

Bebauungsplan Nr. VIII/44 Alfred-Delp-Straße

Begründung

Erstellt im Auftrag des

**Magistrats der Stadt Kassel
Planungsamt
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel**

**von
GTL – Landschaftsarchitekten
Grüner Weg 21
34117 Kassel**

**in Zusammenarbeit mit:
PLF Landschaftsarchitekten/in**

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß zur Planung	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Rechtsverhältnisse	3
3.1. Regionalplanung	3
3.2. Entwicklungsplanung	3
3.3. Flächennutzungsplanung	4
3.4. Fluchtlinienplanung	4
3.5. Bebauungsplan	4
3.6. Landschaftsschutzverordnung	4
3.7. Vorgezogene Bürgerbeteiligung	4
4. Heutige Situation	4
4.1. Das Plangebiet und seine Umgebung	4
4.2. Realnutzung	5
4.3. Städtebau und Verkehr	5
4.4. Belastungen	5
4.5. Denkmalschutz	5
4.6. Zusammenfassende Bewertung	5
5. Planungsziel	5
5.1. Einordnung in Stadtentwicklungsplanung	5
5.2. Städtebau und Verkehr	6
6. Inhalte des Bebauungsplanes	7
6.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.2. Maß der baulichen Nutzung	7
6.3. Baugrenzen	7
6.4. Begrenzung der Wohnungszahl in Gebäuden	7
6.5. Höhe der baulichen Anlagen	7
6.6. Dachneigung	7
6.7. Dachbegrünung	7
7. Landschaftsplanung	8
7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	8
7.2. Strukturdaten	8
8. Landschaftsplanerische Festsetzungen	9
8.1. Öffentliche Freiräume	9
8.2. Private Flächen	10
8.3. Pflanzlisten	11
9. Zusammenfassende Bewertung, Bilanz	12
10. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung	17
11. Weitergehende Empfehlungen für Ersatzmaßnahmen	22
12. Bodenordnung	22
13. Mobilfunk	22
14. Umweltbericht	22
15. Kosten	23

Begründung für den Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/44 „Alfred-Delp-Straße“

1. Anlaß zur Planung

Am 27. Sept. 1999 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen einen Bebauungsplan für das Gebiet „Alfred-Delp-Straße“ in KS-Oberzwehren aufzustellen. Mit dem Plan sollen Wohnbauflächen, die Lebensraum für verschiedene Generationen und Lebensstile bietet, geschaffen werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberzwehren.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch die Verlängerung der Unteren Bornwiesenstraße;

im Osten durch den Dönchebach;

im Süden durch die KVG Trasse;

im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlichen Parzellen an der Brückenhofstraße.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung

Der regionale Raumordnungsplan für die Region Nordhessen, sachlicher Teil Siedlung und Landschaft von 1995 sieht für das Plangebiet Siedlungsfläche vor.

3.2 Entwicklungsplanung

3.2.1 Entwicklungsplanung Einzelhandel

Der vorliegende Entwicklungsplan Einzelhandel und Dienstleistungen des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) von 1998 (KEP-Zentren) weist für den Bereich Brückenhofsiedlung, zu dem das Planungsgebiet räumlich zugeordnet werden kann, ein Nahversorgungszentrum aus.

3.2.2 Entwicklungsplanung Landschaft

Im kommunalen Entwicklungsplan – Teil Landschaft – für den Zweckverband Raum Kassel (Entwurf 2000 / Band 1 –1998 / Band 2 - 1983) sind folgende Ziele formuliert:

-Weiterentwicklung, als durch unterschiedliche Siedlungsformen geprägtes städtisches Siedlungsgebiet mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung

-wichtige Fließgewässer wie Dönchebach und Heisebach sind zu erhalten und naturnah auszubauen

-bachbegleitend sind Grünverbindungen zwischen LSG – Dönche und Grünzug Heisebach zum Ortskern Oberzwehren zu erhalten und zu sichern

-Kalt- bzw. Frischluftbahnen sind insbesondere begleitend am Dönchebach zu erhalten.

3.2.3 Generalverkehrsplan

Der Generalverkehrsplan (GVP) vom 05.02.1990 sieht für das Planungsgebiet eine Tempo – 30 – Zone vor.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom März 1974 sind für den Planungsraum folgende Nutzungen ausgewiesen.

-Wohnbauflächen in den Bereichen der heutigen Hausgärten, Obstgärten an der Alfred-Delp-Straße und an den rückwärtigen Flächen der Bebauung an der Brückenhofstraße

-Flächen für den Gemeinbedarf mit Nutzung als Kindergarten im Bereich verlängerte Bornwiesenstraße – Dönchebach

-Grünflächen zwischen vorhandener KVG-Trasse und altem Ortskern, wie auch im Teilbereich zwischen den Grabelandparzellen und KVG-Trasse mit dem Bestandteil eines Kinderspielplatzes.

3.4 Fluchtlinienplanung

Im Geltungsbereich des BPL sind keine Fluchtlinienpläne vorhanden.

3.5 Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

Für den Bebauungsplan B VIII/43, des Teilbereichs nördlich der verlängerten Bornwiesenstraße ist ein Aufstellungsbeschluß gefaßt. Der aufgestellte Entwurf hat keine rechtsverbindliche Gültigkeit, da das Verfahren nach der ersten Offenlegung Nov./Dez. 1975 nicht weitergeführt wurde.

3.6 Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel (16.8.1995)

Der Planungsraum gehört zu ca. 75% zum Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“. Nicht als LSG sind ca. 25% am Nordwestrand der Fläche ausgewiesen.

Die Landschaftsschutzverordnung muß geändert werden.

3.7 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 87 vom 12.04.2000 in Form eines 14-tägigen Aushanges im Amt (17.04. – 02.05.2000) und einer öffentlichen Versammlung am 18.04.2000 im Ortsteil statt. Im Protokoll vom 09.05.2000 sind die Tagesordnungspunkte zum Bebauungsplan festgehalten.

4. Heutige Situation

4.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine Lage am Stadtrand aus. Die beplante Fläche befindet sich am Südrand der Brückenhofsiedlung, in Richtung des alten Ortskerns Oberzwehren, im Süden des Stadtgebietes Kassel.

Die Fläche wird zur Zeit anteilig als Grabeländereien bzw. als Pferdekoppeln / Grünland genutzt.

4.2 Realnutzung

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von 2,32ha. Sie gliedert sich in: Grünflächen (Kleingärten, private Flächen) – 2,26ha / 97,4% und sonstige Flächen (Wasser) 0,06ha / 2,6%.

4.3 Städtebau und Verkehr

In den angrenzenden nördlichen und westlichen Bereichen befindet sich bereits Wohnbebauung, die mit dem neu geplanten Wohngebiet einen Abschluss findet und mit der KVG-Trasse im Süden und der öffentlichen Grünfläche im Osten eine Grenze zu unbebauten und als Luftschneise erhaltenswerten Bereichen bildet. Die Topografie ist hinsichtlich der Erschließung und Bebauung problemlos.

Im Süden befindet sich die Straßenbahntrasse mit einer Haltestelle an der Brückenhofstrasse. Dadurch ist eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl an die Innenstadt als auch an das Stadtteilzentrum Oberzwehren gewährleistet.

Die Grundversorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist fußläufig (ca 350m bis zum Nahversorgungszentrum Brückenhof) sichergestellt.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Grundschulen und weiterführende Schulen (200m bzw. 600m).

Für den Individualverkehr wird das Gebiet von der Alfred-Delp-Straße im Norden erschlossen.

4.4 Belastungen

4.4.1 Altlasten, Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altlastablagerungen bekannt.

4.4.2 Immissionen

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Ventilationsbahn aus Richtung Dönche und Heisebachtal und erfüllt damit eine wichtige klimatische Funktion.

Die Lärmimmission ist bis auf die im südlichen Bereich fahrenden Strassenbahnen (in Spitzenzeiten alle 2 Minuten) gering.

4.5 Denkmalschutz

Das städtebauliche Ensemble des alten Dorfkerns Oberzwehrens befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes sind Neuplanungen auf Ihre visuellen Wechselbeziehungen zu prüfen und ein dauerhafter Bestand der Wiesen- und Weidenflächen im Süden des Planungsbereiches sicherzustellen.

4.6 Zusammenfassende Bewertung

Das Planungsgebiet „Alfred-Delp-Straße“ zeichnet sich durch die Stadtrandlage, bei gleichzeitig sehr guter infrastruktureller Ausstattung, aus.

5 Planungsziel

5.1 Einordnung in Stadtentwicklungsplanung

Im Jahre 1991 wurden Untersuchungen zur Stadtentwicklung und dem „Flächenbedarf der Stadt Kassel bis 2000“ vorgenommen.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde u. a. ein Fehlbedarf von ca. 8.500 Wohneinheiten prognostiziert. Diesen Fehlbedarf zum Anlaß, erfolgten über das gesamte Stadtgebiet Erhebungen bezüglich potentiell geeigneter Bauflächen.

In diesem Kontext ist auch die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/44, „Alfred-Delp-Straße“ zu sehen.

Da eine erhebliche Nachfrage, vor allem nach Einfamilienhausgrundstücken besteht, ist die Ausweisung eines Neubaugebietes im Stadtteil Oberzwehren für die Stadt Kassel notwendig, um den Bauwilligen geeignete Bauplätze anbieten zu können und deren Abwanderung in andere Umlandgemeinden und damit einer Zersiedlung entgegen zu wirken.

5.2 Städtebau und Verkehr

Grundsätzlich ist die Weiterentwicklung in einem infrastrukturell gut eingebundenen Bereich innerhalb des Stadtgebietes dem Bauen „auf der grünen Wiese“, in den Umlandgemeinden, vorzuziehen.

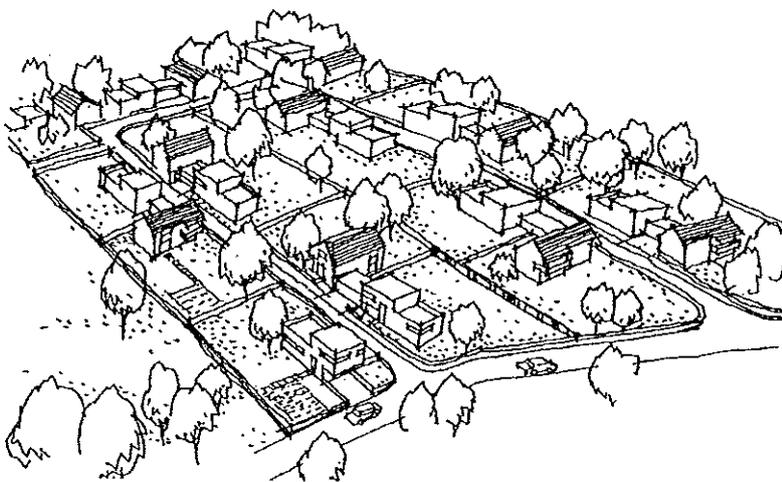
Durch die Planung wird eine räumliche Grenze der Brückenhofsiedlung definiert. Der Bestand der Wiesen- und Weidenflächen als unbebauter Bereich zwischen dem Dorfensemble Oberzwehrens und der Brückenhofsiedlung wird manifestiert. Visuelle Wechselbeziehungen ergeben sich aus der Abfolge und Begrenzung von unbebauten und bebauten Bereichen.

Die Planung sieht eine paarweise Kopplung der Baufelder vor. Dadurch entsteht eine charakteristische städtebauliche Struktur und ein einheitliches Bild des neuen Baugebiets. Die Erschließungsfläche wird durch diese Anordnung minimiert und der Obstbaum- bzw. Heckenbestand weitestgehend erhalten.

Durch die Art und das Maß der Nutzung passt sich das Gebiet in die vorhandene Struktur ein, durch die städtebauliche Typologie erhält das Baugebiet einen eigenen Charakter.

Da das gesamte Quartier durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien gut an die Innenstadt und andere Stadtteile angebunden ist, kann die Notwendigkeit des motorisierten Individualverkehrs als gering eingestuft werden.

Das geplante Baugebiet wird über die Alfred-Delp-Straße im Norden durch eine Ringstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Der verkehrsberuhigte Ausbau dieser Ringstraße wird den Verkehr reibungslos bewältigen können, da nur Binnenverkehr zu erwarten ist.



6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flächen des Planungsgebietes gliedern sich wie folgt auf:

Gesamtfläche:	2,32 ha	100%
Reines Wohngebiet (WR):	1,14 ha	49,14%
Verkehrsfläche:	0,45ha	19,39%
Grünflächen:	0,65ha	28,02%
Sonst. Flächen:	0,08ha	3,45%

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung wird das Baugebiet „Alfred-Delp-Straße“ als reines Wohngebiet (WR, nach §3 BauNVO) ausgewiesen. Ausnahmen nach §3 Abs.3 werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten eine optimale Ausnutzung der Grundstücke in Verbindung mit einem möglichst geringem Baulandverbrauch.

6.3 Baugrenzen

Die Festlegungen für die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ermöglichen einen grösstmöglichen Erhalt des Obstbaumbestandes und minimieren die Erschließungsfläche auf den Grundstücken. Nebenanlagen können nach §14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.4 Begrenzung der Wohnungszahl in Gebäuden

Das Baugebiet ist in seiner Gesamtkonzeption auf die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgelegt. Es ist jedoch unter Berücksichtigung dieser Struktur möglich, Zweifamilienhäuser zu realisieren.

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude soll die gewachsene Struktur stärken und den dörflichen Charakter unterstützen.

Durch die Begrenzung der Wohnungszahl je Gebäude sollen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

6.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird auf 9m festgesetzt und ergibt sich aus der zulässigen maximalen Firsthöhe. Als Bezugspunkte für die Bemessung der Firsthöhe dient die Geländeoberkante der Ringstraße, jeweils im Bereich der Grundstückserschließung.

6.6 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern mind. 32°.

6.7 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen

7. Landschaftsplanung

7.1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der baulichen Umsetzung sind folgende grundsätzliche Auswirkungen verbunden:

Verlust vegetationsfähiger Böden durch Versiegelung

Verlust raumprägender Gehölzstrukturen

Verdichtung des Bodens durch Maschinen/Geräte

Lärm und Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb

Visuelle Veränderung des Landschaftsbildes

kleinklimatische Veränderungen

Verlust von oberflächennahem Abfluß durch reduzierte Versickerungsfähigkeit, Drainagen, Kanäle

7.2. Strukturdaten

Quantitativ werden sich die Flächenanteile wie folgt verändern (die Flächenangaben können von Punkt 6.1 zu 7.2 differieren, da der Bearbeitungsraum der Landschaftsplanung geringfügig größer als der B-Plan Bereich gefaßt ist.

Bestand	qm	%
Verkehrsflächen:	1.937,00	8,34
(wassergeb.Decke)	1.459,00	6,28
(Asphalt / Pflaster)	478,00	2,06
Gärten:	12.405,00	53,40
(überbaute Flächen)	1.800,00	7,75
(Grabelandflächen)	3.200,00	13,77
(Rasen)	7.405,00	31,87
Bäume+ (Additions- Hecken flächen)	2.985,00	12,85
Wiesen / Weiden	8.020,00	34,52
Bachläufe	596,00	2,57
Wegränder	274,00	1,18
Gesamtfläche qm	23.232,00	100,00

Planung	qm	%
Verkehrsflächen:	4.457,00	19,18
(wassergeb.Decke)	1.969,00	8,48
(Asphalt / Pflaster)	2.488,00	10,71
Priv. Grundstücke:	11.859,00	51,05
(überbaute Flächen)	3.486,00	15,01
(Gartenflächen)	8.373,00	36,04
		0,00
Bäume+ (Additions- Hecken flächen)	2.543,00	10,95
Öffentl. Grünfläche	5.690,00	24,49
Bachläufe	952,00	4,10
Wegränder	274,00	1,18
Gesamtfläche qm	23.232,00	100,00

Die rein quantitative Gegenüberstellung von Bestand zu Planung zeigt bereits, daß sich der Charakter der Fläche nachhaltig verändern wird.

Neben der rein optischen Veränderung steht eine erhebliche Zunahme an versiegelten Flächen durch Straßen, Gebäude, Nebenanlagen und Wege.

Weiterhin erfolgen umfangreiche Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände.

8. Landschaftsplanerische Festsetzungen, Ausgleichsmaßnahmen

Mittels der landschaftsplanerischen Festsetzungen soll einerseits eine Eingriffsminderung erzielt werden, andererseits eine Grundstruktur als Gemeinsames und verbindendes Element geschaffen werden.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen sind hierbei bewußt weit gefaßt, so daß eine individuelle, nutzerorientierte Gestaltung möglich und erwünscht ist. Trotz jeweiliger Interpretation und Auswahl prägen wiederkehrende Elemente die Homogenität des Quartiers und verbinden somit private und öffentliche Bereiche.

8.1. Öffentliche Freiräume

Die **öffentliche Freifläche (F 1)** im Osten dient der hausnahen Erholung und der Erhaltung traditioneller und bildprägender Gehölzstrukturen. Festgesetzt werden neben dem Erhaltungsgebot der Hecken und zwei Birnbäumen eine extensive Wiesenfläche, die locker mit Hochstämmen überstellt ist. Als Richtwert sind ein Baum pro ca. 250 m² anzusetzen. Die Anordnung / Pflanzung sollte als lockere Gruppen erfolgen, so daß zwischen diesen Gruppen auch größere Wiesenflächen entstehen.

In Bezug auf die Artenauswahl (siehe Pflanzliste 1) sind zwei Alternativen möglich, die beide charakteristisch für die Situation vor Ort sind. Alternativ bietet sich die Bepflanzung mit *Quercus robur* (Stieleiche) und *Fraxinus excelsior* (Esche) an, oder mit Obsthochstämmen.

Am Ostrand der Fläche ist parallel zum Dönchebach eine Retentionsfläche vorgesehen, die ab einer bestimmten Wasserspiegelhöhe anspringt und den Dönchebach anteilig entlastet. Die so entstehenden wechselfeuchten Strukturen ergänzen den „Lebensraum Bach.“

Erschlossen wird die Fläche über einen Fußweg mit wassergebundener Decke, der gleichzeitig der Wartung der hier verlaufenden Kanalisation dient. Die Lage des Fußweges ist veränderbar und sollte sich an den örtlichen Erfordernissen orientieren. Zwischen Fußweg und Ostgrenze der Privatgrundstücke sind zur räumlichen Gliederung Gehölzinseln vorzusehen (siehe Pflanzenlisten 1 und 5), die in Verbindung mit den Pflanzungen auf den Privatgrundstücken eine großrahmige Abpflanzung entstehen lassen.

Die südöstlich gelegene keilförmige Fläche ist zu den Privatgrundstücken hin dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzenlisten 1 und 5). Neben dem so klar definierten Ortsabschluß kann hierdurch ein (subjektiver) Schallschutz erzielt werden.

Fläche **2 (F 2)** beinhaltet die **Gewässerparzelle des Dönchebachs** im Planbereich. Zum Ausgleich des baulichen Eingriffs wird der naturnahe Rückbau des Gewässers festgesetzt. Dies beinhaltet die Entnahme der Betonsohlschalen, die Ausbildung differenzierter Uferprofile und Bepflanzung mit bachtypischer Vegetation. Neben der Verbesserung der gewässerökologischen Situation wird gleichzeitig ein intensiv genutzter Freiraum aufgewertet.

In den **Straßenfreiräumen** werden Baumscheiben vorgesehen, die, soweit möglich, seitlich der Grundstückszufahrten anzuordnen sind. Neben einer Strukturierung des Straßenraumes erhalten die Privatgrundstücke somit quasi ihren Hausbaum. Vorgesehen sind Arten mit mittlerer Kronenausbildung (siehe Pflanzenliste 2).

8.2. Private Flächen

Niederschlagswasser

Zur Kompensation der reduzierten Versickerungsfähigkeit durch Flächenversiegelung wird festgesetzt, daß befestigte private Flächen wie Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Hofflächen aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind. Niederschläge von Dachflächen sind in Zisternen zu sammeln. Überfließendes Wasser ist an das Kanalnetz anzuschließen.

Grundstücksfreiflächen

Im Rahmen der rechtlich zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,25 können maximal bis 37,5 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Der hieraus resultierende Verlust an Gehölzen wird durch entsprechende Festsetzungen anteilig ausgeglichen. Festgesetzt wird, daß mindestens 19 % der Grundstücksflächen als Gehölzflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Weiterhin sind je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste Nr. 3). Vorrangig wird die Verwendung von Obstgehölzen empfohlen. Der Koniferenanteil wird, ausgenommen *Taxus baccata* (Eibe), auf maximal 10 % beschränkt.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen verdeutlichen Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Grundstücken, sowie zwischen privaten untereinander. Weiterhin prägen Einfriedungen maßgeblich das Straßenbild und den „äußeren Rand“ eines Quartiers. Festgesetzt wird daher, daß Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Schnitthecken (siehe Pflanzenliste 4) und zur Fläche 1 sowie zur KVG-Trasse mit freiwachsenden Hecken (siehe Pflanzenliste 5) einzufrieden und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Integration eines Zaunes aus Holz oder Draht in die Hecken ist zulässig, wobei eine Höhe von 1,20 m nicht zu überschreiten und ein Abstand zum Boden von 0,10 m einzuhalten ist. Die am Süd-Westrand vorhandenen Laubholzhecken sind zu erhalten. Die bestehenden Lücken sind mit heimischen Laubhölzern zu ergänzen. Koniferen sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Abfallbehälter

Die Standorte für Abfallbehälter sind durch Hecken oder begrünte Rankhilfen einzufassen. Die bauliche Integration ist möglich.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 20° sind zu begrünen.

8.3. Pflanzlisten

Pflanzenliste 1, Öffentliche Grünfläche

Fraxinus excelsior, Esche, H, 3 x v m Db., StU 16-18

Quercus robur, Stieleiche, H, 3 x v m Db., StU 16-18

alternativ Obsthochstämme

Äpfel: Berlepsch

Jacob Lebel

Roter Boskop

Birnen: Gellerts Butterbirne

Gute Luise

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche

Morellenfeuer

Pflanzenliste 2, Straßenbäume

Acer campestre, Feldahorn, H, 3 x v m B., StU 16-18

alternativ

Carpinus betulus, Hainbuche, H, 3 x v m B., StU 16-18

Pflanzenliste 3, Laubbäume Privatgrundstücke

(Hochstamm, mindestens 2 x v, StU mind. 12-14)

Obstgehölze der Liste 1

Acer campestre, Feldahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Aesculus hippocastanum, Kastanie

Betula pendula, Birke

Carpinus betulus, Hainbuche

Fraxinus excelsior, Esche

Juglans regia, Walnuß

Prunus avium, Vogelkirsche

Quercus robur, Stieleiche

Salix alba, Weiß-Weide

Sorbus aucuparia, Eberesche

Tilia cordata, Winterlinde

Pflanzenliste 4, Schnitthecken

(Heckenpflanzen, mindestens 2 x v, Höhe 100-125)

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Crataegus monogyna, Weißdorn

Fagus sylvatica, Buche

Ligustrum vulgare, Liguster

Symphoricarpos racemosa, Schneebeere

Taxus baccata, Eibe

Pflanzenliste 5, freiwachsende Hecken

(Sträucher mindestens 2 x v, Höhe 100-125, mindestens 10% Heister/Solitärsträucher)

Acer campestre, Feldahorn

Amelanchier lamarckii, Felsenbirne

Berberis vulgaris, Berberitze

Buddleia i. S., Sommerlieder

Carpinus betulus, Hainbuche

Cornus mas, Kornelkirsche

Corylus avellana, Haselnuß

Crataegus monogyna, Weißdorn

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Lonicera xylosteum, Geißblatt

Philadelphus coronarius, Pfeifenstrauch

Prunus padus, Traubenkirsche

Rhamnus frangula, Faulbaum

Ribes alpinum, Alpen-Johannisbeere

Sambucus nigra, Holunder

Symphoricarpos x chenaultii, Schneebeere

Syringa vulgaris, Flieder

Taxus baccata, Eibe

Viburnum opulus, Schneeball

Weigela i. S., Weigelie

Pflanzenliste 6, Ranker

Aristolochia i. S., Pfeifenwinde

Hedera helix, Efeu

Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie

Lonicera caprifolium, Geißblatt

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Wilder Wein

Wisteria floribunda, Blauregen

9.0 Zusammenfassende Bewertung, Bilanz

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Gegenüberstellung des heutigen Zustandes und der anzunehmenden Situation nach Umsetzung. Hierbei erfolgt die Gegenüberstellung beider Situationen jeweils potentialbezogen und berücksichtigt die landschaftsplanerischen Festsetzungen i. S. der Eingriffsminimierung. Ziel ist zu ermitteln, ob bzw. wie weit ein Ausgleich des Eingriffs erzielt werden kann.

Die Gegenüberstellung zeigt, daß die zu erwartenden Eingriffe / Veränderungen durch die vorgesehenen landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen nur in Teilen ausgeglichen werden können.

Der Verlust an Vegetationsbeständen ist temporär. Die festgesetzten Flächenanteile entsprechen weitestgehend denen des Bestandes, so daß nach 15 – 20 Jahren ein vergleichbares Volumen zu erwarten ist. Nicht vergleichbar ist das im Bestand vorhandene differenzierte Altersspektrum.

Die nachhaltigsten Beeinträchtigungen gehen von der Flächenversiegelung aus. Einer momentan versiegelten Fläche von ca. 3.737 qm steht eine zu erwartende Flächenversiegelung von ca. 7.943 qm gegenüber, somit eine Zunahme von ca. 4.206 qm.

Hieraus resultieren insbesondere weiter negative Veränderungen der klimaökologischen Situation. Der Kaltluftabfluß wird durch als Querriegel wirkende Gebäude verzögert und durch Aufheizung und Abstrahlung von Gebäuden und Verkehrsflächen reduziert.

Weiterhin vermindert die Flächenversiegelung die Grundwasserneubildung im unmittelbaren Einzugsgebiet des Dönchebaches. Der vorgeschlagene Teilrückbau nach ingenieurbioologischen Anforderungen kann als Teilausgleich angesehen werden. Die Verbesserung der Durchlässigkeit des Quartiers durch Wegeneubauten bzw. -ausbauten sind nicht als Ausgleich zu werten, da hiermit trotz qualitativer Aufwertung der Durchgängigkeit weitere bauliche Eingriffe verbunden sind.

Den auf das Geltungsgebiet beschränkten landschaftsplanerischen Aspekten stehen die in Punkt 5 genannten Planungsziele der Stadt Kassel gegenüber, wonach die Bebauung dieses infrastrukturell gut eingebundenen Gebietes einer Zersiedelung entgegenwirkt.

Somit ist abschließend festzustellen, daß der zu erwartende Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht auszugleichen ist, jedoch unter dem Aspekt einer nachhaltigen Stadtentwicklung sinnvoll erscheint.

Momentaner Zustand	Zu erwartende Eingriffe/ Auswirkungen	Landschaftsplanerische Maßnahmen	Bewertung
Boden/Wasser			
- Boden			
Gebiet mit weitgehend intakten Bodenverhältnissen. Anteilige Störungen durch Befestigung/Überbauung (Verkehrsflächen ca. 1.937 qm, Höfen/Wege ca. 1.800 qm). Nutzung von Teilflächen als Grabeland als geringfügige Störung	Zusätzliche Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen auf ca. 4:457 qm (wassergebundene Decke ca. 1.969 qm, Pflaster oder Asphalt ca. 2.488 qm) und Gebäude bzw. befestigte private Flächen auf ca. 3.486 qm	Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden und Nebenanlagen, Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum	Eingriff nicht ausgleichbar
Grundwasser			
Unmittelbares Einzugsgebiet des Dönchebaches. Niederschlagsversickerung und Grundwasserzügigkeit nur minimal eingeschränkt	Reduzierte Niederschlagsversickerung durch Versiegelung, Störung der Grundwasserzügigkeit durch Unterkellerung von Gebäuden, Drainagen, Kanälen	Installation von Zisternen zur Brauchwassernutzung und Erstellung von Mulden-Rigolen zur anteiligen Versickerung von Niederschlägen. Flächenbefestigung auf privaten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien.	Eingriff nicht vollständig ausgeglichen
Oberflächenwasser			
Beeinträchtigung des Vorfluters (Dönchebach) durch technischen Ausbau mit linearer Achsführung, Betonsohlschalen, Regelprofil und fehlender, standortgerechter Vegetation	Anteilig reduzierter Zufluss von oberflächennahem Grundwasser	Naturnaher Rückbau innerhalb der Gewässerparzelle durch Entnahme der Sohlschalen, Herstellung differenzierter Uferbereiche und Bepflanzung mit standortgerechter Vegetation. Anlage einer Retentionsfläche als wechselfeuchter Bereich	Eingriff ausgeglichen

Momentaner Zustand	Zu erwartende Eingriffe/ Auswirkungen	Landschaftsplanerische Maßnahmen	Bewertung
Klima			
Kaltluftsammlgebiet mit Zufluß aus zwei Kaltluftbahnen. Funktionsfähigkeit z. T. bereits eingeschränkt. Hoher Vegetationsanteil, Gehölze, Wiesenflächen mit Filterfunktion	Zunahme der Flächenversiegelung und weitere Einschränkung bezüglich des Kaltluftabflusses durch Querriegel (Gebäude) und Zunahme der Aufheizung durch Reflektion und Energieverlust	Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbaumpflanzungen Befestigung privater Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien Anteiliger Erhalt von Vegetation (Filterfunktion) Umfangreiche Neupflanzungen auf Privatgrundstücken	Eingriff nicht vollständig ausgeglichen
Arten/Biotpe			
Fließgewässer			
Beeinträchtigung des Vorfluters (Dönchebach) durch technischen Ausbau mit linearer Achsführung, Betonschulden, Regelprofil und fehlender, standortgerechter Vegetation	Anteilig reduzierter Zufluß von oberflächennahem Grundwasser	Naturnaher Rückbau innerhalb der Gewässerparzelle durch Entnahme der Sohlschalen, Hersteilung differenzierter Uferbereiche und Bepflanzung mit standortgerechter Vegetation. Anlage einer Retentionsfläche als wechselfeuchter Bereich	Eingriff ausgeglichen
Gärten/Grabeland			
Unterschiedliche Vegetationsausstattung mit dominantem, altem Obstbaumbestand. Refugium unterschiedlichster Tierarten	Erheblicher Verlust sowohl der kleinteiligen Strukturen und insbesondere der Obstgehölze (ca. 3.000 qm) Verlust der unterschiedlichen Altersstadien	Anteiliger Erhalt/Sicherung von Hecken Umfangreiche Pflanzbindungen auf öffentlichen und privaten Flächen Umwidmung von Grabeland in extensives Grünland	Eingriff volumenmäßig in ca. 15-20 Jahren (Entwicklung der Neupflanzungen) weitgehend ausgeglichen Verlust der differenzierten Altersstadien nicht ausgleichbar

Momentaner Zustand	Zu erwartende Eingriffe/ Auswirkungen	Landschaftsplanerische Maßnahmen	Bewertung
<p>Wiesen/Weiden</p> <p>Nährstoffreiche, z. T. intensiver beweidete Flächen mit geringem Artenpotential, sowohl floristisch als auch faunistisch.</p> <p>Anteiliger Bestand an Obstgehölzen (s. Gärten / Grabeland)</p>	<p>Verlust vegetationsfähiger Flächen durch Versiegelung (ca. 2.330 qm)</p> <p>Verlust und Veränderung des Vegetationsspektrums</p> <p>Anlage eines Weges</p>	<p>Erhalt von Teilflächen als extensive Wiesen</p> <p>Umwidmung von Grabeland in extensive Wiesen</p> <p>Pflanzung von Hochstämmen</p> <p>Erhalt von Hecken an Randbereichen</p> <p>Anlage einer Retentionsfläche (siehe Oberflächenwasser)</p>	<p>Eingriff weitgehend ausgeglichen. Der Flächenverlust wird durch Extensivierung und Gehölzpflanzungen kompensiert</p>
<p>Landschaftsbild/Erholung</p> <p>Bereich mit „Bindgliedfunktion“ zwischen städtischen Quartieren (Brückenhof) und dörflichen Strukturen (alter Dorfkern Oberzwehren)</p> <p>Typische Dorfrandstruktur mit Wiesen/Weiden und Gehölzen.</p> <p>KVG-Gleise wirken als optische und funktionale Zäsur</p> <p>Grabeländereien stehen nur einem eingeschränkten Nutzerspektrum zur Verfügung</p> <p>Durchlässigkeit eingeschränkt</p>	<p>Verlust „dörflicher Strukturen“ und Veränderung des Bildes</p> <p>Nutzungsverlust für die Grabelandpächter</p> <p>Temporär weitere Einschränkung der Durchlässigkeit durch baubedingte Störungen sowie Zunahme von Lärm, Staub und Abgasen</p> <p>Anteiliger Verlust prägender Großgehölze</p>	<p>Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen, sowohl auf privaten als auch öffentlichen Flächen</p> <p>Erhaltungsgebot für Teile der prägenden Gehölzstrukturen</p> <p>Verbesserung der Durchlässigkeit durch Wegeneubauten</p>	<p>Eingriff teils ausgeglichen. Der Verbesserung der Durchlässigkeit steht der dauerhafte Verlust der dörflichen Strukturen gegenüber</p>

10. Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Die nachfolgende Flächenbilanzierung differenziert und bewertet die aus den öffentlichen und privaten Vorhaben resultierenden Veränderungen.

Als Ausgleich für die aus den **öffentlichen Erschließungen** (Ringstraße, Fußwege) entstehenden Beeinträchtigungen, werden qualitativ aufwertende Maßnahmen auf der Fläche 1 festgesetzt. Diese beinhalten im wesentlichen die Umwidmung von Grabelandflächen in extensive Wiesenflächen, Pflanzung von Hochstämmen und die Anlage einer wechselfeuchten Grabenparzelle. Weiterhin erfolgen Baum- und Strauchpflanzungen an der Ost- und Südgrenze der Privatgrundstücke.

Zur anteiligen Kompensation der aus den **privaten Baumaßnahmen** resultierenden Beeinträchtigungen erfolgt, neben umfangreichen Pflanzungen auf den Grundstücken selbst, ein naturnaher Rückbau des Dönchebaches auf ca. 150 lfdm. Vorzusehen ist die Entfernung der Betonsohlschalen und eine im Rahmen der engen Gewässerparzelle mögliche Ausbildung differenzierter Uferprofile. Die Notwendigkeit einer Steinschüttung zur Sohl- und Ufersicherung ist durch eine fachplanerische Untersuchung / Berechnung zu prüfen.

Die rechnerische Bilanzierung ergibt unter Berücksichtigung aller Festsetzungen ein Gesamtdefizit von 88.007 Punkten innerhalb des Geltungsbereiches (durch öffentliche Maßnahmen 34.410 Punkte, durch private Maßnahmen 53.597 Punkte).

Die Biotopwertberechnung berücksichtigt nicht, dass das Plangebiet innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes liegt und die vorhandene Infrastruktur ausgenutzt werden kann. Straßenbahn, ausgebaute Straßen, Einkaufszentren und die Ortskerne von Oberzwehren und Brückenhof sind in unmittelbarer Nähe. Viele Wege können zu Fuß bzw. mit dem ÖPNV erledigt werden.

Die Renaturierung des Dönchebaches, die sich mit der angrenzenden, geplanten Parkanlage in ihrer Wirkung ergänzt und verstärkt, ist zu 100% anzurechnen, da sie auch erhebliche positive Auswirkung auf den Erholungswert hat.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien der Infrastruktur, der Verbesserungen des Bachlaufes, der Landschaft und des Erholungswertes sind die Eingriffe bei weitem ausgeglichen.

Flächenbilanz - BIOTOPWERT-Bilanzierung gem. AAV Hessen
 Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan Alfred - Delp - Straße, Kassel: Öffentliche Flächen

Blatt 1

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4	
Sp. 1	Sp. 2	vor Maßnahme Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
Übertrag:					
02.400 Hecken / Gebüschpflanzung, heimisch	27	164,00	700,00	4.428	18.900
05.242 Naturmah angelegte Gräben	29	0,00	356,00	0	10.324
06.200 Weide intensiv	21	5.134,00	0,00	107.814	0
10.510 Versiegelte Flächen (Straßen)	3	435,00	2.445,00	1.305	7.335
10.530 Wasserdurchlässige Flächen- befestigung (wassergebunden)	6	1.216,00	1.969,00	7.296	11.814
10.530 Brücken	6	43,00	43,00	258	258
11.212 Kleingartenanlage mit über- wiegendem Nutzgartenanteil	19	3.511,00	0,00	66.709	0
11.221 strukturarme Grünanlage (Wegrand)	14	274,00	274,00	3.836	3.836
Summe/Übertrag		10.777,00	5.787,00	191.646	52.467

Flächenbilanz - BIOTOPWERT-Bilanzierung gem. AAV Hessen
 Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan Alfred - Delp - Straße, Kassel: Öffentliche Flächen

Blatt 2

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	nach Maßnahme Sp. 4	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
Übertrag:	Sp. 2	10.777,00	5.787,00	191.646	52.467
11.225 (B) Extensivrasen	21	0,00	4.990,00	0	104.790
04.210° Baumgruppe, heimisch (Additionsfläche)	21	500,00	499,00	10.500	10.479
Summe/Übertrag		10.777,00	10.777,00	202.146	167.736
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 34.410	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen: Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt	

Flächenbilanz - BIOTOPWERT-Bilanzierung gem. AAV Hessen

Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan Alfred - Delp - Straße, Kassel: Private Flächen

Blatt 1

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		vor Maßnahme Sp. 3	Inach Maßnahme Sp. 4	vorher Sp. 2 x Sp. 3 Sp. 5	nachher Sp. 2 x Sp. 4 Sp. 6
Übertrag:	Sp. 2				
05.214 Bäche, Gewässer der Güteklasse II und schlechter	50	0,00	596,00	0	29.800
05.250 Ausgebaute Bäche	23	596,00	0,00	13.708	0
06.200 Weide intensiv	21	2.722,00	0,00	57.162	0
10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (wassergebunden)	6	243,00	0,00	1.458	0
10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, Dränpflaster	6	0,00	336,00	0	2.016
10.710 Überbaute Flächen, Dach nicht begrünt	3	0,00	2.745,00	0	8.235
10.720 Dachfläche extensiv begrünt	19	0,00	405,00	0	7.695
11.212 Kleingartenanlage mit überwiegend Nutzgartenanteil	19	8.894,00	0,00	168.986	0
11.223 Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20	0,00	8.373,00	0	167.460
Summe/Übertrag		12.455,00	12.455,00	241.314	215.206

Flächenbilanz - BIOTOPWERT-Bilanzierung gem. AAV Hessen
 Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan Alfred - Delp - Straße, Kassel: Private Flächen
 Blatt 2

Nutzungs-Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m	Flächenanteil (qm)		Biotopwert	
		je Maßnahme	je Biotop-/Nutzungstyp nach Maßnahme	vorher	nachher
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 2 x Sp. 3	Sp. 2 x Sp. 4
Übertrag:		12.455,00	12.455,00	241.314	215.206
04.210°					
Baumgruppe, heimisch (Additionsfläche)	33	849,00	16,00	28.017	528
Summe/Übertrag		12.455,00	12.455,00	269.331	215.734
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwertdifferenz: 53.597	
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme: Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen: Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt	

11. Weitergehende Empfehlungen für Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation o. g. Defizits soll der Dönchebach ab Austritt aus der Verrohrung Korbacher Straße bis zum Einlaufbauwerk unterhalb der KVG-Trasse innerhalb der Gewässerparzelle naturnah zurückgebaut werden .

In Anbetracht der Konsequenzen des Eingriffs auf die Naturgüter Klima und Boden/Wasser bietet sich hiermit die Möglichkeit eines inhaltlichen und räumlichen Ausgleichs.

12. Bodenordnung

Aufgrund § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), wird zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplans die Umlegung für den Geltungsbereich des vg. Bebauungsplanes angeordnet. Als Umlegungsstelle ist der Magistrat eingesetzt.

13. Mobilfunk

Vor dem Hintergrund des Beschlusses des Hessischen VGH vom 19.12.2000, bei dem im WR Mobilfunkanlagen als eigenständige gewerbliche Anlage definiert wurden, und damit Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch sind, können im WR in dem gewerbliche Anlagen grundsätzlich unzulässig sind, Mobilfunkanlagen mit ihren Basisstationen ausgeschlossen werden, sofern sie nicht unter die Regelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO fallen.

Damit sind im WR Mobilfunkanlagen, die von ihrer Größenordnung und Positionierung nicht untergeordnet sind, aufgrund ihrer städtebaulichen Relevanz auszuschließen.

14. Umweltbericht

Gemäß § 2a Abs. 1 Baugesetzbuch 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 ca. 3500 m² innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/44 „Alfred-Delp-Straße“ wird dieser Wert deutlich unterschritten. Damit ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig (§3a/b UVPG) noch muß eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (§ 3c UVPG) durchgeführt werden.

15. Kosten

14.1 Kanalbau

lt. Kostenschätzung KEB für den Geltungsbereich 400.000 DM

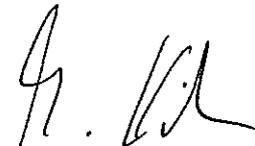
14.2 Erschließung

lt. Kostenschätzung Straßenverkehrsamt 900.000 DM

14.2 Ausgleichsmaßnahmen lt. Kostenschätzung Umwelt- und Gartenamt
(Zuordnung gemäß §9 Abs. 1a BauGB)

Flächen F1 – für öffentliche Erschließung	68.846 DM
Flächen F2 – private Baumaßnahmen	<u>104.400 DM</u>
Gesamtherstellungssumme	173.246 DM

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/44 „Alfred-Delp-Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.


GTL (i. A. Hanisch)


(Spangenberg)

Januar 2003