

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum BPlan Nr. VIII/42 "Goldbach"

Inhalt:

	Seite
1 Anlaß der Planung	1
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
3 Rechtsverhältnisse	2
4 Heutige Situation	4
5 Planungsziele (städtebauliches Leitkonzept)	10
6 Inhalte des Bebauungsplanes (Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan)	14
7 Übernahme aus Fachplänen	24
8 Umweltbericht	28
9 Bodenordnung	29
10 Kostenschätzung	29

April 2005

1 Anlaß der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat beschlossen für die beiden Ortsteile Ober- und Niederrzwehren einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem Plan wird für das ca. 8,9 ha große Plangebiet Baurecht geschaffen werden mit dem Ziel der Sicherung des vorhandenen Grünzuges und der Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen.

In einer Situation, in der bei einer hohen Nachfrage nach Flächen zum Wohnen kaum mehr Entwicklungsgebiete innerhalb des Stadtgebietes von Kassel zu Verfügung stehen, bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer maßvollen und verträglichen Ergänzung vorhandener Wohnbaustrukturen. Eine Aktivierung vorhandener Bauflächenpotentiale als ökologisch und ökonomisch sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung der Stadt kann hier einhergehen mit erforderlichen funktionellen und stadträumlichen Verbesserungen innerhalb des Plangebietes. Im Vordergrund stehen dabei die städtebauliche Strukturierung und Herausbildung räumlich wirksamer Ortsränder sowie die Umgestaltung des landwirtschaftlich genutzten Goldbach-Grünzuges zu einem insbesondere klimatisch und ökologisch wertvollen Siedlungspark mit Naherholungsfunktionen. Insgesamt kann ein hochwertiger und integrierter Wohnstandort für Kassel entstehen, mit einem guten Angebot an differenzierten öffentlichen Freiflächen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden von Kassel zwischen den beiden Stadtteilen Ober- und Niederrzwehren. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 28/5, 28/4, 28/3, 28/1, 177/28, 176/28 und die östliche Begrenzung des Flurstückes 176/28 sowie durch die nördliche Begrenzung der auszubauenden Straße "Im Ährenfeld" im Bereich der bisherigen Wegeparzelle 86.

im Osten: durch die östlichen Begrenzungen der Wegeparzellen der Straße "Am Goldbach".

im Süden: durch die südliche Begrenzung der auszubauenden Wintertalstraße im Bereich der bisherigen Wegeparzellen 89/1 und 123/3.

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstückes 96/1, durch Teile der nördlichen Begrenzung des Lüdersweges, die westlichen Grenzen der Flurstücke 64/1, 87/6, 87/4, 413/32, 411/32, durch Teile der südlichen Begrenzung der Straße "Im Ährenfeld" und die östliche Grenze des Flurstückes 28/5.

3 Rechtsverhältnisse 3.1 Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan 2000 für die Region Nordhessen vom 13.08.2001 sieht für den Geltungsbereich beiderseits eines Gebietes für Landschaftsnutzung und Pflege Siedlungsflächen vor. Es besteht somit kein Widerspruch zur Planung.

3.2. Entwicklungsplanungen

3.2.1 Entwicklungsplanung Einzelhandel

Der Entwicklungsplan Einzelhandel und Dienstleistung des Zweckverbandes Raum Kassel (KEP-Zentren, Stand 4/98 mit Ergänzungen 8/2000) ist beachtet. Die Planung verweist auf die Notwendigkeit zur Beibehaltung der örtlichen Abgrenzung der zentralen Bereiche für die beiden Ortsteile Ober- und Niederzwehren. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet besteht hierzu kein Widerspruch.

3.2.2 Siedlungsrahmenkonzept

Innerhalb des Siedlungsrahmenkonzeptes (SRK) des Zweckverbandes Raum Kassel sind die geplanten Siedlungsflächen bislang nicht dargestellt. Entsprechende Änderungsverfahren werden betrieben.

3.2.3 Fachplan Landschaft

Der Fachplan Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Kassel (Entwurf im Maßstab 1:15.000 vom September 2000).

Der Entwurf des Landschaftsplanes vom September 2000 sieht die gesamte Fläche des Goldbachgrünzuges als Fläche mit Regelungen und Maßnahmen und einen von Nord nach Süd durchgehenden Streifen einer freizuhaltenden Fläche vor.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit dem Goldbachgrünzug und den Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken diese Forderung.

3.2.4 Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel

Das Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel verweist auf die klimatische Bedeutung des Goldbachgrünzuges als topographisch bedingter Abflussbereich von Kalt- und Frischluft, der als Zustrombereich des Luftleitbahnsystems der Stadt Kassel fungiert. Aufgrund dieser klimatischen Bedeutung des Goldbachgrünzuges konzentriert sich die geplante Neubebauung entlang der Ortsränder von Ober- und Niederzwehren. Die Klima-Funktion des Grünzuges wird gemäß den Aussagen des Klimagutachtens in der Planung zur Grünordnung gesichert.

3 Rechtsverhältnisse 3.2.5 Gesamtverkehrsplan (GVP 2002)

Gemäß GVP des Zweckverbandes Raum Kassel ist entsprechend dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.12.2003 die im Flächennutzungsplan dargestellte Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der FNP des Zweckverbandes Raum Kassel vom 06.03.1974, Stand Oktober 1994 stellt für das Planungsgebiet gärtnereisch genutzte Flächen, einen Spielplatz im Norden des Bearbeitungsgebietes und im Grünflächen-Korridor eine Verkehrsfläche für die Trassenführung einer möglichen Westtangente dar. Gemäß dem Beschluss der Verbandsversammlung vom 10.12.2003 war die im Flächennutzungsplan dargestellte Verkehrsfläche (im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes) herauszunehmen.

Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend geändert (Änderungsverfahren: Kassel-75 "Wohnbaufläche/Goldbach") und von der Verbandsversammlung am 01.03.2005 beschlossen.

3.4 Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

Der Geltungsbereich des BPlanes betrifft keine Geltungsbereiche anderer rechtsverbindlicher BPläne

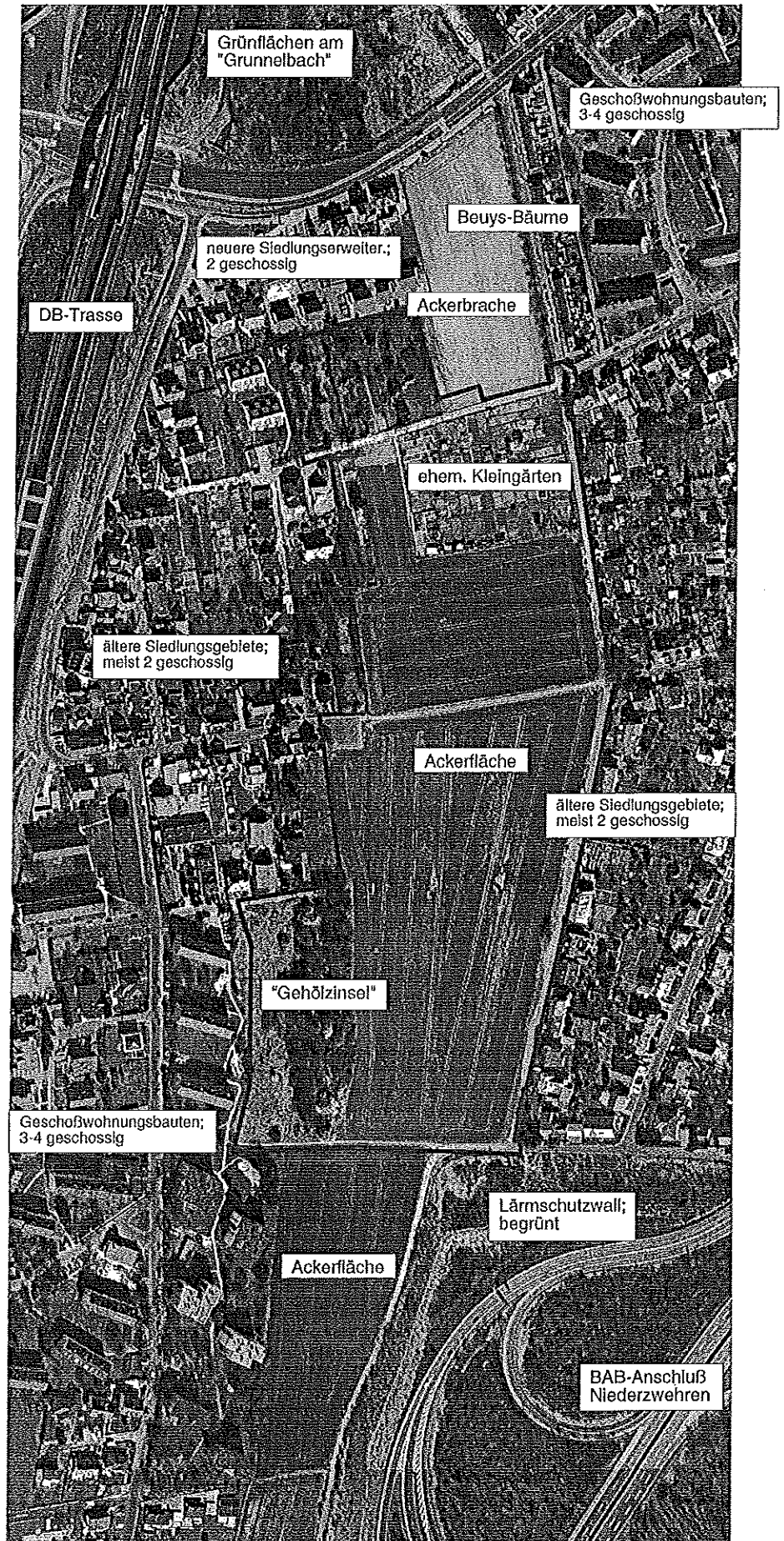
3.5 Grünordnungsplan gem. § 4 HENatG

Die wesentlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes-Goldbachgrünzug werden als Festsetzungen nach § 9(1) 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan Plan Nr. VIII/42 "Goldbach" übernommen.

3.6 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 131 vom 07.06.2000 in Form eines 14-tägigen Aushanges im Amt (13.06.-28.06.2000) und einer öffentlichen Versammlung am 20.06.2000 im Ortsteil statt.

4 Heutige Situation



Das nebenstehende Luftbild zeigt das Plangebiet und seine Umgebung

4 Heutige Situation

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet ist geprägt durch großräumige Freiflächen, die sich nach Süden und Norden über den Geltungsbereich hinaus fortsetzen. Die Freiflächen sind hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und präsentieren sich als offene Bereiche, die in sich nicht durch Grünstrukturen gegliedert sind.

An diese als Grünzug definierten Freiflächen grenzen die Siedlungsgränder von Ober- und Niederzwehren an.

Im Westen existiert eine eher offene Baustruktur mit markanten Gehölzen als Randstrukturen.

Östlich entlang der Siedlungsrandstraße "Am Goldbach" besteht eine ausgeprägte bauliche Siedlungskante des Niederzwehrener Siedlungsgebietes.

Die an das Plangebiet angrenzenden Baugebiete sind hauptsächlich durch gewachsene ältere Baustrukturen geprägt mit größtenteils zweigeschossigen Einzelhäusern, die häufig auch in einer verdichteten Form mit beidseitiger Grenzbebauung anzutreffen sind. Im Südwesten schließt ein ausgedehntes Wohngebiet mit 3-4 geschossigen Geschößwohnungsbauten (Keilsbergsiedlung) an. In jüngerer Vergangenheit wurde südlich der Altenbaunaer Straße ein Baugebiet mit verdichteter, zweigeschossiger Reihen- und Doppelhausbebauung entwickelt.

Die Zufahrt zum gesamten Oberzwehrener Baugebiet östlich der Bahntrasse führt von der Altenbaunaer Straße über die Keilsbergstraße und weiter nach Süden über die Straße "Hinter der Brücke". Von diesen Straßen zweigen drei Stichstraßen nach Osten ab, die das zum Grünzug hin orientierte Baugebiet erschließen und als Fahrerschließung innerhalb des Plangebietes enden. Der Simmedenweg weist davon als einziger eine Wendeanlage auf. Er setzt sich wie die parallel verlaufende Straße "Im Ährenfeld" als wassergebundener Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg über die landwirtschaftlichen Flächen bis zur Straße am "Goldbach" fort. Die Straße "Im Ährenfeld" und der Lüdersweg sind minimal ausgebaute Mischverkehrsflächen.

In Niederzwehren besteht eine Anbindung von der Altenbaunaer Straße an die am Grünzug entlang verlaufende Siedlungsrandstraße "Am Goldbach", die sich an ihrem südlichen Endpunkt als Wirtschaftsweg in die Landschaft fortsetzt. Sie ist aufgrund ihrer nur einseitigen Erschließungsfunktion im Ausbau reduziert mit einem einseitig geführten Gehweg. Im Norden gibt es straßenbegleitende Baumpflanzungen (Beuys-Eichen). Mehrere, die östlich gelegenen Siedlungsgebiete erschließende Querstraßen münden auf die Straße "Am Goldbach" und schaffen Verbindung zur Frankfurter Straße.

Ober- und Niederzwehren besitzen über den Goldbachgrünzug hinweg keine Verbindung für den Kfz-Verkehr.

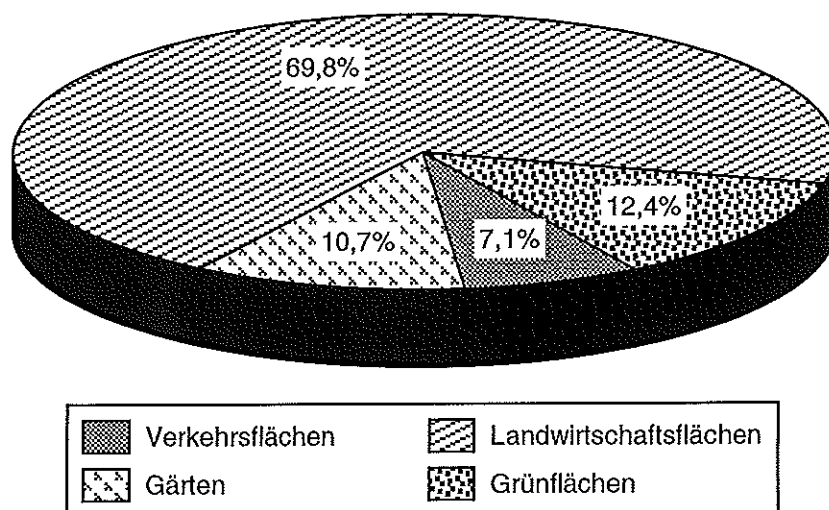
4.2 Realnutzung

Den größten Anteil im Plangebiet haben die als Äcker genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Im nördlichen und westlichen Bereich vorhandene Grünflächen sind vor allem als Gartenflächen, Obstgartenbrachen und Sukzessionsflächen ausgebildet. Eine Kleingartenanlage ist bereits aufgelöst, eine Nutzung der Freiflächen und Anlagen findet nicht mehr statt. Wohnnutzungen sind gegenwärtig im Plangebiet nicht angesiedelt.

Realnutzungen	ha	BPI.-Anteile
Verkehrsflächen	0,64	7,1%
Gärten	0,96	10,7%
Landwirtschaftsflächen	6,27	69,8%
Grünflächen	1,11	12,4%
Σ B.-Plan Nr. VIII/42 "Goldbach"	8,98	100,0%

innerhalb des Plangebietes findet gegenwärtig keine Wohnnutzung statt

Anteile im Plangebiet



4.3 Landschaft und Freiraum

Nördlich des Geltungsbereiches setzen sich die Goldbach-Freiflächen bis zur Altenbaunaer Straße fort und haben dort einen direkten Bezug zu den strukturreichen Grünflächen am Grunelbach. In diesem Bereich sind die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt; es haben sich Ackerbrachen entwickelt. Entlang der die Flächen im Osten begrenzenden Straße "Am Goldbach" ist eine durchgehende Reihe von "Beuys-Eichen" gepflanzt, die aufgrund ihrer bereits erreichten Wuchshöhe eine gut gestaltete räumliche Begrenzung des Straßenraumes und der Freiflächen darstellen.

Nach Süden setzen sich die offenen Freiflächenbereiche als Ackerflächen in Richtung freier Landschaft fort. Sie werden ein-

gerahmt durch den begrünten Lärmschutzwall vom Autobahnanschluß Niederzwehren (A49) und die Randeingrünungen der südlichen Keilsbergsiedlung.

Die Funktion der Freiflächen für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluß ist relativ gering, da die erforderlichen zusammenhängenden Flächengrößen für eine relevante Kaltluftentstehung weder im Plangebiet noch in den höher gelegenen Gebieten im südlichen Anschluß vorhanden sind. Von Bedeutung ist allerdings die Luftleitfunktion der Freiflächen, weil sie im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Freiflächen einen Belüftungskorridor für Kassel darstellen.

Im folgenden werden zusammenfassend die Potentiale der Biotoptypen, der Fauna, der Erholung, des Klimas sowie des Bodens und Wassers in ihrer jeweils gebietsbezogenen Ausprägungen beschrieben. Darüberhinaus erfolgt eine Bewertung in Hinblick auf Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen bestehender Qualitäten durch Nutzungsänderung. Die Aussagen stehen in Übereinstimmung mit dem parallel zum B.-Plan entwickelten Grünordnungsplan "Goldbachgrünzug", der neben dem Geltungsbereich des B.-Planes weitere Flächen im südlichen und nördlichen Anschluß betrachtet. Dem Grünordnungsplan sind weitergehende Aussagen zur Bewertung der Potentiale sowie zur räumlichen Verteilung aus potentialbezogenen Bewertungskarten zu entnehmen.

Potential der Biotoptypen: Die Biotope im Bearbeitungsgebiet sind stark anthropogen beeinflusst, ursprüngliche (primär) Biotope sind nicht vorhanden. Die Biotoptypen im Bearbeitungsgebiet weisen vom Biotopwert keine große Eingriffsempfindlichkeit auf, da sie keinen ausreichenden Entwicklungszeitraum zur Ausbildung besonders schützenswerter Arten hatten und stark vom Menschen überformt sind. Das generalisierte Biotoptypenpotential ist als mittel bis gering einzustufen (sh. hierzu auch die Bilanzierung der vorhandenen Biotoptypen nach dem Grünordnungsplan unter Pkt. 7).

Fauna: Zusammenfassend kann man feststellen, daß das Bearbeitungsgebiet auch aufgrund der großen zusammenhängenden Flächennutzungen von mittlerer bis hoher faunistischer Bedeutung ist. Im Vordergrund stehen hierbei die verbuschten Sukzessionsflächen zwischen dem Lüdersweg und der Winteralstraße mit einem sehr hohen faunistischen Potential und einer sehr hohen Eingriffsempfindlichkeit. Sie sind Brutgebiet für Vögel und Lebensraum für Kleinsäuger und Reptilien.

Erholung: Als Freiräume mit sehr hohem Erholungspotential sind die öffentlich zugänglichen Parkflächen östlich der Straße "Hinter der Brücke" zu bewerten. Insgesamt verfügt das Bearbeitungsgebiet über ein mittleres bis hohes Erholungspotential.

Klima: Als topografisch bedingter Zuflussbereich von Frischluft für die Siedlungsbereiche kommt dem Bearbeitungsgebiet eine klimatische Funktion zu. Von Bedeutung sind dabei die freien, landwirtschaftlich genutzten Flächen (Luftleitbahn). Ein Lufttransport und -austausch kann bei Wind-Wetterlagen über

den Goldbachgrünzug in den Stadtraum hinein stattfinden. Behindert wird dies allerdings durch die sehr hohen und sich überlagernden Aufschüttungen für die Autobahn und die ICE-Trasse, sie riegeln den Grünzug im Süden von den klimarelevanten Landschaftsbereichen ab.

Vom angrenzenden und hochwirksamen Kaltluftentstehungsgebiet "Langes Feld" kann der Goldbach-Grünzug in Hinsicht auf den Luftaustausch nur wenig profitieren. Die dort entstehende Kaltluft fließt -dem Relief folgend- parallel zur Trasse der A49 in nordöstlicher Richtung ab (sh. ZRK-Klimagutachten).

Die Fläche des Goldbachgrünzuges selbst hat mit seiner Größe von ca. 20 ha (im gegenwärtigen Zustand) als Kaltluftentstehungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Nach den Untersuchungen von Alexander, Schmidt und Steinrücke (Quelle: Landesökologische Erfassungsstandards - Ein Methodenbuch, S. 202 ff. In: Forschung zur Deutschen Landeskunde, Band 244, 1999) muss eine Fläche mindestens 300 ha betragen, um die Mindestanforderungen an einen Kaltluftmassenstrom, der in bebauten Gebieten eine Durchlüftung und damit eine klimatische Austauschwirkung erzielen kann, zu erreichen.

Den zusammenhängenden, unversiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kommen im wesentlichen klimatische Ausgleichsfunktionen für die unmittelbar angrenzenden bebauten und klimatisch defizitären Bereiche zu. Klimatische Ausgleichsfunktionen für weiter entfernt liegende Defiziträume des Kasseler Stadtgebietes kann der Goldbachgrünzug aufgrund seiner geringen Fläche nicht entwickeln.

Boden und Wasser: Im Plangebiet besteht aufgrund des geringen Versiegelungsgrades und des großen Anteils an landwirtschaftlichen Flächen ein hohes Potential an Versickerung, ein niedriger Oberflächenwasserabfluss und eine hohe Grundwasserneubildung. Insgesamt läßt sich das Potential für Boden und Wasser im Bearbeitungsgebiet als mittel bis hoch einstufen.

4.5 Belastungen

Die südöstlich des Plangebietes gelegene A49 ist durch Schallschutzanlagen abgeschirmt. In den letzten Jahren ist die Verkehrsbelegung der Autobahn gestiegen und somit auch die Belastung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Insgesamt ist mit einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung in diesem Annäherungsbereich an die Bundesautobahn zu rechnen. Die durch den B-Plan vorgesehenen Siedlungserweiterungen rücken in keinem Bereich näher an die A49 heran, als bereits vorhandene Wohnnutzungen.

Bei Grenzwertüberschreitungen innerhalb der an die Autobahn angrenzenden Siedlungsbereiche von Ober- und Niederzwehren, ist es sowohl aus städtebaulichen als auch aus schall-

schutztechnischen Gesichtspunkten sinnvoll, entsprechende Maßnahmen entlang den Verkehrswegen zu ergreifen bzw. diese zu verbessern. Nur so lässt sich eine grundsätzliche Lösung für alle betroffenen Wohngebiete herbeiführen.

4.6 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Plangebiet nicht berührt.

4.7 Zusammenfassende Bewertung

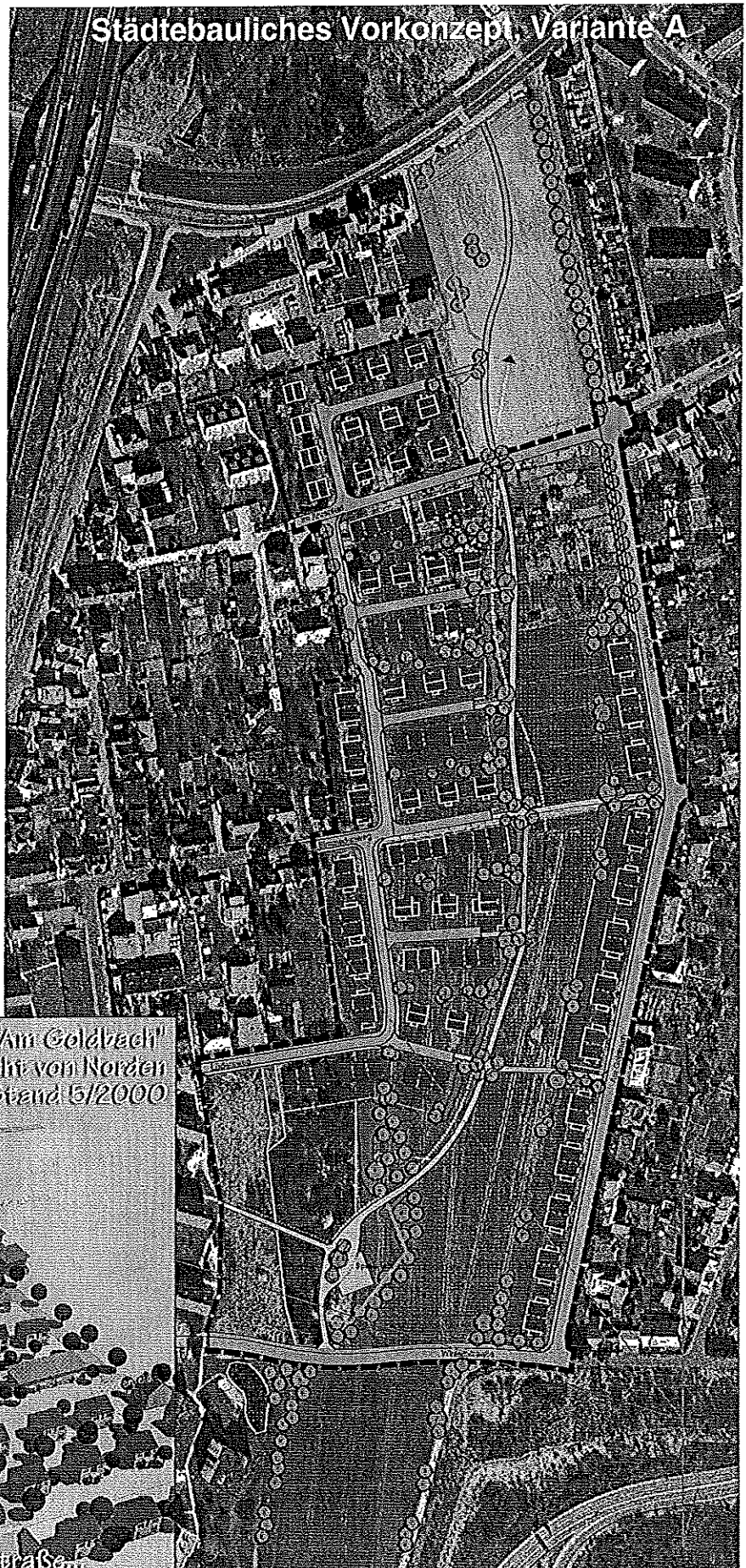
Die strukturarmen, großräumigen landwirtschaftlichen Flächen stellen innerhalb des städtebaulichen Kontextes ein Nutzungs- und Gestaltungsdefizit dar. Die angestrebte Aufwertung der Goldbach-Freiflächen als klimatisch/ökologisch und stadträumlich wirksamer Grünzug mit Naherholungsfunktionen kann mit diesem Nutzungstyp nicht erreicht werden. Es ist erforderlich, die Flächennutzungen neu zu definieren.

Die großflächige "Gehölzinsel" im Südwesten soll als gebietprägendes Grünelement und vielfältig nutzbarer Wohnumfeldbereich vor allem für die angrenzenden Geschoßwohnungsbauten gesichert und entwickelt werden. Das gilt auch für die übrigen Gehölzstrukturen im westlichen Plangebiet auf den angrenzenden privaten Gartenflächen, die als Gesamtdurchgrünung des Gebietes wirken.

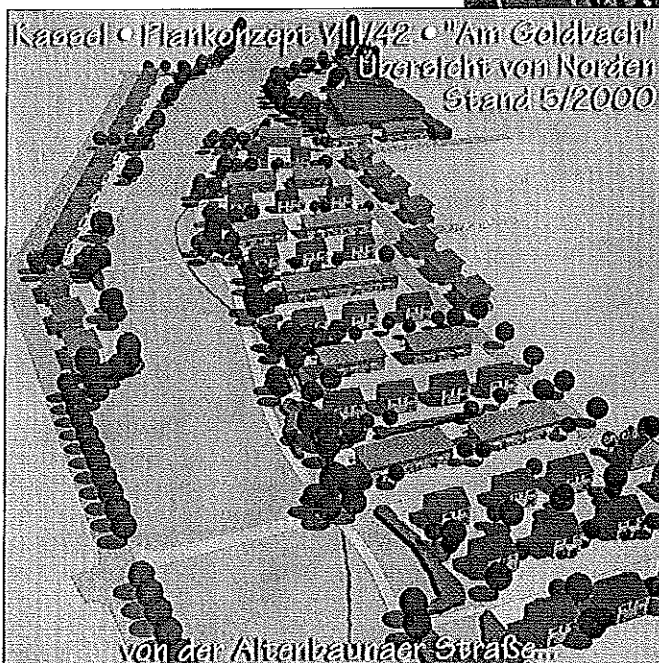
Im Bereich der Siedlungsränder bestehen städtebauliche Defizite. Dem offenen Siedlungsrand im Westen fehlt eine klare bauliche Struktur. Darüber hinaus ist die verkehrliche Erschließung der Flächen nicht mehr ausreichend. Aufgrund der weiten Maschen des öffentlichen Erschließungsnetzes hat sich ein zusätzliches System privater und halböffentlicher Wohnwege entwickelt. Eine Neuordnung muß hier Verbesserungen bringen. Im östlichen Bereich ist aufgrund der nur einseitigen Erschließungsfunktion der Straße "Am Goldbach" eine ergänzende bauliche Entwicklung sinnvoll.

5 Planungsziele und städtebaul. Leitkonzept

Zu dem grundlegenden Bebauungs- und Freiflächenkonzept sind zwei Varianten entwickelt worden, die im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligungen vorgestellt und diskutiert sowie mit städtischen Ämtern abgestimmt wurden. Variante A, die den Grünzug durch Verengungen und Aufweitungen gestalterisch wirkungsvoller ausprägt und im Südwesten die bestehende Gehölzinsel in den Grünzug miteinbezieht, wurde allgemein bevorzugt.



Bauleitplanerisch umgesetzt
wird die Variante A des städtebaulichen Vorkonzeptes



5.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung

Die mit dem Bebauungsplan angestrebte städtebauliche Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes entspricht in besonderem Maße den Forderungen der Stadtentwicklungsplanung nach sparsamem Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden. Der Bebauungsplan leistet so einen wichtigen Beitrag für eine haushälterische Bodenpolitik und eine an Nachhaltigkeitsskriterien orientierte Stadtentwicklung.

Neben der erforderlichen Aktivierung bebaubarer Flächen hat die Verflechtung von Stadt- und Landschaftsraum im Zuge des Aufbaus eines internen Freiraumsystems für Kassel eine große Bedeutung. Die Freiflächenentwicklung innerhalb des Planungsgebietes soll hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten. Die Weiterentwicklung des Systems vernetzter Freiräume im Stadtgebiet sichert einen vielfältigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere und schafft verbesserte Bedingungen für die Freizeit- und Erholungsansprüche der Bewohner. Nicht zuletzt durch die erreichbaren stadtgestalterischen Verbesserungen ergeben sich positive Auswirkungen für das gesamte Stadtgebiet.

5.2.1 Städtebau

Aus den Besonderheiten der Bestandssituation und den Erfordernissen der Stadtentwicklung sind folgende allgemeine städtebauliche Zielsetzungen abgeleitet worden:

- Entwicklung von Bauflächen im Einklang mit der Sicherung/Aufwertung des Grünzuges in seiner Funktion als stadträumliches Gliederungselement zwischen den Ortsteilen und innerhalb des innerstädtischen Freiflächensystems;
- Städtebauliche Abrundung und Entwicklung der Siedlungsränder von Ober- und Niederzwehren;
- Gestaltung der Grünzuges zur Verbesserung der Aufenthalts- und Naherholungsqualitäten sowie zur Sicherung klimatischer Funktionen.
- Sicherung der größeren zusammenhängenden Gehölzstrukturen durch Einbeziehung in das planerische Konzept.

Die vorgesehene Baustruktur wird in ihrer Verdichtung und Struktur deutliche Bezüge zu den angrenzenden Siedlungsbereichen entwickeln, insbesondere zu den gewachsenen Strukturen z.B. an der Straße "Am Goldbach". Darüber hinaus soll die vorgesehene Mischung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen gut vermarktbarere Bauformen sicherstellen. Durch die Verteilung der Bautypen im Gebiet kann eine ausgewogene Durchmischung und eine den unterschiedlichen Standort und Lagebedingungen (z.B. Belichtung/Besonnung) entsprechende Verdichtung erreicht werden. Das neue Siedlungsbild soll durch eine überwiegend zweigeschossige Bauweise geprägt werden.

Der gegenwärtigen Situation am Wohnungsmarkt entsprechend werden keine Strukturen für Geschößwohnungsbau vorgesehen.

Entlang der westlichen Seite der Straße "Am Goldbach" soll in einer Bautiefe eine durchlässige Baustruktur mit Einzel- und Doppelhäusern ergänzt werden. Sie wird sich nicht durchgängig nach Norden erstrecken, um dort eine zu starke Einengung des Grünzuges zwischen westlicher und östlicher Bebauung zu vermeiden. Die Bebauung entlang der östlichen Seite des Grünzuges wird damit auf das durch die bestehende Erschließung sehr wirtschaftlich realisierbare Minimum reduziert.

Auf der westlichen Seite wird ein größerer Flächenbereich zur Ergänzung der vorhandenen Baustrukturen genutzt. Hierbei ist besonders wichtig, vielfältige Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Grünflächen zu entwickeln. Mit der vorgeschlagenen kammartigen Baustruktur kann eine entsprechend offene und durchlässige Siedlungsstruktur erreicht werden, die visuelle, räumliche und funktionelle Beziehungen zu den öffentlichen Freiflächen ermöglicht. Für eine größtmögliche Anzahl der neuen Gebäude kann eine Orientierung zu den hochwertigen Freiflächen gewährleistet werden.

Die Öffnung der Freiflächen und Gartenbereiche zum Grünzug hin bewirkt eine Verzahnung zwischen öffentlichen und privaten Grünstrukturen, die weit in die Siedlungskörper hineingreift und so eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

5.2.2 Verkehr

Die vorhandenen drei Erschließungsstiche im westlichen Plangebiet (Im Ährenfeld, Simmedenweg, Lüdersweg) werden in ihren Endpunkten durch neue Straßen (Planstraße B und C) in Nord-Süd-Richtung zusammengebunden. An die so entstehenden Ringschlüsse werden Stichstraßen zur weiteren Erschließung der östlichen Bauflächen angeschlossen. Der zukünftige Verkehr soll in diesem Bereich vorrangig über den gut ausgebauten Simmeden Weg zur Keilsbergstraße fließen, die auf Grund ihres verkehrstechnischen Ausbaues (Querschnittsbreite, Knoten mit der Altenbaunaer Straße) für eine höhere Verkehrsbelastung ausreichend leistungsfähig ist.

Auf der östlichen Seite muss die Straße "Am Goldbach" durch geringe Fahrbahnverbreiterungen und einen zusätzlichen Gehweg an ihre gestiegene Erschließungsfunktion angepasst werden.

Querverbindungen durch den Grünzug für den Fahrverkehr zwischen den östlich und westlich gelegenen Siedlungsbereichen bleiben reduziert, um unnötige Belastungen durch Schleichverkehre auszuschließen. Der verlängerte Ausbau der Straßen "Am Ährenfeld" und des Simmedenweges bis zur Straße "Am Goldbach" erfolgen nur als befestigte Fuß- und Radwe-

ge.

Eine neue Verbindung entsteht allerdings im Süden in der Verlängerung der Wintertalstraße bis zum Anschluß an die Straße "Hinter der Brücke". Diese Maßnahme ermöglicht eine Optimierung des Linienbussystemes durch Verknüpfung der Siedlungsbereiche von Ober- und Niederrzwehren an dieser Stelle.

Ein Schwerpunkt der Planung ist die Entwicklung eines dichten Erschließungsnetzes für den Fuß- und Radverkehr nicht nur innerhalb des Gebietes. Wichtige Zielpunkte sind vor allem die Verbindungsstellen zum öffentlichen Nahverkehr (KVG-Haltestelle an der Altenbauner Straße sowie Bahnhof Oberzwehren). Das "Rückgrat" dieses Systems bildet der den Grünzug zentral von Süden nach Norden durchlaufende Fuß- und Radweg mit Anbindungen an die vorgesehenen Stichstraßen und seine Querverbindungen zu den östlichen Siedlungsteilen.

5.3 Landschaft und Freiraum

Die Kontur des zukünftigen Grünzuges wurde im Hinblick auf seine wichtige Funktion als räumlich wirksame Zäsur und als Naherholungsbereich zwischen den beiden Stadtteilen festgelegt. Mit einem vorgesehenen Abstand von durchschnittlich 75-95 m zwischen möglichen Baukörpern auf der westlichen und der östlichen Seite kann dieser Funktion ausreichend entsprochen werden. Besonders beachtet ist die gute Wahrnehmbarkeit des Grünzuges von Norden her (Einblick von der Altenbauner Straße): Hier wurden Engstellen vermieden, um einen großen Teil seines Verlaufes sichtbar zu machen.

Zur verbesserten Gestaltung und Gliederung des Grünzuges wurden nachfolgende planerische Grundzüge entwickelt:

- Freihaltung einer mittleren Zone von hochwüchsigen Baum- und Gehölzpflanzungen und sonstiger Querriegeln zur Gewährleistung der Durchlüftungsfunktion in Nord-Südrichtung. Die Flächen werden als Parkanlagen gestaltet.
- In den Randbereichen und Übergängen zu den Bauflächen erfolgt eine Gliederung und Einfassung des Grünzuges durch Baumgruppen und Gehölzpflanzungen, was insbesondere im Westen deutlich als begrünter Siedlungsrand in Erscheinung treten soll, der sich in die Gartenzonen der Baugebiete fortsetzt.
- Integration eines Fuß- und Radwegesystems, das die Freiflächen von den Siedlungen aus leicht zugänglich macht; damit in Verbindung werden Aufenthalts- und Spielbereiche gestaltet. Das Wegesystem verknüpft die in die Freiflächen integrierten Spielstationen und platzartigen Bereiche in den Kreuzungspunkten von Wegen. Ein größeres Spielgelände entsteht im Süden, wo ohne Belastungen für die Wohnnutzungen (ausreichende Abstände) auch intensivere Freizeit- und Spielnutzungen nachgewiesen werden können.

- Entwicklung eines offenen Grabensystems zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser als ökologisch orientierte Maßnahme zur Entlastung des städtischen Entsorgungssystems. Die naturnah gestalteten und in die Frischwiesen des Siedlungsparkes integrierten Gräben, Mulden und Retentionsflächen tragen zusätzlich zur Gliederung und Erholungsqualität des Grünzuges bei und nehmen das unbelastete Wasser aus den Bauflächen auf. Das Entwässerungssystem setzt sich nach Norden auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen (sh. Grünordnungsplan) mit weiteren Rückhalte- und Versickerungsflächen fort.

Innerhalb des gesamten Gebiets wird der weitgehende Erhalt vorhandener Grünelemente angestrebt. Insbesondere die räumlich wirksame großflächige Gehölzstruktur im Südwesten wird beibehalten und funktionell sowie gestalterisch in die Planung eingebunden. Der besonders im westlichen Plangebiet vorhandene hohe Anteil an Großgrün auf den privaten Garten- und Freiflächen soll nach Möglichkeit erhalten bleiben. Als Baustruktur ist hier eine lockere Bebauung vorgesehen.

6 **Inhalte des Bebauungsplanes (Umsetzung der Planungsziele im Bebauungsplan)**

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden ausschließlich Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die Gliederung der Bauflächen entwickelt sich somit aus konkreten Nutzungsansprüchen sowie im starken Maße aus den bestehenden bzw. geplanten Rahmenbedingungen innerhalb des Geltungsbereiches. Um nicht gewünschte größere Geschosswohnungsbauten auszuschließen, aber auch um den erforderlichen Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücksflächen abzusichern, sind begrenzende Festsetzungen getroffen worden. So sind in den festgesetzten reinen Wohngebieten für Doppelhäuser und Hausgruppen (WR2) je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. In allen anderen reinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Mobilfunkanlagen, die von ihrer Größenordnung und Positionierung nicht untergeordnet sind, werden innerhalb der reinen Wohngebiete, aufgrund ihrer städtebaulichen Relevanz, ausgeschlossen. Vermieden werden sollen hierdurch vor allem gestalterische und visuelle Beeinträchtigungen der möglichst homogenen Wohngebiete und der öffentlichen Parkanlagen (Grünzug) durch technische Anlagen und Installationen. Die Festsetzung bezieht sich auch auf den Beschluss des Hessischen VGH (2000), in dem festgestellt wurde, daß Mobilfunkanlagen in reinen Wohngebieten als eigenständige ge-

werbliche Anlage zu definieren sind und damit Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB entsprechen. Somit können in einem reinen Wohngebiet, in dem gewerbliche Anlagen grundsätzlich unzulässig sind, Mobilfunkanlagen ausgeschlossen werden, sofern sie nicht unter die Regelung des § 14 Abs. 2 BauNVO fallen.

Die Festsetzung der möglichen Ausnutzung orientiert sich vor allem an der Bestandssituation im gewachsenen städtebaulichen Umfeld des Plangebietes, mit der Zielsetzung einer harmonischen Integration und Abrundung der vorhandenen baulichen Strukturen. Für die Baustrukturen werden deshalb hauptsächlich 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Darüberhinaus werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die sich auf die vorhandenen Höhenwerte der bestehenden Bebauung beziehen und somit eine harmonische städtebauliche Einbindung gewährleisten. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt.

Die vorherrschende Festsetzung der GRZ von 0,25 stellt eine angemessene Ausnutzung und Bebaubarkeit der Grundstücke sicher.

Bauweise: Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, innerhalb der in bestimmten Gebieten nur Einzelhäuser, Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind.

Mit der Verteilung dieser Bautypen entstehen Bereiche mit unterschiedlichen Verdichtungen. Verdichtete Strukturen entstehen z.B. in den Baugebieten mit Südorientierung, in denen auch günstige Bedingungen für ökologisch orientierte Bauformen vorfindbar sind. Einzelhäuser werden vor allem dort angesiedelt, wo aufgrund der Anforderungen an die Belichtung oder großflächiger Gehölzbestände eine lockere Bebauung sinnvoller ist.

Durch die Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsgebietes, teilweise zwischen den Baugebieten sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt.

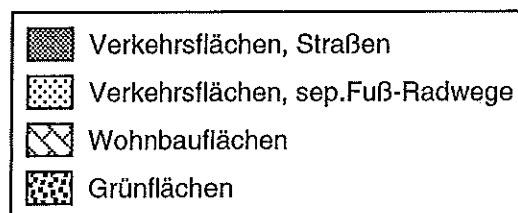
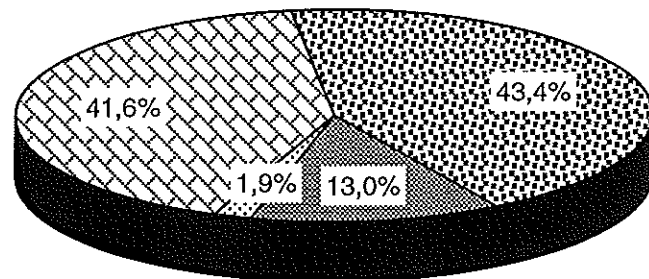
Damit wirksame Grünstrukturen erhalten werden können, sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmeten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn als Ausgleich zusätzliche Pflanzmaßnahmen und geringere Versiegelungen garantiert werden.

6.1.1

Bebauungsplan	ha	BPl.-Anteile
Verkehrsflächen, Straßen	1,17	13,0%
Verkehrsflächen, sep.Fuß-Radwege	0,17	1,9%
Wohnbauflächen	3,74	41,6%
Grünflächen	3,90	43,4%
Σ B.-Plan Nr. VIII/42 "Goldbach"	8,98	100,0%

Mit dem Bebauungskonzept können ca. 90 Wohneinheiten errichtet werden.

Anteile im Plangebiet



6.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Straßenräume im Plangebiet werden beibehalten und gegebenenfalls in den Fahrbahnbreiten den verkehrlichen Anforderungen angepasst, darüber hinaus werden straßenbegleitende Baumpflanzungen ergänzt.

Zur Erschließung der geplanten Baufelder im westlichen Plangebiet werden Verlängerungen der bestehenden Straßen als Stichstraßen vorgesehen. Die festgelegten Verlängerungen sowie vier zusätzliche Erschließungsstiche (Planstr. A, D, E und F) sollen als Mischverkehrsflächen gestaltet werden (5,50m Ausbaubreite), um eine Reduzierung von Erschließungsflächen zu erreichen.

Die Endpunkte der Straßen Im Ährenfeld, Simmedenweg und Lüdersweg werden als platzartige Aufweitungen gestaltet (Wendeschleife). Sie sind wichtige Kreuzungspunkte innerhalb des Systems der Fuß- Radwege. Die Gestaltung der Flächen mit Baumrondellen integriert sie in die Grünflächen und heben

Anmerkung:

Die Erfordernis für eine erneute öffentliche Auslegung entstand vor allem durch die Änderungen von Verkehrerschließungen, insbesondere durch die Verlegung der Planstraße B zwischen der Straße "Im Ährenfeld" und dem Simmedenweg. An die in der Ausbaubreite und Lage gering veränderte Wintertalstraße musste die südliche Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes angepasst werden.

sie als Bezugspunkte und wichtige Verbindungsstellen zwischen Siedlung und Freiflächen gestalterisch hervor. Aufgrund der zu erwartenden geringen Frequentierung durch Fahrverkehr sind die Bereiche als multifunktionale Mischflächen (Spielfläche, Treffpunkt usw.) nutzbar.

Das innerhalb der öffentlichen Grünflächen separat geführte Fuß- und Radwegenetz verbessert die Durchlässigkeit des Gebietes und stärkt die Verknüpfung der einzelnen Stadt- und Landschaftsbereiche. Ziel ist die Ausbildung einer attraktiven Grün- und Wegebeziehung, die den Grünzug gliedert und unterschiedliche Grünflächen verbindet.

Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen werden nicht konkret in ihrer Lage und Ausbaubreite als Verkehrsflächen festgesetzt, sondern nur in ihrer vorgesehenen Linienführung dargestellt. Dies ermöglicht ggf. Anpassungen, die im Rahmen der Objektplanung der Parkanlage und des Ausbaues der Entwässerungssysteme erforderlich werden können.

Besondere Flächen für öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der jeweilige Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück abzudecken ist. In begrenztem Umfang lassen die vorgesehenen Ausbauquerschnitte der Straßen aber auch die Aufnahme von ruhendem Verkehr zu.

Im Plangebiet nördlich der Straße "Im Ährenfeld" wird die Umsetzung eines Baukonzeptes geplant, das sich gestalterisch an die bereits realisierte Bebauung im nördlichen Anschluß anlehnt (an der Altenbaunaer Straße, Hausgruppen mit Stellplatzanlagen und Wohnwegen). Der B-Plan ermöglicht durch die festgesetzte Erschließung der Flächen dieses Konzeptes und sichert über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eine erforderliche öffentliche Nutzbarkeit ab. In diesem Bereich wird ebenfalls eine vorhandene Fernwärmeleitung durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Hierbei soll das Regenwasser an das innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehene System der offenen Grabenentwässerung angeschlossen werden. Damit eine frühzeitige Ausmündung in das Grabensystem möglich ist und die Regenwasserkanäle in der Nähe des Grünzugs mit möglichst geringer Überdeckung gebaut werden können, dürfen die Regenwasserkanäle der Grundstücksentwässerung nicht unter der Kellersohle des Gebäudes liegen.

Zur vollständigen Realisierung des Grabenentwässerungssystems sind Maßnahmen auch außerhalb des Plangebietes zur Sicherung der Vorflut erforderlich.

Die übrige Medienversorgung des Plangebietes muss mit dem Ausbau der Erschließung hergestellt und an die vorhandenen Anschlüsse angebunden werden.

Zur Stromversorgung der neuen Siedlungsbereiche ist im Rahmen Erschließungsplanung eine 10kV Transformatoren-Station in Kompaktbauweise einzuordnen.

Ein Teilstück einer vorhandenen Gasleitung entlang des südlichen Abschnitts der Straße "Am Goldbach" steht im Konflikt mit der geplanten Straßengestaltung (Unterschreitung des Schutzabstandes durch Baumstandorte). Die Gestaltung des Straßenraumes "Am Goldbach" mit Bäumen als konsequente Weiterentwicklung der im nördlichen Teil der Straße bereits realisierten straßenbegleitenden Begrünung ("Beuys-Bäume") macht hier eine Umverlegung der Leitung an eine unkritische Stelle innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

Eine bestehende Kanaltrasse quert den Grünzug in der Verlängerung des Lüdersweges, sie verläuft im Bereich von geplanten Baugebieten. Um die Aufteilung der Baugebiete nicht erheblich verändern zu müssen, wird ein Teilstück des Kanales in den Bereich des vorgesehenen Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Grünzuges verlegt. Der Weg ist deshalb in einer Breite von 3,50 m vorzusehen.

Für den Ausbau des Erschließungssystems wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 festgesetzt, dass alle für die Medienversorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen unterirdisch zu verlegen sind. Dies ist erforderlich, um die vorgesehene Gestaltung des Straßenraumes, insbesondere der Baumpflanzungen, zu realisieren. Darüber hinaus ist die unterirdische Verlegung der Versorgungslinien im Stadtteil und im gesamten Stadtgebiet seit Jahrzehnten üblich und als Stand der Technik anzusehen. Im Weiteren muss die Stadt als Wegebausträgerin Sorge tragen, dass keine zusätzlichen und vermeidbaren Gefahren im Straßenraum entstehen. Die für die oberirdischen Leitungen erforderlichen Masten sind Gefahrenpunkte, die nicht nur bei Verkehrsunfällen als zusätzliches Risiko zu betrachten sind.

6.3 Grünstrukturen/Freiraumkonzept/Naturschutzbelange

Wichtigste Ziele sind:

- Die Erhaltung bzw. Entwicklung eines verbindenden Grünzuges
- Flächen / Objekte mit Pflanzbindung und Pflanzgeboten

Durchgrünung

Zur Durchgrünung des Plangebietes, aber auch als Lebensraum für Tiere, sollen an möglichst vielen Stellen der Erschließungsstraßen, der KfZ-Stellplatzflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen Bäume gepflanzt werden (je 200 m² Grundstücksfreifläche ein mittelhoher heimischer Laubbaum).

Als besondere Maßnahme soll eine möglichst durchgängige Baumbepflanzung entlang der westlichen Seite der Straße "Am Goldbach" als Fortsetzung der im Norden vorhandenen Reihe von Beuys-Eichen vorgenommen werden. Die Straße

soll zukünftig als räumlich wirksame "Grünachse" erlebbar werden.

Die standortgerechten, ökologisch hochwertigen Vegetationsbestände im südwestlichen Plangebiet, südlich des Lüdersweges, werden gesichert und in neue Entwicklungsziele eingebunden (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Hierzu werden nachfolgende Bewirtschaftungsregeln und Pflegemaßnahmen festgesetzt: Für die Gehölz- und Sukzessionsfläche ist zur Entwicklung einer natürlichen Gehölzinsel mit Wäldchencharakter ein sukzessives Freischneiden der standortgerechten Bäume und Strauchgruppen vorgesehen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und die Gehölze bei Abgang zu ersetzen. Somit bleibt eine bedeutende vorhandene Grünstruktur mitsamt ihren Lebensraumfunktionen erhalten.

Die öffentlichen Parkanlagen sind als große, intensiv genutzte Frischwiesen zu gestalten. Der mittlere Bereich ist von hochwüchsigen Bepflanzungen freizuhalten.

Entlang der Achse des nordsüdlich verlaufenden Fuß- und Radweges werden zwei Spielflächen eingeordnet. Eine größere Fläche am südlichen Rand des Plangebietes für eine Spielplatzanlage, für die ein Bolzplatz, ein Basket- und Streetballfeld sowie weitere Ausstattungen für Spiel- und Bewegungsaktivitäten (auch für Kleinkinder) vorgesehen sind. Eine weitere, kleinere Spielstation ist am weiter Verlauf des Weges nach Norden vorgesehen.

Zwischen dem Fuß- und Radwegesystem und dem dorthin orientierten Rand der westlichen Baugebiete wird eine Grünfläche mit der Maßgabe "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" ausgewiesen. Sie dient der grünordnerischen Strukturierung, dem städtischen Klima, der Schaffung von Lebensraum für eine standortangepaßte Flora und Fauna sowie der Gestaltung des Stadtbildes. Darüberhinaus entsteht eine "Pufferzone" und visuelle Abschirmung zwischen den schutzbedürftigen Wohnnutzungen und den öffentlich zugänglichen Wege und Parkanlagen.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser aus dem Baugebieten wird in Gräben durch die Frischwiesen der Parkflächen geleitet, in mehreren Retentionsflächen gesammelt und versickert. Die Bepflanzung der Wasserflächen und Gräben erfolgt im Uferbereich mit standortgerechten Laubgehölzen, Schilf- und Röhrichtanpflanzungen, Ufer- und Großstaudenfluren, die extensiv zu pflegen sind. Die detaillierte Gestaltung und Dimensionierung der Anlagen wird im Grünordnungsplan bzw. in weitergehenden Realisierungsplanungen festgelegt.

Oberflächengestaltung

•Um die Ressourcen Wasser und Boden so weit als möglich zu schonen, soll die Versiegelung der Grundstücke auf das unumgänglich notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb soll

len auf den von der Erschließung abgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Stellplätze und nur ausnahmsweise Nebenanlagen errichtet werden.

Wege/Hofflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur als wassergebundene Decken oder offenfugige Oberflächenbeläge ausgeführt werden.

•Alle nicht überbauten/nicht versiegelten/nicht der inneren Erschließung dienenden/das zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigenden Grundstücksflächen sollen standortgerecht begrünt und/oder als Nutzgärten gepflegt und dauerhaft unterhalten werden. Dies dient ebenfalls der Schonung der Ressourcen Wasser und Boden.

Grünordnung

•Alle zu pflanzenden Gehölze müssen heimische, standortangepasste Laubgehölze sein (auch Züchtungen).

•Bäume entlang von Straßen müssen einen Stammumfang zwischen 16 und 18 cm haben. Im Straßenraum entlang der Straße "Am Goldbach" sind als Ergänzungen zu den geschützten Beuys-Bäumen hochstämmige Eichenbäume zu pflanzen. Im Bereich der Wendehämmer der Stichstraßen sind hochstämmige Winterlinden (*Tilia cordata*) festgesetzt. Für die Baumscheiben der Straßenbäume müssen Flächen von wenigstens 2x2 m eingeplant werden.

•Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen müssen einen Stammumfang von 12-14 cm haben.

•Die Pflanzscheiben der Bäume (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) dürfen nicht befahren oder als Abstell-/Lagerfläche genutzt werden. Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren, notfalls sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

•Pfleßmaßnahmen an Bäumen (Ausnahme: Bäume entlang von Erschließungsstraßen) sind nur aus ökologischen Gründen (z.B. Verjüngungsschnitt) zulässig.

•Die Grünfläche mit der Maßgabe "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" wird nach der Anpflanzung von Bäumen mit einer gebietstypischen Gebrauchsrassen-Mischung eingesät. Der Rasen auf der Fläche wird 2 mal im Jahr gemäht.

•Die straßenbegleitenden Grünstreifen werden mit einer standortangepassten Gebrauchsrassenmischung eingesät.

•Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen Baugrundstücke darf der Anteil nicht heimischer Gehölzpflanzen und Nadelhölzer 20 % nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzen des jeweil. Grundst.).

•Das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel sollte als Fachamt bei allen Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen rechtzeitig hinzugezogen werden.

6.4 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf den Biotop- und Artenschutz, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beschrieben und bewertet. Gegenstand der Untersuchung sind dabei die Potentiale: Biototypen, Fauna, Erholung, Klima, Boden und Wasser (vgl. auch Grünordnungsplan)

Die Umsetzung der Planung wird dann als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8, Abs.1 BNatSchG bewertet, wenn sie mit "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen" verbunden sind, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen." Da die Entwicklung der geplanten Baufelder und Infrastruktur in enger Zusammenarbeit zwischen allen Planungsbeteiligten erfolgte, wurden schon im Vorfeld vermeidbare Eingriffe unterlassen.

Bewertung der Eingriffe für Flora und Fauna

Das Bestandspotential der Fauna stützt sich im wesentlichen auf die strukturreiche, eingewachsene "Gehölzinsel" im südwestlichen Planbereich. Sie ist Brutgebiet für Vögel und Lebensraum für Kleinsäuger und Reptilien. Der Bebauungsplan und der Grünordnungsplan sehen den Schutz und den Erhalt dieses faunistisch bedeutsamen Lebensraum vor. In Abwägung mit den Zielen einer stadtwirtschaftlich vertretbaren, möglichst zusammenhängenden Siedlungsentwicklung soll ein kleinerer, durch bestehende Straßen bereits erschlossener Teilbereich für Baugebiete in Anspruch genommen werden.

Die Festsetzungen von Neubauflächen und Erschließungsstraßen wirken sich insgesamt negativ auf die Lebensräume der Fauna aus. Ausgleich hierfür leistet die geplante Nutzungsänderung der ackerbaulich genutzten Flächen in intensive Frischwiesen. Eine Steigerung des faunistischen Potentials ist insbesondere durch die geplanten Gräben und die Retentionsflächen zu erwarten.

Die Auswirkungen der Planung auf die Fauna sind aufgrund der umfassenden Nutzungsänderungen der Freiflächen in faunistische bedeutsamere Lebensräume positiv zu bewerten.

Die gegenwärtig noch stärker vorhandenen Offenlandbereiche sind auch innerhalb der dicht besiedelten Zonen von Bedeutung für bestimmte Tierarten, insbesondere für die artenreich vorhandene Vogelwelt. Eine ausreichende Entfaltung der vorhandenen Tierarten kann auf den auch weiterhin in bedeutender Größe verbleibenden und durch die Planung nun wesentlich vielfältiger strukturierten Grünflächen ermöglicht werden. Um weitere Lebensräume abzusichern, sind durch entsprechende Festsetzungen, eine strukturreiche Bepflanzung der privaten Freiflächen und Gärten, gewährleistet worden. Der Zugang für alle Arten zu den angrenzenden großflächigen Freiflächenbereichen ist nicht verbaut, so dass reviernahe Offenlandbereiche auch weiterhin zur Verfügung stehen.

Eine Wanderung von bestimmten Tieren in Nord-Südrichtung wird durch die vorgesehene Reduzierung der Grünzugflächen unter Umständen beeinträchtigt aber nicht verhindert. Auf dem möglichen Weg in Richtung Park Schönfeld sind ebenfalls Einengungen und Barrieren (vor allem vielbefahrene Straßen) vorhanden, die auch bisher Wanderbewegungen der Fauna nicht unterbunden haben.

Bewertung der Eingriffe für die Erholung:

Das mittlere bis hohe Erholungspotential des Bearbeitungsgebietes stützt sich auf die öffentlich zugänglichen Parkflächen östlich der Straße "Hinter der Brücke", auf gärtnerisch genutzte Grünflächen, vereinzelte Hausgärten, das Grabeland und die Feldwege ohne Verkehrsbelastung. Mit Ausnahme einiger gärtnerisch genutzter Grünflächen und des Grabelandes im Norden des Bearbeitungsgebietes sehen der Bebauungsplan und der Grünordnungsplan den Erhalt der Flächen und die Stärkung der Erholungsnutzung vor.

Die Ausweisung der Neubauflächen und Erschließungsstraßen wirkt sich nur bedingt verschlechternd auf das Erholungspotential aus, da in diesem Zusammenhang zusätzliche, private und öffentliche Erholungsflächen entstehen.

Eine Aufwertung des Erholungspotentials erfährt das Bearbeitungsgebiet insbesondere durch die Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes, die Neuanlage von Spielplätzen, durch die Nutzungsänderung der ackerbaulich genutzten Flächen in intensiv genutzte Frischwiesen sowie durch die Ortsrandbegrünung und die damit einhergehende Landschaftsbildverbesserung.

Die Auswirkungen der Planung auf die Erholungsnutzungen im Bearbeitungsgebiet können als positiv bewertet werden. Der Eingriff durch zusätzliche Versiegelung und Bebauung wird durch das Neuangebot von Freizeit- und Erholungsflächen ausgeglichen.

Bewertung der Eingriffe für das Klima

Das klimatische Potential des Bearbeitungsgebietes beruht auf dem geringen Versiegelungsgrad und der besonderen klimatischen Funktion als topographisch bedingter Zufließbereich von Kalt- und Frischluft für angrenzende Stadtgebiete. Von großer Bedeutung sind dabei die zusammenhängenden Freiflächen des Grünzuges.

Der Bebauungsplan sieht für diese klimatisch bedeutsamen Freiflächen den weitestgehenden Erhalt vor.

Der unversiegelte, von Bebauung freigehaltene Bereich des Grünzuges (öffentliche Grünflächen aber auch nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen) bleibt in einer Breite von 55-75m erhalten. Dies entspricht auch der Breite des Grünzuges, wie sie auch im zukünftigen LP vorgesehen ist.

Die Bebauungen entlang der Randbereiche des nördlichen Teiles des Goldbach-Grünzuges sind als offene Baustrukturen (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) vorgesehen, die den

Luftaustausch und -transport in allen Richtungen ermöglichen, um auch weiterhin die Belüftung der bestehenden Bebauung abzusichern. Von den 8,9 ha des Bebauungsplanes wird insgesamt nur ca. 1 ha durch Bebauung versiegelt. Die klimatischen Auswirkungen sind somit insgesamt gering. Bezogen auf diese mikroklimatische Verschlechterungen aufgrund der Einengung des Grünzuges und der zunehmenden Flächenversiegelung kann jedoch davon ausgegangen werden, daß das Makroklima die negativen Veränderungen kompensieren wird. Wesentlich für das Makroklima ist, das durch die Beibehaltung des Grünzuges als zusammenhängende, freie Grünfläche die wichtige stadtklimatische Funktion, als topographisch bedingter Zuflussbereich von Kalt- und Frischluft für angrenzende Stadtgebiete weiterhin sichergestellt wird. Einen gewissen klimatischen Ausgleich zu den mikroklimatischen Veränderungen leisten die geplanten Gräben und Retentionsflächen sowie die Baumpflanzungen an den Siedlungsrändern.

Bewertung der Eingriffe für Boden und Wasser

Die vorhandenen Potentiale von Boden und Wasser im Bearbeitungsgebiet stützen sich im wesentlichen auf den geringen Versiegelungsgrad und den großen Anteil landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der Bebauungsplan und der Grünordnungsplan sehen für diese bedeutsamen Freiflächen den weitestgehenden Erhalt vor. Die Planwerke berufen sich bei der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung auf einen sparsamen Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden. Die geplanten flächensparenden Baufelder an den Ortsrändern von Ober- und Niederzwehren und die zunehmende Flächenversiegelung in diesem Bereich stellen jedoch gegenüber dem Bestand für die Potentiale Boden und Wasser ein Verschlechterung dar.

Ausgleich hierzu leistet das geplante System aus Gräben und Retentionsflächen zur Oberflächenwasserversickerung der Neubaugebiete in den Parkflächen des Grünzuges.

Zusammenfassung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. VIII / 42 und des Grünordnungsplanes "Goldbachgrünzug" ergeben im Vergleich zur Bestandssituation für die Potentiale Flora und Erholung durchaus eine Verbesserung. Für die Potentiale Fauna Klima, Boden und Wasser ergeben sich punktuelle Verschlechterungen, die allerdings bezogen auf das Bearbeitungsgebiet des Grünordnungsplanes kompensiert werden können.

Nach Gegenüberstellung von geplanten Eingriffen und Maßnahmen im B-Plan und auf den zusätzlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des GOP ist festzustellen, dass ein hinreichender Ausgleich aus ökologischer Sicht und eine deutliche stadtgestalterische Aufwertung des Planungsbereiches erreicht wird.

Anmerkung:

In der vorliegenden Überarbeitung des B-Planes sind die Bestandssituation sowie die vorgesehenen Eingriffe Neubewertet worden. Das bisherige Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, wonach das Bestandspotential der Biotope durch Realisierung der Planungsziele verbessert und die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen waren, stellt sich dadurch anders dar. In der vorliegenden Entwurfs-Fassung des B-Planes werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

7 Übernahme aus Fachplänen

7.1 Übernahme aus dem Grünordnungsplan

Neben dem Bebauungsplan wird zur angemessenen Berücksichtigung der Entwicklungsziele für Natur und Landschaft der Grünordnungsplan "Goldbachgrünzug" aufgestellt.

In den bisherigen Planungsschritten wurden die planerischen Ziele und Leitbilder zwischen allen Planungsbeteiligten abgestimmt und somit eine gemeinsame Grundlage für beide Planungen geschaffen.

Der vom Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel aufgestellte Grünordnungsplan sichert und entwickelt den Goldbachgrünzug unter Berücksichtigung aller anderen Planungsziele ab. Es werden dabei neben dem Geltungsbereich des B.-Planes weitere Flächen im südlichen und nördlichen Anschluß in eine Gesamtkonzept einbezogen.

Ergänzend zu den bereits in die vorstehenden Kapitel eingeflossenen Aussagen werden nachfolgend die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, die Bilanzierung der Biotoptypen und die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan wiedergegeben. Der Grünordnungsplan und der Bestandsplan sind im Anhang dieses Begründungstextes dargestellt.

7.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage der Biotopwertermittlung gemäß der Wertliste nach dem Hessischen Standort- und Nutzungsschlüssel der Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995.

In den nachfolgenden Bilanz-Tabellen sind die Bewertungsergebnisse differenziert dargestellt.

Bestand: Gemäß der Bestandsaufnahme der Biotopwerttypen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII / 42 vor dem Eingriff **1.624.654 Biotopwertpunkte** nachgewiesen.

Planung: Nach Erreichen der im Bebauungsplan Nr. VIII/42 und im Grünordnungsplan dargestellten Planungsziele besitzt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches **1.505.649 Biotopwertpunkte**. Gegenüber dem Bestand ergibt sich durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Defizit von **119.005 Biotopwertpunkten**.

Die im Bebauungsplan Nr. VIII / 42 und im Grünordnungsplan festgesetzten Planungsziele lassen sich gemäß der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgleichen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgesehen. Dazu werden Flächen im direkten nördlichen und nordöstlichen Anschluß an das Plangebiet des B-Planes herangezogen und entwickelt. Hier wird eine 11.140 m² große Fläche mit ackerbaulicher Nutzung zu einer differenziert geglie-

7 Übernahme aus Fachplänen

der öffentlichen Grünfläche (Parkfläche, Flächen zum Anpflanzen, naturnah gestaltete Entwässerungsgräben) aufgewertet. Da sich diese externen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des GOP-Goldbachgrünzug befinden und somit im Zusammenhang mit den im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Flächen grünordnerisch überplant sind, wird eine geordnete städtebaulichen Entwicklung abgesichert. Der Grünzug wird in seiner vorgesehenen Strukturierung (sh. Darstellung des Grünordnungsplan-Goldbachgrünzug im Anhang) bis zur Altenbaunaer Straße weitergeführt und mit dem im Norden angrenzenden Grünflächensystem der Stadt vernetzt. Hiermit wird ein wichtiges übergeordnetes Planungsziel erreicht und den Belangen des Naturschutzes und der Landespflege Rechnung getragen.

Bewertung: Durch die Festsetzung zusätzlicher Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. VI-II/42 "Goldbach" kann eine Biotopwert-Verbesserung von **119.009 Biotopwertpunkten** erreicht werden, die dem Defizit durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von **119.005 Biotopwertpunkten** gegenübersteht. Der Eingriff ist somit insgesamt ausgeglichen.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz für das Plangebiet							
Zeile	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste Sp. 1	Wert- pkt.e je m2 Sp. 2	Flächenant. (m2) je		Biotopwert		Bemerkungen
			Biotop-/Nutzungstyp vorher Sp. 3	nachher Sp. 4	Sp.2xSp.3 vorher Sp. 5	Sp.2xSp.4 nachher Sp. 6	
Bestand							
1	Acker, intensiv genutzt (11.191)	13	62.716	0	815.308	0	
2	Arten- und strukturreiche Gärten (11.222B)	25	9.636	0	240.900	0	
3	Hochstaudenflur (09.210B)	39	4.950	4.179	193.050	162.981	
4	Feldgehölz (04.600B)	56	6.105	4.641	341.880	259.896	
5	Feldwege, unbefestigt oder teilver- siegelt (10.530)	6	1.094	0	6.564	0	
6	Verkehrsgrün (11.221)	14	996	3.317	13.944	46.438	
7	Anliegerstraße, versiegelte sonstige Wege (10.510)	3	4.336	11.690	13.008	35.070	
Planung							
8	Bebauung, GRZ 0,5 (10.710)	3	0	9.350	0	28.050	Baugrundstücke ge- samt 37.404 m2
9	Nicht überbaubar/ teilweise versie- gelt (11.530)	6	0	4.675	0	28.050	
10	Vegetationsflächen auf Baugrund- stücken (11.221)	14	0	23.379	0	327.306	
11	Flächen mit Pflanzbindung (02.400)	27	0	3.429	0	92.583	
12	Gewässer/Gräben (05.242)	29	0	7.000	0	203.000	
13	29 Bäume (04.110)	31	0	0	0	899	
14	Fuß- und Radwege (10.530)	6	0	1.863	0	11.178	
15	Parkflächen (11.225)	21	0	11.694	0	245.574	
16	Spielplätze/Spielstationen (11.221)	14	0	4.616	0	64.624	
Summe			89.833	89.833	1.624.654	1.505.649	
Biotopwertdifferenz der Gesamtmaßnahme im Plangebiet						-119.005	

Ausgleichsbilanz für Flächen außerhalb des Plangebietes							
Zeile	Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste Sp. 1	Wert- pkt.e je m2 Sp. 2	Flächenant. (m2) je		Biotopwert		Bemerkungen
			Biotop-/Nutzungstyp vorher Sp. 3	nachher Sp. 4	Sp.2xSp.3 vorher Sp. 5	Sp.2xSp.4 nachher Sp. 6	
Bestand							
1	Acker, intensiv genutzt (11.191)	13	11.141	0	144.833	0	
2	Verkehrsgrün (11.221)	14	303		4.242	0	
Planung							
3	Flächen mit Pflanzbindung (02.400)	27	0	1.000	0	27.000	
4	Gewässer/Gräben (05.242)	29	0	3.620	0	104.980	
5	Fuß- und Radwege (10.530)	6	0	480	0	2.880	
6	Parkflächen (11.225)	21	0	6.344	0	133.224	
Summe			11.444	11.444	149.075	268.084	
Biotopwertverbesserung durch Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes						119.009	




7 Übernahme aus Fachplänen

Die nebenstehende Karte verdeutlicht die im B-Plan festgesetzte Zuordnung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Eingriffen in den geplanten Baugebieten und durch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden als Parkflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, naturnah angelegte Gräben auf öffentlichen Grünflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die flächenhafte Zuordnung der einzelnen geplanten Biotoptypen ist der Grünordnungsplanung zu entnehmen (sh. Anhang). Bei der Aufteilung der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Kostenerstattungssatzung der Stadt Kassel zu berücksichtigen.

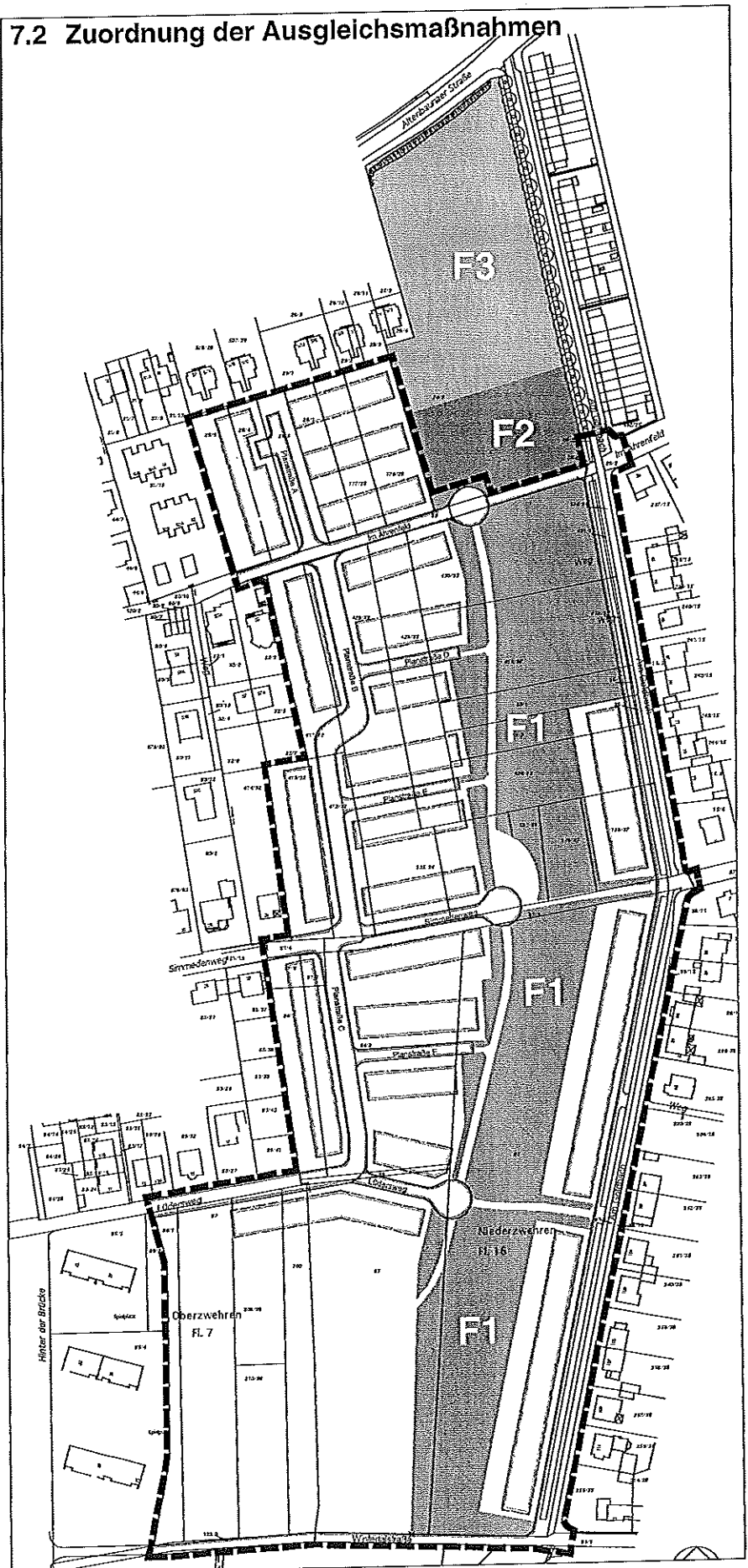
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in den Baugebieten wird die mit **F1** definierte Fläche mit einer Größe von **20.935 m²** zugeordnet.
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe durch separate Fuß- und Radwege wird die mit **F2** definierte Fläche mit einer Größe von **3.131 m²** zugeordnet.
- Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe durch Erschließungsstraßen wird die mit **F3** definierte Fläche mit einer Größe von **8.313 m²** zugeordnet.

Legende

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch:

-  **F1** die Baugebiete
-  **F2** die Fuß- und Radwege
-  **F3** die Erschließungsstraßen

7.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen



Nachstehende Tabelle verdeutlicht die Zuordnung von Flächengrößen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den jeweiligen Eingriffen. Die zugeordneten Flächengrößen entsprechen in etwa dem Anteil an Flächenversiegelung der unterschiedlichen Eingriffe.

Eingriff	Größe der versiegelten Fläche in m ²	Anteil an der versiegelten Fläche in %	Anteil an der Ausgleichsfläche in %	zugeordneten Ausgleichsfläche in m ²
Baugebiete	14026	60	64	20935
Anliegerstraßen	7354	32	26	8313
Fuß- und Radwege	1863	8	10	3131
Summe	23243	100	100	32379

8. Umweltbericht

Gemäß § 2a Abs. 1 BauGB ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

Bei Bebauungsplänen "greift" das UVPG (hier § 3, Anwendungsbereich) ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mindestens 20.000 m². Mit einer Grundfläche von insgesamt 10.000 m² innerhalb des vorliegenden BPlan Nr. VIII/42 "Goldbach" wird dieser Wert deutlich unterschritten. Damit ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig (§3 a/b UVPG) noch muß eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c UVPG) durchgeführt werden.

9. Bodenordnung

Zur Realisierung der Ziele des Bebauungsplans ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB erforderlich. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.1999 wurde für das Gebiet zwischen den Straßen Im Ährenfeld / Am Goldbach / Wintertalstraße und dem östlichen Ortsrand von Oberzwehren eine Umlegung nach § 46 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) angeordnet. Als Umlegungsstelle wurde der Magistrat eingesetzt. Die Umlegung für das Gebiet "Am Goldbach" wurde mit Beschluss vom 31.01.2001, gemäß § 47 BauGB, eingeleitet. Das Liegenschaftsamt wurde beauftragt die Umlegung gemäß der §§ 45 bis 79 des BauGB durchzuführen.

10. Kostenschätzung

Die Kosten der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald verwirklicht werden sollen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Hinweise zur nebenstehender Tabelle:

Die dargestellten Kosten sind investive Kosten, die Kosten für den Grunderwerb sind nicht berücksichtigt.

Bei der Zusammenstellung der geschätzten Kosten wurden Erhebungen des Straßenverkehrsamtes, der Kasseler Entwässerungsbetriebe und des Umwelt- und Gartenamtes zugrunde gelegt. Die Daten wurden entsprechend den Abwägungsergebnissen aktualisiert.

*Kosten beinhalten Beleuchtung, Straßenbau und Entwässerung (kein Kanal).

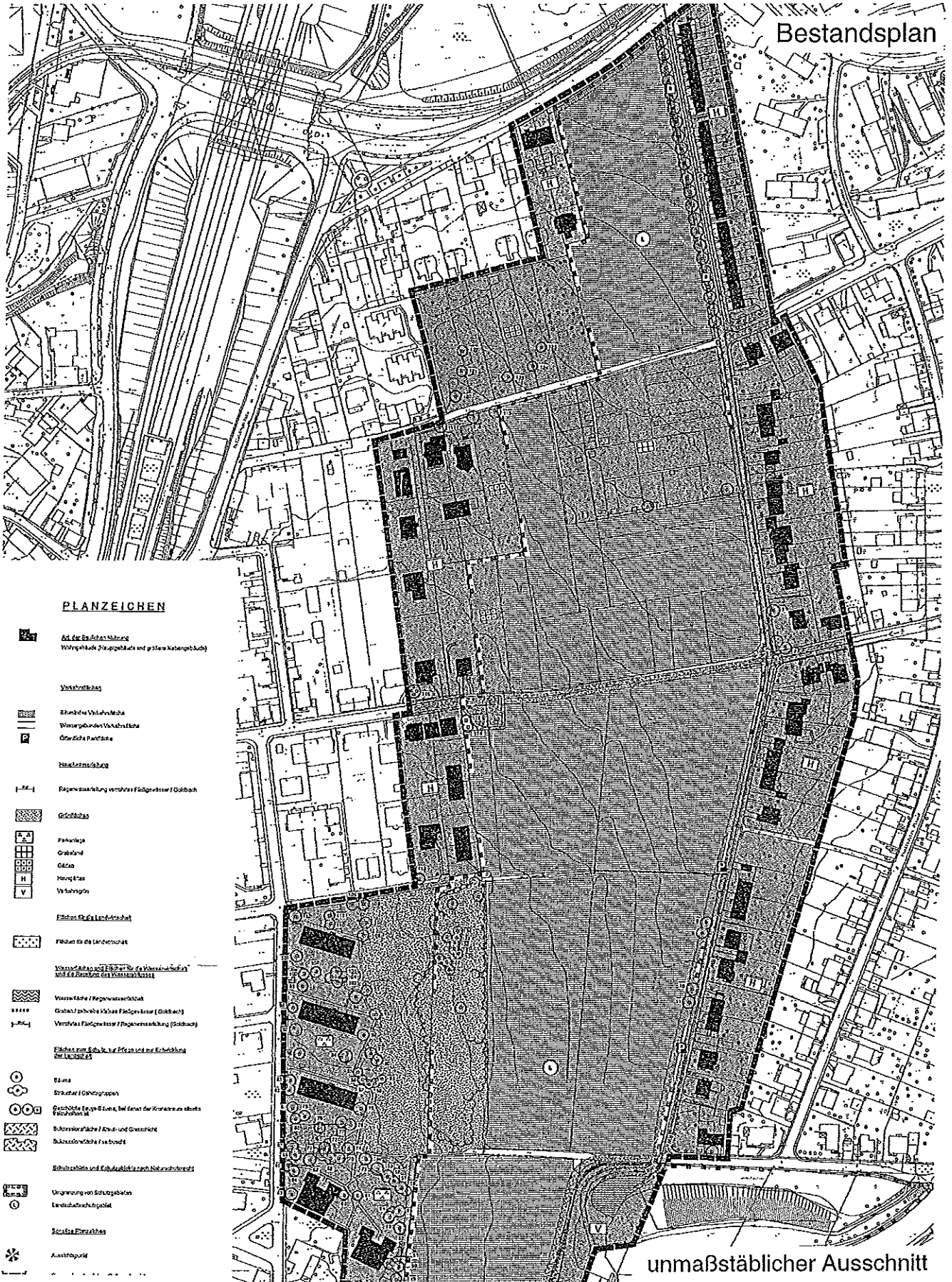
**Kosten beinhalten Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Erschließungsstraßen (F3) und der separaten Fuß- und Radwege (F2).

		EURO
1	Straßenbau*	1.430.000
2	Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen	67.200
3	Kanalisation	1.033.000
4	Entwässerung/Regenwasserführung	521.000
5	Spielplätze, große Anlage+Spielstation	176.000
6	Ausgleichsmaßnahmen	
	für Erschließungsmaßnahmen** (F2/F3)	60.000
	für Eingriffe auf den Grundstücken (F1)	282.000
	Summe	3.569.200






























Anhang:

Grünordnungsplan - Goldbachgrünzug

Bestandsplan



PLANZEICHEN

-  **Art der Bestehen-Nutzung**
Waldgebiet, Straßengrün und größere Laubgehölze
- Vegetationsart**
-  Rhododendronhecke
-  Wassergrabenvegetation
-  Öffentliche Parkfläche
- Heckenmaßstab**
-  Regenwasserleitung innerhalb Fließgewässer / Goldbach
- Grünflächen**
-  Parkanlage
-  Grünhof
-  Grün
-  Hausgarten
-  Wohngarten
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Vorschriftliche Begrünung für die "Kernzone" des "Kernbereichs" (Kernzone)**
-  Wasserfläche / Regenwasserzuleitung
-  Grünflächen / private Grünflächen (Goldbach)
-  Verkehrsflächen / Regenwasserleitung (Goldbach)
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**
-  Flächen für die Landschaft
- Flächen für die Landschaft**

unmaßstäblicher Ausschnitt

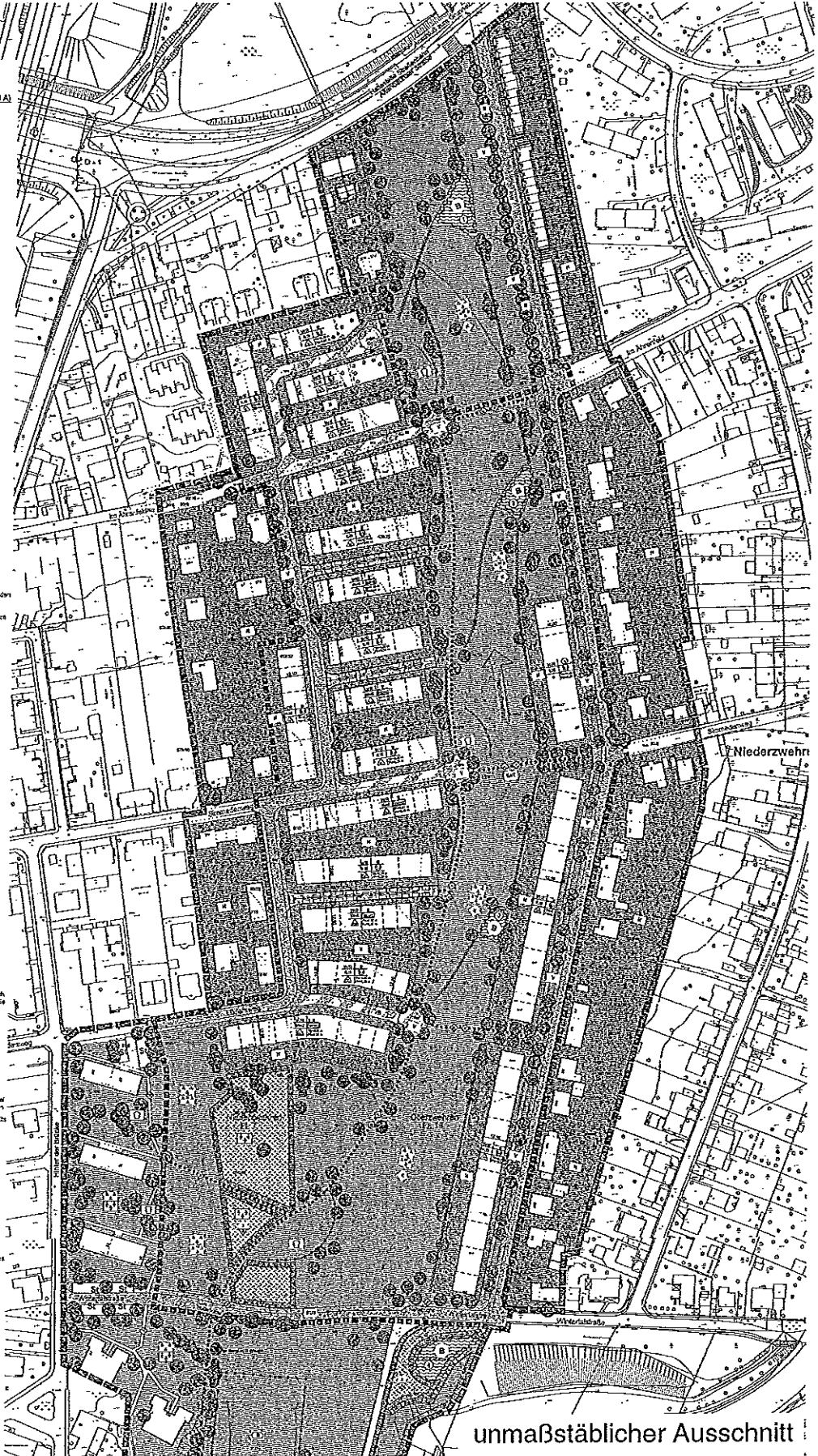
Anhang:

Grünordnungsplan - Goldbachgrünzug

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen durch Zeichnung und Text gem. § 9 BauGB (Teil A)

- Bezeichnung / Piktogramm**
- Abgrenzung der Gebäude**
Wohngebäude / Wohnaufbauflächen
 - Zahl der Vollgeschosse (Mindestmaximalanzahl)**
Reine Wohngebäude (Bauweise)
 - Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR) (Beispiel)**
Geschäftsbereich (GRZ) / Geschäftsbereich (GR) (Beispiel)
 - Freizeitanlage (FA) (Beispiel)**
 - Freizeitanlage (FR) (Beispiel)**
 - Grüne Bauweise**
 - Nur Einzelhäuser zulässig**
 - Nur Doppelhäuser zulässig**
 - Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig**
 - GRZ/Geschosszahl Grundflächenzahl**
 - GRZ/Geschosszahl Grundflächenzahl**
- Einflussnahme der Nutzungsbeziehung**
- | Art der Einflusnahme | WZ | Z | Zur Vor- oder Nachteile |
|----------------------|-----|----|-------------------------|
| Grundflächenzahl | GRZ | GR | Geschäftsbereich |
| Bebauungsfläche | Bf | Bf | Freizeitanlage |
| Bebauungsfläche | Bf | Bf | Freizeitanlage |
- Flächen für den öffentlichen Verkehr und für öffentliche Grünanlagen**
- Radweg**
 - Fußweg**
- Verkehrsmittel**
- Strassenverkehrsflächen**
 - Verkehrsmittel besondere Zweckbestimmung**
Geh-, Fahr- und Fußwege für die Allgemeinheit und den Voranpendlerverkehr - Radwege
 - Umgestaltung von Flächen für Nichtverkehrszwecke**
Zu einseitige einseitige Verkehrsfläche
- Straßenweg
- Straßenbahn auf der Straße für den Linienbus
- Wirtschaftsweg
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen (Art. 4 Abs. 1 Nr. 10 S. 1 BauGB)**
Öffentliche und öffentlich zugängliche Grünflächen
 - private Grünflächen**
 - Parkanlage**
 - Neugrün**
 - Verkehrsgrün**
 - Sportplatz / Sportplatz**
 - Spielplatz**
 - Geh- und Fußweg**
 - Grünfläche Weide / Freizeitnutzung**
 - Schutzgrün**
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung und die Regenwasser-Entsorgung**
- Wasserfläche / Regenwasserablauf**
 - Regenwasserabführung und Vermeidung des Oberflächenabflusses der Regenwasser / Maßnahmen zur Vermeidung des Oberflächenabflusses der Regenwasser**
 - Regenwasserabführung und Vermeidung des Oberflächenabflusses der Regenwasser**
 - Gebäude / Maßnahmen zur Oberflächenabführung der Regenwasser**
natürliche gestrichelte Linien (Bsp. auf Balken). Auch für die Oberflächenabführung der Regenwasser, sowie die Regenwasserabführung (Grünflächen)
 - Vermeidung des Oberflächenabflusses der Regenwasser**
- Flächen zum Schutz der Umwelt und zur Erhaltung der Landschaft**
- Umwelt**
Flächen, die gemäß der Bundesgesetzgebung der Stadt Kassel unter Schutz stehen und über 80 m Durchmesser besitzen
 - Geschützte Biotopsysteme, bei denen die Kriterien aus Absatz 1 erfüllt sind**
 - Erreichter / Zielgruppen**
 - Biotopentwicklung fördern - Feuchtbiotop**
- Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Biotopentwicklung unterliegen**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- Erreichte / Zielgruppen und Maßnahmen**
- Entwicklung einer Topografie mit Schutzgebieten / Biotop / Biotop**
 - Entwicklung eines hohen Gefühlszustandes mit Grün- und Landschaftspflege zur Erhaltung und Pflege des Feuchtbiotops**
 - Entwicklung einer natürlichen Landschaft mit Wasser- und Biotopentwicklung**
 - Entwicklung einer natürlichen Landschaft mit Wasser- und Biotopentwicklung**
- Sonstige Pflanzenarten**
- Zone / Teil des Flächenentwicklungsbereiches**
 - Freizeitanlage**
 - Ansichtspunkt**
 - Grundflächenzahl / Nutzung**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Grenze des öffentlichen Grünbereiches**
 - Grenze des öffentlichen Grünbereiches**
 - Grenze des öffentlichen Grünbereiches**
 - Grenze des öffentlichen Grünbereiches**



unmaßstäblicher Ausschnitt

Anhang:

Grünordnungsplan - Goldbachgrünzug Textfestsetzungen

1.2 Festsetzungen durch Text gem. § 9 BauGB und § 178 BauGB

1.2.1 Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmeten Flächen zulässig. Ausnahmeweise können Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie als wassergebundene Decke oder in bräutigger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden Stellplatz ein großkröniger, standortgerechter Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

1.2.2 Verkehrsflächen und deren Anschluss an andere Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Fahrstraßen, Geh- und Radwege sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Gleichberechtigungstraßen (Verkehrsbenutzte Bereiche) zu gestalten sind. Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre Maße in der Planzeichnung können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse geringfügig geändert werden.

1.2.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen gliedern sich in öffentliche und private Grünflächen. Die privaten Grünflächen sind als Flächen für Hausgärten festgeschrieben. Die öffentlichen Grünflächen gliedern sich in: Parkanlagen die als intensiv genutzte Frischwiesen ausgewiesen sind, einen Sport- / Bolzplatz, Spielplätze, Flächen des Verkehrsgrüns. In die öffentlichen Grünflächen sind die für die Oberflächenentwässerung und -versickerung erforderlichen Wasserflächen und Gräben (Müdensystem / Speicherkaskaden) zu integrieren.

1.2.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 25 BauGB)

Im Planungsgebiet sind Wasserflächen (Nr. 1 bis Nr. 6) und Gräben (Müdensystem / Speicherkaskaden) zur Regenwasserzückhaltung und -versickerung festgeschrieben welche das Niederschlagswasser der Dächer, der Grundstückszufahrten, der Verkehrsflächen und der Böschungflächen der A 49 aufnehmen und versickern. Die Pflanzung der festgeschriebenen Wasserflächen und Gräben erfolgt (gem. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB) im Uferbereich mit standortgerechten Laubgehölzen, Schilf- und Röhrichtpflanzungen, Ufer- und Großtaulenduhren. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen.

1.2.5 Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Planungsgebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege festgeschrieben, die keiner Bodennutzung unterliegen. Die durchgeführten Bewirtschaftungsregeln und Pflegemaßnahmen beschreiben die Pflege und Unterhaltung der Flächen und legen die Entwicklungsziele der einzelnen Flächen fest. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Pflanzung zu ersetzen.

1.2.6 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Durch Planzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten Laubbäumen und - Sträuchern vorzunehmen. Im Straßenraum entlang der Straße "Am Goldbach" sind als Ergänzung zu den geschützten Bueys-Bäumen hochstämmige Eichenbäume festgeschrieben. Im Bereich der Wändehammer des neuen Baugeländes sind hochstämmige Winterfinden (Tilia cordata) festgeschrieben. Die festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind der Ausführungsplanung entsprechend anzupassen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

1.2.7 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 26b BauGB)

Die im GOP gekennzeichneten Einzelbäume und der gekennzeichnete Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten und während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu schützen. Das Baum- und Strauchfällgebot ist zu beachten. Sollte einer der Einzelbäume oder der gekennzeichnete Gehölzbestände wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o.ä. gefällt werden müssen, so ist dieser durch die Nachpflanzung eines entsprechenden Laubbaumes innerhalb des Gehölzbereichs des GOP's zu ersetzen.

1.2.8 zeitliche Festsetzungen (§178 BauGB)

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind in direktem zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens zu gewährleisten, spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode. Die grünordnerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Grünordnungsplans umzusetzen (§178 BauGB)

Z: Festsetzungen nach HBO gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §87 HBO

2.1 Einfriedungen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen aus lebenden Pflanzen (Hocken) sind bis zu einer Höhe von max. 1,2m zulässig. Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m zulässig.

2.2 Verkehrsflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

Die Verkehrsflächen sollen je nach Funktion aus unterschiedlichen Materialien hergestellt werden. Gleichberechtigungstraßen sollen aus Beton- / Natursteinpflaster hergestellt werden, Geh- und Radwege innerhalb der Bebauung aus Betonsteinpflaster. Die Geh- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind einheitlich aus wassergebundenen Wegedecken herzustellen. Die Asphaltdecke des Simdenweges ist im Bereich der intensiv genutzten Frischwiesen zu entsiegeln und als wassergebundene Wegedecke festgeschrieben.

Die Erweiterung der Winterstraße bis zur Straße "Hinter der Brücke", ist in bäumloser Bauweise auszuführen, sie dient ausschließlich dem Fußgänger-, Radfahrer- und Linienbusverkehr. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Nebenanlagen und Stellplätze gewidmeten Fläche zulässig. Ausnahmeweise können Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie als wassergebundene Decke oder in bräutigger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden Stellplatz ein großkröniger, heimischer Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

2.2 Gemeinschaftsanlagen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

Die öffentlichen Parkanlagen sind als bespielbare, große, intensiv genutzte Frischwiesen mit Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen und den Übergängen zu den privaten Grundstücksflächen zu gestalten. Der mittlere Bereich ist von hochwüchsigen Bepflanzungen freizuhalten. Der Sportplatz ist als Rasenbolzplatz festgeschrieben. Die Spielplätze befinden sich am Rand der intensiv genutzten Frischwiesen und erstrecken sich entlang des Fuß- und Radweges.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 5 HBO)

Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Grünflächenanteil hat ca. 20% zu betragen. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 20% aller Gehölzpflanzen eines Grundstückes nicht übersteigen.

2.4 Niederschlagswasser (§ 87 Abs. 2 Nr. HBO)

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Die innerhalb der Verkehrsflächen und der privaten Grundstückszufahrten geführten Regenwasserleitungen sind an das innerhalb der öffentlichen Grünflächen vorgesehene System einer offenen Grabenentwässerung anzuschließen.

3.0 Rechtsgrundlage

3.0 Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

3.1 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung_BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123)

zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456)

3.2 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichnungsverordnung 1960-Plan V 60) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 68)

3.3 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Sep. 1998 (BGBl. I S. 2994)

3.4 Hessisches Naturschutzgesetz

(HENatG) in der Neufassung vom 19. April 1996 (GVBl. II 831-17 S. 145)

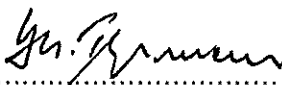
3.5 Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung vom 20. Dez. 1993 (GVBl. I S. 655) zuletzt geändert am 27. Feb. 1998 (GVBl. I S. 34)

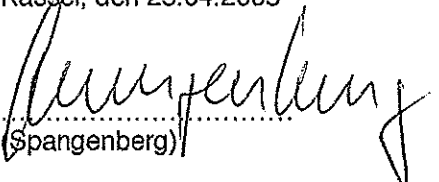
Aufgestellt im April 2005:



Kassel, den 25.04.2005


.....
(Pfaffmann)

Kassel, den 25.04.2005


.....
(Spangenberg)