biotop- und Nutzungsbewertung. Den in Spalte 6 aufgeführten Teilbereichswerten des Bestandes werden in Spalte 11 Biotopwerte des geplanten Zustandes gegenübergestellt. Die Bilanz zeigt die Spalte 12. Die geplanten Biotopverbesserungen bzw. Eingriffsminimierungen wurden dabei berücksichtigt. In einem weiteren Schritt werden die Eingriffs- und Ausgleichswirkungen auf die Naturraumpotentiale qualitativ beschrieben und dann in einer Gesamtbilanz zusammenfaßt.

Orientiert an der Grundflächenzahl und an der Festsetzung von Vegetationsflächen ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung durch Wohnbebauung von insgesamt ca. 1,43 ha entsprechend 21 % der Plangebietsfläche und durch den Bau von öffentlichen Verkehrsflächen von ca. 0,41 ha entsprechend 7 % der Fläche. Eine Aufwertung von Acker- bzw. Ackerbrachflächen durch Grüngestaltungsmaßnahmen ist auf einer Fläche von ca. 4,5 ha vorgesehen entsprechend 66 % der Plangebietsfläche.

Die Anwendung der hier vorliegenden Methode zur Ermittlung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz anhand der Biotop- und Nutzungstypen wird bei der hier vorliegenden Gesamtbewertung nur als Richtschnur verwendet, um grobe Fehleinschätzungen der Größenordnung zu vermeiden. Die Methode wird derzeit von Fachbehörden und Fachleuten weiterentwickelt.

Bilanz der Flächen und Biotopwerte

8PL-Teilbereiche	Teilbereichsflächen	Bestand					Planung					Bilanz der Biotopwerte
		Sym-bol (Liste)	Wert-punkte je m²	Flächen-anteil je BNT	Biotop-wert	Sym-bol (Liste)	Wert-punkte je m²	Flächen-anteil je BNT	Biotop-wert			
		Buchst.	BTW	m²	%	BTW	Buchst.	BTW	m²	%	BTW	
Einheit	m²	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Spalte Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1. WR1	18 800	A	15	16 350	87	245 250	Y	4	3 760	20	15 040	- 8 587
		Z, B	21	2 450	13	51 450	TD	5	1 880	10	9 400	
							Z	20	11 260	60	225 600	
							Z, B	21	1 813	10	38 073	
2. WR2	9 000	A	15	9 000	100	135 500	Y	4	3 000	33	12 000	- 25 500
							TD	5	1 500	17	7 500	
							Z	20	4 500	50	90 000	
3. WR3	7 500	A	15	7 500	100	112 500	Y	4	2 764	37	11 056	- 27 139
							TD	5	1 361	18	6 805	
							Z	20	3 375	45	67 500	
4. Öffentl. Er-schließung	10 000	A	15	5 875	59	88 125	Y	4	9 000	90	6 000	- 63 625
		Y	4	4 125	41	16 500	TD	5	1 000	10	5 000	
5. Öffentl. Grün-fläche Ost	8 900	A	15	8 900	100	133 500	Ge	21	5 518	62	115 878	+ 53 298
							R	20	2 136	24	42 720	
							Grb	29	600	7	17 400	
							BY	18	600	7	10 800	
6. Öffentl. Grün-fläche Nordost	6 700	A	15	6 700	100	100 500	Ge	21	2 345	35	49 245	+ 77 385
							R	20	1 005	15	20 100	
							Rw	36	2 680	40	96 480	
							BY	18	670	10	12 060	
7. Öffentl. Grün-fläche Nord	4 420	A	15	4 420	100	66 300	Ge	21	1 547	35	54 145	+ 45 565
							Rw	36	442	10	15 912	
							BY	18	2 281	52	41 058	
							TD	5	150	3	750	
8. Öffentl. Grün-fläche Nordwest	3 330	A	15	3 330	100	49 950	Ge	21	1 331	40	27 972	+ 22 986
							BY	18	1 498	45	26 964	
							Rw	36	500	15	18 000	
9. Summen	68 650					124 351	Y	4	13 399	19		+ 74 383
							TD	5	5 897	8,5	199 234	
							Vegeta-tionsfl.	18 - 36	45 027	66		

\* Neuversiegelung und Biotopwertverbesserung bei Vegetationsflächen

BTW = Biotopwert  
BNT = Biotop- und Nutzungstyp

In der Tabelle verwendete Nutzungs- und Biotoptypen zur Berechnung des Eingriffs- und Ausgleichsumfanges den reinen Arten- und Biotopschutz betreffend (Spalten 2 und 7)

Symb.	Listen-Nr.	Biotoptyp	Biotopwert
Ge	02 120	Neupflanzung von Gehölzen (einheimische, standortgerechte)	21
A	06 410	Intensiv genutzte Äcker	15
R	09 110	Annuelle Ruderalfluren	20
V	10 210	Stark versiegelte Flächen	4
V	10 220	Mäßig versiegelte Flächen	4
TD	10 230	Befestigte, durchlässige Flächen	5
Z	11 120	Ziergarten (neu)	20
Grb.	(05.242)	naturnah angelegter Gräben, neu	29
Rm	09 120	mehnjährige Ruderalfluren	36
BW	10 240	Begrünte Wege und Spielrasenflächen	18
ZB	11 120	Zier- und Nutzgarten, Bestand	21

Die Ermittlung der Versiegelung durch Wohnbebauung erfolgt durch Auswertung der GRZ und Festsetzungen über Vegetationsflächenanteile an den Grundstücken.

Dabei werden 2/3 der Versiegelung den Gebäuden zugerechnet und 1/3 als Teilversiegelung der inneren Erschließung, Terrassen etc.

Die Bilanzliste erfaßt die öffentlichen Fußwege am Rand der nördlichen und in der nordöstlichen Grünfläche als Flächenanteile der Grünfläche.

Die Auswertung der Bilanzliste ergibt folgende Ergebnisse:

- Die drei Wohngebietsteile ergeben ein Defizit von 61 226 Biotopwertpunkten.
- Die öffentliche Erschließung ergibt ein Defizit von 63 625 BTW.
- BTW-Gewinne sind in den vier Teilbereichen der öffentlichen Grünfläche in folgender Größenordnung anzutreffen:
  - o Ost: + 53 298 BTW
  - o Nordost: + 77 385 BTW
  - o Nord: + 45 565 BTW
  - o Nordwest: + 22 986 BTW

Damit ergibt sich größenordnungsmäßig eine Kompensierbarkeit der Eingriffe durch private Wohnbebauung durch die Maßnahmen in den Teilbereichen Nord und Nordwest der öffentl. Grünfläche und der Erschließungs-Eingriffe durch den Teilbereich Ost.

#### 5.5.2.2 Funktionale und qualitative Auswirkungen auf die Potentiale (qualitative Beschreibung)

- Boden  
Es geht die natürliche Bodennutzbarkeit wertvoller Lössböden in diesem Bereich verloren. Wertung: Erhebliche Beeinträchtigung.
- Wasser:  
Verringerung der Sickerflächen und des Rückhaltevermögens von Boden und Vegetation. Wertung: Mittlere Beeinträchtigung.
- Arten und Biotopschutz:  
Sowohl in den Gärten als auch im Bereich der Äcker geht ein gewisses Maß an Lebensraumfunktion für einige Tierarten verloren. Wertung: Geringe Beeinträchtigung.
- Luft/Klima:  
Verringerung des Luftaustausches, leichte Zunahme der Aufheizungsflächen. Keine erheblichen Einflüsse auf das stadtbezogene Frischluftsystem des Geilebachtals, nur Störung eines Randbereiches. Wertung: Geringe Beeinträchtigung.
- Erholung/Freiraumnutzung:  
Kein Verlust an Erholungsflächen, der Nachfragedruck auf die Freiräume wird allerdings in Folge größer. Die Spielfunktion der bestehenden Wohnstraßen wird durch zunehmenden Verkehr etwas gestört. Wertung: Geringe Beeinträchtigung.
- Landschafts-/Ortsbild:  
Ortsrand wird klarer und eindeutiger, die Weite des Talraumes wird verringert. Wertung: Geringe Beeinträchtigung.

#### 5.5.3 Darstellung der Minimierung und der Kompensation

Folgende Maßnahmen werden im Landschaftsplan zur Minimierung bzw. zum Ausgleich vorgeschlagen:

1. Rücknahme von Baugrenzen gegenüber vorhergehenden Bebauungsvarianten bedeutet geringere Beanspruchung von wertvollen Böden.
2. Höhere bauliche Verdichtung bedeutet sparsamer Umgang mit wertvollen Böden, energiesparende Effekte, bessere Nutzung der Infrastruktur (WR<sub>2</sub>- und WR<sub>3</sub>-Bereiche).
3. Relativ hoher Vegetationsflächenanteil an den Baugrundstücken bedeutet bessere Wirkungen auf Bodenfunktionen sowie auch auf Klima- und Artenschutz.
4. Erschließungsanlagen mit reduzierten Breiten, Verkehrsberuhigungselementen, mit Zuordnung der Stellplatzanlagen, durchlässige Oberflächen bedeuten ebenfalls Förderung der Bodenfunktionen, Förderung der Erholungs-, Spiel- und Sozialfunktionen der Straßenfreiräume.

5. Anordnung breiter öffentlicher Grünflächen am Siedlungsrand mit ausreichend Zugängen bedeuten reduzierte Entfernung zwischen Wohnung und Spiel-/Erholungsflächen, bessere gestalterische Einbindung der Siedlung, Erhöhung des Artenschutzeffektes, Verbesserung des Schutzeffektes für Siedlungsrandbauten.
6. Anordnung und Freihaltung von Flächen für Muldenrigolensysteme zur Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser am Siedlungsrand bedeutet Verstärkung der Grundwasserneubildung, Dämpfung der Starkregenabflüsse und Erhöhung der Niedrigwasserabflüsse in den Fließgewässern, Reinigung der Regenwasserabflüsse durch Bodenpassagen (Wurzelaerungsmanagement).
7. Dachbegrünung (Garagen) bedeutet Regenwasserrückhaltung, Klimaverbesserung.
8. Dichte Baumüberstellung von Stellplätzen im WR<sub>3</sub> Bereich bedeutet Vermeidung von Aufheizung im Sommer, bessere Gestaltwirkung.
9. Schüttmöglichkeiten von Bodenaushub am Siedlungsrand bedeutet Minimierung von Transportaufwendungen, Möglichkeiten der Biotopegestaltung, der Lärminderung und der Freiraumgestaltung am Siedlungsrand.
10. Südexposition von Gebäuden ermöglicht eine 20 % niedrigere Energieaufwendung durch passive Solarnutzung.
11. Niedriggeschoßigkeit der Gebäude bedeutet Gestaltanpassung an die Umgebung, bessere Klima- und Erholungseffekte.
12. Ausschluß von Verbrennungsanlagen für Öl und feste Brennstoffe.

#### 5.5.4 Wirkungen auf die Potentiale (qualitativ)

##### Boden:

Starke Förderung der Bodenfunktion durch Anlage von dauerhafter Vegetation auf ca. 4,06 ha bisheriger Ackerfläche.  
Wertung: Erhebliche Verbesserung

##### Wasser:

Die ständige mit großem Gehölzanteil bedeckte Vegetationsfläche bildet einen verbesserten Wasserfilter und Rückhaltespeicher. Möglichkeit offener Regenwasserableitung von Grundstücken am Ostrand.  
Wertung: Mittlere Qualitätsverbesserung

#### Arten- und Biotopschutz:

Erhebliche Zunahme der Vegetation, dadurch Stabilisierung der vorhandenen Bestände, jedoch starke Verzahnung mit Wohnumfeldnutzung. Gegenüber der Ausgangslage Acker wird durch Anlage von Dauervegetation eine Verbesserung von 121 829 Biotopwerten im östlichen, nördlichen und nordwestlichen Rand-Teilbereich erzielt. Durch Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken werden eine Verbesserung von mindest. 95 675 Biotopwerten gegenüber der bisherigen Ackernutzung erzielt.  
Wertung: Mittlere Qualitätsverbesserung

#### Klima, Lufthygiene:

Durch Verschattung und Verdunstung der Vegetation ausgleichende dämpfende Wirkung. Staubfilterung.  
Wertung: Gute Klimaverbesserung

#### Erholung/Freiraumnutzung:

Bereitstellung sehr unterschiedlicher und größerer Flächen, u. a. ein naturnaher Kinderspielbereich.  
Wertung: Wesentliche Qualitätsverbesserung

#### Orts- und Landschaftsbild:

Erhebliche Zunahme der Gestaltungselemente innerhalb und am Rande des Siedlungsrandes.  
Wertung: Erhebliche Verbesserung

#### 5.5.5 Bilanz

Insgesamt sind die Eingriffe quantitativ und qualitativ ausgleichbar, und zwar durch die Stärkung der Erholungsnutzung, Verbesserung des Ortsbildes, durch Ortsrandarrondierung, Vegetation auf den bisher zeitweise vegetationslosen Ackerflächen; den neuen Hausgrundstücken und Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Bei der Ermittlung der Biotopwertziffern wurden die 38 Straßenbäume im Bereich der öffentl. Erschließung nicht quantitativ berücksichtigt, sie werden aber bei der qualitativen Bewertung entsprechend ihrer Klima- und Gestaltwirkung gewürdigt. Ebenso wenig die möglichen Fassaden- und Garagendachbegrünungen. Die geringe Eingriffswirkung durch die Erdschüttung auf der östlichen Grünfläche wird kompensiert durch den erhöhten Strukturreichtum der modellierten "Wallandschaft" i. S. des Biotop- und Gestaltwertes.

#### 5.6 Zuordnung von baulichen Eingriffen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe werden differenziert in öffentliche Erschließungsmaßnahmen und private Baumaßnahmen:

1. Anlage von öffentl. Verkehrsflächen und Wegen:

Ausgleich/Ersatz durch Anlage und Bepflanzung des östlichen Grünzuges.

2. Baumaßnahmen im Plangebiet (WR<sub>1</sub>-, WR<sub>2</sub>- und WR<sub>3</sub>-Gebiete):

Ausgleich/Ersatz durch

- a) Pflanzung auf den Grundstücken und
- b) Anlage und Bepflanzung der nordwestlichen und der nördlichen Parkanlage incl. Spielplatz, westlich des Steinstückerverweges.

Als Maßstab der Zuordnung von Eingriffen zu den erforderlichen Ersatzmaßnahmen dient die zulässige Grundflächenzahl, da es sich überwiegend um vergleichbare Eingriffsbiotopsstrukturen handelt (Ackerflächen).

Die nordöstliche Grünfläche, östlich des Steinstückerverweges, ist quantitativ zu Kompensation der baulichen Eingriffe nicht erforderlich, jedoch qualitativ. Aus städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen ist die Fläche ein wesentliches Bindeglied innerhalb der Parkanlage.

5.7 Gesamtabwägung

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch die Übernahme der bebauungsplanrelevanten Aussagen des Landschaftsplanes in den Plan und die Festsetzungen durch Text im Sinn des § 8 a (1) BNatSchG im Zusammenhang mit Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz kompensiert.

Einschließlich der Ersatzmaßnahmen können ökologisch verträgliche und ausgleichbare Verhältnisse geschaffen werden.

6. Übernahme aus Fachplänen

6.1 Fachplan Landschaft gem. § 4 HeNatG

Folgende Empfehlungen aus dem Landschaftsplan werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Anteile der Vegetationsflächen an der gesamten Grundstücksfläche soll mindestens betragen:

im WR <sub>1</sub> -Gebiet	- 70 %,
im WR <sub>2</sub> -Gebiet	- 50 %,
im WR <sub>3</sub> -Gebiet	- 45 %.
- Auf je 100 m<sup>2</sup> privater Freifläche ist ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die vegetationsfähigen Freiflächenanteile müssen zu mindestens 30 % mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Der Anteil der Nadelgehölze soll 10 % nicht überschreiten.

- Eine Versiegelung befestigter Freiflächen mit wasserundurchlässigen Materialien ist nicht zulässig. Der Fugenteil muß mindestens 10 % betragen.
- Als Einfriedigungen der Grundstücke werden nur Laubholzhecken oder durch Hecken verdeckte Zäune, straßenseitig max. 1,00 cm hoch, zugelassen.
- Müllbehälter- und Wertstoffbehälterstandorte auf den privaten und öffentlichen Flächen sind durch Laubholzhecken einzufassen oder baulich zu integrieren.
- Für Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind vorwiegend Laubgehölze der in der Anlage beigefügten Liste zu verwenden.
- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die Standorte der zu pflanzenden Gehölze in ihrer Lage (entwurfsabhängig) veränderbar.
- Die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen.
- Für die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes werden folgende Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

75 % der 15 m breiten Wallfläche sind mit standortgerechten Laubhölzern zu bepflanzen; 25 % der wegbegleitenden Wallfläche am Böschungsfuß sind als Flächen mit natürlichem Ruderalbewuchs durch jährliche Schnittfolge zu halten. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 5 m breite Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten. Ausbau eines Fußweges und eines Regenwassergrabens.

- Für die öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

nordwestl. Teilbereich:  
(Parkanlage mit Spielmöglichkeiten)

- 40 % Gehölzfläche für heimische, standortgerechte Gehölzarten gem. Pflanzliste
- 45 % Spielrasenfläche mit regelmäßiger Schnittfolge
- 15 % einjähriger Ruderalfläche

nördl. Teilbereich  
(Kinderspielbereich)

- 35 % Gehölzfläche
- 55 % Spielrasenfläche mit regelmäßiger Schnittfolge
- 10 % einjährige Ruderalfläche

nordöstl. Teilbereich

- 35 % Gehölzpflanzung
- 15 % Rasenfläche mit mehrmaligem Schnitt pro Jahr als wegebegleitender Randstreifen
- 10 % bewachsene Wegefläche
- 40 % mehrjährige Ruderalfläche

- Für die Schüttung des Erdwalls ist der Baustellenaushub aus dem Gebiet zu verwenden. Die Wallhöhe soll max. 3,00 m betragen (endgültige Höhe und Profil bleiben der Objektplanung vorbehalten).
- Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes ist mit ihren Ersatzmaßnahmen den möglichen Eingriffen durch die Verkehrsflächen zuzuordnen, die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes, westlich des Steinstückerweges, den möglichen Eingriffen durch die Bebauung.

Im Plan werden festgesetzt:

- Öffentliche Grünflächen am Siedlungsrand
  - o mit ausreichender Zugänglichkeit und zur Anlage eines Spielplatzes,
  - o als Flächen für Ersatzmaßnahmen durch zusätzliche Bepflanzung und Gestaltung,
  - o in Teilen als Fläche zur Unterbringung des Erdaushubes und zum Lärmschutz,
- Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlagen im WR<sub>3</sub> und am Straßenrand,
- niedrige, locker bis mäßig verdichtete Bebauung.

Pkt. 6.2 Empfehlungen des Landschaftsplanes für Maßnahmen, die räumlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und mit anderen rechtlichen Instrumentarien bzw. Verfahrenstechniken durchgesetzt werden sollen

- Pflanzung von Bäumen entlang der Feldwege.
- Längerfristig Rücknahme intensiver Gartennutzung mit Lauben aus der direkten Gewässernähe (südlich Geilebach) und Ersatz durch Streuobstwiese.
- Anlage eines 10 m breiten Gewässerschutzstreifens am südlichen Hochufer des Geilebaches. Umwandlung intensiver Ackernutzung in krautige extensiv gepflegte Ruderalflora.
- Ersatz der künstlichen Bachsohle östlich der Steinstückerweg-Brücke durch Steinschüttung. Sicherung der gefährdeten Steilufer durch Gehölzpflanzungen.
- Beseitigung aller künstlichen Anlagen aus dem Profil des Geilebaches. Ersatz durch standortgerechte Gehölze. Verlegung des Weges in Verlängerung der Straße Am Kreuzstein und Anbindung über einen Steg.
- Systematische Pflege des gesamten Gewässerbereiches.
- Bei Anlage einer Bezirkssportanlage ist diese so tief an das abfallende Gelände zu legen, daß ausreichend Lärmschutz für die westlich angrenzende Wohnbebauung entsteht.

- Anlage eines offenen Regenwasserkanals am Süd- und Ostrand des nordöstlichen Feldes mit durchgehender Weiden-, Erlen-Bepflanzung zur Beschattung. Begleitender Wartungsweg zwischen Gärten und Gewässerparzelle (Gesamtbreite ca. 12 - 15 m).
- Kompensation der möglichen baulichen Eingriffe in 34er-Bereichen, beispielsweise in dem bereits weitgehend bebauten Gebiet östlich des Steinstückerweges (ehemals WR<sub>4</sub>-Gebiet, um das der Geltungsbereich reduziert wurde) durch Ersatzmaßnahmen in den nördlichen Grünflächen (nordöstlicher Teilbereich), gem. § 8 b (2) 1 BNatSchG, analog der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Umfang der Ersatzmaßnahmen dort entspricht in seiner Wirkung dem möglichen nicht ausgleichbaren "Restschaden" auf den privaten jetzt aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammerten Grundstücken.

Die Finanzierung der Maßnahmen könnte durch Ausgleichszahlungen erfolgen.

### 6.3 Hinweise aus anderen Fachplanungen

Andere Fachplanungen liegen nicht vor.

### 7. Bodenordnung

Von der ca. 6,86 ha großen Gesamtfläche im Geltungsbereich befinden sich 5,94 ha im Eigentum der Stadt Kassel.

Nach Abzug der erforderlichen Grün- und Verkehrsflächen verbleiben 3,55 ha, die an Einzelbauherren zum Bau von Einfamilienhäusern aber auch an Baugesellschaften zum Bau von Geschößwohnungen und kostengünstigen Häusern in verdichteter Bauweise verkauft werden sollen.

Grunderwerb für Straßenbauzwecke von privaten Eigentümern ist nur in geringem Umfang erforderlich, und zwar für die Verlängerung der Straße "Hinter den Trieschhöfen" zum "Altanenwiesenweg", da der vorhandene Weg hier heute noch in Privatbesitz ist.

Zusätzlich wird empfohlen zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Norden private Ackerflächen zu erwerben, um die grünordnerischen Maßnahmen dort sicherstellen zu können.

Die für den öffentlichen Bedarf benötigten Flächen sollen durch notarielle Grundstückskaufverträge (privat-rechtlich) bzw. innerhalb eines Grenzregelungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 80 ff. BauGB (öffentlich-rechtlich) erworben werden.

8. Kosten und Finanzierung

- Grunderwerbskosten	ca. 0,26 Mio. DM
- Straßenbau	ca. 2,1 Mio. DM
- Kanäle	ca. 1,35 Mio. DM
- Spielplätze und Grünflächen	ca. 1,34 Mio. DM

gez.  
Bergholter  
Baudirektor

Kassel, 06.08.1992, 09.03.1993, 07.09.1993, 18.05.1994