

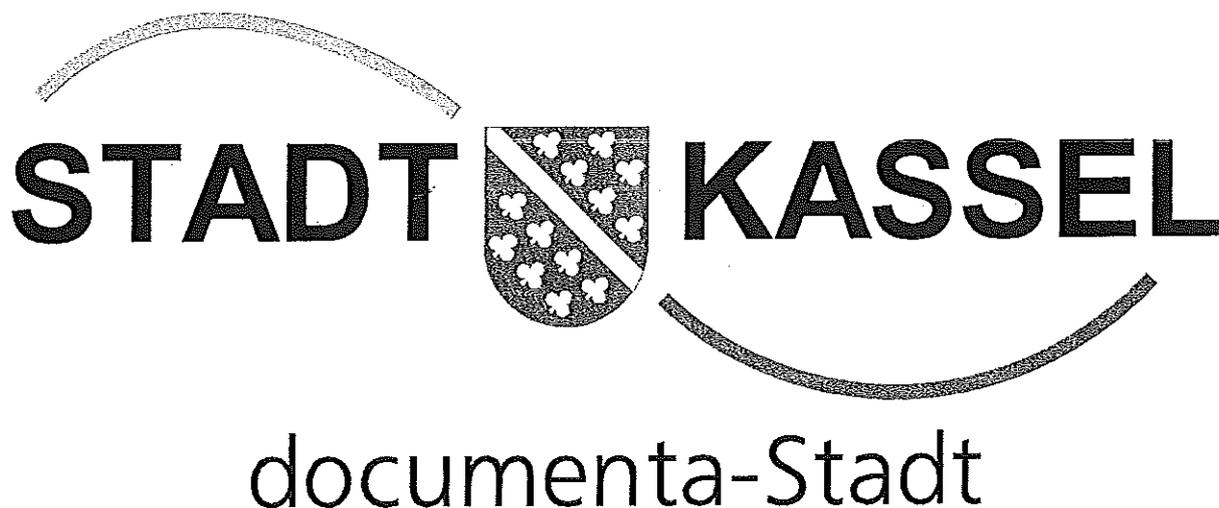
Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. VIII/52 B
"Carlo-Mierendorff-Straße"
mit integriertem Landschaftsplan

Stadtteil Oberzwehren

Begründung

- Entwurf -



Im Auftrag der
**Stadt
Kassel**

Erstellt durch

PLANUNGSBÜRO
PWF

Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Welland

Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
email: pwfkassel@web.de

Stand: 19. Februar 2004

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sonja Rühling

I N H A L T

1	ALLGEMEINES	3
1.1	PLANUNGSANLASS.....	3
1.2	BISHERIGES VERFAHREN.....	3
2	RECHTSVERHÄLTNISS E / VORGABEN	3
2.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN (ROP), 2000.....	3
2.2	KOMMUNALER ENTWICKLUNGSPLAN (KEP), SIEDLUNGSRAHMENKONZEPT, 1993.....	3
2.3	KOMMUNALER ENTWICKLUNGSPLAN (KEP), ZENTREN, 1998.....	3
2.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES ZWECKVERBANDES RAUM KASSEL (FNP), 1974.....	3
2.5	KOMMUNALER ENTWICKLUNGSPLAN TEIL LANDSCHAFT, ENTWURF 2001.....	4
2.6	SATZUNGEN.....	4
	Stellplatzsatzung.....	4
	Baumschutzsatzung.....	4
2.7	FACHPLANUNG.....	4
	Immission.....	4
2.8	BOMBENABWURFGEBIET.....	4
3	PLANGEBIET	4
3.1	LAGE DES PLANGEBIETES / REALNUTZUNG.....	4
3.2	STÄDTEBAU UND VERKEHR.....	5
3.3	ÖKOLOGIE / LANDSCHAFT UND FREIRAUM.....	5
	Boden- und Wasserhaushalt.....	5
	Klima und Lufthygiene.....	6
	Arten- und Lebensraum.....	6
	Stadt- und Landschaftsbild, Freiraumnutzung und Erholung.....	7
3.4	UMWELTBERICHT.....	7
4	PLANUNGSZIELE	7
4.1	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE.....	7
4.2	ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG.....	8
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG.....	8
5.2	ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG.....	9
	Anliegerverkehr.....	9
	Ruhender Verkehr.....	9
	Ver- und Entsorgung.....	9
5.3	GRÜNSTRUKTUREN UND FREIRAUMKONZEPT.....	9
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	9
	Minimierung der Flächenversiegelung.....	9
	Versickerung bzw. Verwendung des Niederschlagswassers von Dachflächen.....	9
	Dachbegrünung.....	10
5.4	DARSTELLUNG UND BEWERTUNG DER EINGRIFFE.....	10
	Boden- und Wasserhaushalt.....	10
	Klima und Lufthygiene.....	10
	Arten- und Lebensraum.....	11
	Stadt- und Landschaftsbild, Freiraumnutzung und Erholung.....	11
5.5	GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND FESTSETZUNGEN.....	12
	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	12
	Ausgleichsmaßnahmen.....	12
	Realisierung der Maßnahmen.....	12
	Pflanzlisten.....	13
5.6	BILANZ.....	13
	Flächenübersicht.....	13
	Funktionale Bilanz.....	14
6	ÜBERNAHME AUS FACHPLÄNEN	15
6.1	FACHPLAN LANDSCHAFT GEMÄß § 4 HENATG.....	15

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

In der Stadt Kassel besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel (GWG) plant die Herstellung von 16 Doppelhäusern in der *Carlo-Mierendorff-Straße* im Stadtteil *Oberzwehren*. Um dem Bedarf an Flächen für den privaten Wohnungsbau im Stadtgebiet nachzukommen, ist die Ausweisung von Wohnbauland vorgesehen.

1.2 Bisheriges Verfahren

Auf dem Grundstück in der *Carlo-Mierendorff-Straße* wurde von der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG) als Grundstückseigentümerin ein Bauprojekt entwickelt, welches als Bauzeile bestehend aus acht Doppelhäusern entlang der *Carlo-Mierendorff-Straße* nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Durch die Absicht der GWG, das gesamte Grundstück zu bebauen, wurde zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Am 14.07.2003 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel der Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. VIII/52 B im Stadtteil *Oberzwehren* eingeleitet.

Am 09.10.2003 wurde die Planung in der Ortsbeiratssitzung vorgestellt.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde ebenfalls im Oktober 2003 durchgeführt. Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand in der Zeit vom 13.10.2003 bis einschl. 24.10.2003 durch Planaushang im Planungsamt für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich zu der Planung zu äußern. Während der Zeit des Planaushanges wurden keine Anregungen vorgebracht.

2 Rechtsverhältnisse / Vorgaben

2.1 Regionalplan Nordhessen (ROP), 2000

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2000 als *Siedlungsbereich – Bestand* ausgewiesen.

2.2 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP), Siedlungsrahmenkonzept, 1993

Das vorliegende Siedlungsrahmenkonzept 'Wohnen und Gewerbe, 1993' des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) weist die Flächen des Geltungsbereiches als *Siedlungsbestand* aus. Gemäß Siedlungsrahmenkonzept entspricht die Planung der Nachverdichtung. Der außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende *Heisebachgrünzug* ist als wichtige freizuhaltenende *Grünverbindung* dargestellt.

2.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP), Zentren, 1998

Der vorliegende Entwicklungsplan 'Einzelhandel und Dienstleistungen' des ZRK (KEP-Zentren, 1998) weist das weite Umfeld des Geltungsbereiches als *N - Nahversorgungszentrum* aus (Gewährleistung der wohnnahen Versorgung).

2.4 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (FNP), 1974

Im genehmigten Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist der Geltungsbereich als *W - Wohnbaufläche* ausgewiesen. Der südlich an den Geltungsbereich angrenzende *Heisebachgrünzug* ist als *Grünfläche* sowie als *Landschaftsschutzgebiet* dargestellt.

2.5 Kommunalen Entwicklungsplan Teil Landschaft, Entwurf 2001

Im Fachplan Landschaft des ZRK (Entwurf 2001) sind die Flächen des Geltungsbereiches nicht mit landschaftsplanerischen Inhalten belegt. Als wesentliche Leitbilder / Handlungsleitlinien / Leitziele werden für den Landschaftsraum Nr. 143 "Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen", in dem der Geltungsbereich liegt, Folgendes formuliert:

- Die Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes städtisches Wohngebiet mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung.
- Die Siedlungsräume querende Fließgewässer mit ihren Randzonen sind als besondere Eigenart stiftende Elemente und Erlebniszonen in die siedlungsinternen Freiraumstrukturen integriert und erfüllen gleichzeitig Funktionen als besondere Lebensräume und Verbindungszonen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den verdichteten Bereichen auf ein Mindestmaß.

2.6 Satzungen

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

An Bäumen, die der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kassel zugeordnet werden können, sind im Geltungsbereich zwei Weiden mit einem Stammumfang von 1,20 m bzw. 1,60 m vorhanden. Die Satzung ist in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

2.7 Fachplanung

Immission

Nach dem Luftreinhalteplan Kassel, 1. Fortschreibung, des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) von Dez. 1999 liegt der Geltungsbereich im Untersuchungsgebiet.

2.8 Bombenabwurfgebiet

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom Oktober 2003 besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Dies wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

3 Plangebiet

3.1 Lage des Plangebietes / Realnutzung

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil *Oberzwehren*, südlich der *Carlo-Mierendorff-Straße* und westlich der *Brückenhofstraße*. Insgesamt ist das Plangebiet ca. 4.431 m² groß und weist in Südost-Richtung zur *Carlo-Mierendorff-Straße* hin ein Gefälle von ca. 1 % auf.

Nitrophile Staudenflur / Ruderalflur
(u.a. Bromesee, Distel, Goldrute)

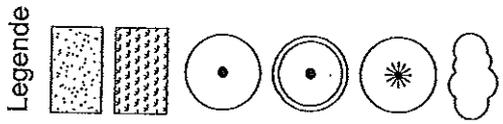
Mehrschichtiges Grünland mit Wiesen- und Scher-
rasenarten (z.B. Schafgarbe, Krautgras, Weißblee)

Hochstamm Laubbaum

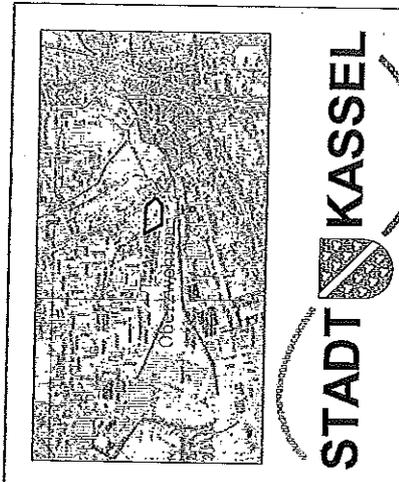
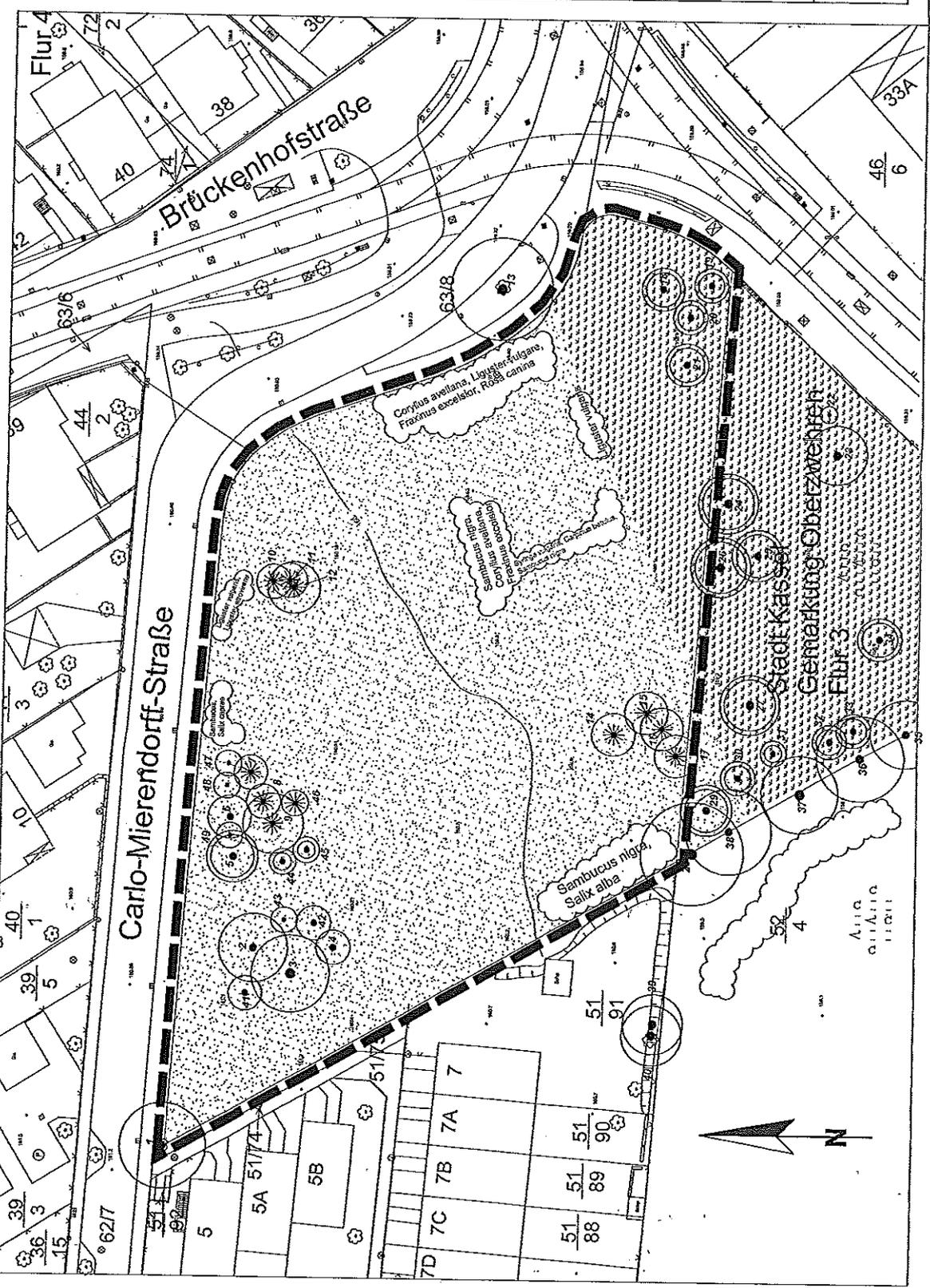
Hochstamm Obstbaum

Nadelbaum

Strauchgruppe



Lfd. Nr.	Art	Ø Krone (m)	Stamm-U. (m)	Bemerkungen	Lfd. Nr.	Art	Ø Krone (m)	Stamm-U. (m)	Bemerkungen
1	Eiche	10,0	1,4		21	Birne	5,0	1,1	
2	Weide	8,0	1,2		22	Hasselnuß	1,5	1,3	Strauch
3	Weide	9,0	1,6		23	Linde	7,0	1,0	
4	Weide	4,0	0,7		24	Apfel	6,0	0,9	
5	Weide	6,0	0,9		25	Apfel	7,0	1,0	
6	Weide	5,0	0,7		26	Apfel	7,0	0,9	
7	Fichte	4,0	0,8		27	Kirsche	7,0	1,0	
8	Fichte	4,0	0,7		28	Suche	12,0	0,7	Strauch
9	Fichte	7,0	1,1		29	Pflaume	6,0	0,7	
10	Fichte	4,0	0,8		30	Pflaume	4,0	0,6	
11	Fichte	4,0	0,8		31	Pflaume	3,0	0,3	
12	Fichte	4,0	1,2		32	Pflaume	4,0	0,8	
13	Weide	6,0	3,0		33	Birne	4,0	0,9	
14	Fichte	5,0	1,0		34	Kirsche	5,0	0,6	
15	Fichte	5,0	0,9		35	Esche	8,0	1,2	
16	Fichte	5,0	0,6		36	Esche	10,0	1,5	
17	Fichte	5,0	0,8		37	Weißdorn	9,0	1,0	
18	Apfel	5,0	0,8	abgängig	38	Esche	10,0	1,6	
19	Apfel	4,0	0,8	abgängig	39	Birke	7,0	1,1	
20	Apfel	4,0	0,7	abgängig	40	Birke	7,0	0,9	



STADT KASSEL

documenta-Stadt

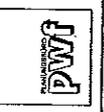
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/52 B

"Carlo-Mierendorff-Straße"

Stadtteil Oberzwehren

- Bestandsplan -

Stand: 21. November 2003 Maßstab: 1:500



Landesplanungs- & Städtebauamt
 Amt für Stadtplanung
 Postfach 10 15 52
 34119 Kassel
 Telefon 0561 804-2222
 Telefax 0561 804-2223
 E-Mail pwj@pwj.de

Grundstückseigentümerin der Flächen ist die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH.

Die Flächen sind im Norden und Osten an die *Carlo-Mierendorff-Straße*, eine Wohnerschließungsstraße, angebunden. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an Wohnbaugrundstücke (Reihenhäuser), im Südosten an die Straßenbahnhaltestelle "Oberzwehren Mitte" und im Süden an eine Grünlandfläche mit alten Obstbäumen. Diese Grünlandfläche ist ein Randbereich des sich nach Südwesten erstreckenden *Heisebachgrünzuges*.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 3.475 m² große aus der Nutzung gefallene (Garten-) Fläche mit nitrophilen Staudenfluren / Ruderalfluren, mit Laub- und Obstbäumen und Laubsträuchern sowie eine ca. 606 m² große Grünlandfläche (mehrschurig) mit überwiegend vergrasten Obstbäumen.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durchzogen von Trampelpfaden, die als Abkürzung von der Straßenbahnhaltestelle "Oberzwehren Mitte" zur *Carlo-Mierendorff-Straße* genutzt werden.

3.2 Städtebau und Verkehr

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil *Oberzwehren*, innerhalb eines durch heterogene Bebauung geprägten Bereiches, nördlich des *Heisebachgrünzuges*. Vorwiegend sind Einzel- und Reihenhausbauungen im Nahbereich sowie Geschosswohnungsbau bzw. Zeilenbau im weiteren Umfeld anzutreffen. Das Quartier ist geprägt durch eine mittlere bis hohe Bebauungsdichte und Versiegelungsgrad. Der Geltungsbereich selbst stellt sich als ein aus der Nutzung genommenes Gartengrundstück dar, welches optisch als Fortsetzung des *Heisebachgrünzuges* in die bebaute Umwelt erscheint. Der *Heisebachgrünzug* mit seiner kleinteiligen Grünstruktur verläuft in Südwest-Richtung als "Grüner Siedlungsrand" entlang der Wohnbaugrundstücke der *Carlo-Mierendorff-Straße*.

Neben Wohngebäuden sind im näheren Umfeld zum Geltungsbereich auch Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbe vorhanden.

Der Geltungsbereich wird durch die *Carlo-Mierendorff-Straße* erschlossen, die östlich in die *Brückenhofstraße* einmündet. Die verkehrliche Situation ist in diesem Bereich durch die Anhäufung und Kreuzung verschiedener Verkehrsarten (Straßenbahnschienen, Straßen, Überwege, Anliegerstraßen, Fußwege) sehr unübersichtlich und schwierig organisiert. Trotzdem sind die positiven Aspekte einer ÖPNV-Erschließung im Gebiet zu nennen. Durch die in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches gelegene Haltestelle Oberzwehren Mitte ist das Planungsgebiet sehr gut an das städtische Straßenbahn- und Buslinienetz angeschlossen.

3.3 Ökologie / Landschaft und Freiraum

Boden- und Wasserhaushalt

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten leicht (ca. 1 %) ab. Der höchste Punkt liegt im Bereich der *Carlo-Mierendorff-Straße* (ca. 161 m ü.NN), der tiefste Punkt im südöstlichen Bereich Höhe der Straßenbahnhaltestelle (ca. 159 m ü.NN.). Das Relief ist leicht bewegt und weist auf Bodenbewegungen hin.

Gemäß der Standortkarte von Hessen (*Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung* – L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979) haben die Böden des Planungsgebietes eine gute Eignung für Grünlandnutzung (G1-Standorte). In der *Hydrogeologischen Karte* (L 4722 Kassel, Wiesbaden 1995) liegen die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb eines Gebietes mit anstehenden Schichtgliedern des *Unteren Buntsandsteines*, die aufgrund tonreicher Lagen weniger klüftig und daher weniger durchlässig sind, was eine geringe Grundwasserergiebigkeit zur Folge hat. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist aufgrund der Deckschichten als gering eingestuft. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund tonreicher Lagen als mäßig bis gering einzustufen.

Die natürlichen Standortverhältnisse wurden im Planungsgebiet durch Bodenbewegungen sowie durch die vorherige Gartennutzung verändert. Die natürlichen Bodenfunktionen blieben jedoch weitgehend erhalten. Versiegelte bzw. überbaute Flächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächenwasser wird im Plangebiet nur im Straßenraum gefasst und abgeführt.

Neben den Immissionen aus dem Straßenverkehr und dem Hausbrand gibt es gegenwärtig keine Hinweise auf andere Einträge, die Boden und Wasser beeinträchtigen könnten.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind die an das Plangebiet angrenzenden Flächen durch mittlere bis hohe Überbauung und Versiegelung gekennzeichnet.

In südlicher Benachbarung verläuft in Südwest-Richtung der *Heisebachgrünzug* mit dem *Heisebach* und seinen Nebengräben, mit Grünlandstandorten, Sukzessionsflächen, Laub- und Obstgehölzen und z.T. mit begleitendem Gehölzbestand und Ufersäumen.

Klima und Lufthygiene

In der *Klimafunktionskarte* des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) liegen die Flächen des Geltungsbereiches in einem Gebiet aktiver Mischklimare mit hohem Luftleitpotential. Unter Beachtung der räumlichen Situation (Randbereich bebauter Gebiete) stellen die Flächen des Geltungsbereiches eine Pufferzone zwischen Überwärmungsräumen (überbaute und versiegelte Flächen angrenzender Bereiche südlich, östlich und westlich) und kaltauflerproduzierenden Flächen (*Heisebachgrünzug* im Südwesten) dar.

In der *Klimabewertungskarte* des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) sind die Flächen des Plangebietes Teil eines größeren Bereiches, der der klimaökologischen Wertigkeit Stufe 2 (u.a. innerstädtische Grünbereiche mit außerordentlicher Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche) zugeordnet ist.

Die Freiflächen des südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden *Heisebachgrünzuges* sind als aktives Kaltauflerstehungsgebiet mit hohem Luftleitpotential dargestellt und werden der klimaökologischen Wertigkeit Stufe 1 (Teile des Luftleitbahnsystems, die eine sehr hohe Ausgleichsleistung für klimaökologische Defizitbereiche besitzen) zugeordnet. Die bebauten Bereiche (Ortslage) sind entsprechend der Stufe 6 (Bereiche geringer bis hoher Überwärmung, schwach ausgeprägte Defizitbereiche) zugeordnet.

Arten- und Lebensraum

Das Planungsgebiet liegt im natürlichen Verbreitungsgebiet von Stieleichen-Hainbuchenwald mit Übergängen zu Erlen-Weiden-Uferwald. Vermutlich wurden die Flächen des Plangebietes als Gärten bewirtschaftet. Heute sind im Planungsgebiet nur Reste der potentiellen natürlichen Vegetation anzutreffen. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind solche Biotoptypen allenfalls kleinflächig im Nahbereich von Gewässern vorhanden.

Die heutige Vegetationsausstattung des Geltungsbereiches setzt sich zusammen aus:

- Grünland (mehrschürig) mit Wiesenarten wie Knautgras, Schafgarbe, Honiggras, gemeine Rispe, Rot- und Wiesenschwingel, Spitzwegerich, Ampfer und Scherrasenarten wie Weißklee, kriechender Hahnenfuß und Weidelgras
- nitrophile Staudenfluren / Ruderalfluren mit Arten wie Brennessel, Ackerkratzdistel und Goldrute
- Obstbäume (überwiegend vergreist) wie Birne, Apfel, Kirsche
- Laubbäume (Weide, Birke)
- Laubsträucher mit durchgewachsenen Baumarten (Esche, Hainbuche, Hasel, Liguster, Holunder)
- Nadelbäume (Fichten).

Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades und der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden die im Planungsgebiet vorhandenen Grünland- und Ruderalflächen als beeinträchtigter Lebensraum eingestuft.

Im Süden grenzt eine Grünlandfläche mit Obstbäumen an den Geltungsbereich. Diese Grünlandfläche ist der nordwestliche Rand des *Heisebachgrünzuges* (Landschaftsschutzge-

biet). Dieses sich nach Südwesten ausdehnende Schutzgebiet ist geprägt durch deutlichen Grünlandanteil, hohen Struktureichtum sowie höheren Anteilen an verschiedenen Gehölzstrukturen, kleinen Brachen, Hecken und Feldrainen etc..

Stadt- und Landschaftsbild, Freiraumnutzung und Erholung

Das Umfeld des Planungsgebietes ist bestimmt durch die bebaute Ortslage mit einer heterogenen Bebauung und versiegelten Verkehrsflächen sowie durch die Grünbereiche des *Heisebachgrünzuges*.

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes ist im Bereich der *Carlo-Mierendorff-Straße* geprägt durch Laubbäume und Koniferen bis zu 12 m Höhe, durch Laubsträucher und Hochstauden sowie im südlichen Bereich durch eine offene Grünlandfläche mit Obstbäumen. Der Geltungsbereich wirkt wie ein "vernachlässigtes" Grundstück, welches scheinbar keiner Nutzung unterliegt. Dieser Eindruck wird unterstützt durch vorhandene Gartenzaunreste, Ablagerungen (Baumschnitt) und den für solche Flächen üblichen Kleinmüll.

Für die Freiraumnutzung und Naherholung spielen die Flächen eine wichtige Rolle. Dies wird erkennbar an den vielen, die Fläche durchquerende Trampelpfade, die auf eine rege Nutzung hinweisen (Verbindung von der östlich gelegenen Straßenbahnhaltstelle zur *Carlo-Mierendorff-Straße*; Bespielung der Fläche durch Kinder).

Der südwestlich an das Plangebiet angrenzende *Heisebachgrünzug* mit seiner kleinteiligen Struktur und Vegetationsausstattung hat aufgrund seiner Weitläufigkeit und Nähe zum Siedlungsbereich eine hohe Wertigkeit hinsichtlich des Stadt- und Landschaftsbildes, als auch für die Freiraumnutzung und Erholung.

3.4 Umweltbericht

Gemäß § 2a Abs. 1 Baugesetzbuch ist bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mindestens 20.000 m². Mit einer Bruttogrundstücksfläche von 4.431 m² innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/52 B "Carlo-Mierendorff-Straße" wird dieser Wert unterschritten. Damit ist das Vorhaben weder UVP-pflichtig (§ 3 a/b UVPG) noch muss eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 c UVPG) durchgeführt werden.

4 Planungsziele

4.1 Städtebauliche Entwicklungsziele

Geplant ist die Ausweisung von 16 Wohnbaugrundstücken mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen (z.B. benachbarte Bebauung, randliche Lage zum Landschaftsschutzgebiet) ist ein sensibler Umgang bzgl. der öffentlichen und privaten Belange und der Art und des Maßes der Bebauung erforderlich.

Die geplante Bebauung ist städtebaulich als Fortsetzung der westlich und nördlich vorhandenen Wohnbebauung mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern auf kleinen bis mittelgroßen Grundstücken zu sehen. Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 216 m² und 406 m² und sind damit an die vorhandene Struktur angepasst.

Die Einzel- bzw. Doppelhäuser sind entlang der *Carlo-Mierendorff-Straße* angeordnet und werden auch über diese erschlossen. Um eine der städtischen Lage entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, ist der Bau einer Privatstraße zur Erschließung von Grundstücken im südlichen Grundstücksbereich beabsichtigt. Die Gebäude sollen

auch hier straßenorientiert angeordnet werden, damit die Gärten zum *Heisebachgrünzug* liegen.

Neben den genannten Entwicklungszielen enthält der Bebauungsplan weitere städtebauliche und landschaftsplanerische Festsetzungen und Empfehlungen, durch die ein guter Wohnstandort sowie die weitgehende Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (wie Wasser, Boden, Vegetation...) ermöglicht werden.

4.2 Ziele der Landschaftsplanung

Die unter Pkt. 2.5 aufgeführten Leitbilder / Handlungsleitlinien / Leitziele des Kommunalen Entwicklungsplan Teil Landschaft (Entwurf 2001) für den Landschaftsraum Nr. 143 "Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen" wurden bei der Erarbeitung der nachfolgend genannten Ziele der Landschaftsplanung zu Grunde gelegt.

Ziele der Landschaftsplanung, die im Bebauungsplan Nr. VIII/52 B zu beachten sind:

- Innerhalb der geplanten Bebauung ist eine Mindestbegrünung der Grundstücke mit standortgerechten Arten sicherzustellen.
- Die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb der geplanten Bebauung ist so weit wie möglich zu erhalten, d.h. die Flächenversiegelung zu minimieren.
- Der Oberflächenwasseranfall innerhalb des Baugebietes ist zu minimieren (durchlässige Befestigungen, Dachbegrünung).
- Herstellung von zusammenhängenden Gartenbereichen, die möglichst von Bebauung freizuhalten sind.
- Begrünung von flachgeneigten Dächern.
- Die Lebensräume im südwestlichen Nahbereich des Planungsgebietes (*Heisebachgrünzug*) sind durch die Neubebauung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, z.B. durch Orientierung der Bauzone zur Straße und Ausrichtung der Gärten zum Grünzug, Schutzmaßnahmen während der Bautätigkeiten.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden als WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter entspricht dem WA.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei einer zulässigen maximalen Zweigeschossigkeit durch die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7 festgelegt, wodurch sich bei Ausnutzung der zulässigen Überschreitung durch Flächen der Nebenanlagen von 50 % eine maximal mögliche Überbaubarkeit pro Grundstück von ca. 130 m² bis ca. 244 m² ergibt.

Aus städtebaulichen und klimatischen Aspekten wird eine offene Bauweise sowie eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die zweigeschossige Bebauung sind je Gebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Einschränkung soll in Verbindung mit den vorgenannten Festsetzungen standortangepasste Gebäudegrößen und angemessene Wohnungsgrößen sicherstellen.

Durch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und baulichen Nutzung sowie durch die Gestaltungsfestsetzungen gemäß HBO wird die Bebauung in die Örtlichkeit integriert und eine der Topographie angepasste Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

Die Festsetzung zur Begrünung von flachgeneigten Dächern der Nebenanlagen und Garagen / Carports ab einer Dachfläche von 15 m² dient neben dem Naturschutz auch der landschaftlichen Einbindung.

5.2 Erschließung und Versorgung

Anliegerverkehr

Erschlossen werden die Grundstücke über die *Carlo-Mierendorff-Straße* sowie über eine als Stichstraße ausgebaute Privatstraße, die als Pflasterfläche ausgeführt werden soll. Eine Zonierung und Strukturierung des Straßenraumes der Privatstraße mittels differenzierter Oberflächenmaterialien und Verlegearten sollte angestrebt werden.

Für den verkehrstechnischen Anschluss der Privatstraße an die öffentliche Straße ist eine Umgestaltung der angrenzenden städtischen Verkehrs- und Grünfläche erforderlich. Die Herstellung der Zufahrt zum neuen Wohngebiet über diese öffentlichen Flächen wird durch einen entsprechenden Vertrag (Erschließungsvertrag) mit der GWG geregelt.

Ruhender Verkehr

Auf den Wohngrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel von 1996 nachzuweisen. Die Flächen für Stellplätze und Carports wurden nahe der Erschließungsstraße angeordnet, um längere Zufahrten auf den Grundstücken zu vermeiden. Geschlossene Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um das Straßenbild nicht durch Garagenwände zu beeinträchtigen.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind im vorhandenen Straßenraum der *Carlo-Mierendorff-Straße* verfügbar.

Die Entwässerung erfolgt über neu zu verlegende Privatkanäle im Mischverfahren.

5.3 Grünstrukturen und Freiraumkonzept

Um die durch Bebauung und Versiegelung bedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden aus landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen formuliert, die in den Bebauungsplan integriert sind.

Grundsätzlich soll auf den Grundstücken der Versiegelungsgrad gering gehalten und die privaten Freiflächen durchgrünt werden. Um dieses zu gewährleisten sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote, Festsetzungen zum Garten-/Grünanteil, zu Oberflächenbefestigungen und zur Überbauung und Versiegelung getroffen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der privaten Freiflächen ist die Anpflanzung von Laubbäumen bzw. Obstbäumen und Laubsträucher vorgesehen. Festgesetzt wurden Baum- und Strauchstandorte entlang der südlichen Grundstücksgrenzen als flächenstrukturierende Elemente sowie entlang der Privatstraße, um den Straßenraum optisch einzubinden und eine gewisse Verbesserung des Kleinklimas durch die Abpufferung von Klimaextremen (Schattenwurf der Bäume) innerhalb des Straßenraumes zu erreichen.

Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wird für die interne Wegeerschließung der Grundstücke und die Platzflächen ein wasserdurchlässiger Aufbau festgesetzt. Durch die reduzierte Versiegelung wird der Oberflächenwasserabfluss vermindert und verlangsamt.

Versickerung bzw. Verwendung des Niederschlagswassers von Dachflächen

Aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse (vgl. Pkt. 3.3 Boden- und Wasserhaushalt) sowie wegen fehlender Baugrunduntersuchungen werden keine Versickerungsmaßnahmen innerhalb der Privatgrundstücke festgesetzt. Statt dessen erfolgt im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung einschließlich Versickerungsgutachten sowie entsprechende Empfehlungen.

Dachbegrünung

Als weitere naturschutzrelevante Maßnahme wurde die Begrünung von flachgeneigten Dächern von Nebenanlagen und Carports festgesetzt. Dies gilt für Dachflächen, die größer als 15 m² sind. Neben der optischen Einbindung und der Einbringung eines neuen Biotoptyps dient die Dachbegrünung auch der Reduzierung und Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses.

5.4 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

Im Folgenden werden die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe ermittelt. Dabei wird die gemäß den städtebaulichen Festsetzungen maximal mögliche Ausnutzung der Grundstücke angenommen. Auf Anregung des Umweltamtes während der Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB werden die nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Baugrundstücke entlang der Carlo-Mierendorff-Straße als Bestand bilanziert. Dies bedeutet, dass ca. 1.967 m² Fläche als bereits bebaute Grundstücke zu bewertet sind. Werden diese Flächen vom gesamten Geltungsbereich (ca. 4.431 m²) abgezogen, verbleiben noch ca. 2.464 m², die als Wohnbauland (ca. 2.174 m²) und als Privatstraße (ca. 290 m²) ausgewiesen sind.

Boden- und Wasserhaushalt

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4, zuzüglich der nach BauNVO zulässigen Überschreitung liegt die maximale Überbauung/Versiegelung bei ca. 1.304 m². Zuzüglich der Flächen der Privatstraße ist von einer maximalen Überbauung bzw. Versiegelung von insgesamt ca. 1.595 m² auszugehen.

Dafür werden bisher landwirtschaftlich / gärtnerisch bearbeitete und mit einer dauerhaften Vegetation bedeckte Böden in Anspruch genommen und deren natürliche Bodenfunktionen eingeschränkt bzw. aufgehoben.

Weitere Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenverhältnisse sind durch Eingriffe in das Relief mit Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt zu erwarten, die für die Erstellung der Baugruben, Fundamente und Versorgungsleitungen erforderlich werden und tendenziell trockenere Standortverhältnisse zur Folge haben.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung werden ca. 1.595 m² offener, vegetationsbedeckter Boden in Anspruch genommen. Weiter geht unversiegelte Fläche als mögliche Versickerungsfläche verloren (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Im Bereich der neu anzulegenden Gärten sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten.

Zur Minimierung des Eingriffs gilt per Gesetz der sparsame Umgang mit Grund und Boden, d.h. Überbauung und Versiegelung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Zur Eingrenzung der negativen Folgen sind Festsetzungen bezüglich der Überbauung/Versiegelung auf den privaten Grundstücken und der Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien getroffen worden.

Als Maßnahmen zur Förderung der Versickerung und zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses sowohl im bebauten Bereich wie auf den Freiflächen, werden Festsetzungen zur Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien, die Anpflanzung von Gehölzen sowie die Begrünung von flachgeneigten Dächern vorgesehen.

Klima und Lufthygiene

Die ermittelte Zunahme versiegelter bzw. überbauter Flächen von ca. 1.595 m² hat ungünstige Auswirkungen auf die bisherigen klimatischen Funktionen des Gebietes. Durch die Überstellung mit Hochbauten werden die Flächen im Geltungsbereich eine kleinklimatische Veränderung erfahren (z.B. Temperaturanstieg durch Versiegelung, geringere Verdunstung, Luftverwirbelungen, Luftstau). Als Minimierung dieser Beeinträchtigung wurden Festsetzungen zur Bauweise, zur Reduzierung des Versiegelungsgrades und zur Erhöhung des Anteiles an vegetationsbedeckten Oberflächen getroffen. Um die Lage der Flächen am Rande des *Heisebachgrünzuges* zu berücksichtigen und um die klimarelevanten Eigenschaften

entsprechend des Klimagutachtens (vgl. Pkt. 3.3) in der Planung zu beachten, wurde eine offene Bauweise ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt und die überbaubaren Flächen zur Straße hin ausgerichtet, damit zusammenhängende Grünflächen innerhalb und am südlichen Rande des Geltungsbereiches entstehen.

Bewertung

Durch die oben beschriebenen Veränderungen der Oberflächenstruktur und Oberflächentemperaturen infolge der Bebauung / Flächenversiegelung werden die bisherigen klimatischen Ausgleichsfunktionen des Gebietes (hohe Wertstufe) abgeschwächt.

Die künftig versiegelten und überbauten Flächen (max. 1.595 m²) werden gering bewertet, die übrigen privaten Grün-/Gartenflächen werden der mittleren Wertstufe zugeordnet, da sie die bisherigen Ausgleichsfunktionen nur noch eingeschränkt und abgeschwächt leisten können. Das bisher hohe Luftleitpotential wird durch die künftig möglichen Gebäudekörper in seiner Wirkung eingeschränkt, durch die Anpassung der maximalen Gebäudehöhen an die benachbarte Baustruktur sowie durch die Ausweisung einer offenen Bauweise können die nachteiligen Wirkungen abgeschwächt werden.

Arten- und Lebensraum

Bei den für Wohnbauland in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um ca. 606 m² Grünlandflächen (mehrschürig) mit vier Obstbäumen (überwiegend vergreist) sowie um ca. 1.508 m² nitrophile Staudenfluren bzw. Ruderalfluren mit vier Nadelbäumen und ca. 350 m² Laubsträucher. Von den vorhandenen Gehölzen werden voraussichtlich alle Gehölze durch Bebauung in Anspruch genommen. Durch das vorgegebene Pflanzgebot (je 250 m² Grundstücksfläche Pflanzung eines Laubbaum- bzw. Obstbaumhochstammes sowie Neuanlage von Laubsträucher) wird dieser Verlust ausgeglichen. Weiter werden zur Förderung von Biotopstrukturen Festsetzungen zum Begrünungsanteil und zur Dachbegrünung getroffen und zur Steigerung des ökologischen Wertes auf die Verwendung der Gehölze und Pflanzen Einfluss genommen.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung gehen max. 1.595 m² Grünlandflächen und Staudenflurenstandorte als Vegetationsstandort verloren. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden im Bereich der Wohngrundstücke ca. 869 m² Grün- bzw. Rasenflächen neu angelegt sowie 11 Laub- und Obstbäume und ca. 119 m² Laubgehölzen neu gepflanzt. Von einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht auszugehen.

Stadt- und Landschaftsbild, Freiraumnutzung und Erholung

Durch die geplante Bebauung wird eine durch die bisherige Grünlandnutzung und durch nachlassende Pflege bestimmte Übergangszone in ihrer Nutzbarkeit und vor allem in ihrem Erscheinungsbild verändert. Der Siedlungsrand wird entsprechend der Nachbarbebauung weiter an den Heisebachgrünzug verlagert. Durch die Anpassung der Gebäudehöhen und die offene Bauweise sowie durch die vorgegebenen Baum- / Strauchpflanzungen und Dachbegrünungen können nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild begrenzt werden.

Bewertung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird eine bisher für das Stadt- und Landschaftsbild sowie für die Freiraumnutzung und Erholung positiv bewertete Fläche teilweise abgewertet. Durch grünordnerische Maßnahmen wie Reduzierung der Gebäudehöhen, Dachbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen können diese Eingriffe minimiert werden. Im günstigsten Fall entstehen neben den überbauten und versiegelten Flächen arten- und strukturreiche Gärten mit Bezug zum Naturraum.

Legende

	Bestand
	Nitrophile Staudenflur / Ruderalflur (u.a. Brennnessel, Distel, Goldrute)
	Mehrschichtiges Grünland mit Wiesen- und Schorresenanien (z.B. Schafgarbe, Krautgras, Weißklee)
	Hochstamm Laubbaum
	Hochstamm Obstbaum
	Nadelbaum
	Strauchgruppe
	Konflikte
	inanspruchnahme von 28 Gehölzen
	11 Nadelbäume
	10 Laubbäume
	7 Obstbäume
	ca. 350 m² Laubstratucher
	inanspruchnahme von 3.475 m² Ruderalflur
	inanspruchnahme von 606 m² Wiese / Rosen

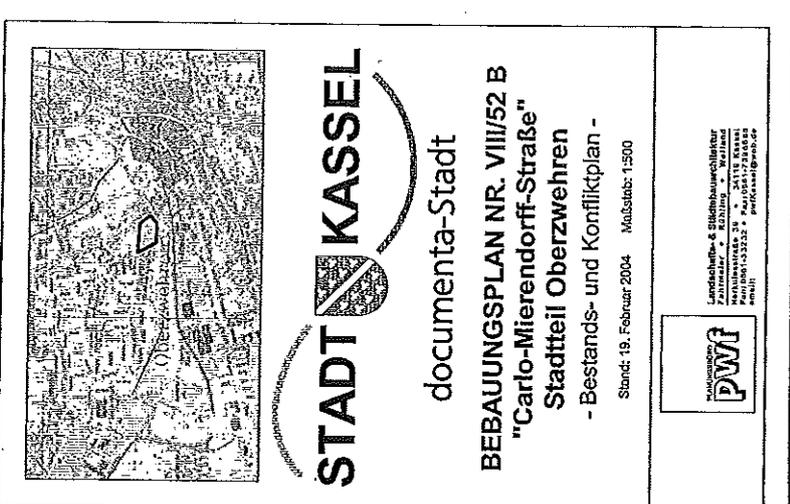
STADT KASSEL
documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/52 B
"Carlo-Mierendorff-Straße"
- Bestands- und Konfliktplan -

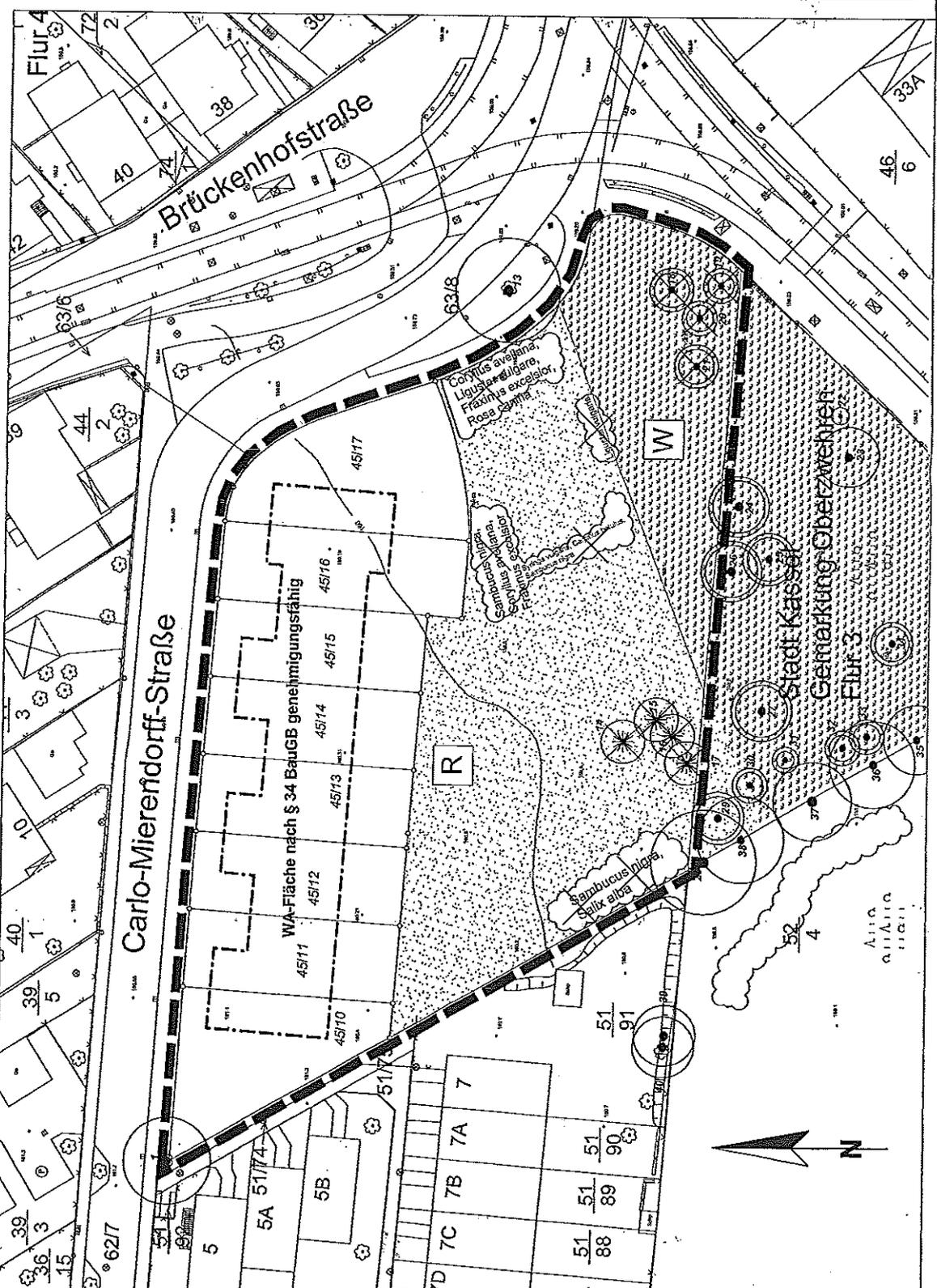
Stand: 19. Februar 2004 Maßstab: 1:500

PWF
Landschafts- & Grünflächenbau
Zahnradweg 28 • 34115 Kassel
Tel. 0561 152222 • p.w.f.kassel@p.w.f.de

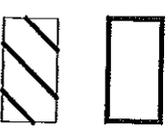
Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



Lfd. Nr.	Art	Ø Krone (m)	Stamm-U. (m)	Bemerkungen
1	Eiche	10,0	1,1	-
13	Weißdorn	12,0	1,1	-
14	Fichte	5,0	1,3	-
15	Fichte	5,0	0,8	-
16	Fichte	5,0	0,8	-
17	Fichte	5,0	1,0	-
18	Apfel	5,0	0,9	abgängig
19	Apfel	4,0	1,0	abgängig
20	Apfel	4,0	0,7	abgängig
21	Birne	5,0	0,7	-
22	Haselnuß	1,5	0,6	-
23	Linde	7,0	0,3	-
24	Apfel	7,0	0,8	-
25	Apfel	6,0	0,8	-
26	Apfel	7,0	0,9	-
27	Kirsche	7,0	1,0	-
28	Buche	12,0	1,0	-
29	Pflaume	5,0	0,7	-
30	Pflaume	4,0	0,6	-
31	Pflaume	3,0	0,3	-
32	Pflaume	4,0	0,8	-
33	Birne	4,0	0,9	-
34	Kirsche	5,0	0,6	-
35	Esche	8,0	1,2	-
36	Esche	10,0	1,5	-
37	Weißdorn	9,0	1,0	-
38	Esche	10,0	1,6	-
39	Birke	7,0	1,1	-
40	Birke	7,0	0,9	-

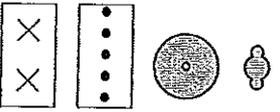


Legende



Priorität für Grün-/Gartenflächen:
 Eine punktielle Bebauung mit kleinflächigen Nebenanlagen und C... ..ts bis zu einer versiegelten Gesamtfäche von 30 m² möglich; eberrfalls zulässig ist die Herstellung der erforderlichen Erschließungsflächen.

Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich.
 Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezugänge sowie auf Terrassen zu beschränken. Alle Wege und Platzflächen einschließlich der Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich; mindestens 10% der Fläche des Bodens, Fugenvergrüss, Asphaltierung oder Betonierung sind bei Flächen, die größer 15 m² sind, zu unterlassen.
 Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Dachfläche von 15 m² extensiv zu begrünen.



Schutzmaßnahmen während der Bautätig.

Sockellose Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von 10 cm

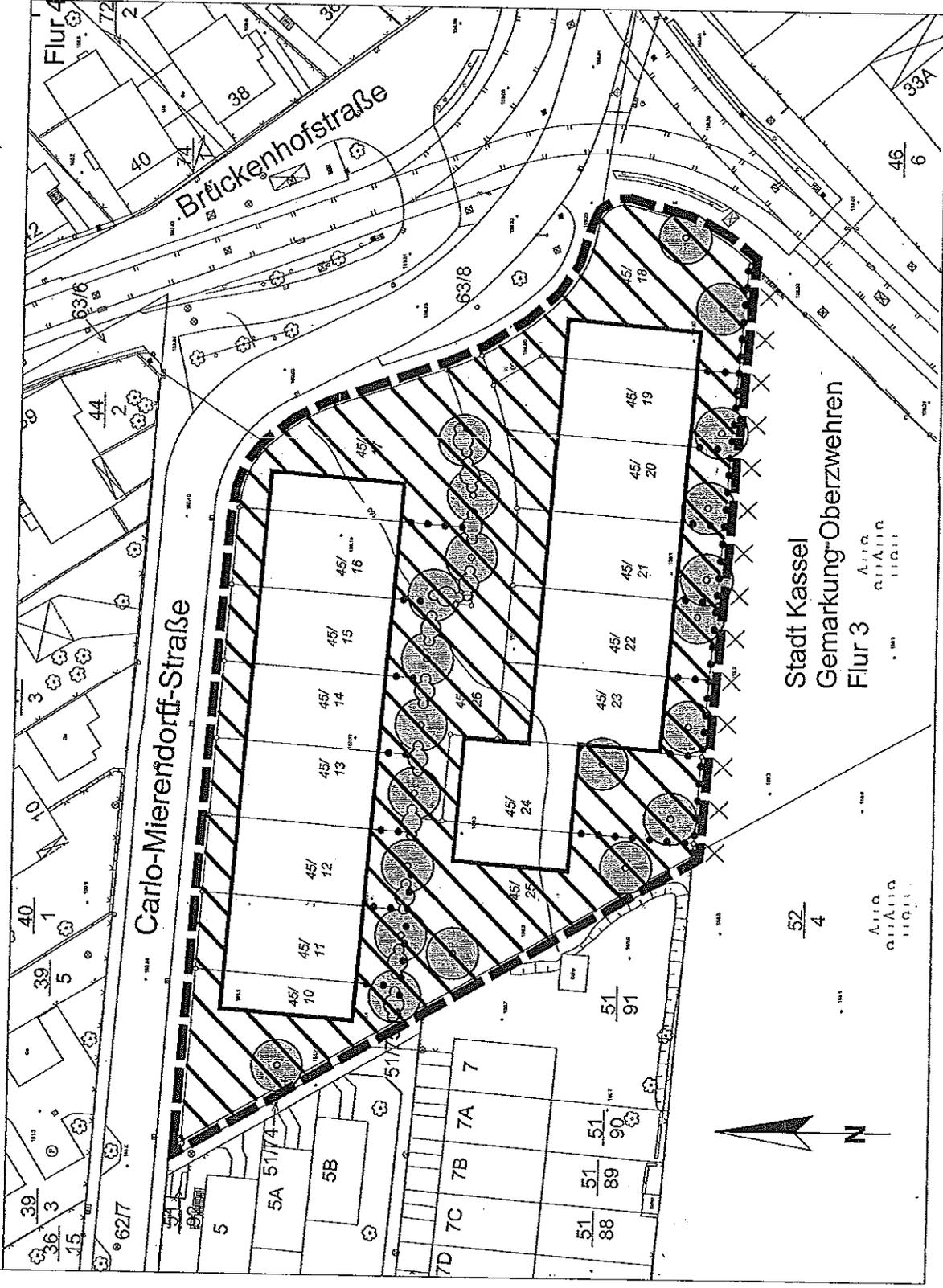
Anpflanzung von Laubbäumen/Obstbäumen (Mindeststammumfang 12-14 cm)

Anpflanzung von Laubsträuchern

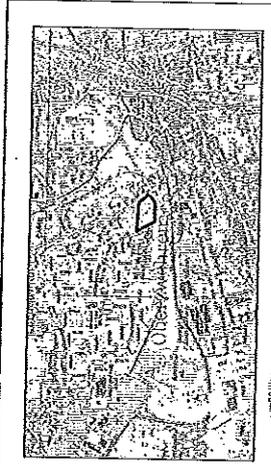
Zu verwendende Gehölze
 Laubbäume und Sträucher
 Winter-Linde (Tilia cordata)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Weißdorn (Crataegus laevigata)
 Traubeneiche (Prunus padus)
 Salweide (Salix caprea)
 Haselnuß (Corylus avellana)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Heckenrose (Rosa canina)
 Obstbäume

Gehölzarten für Schnitthecken
 Weißdorn (Crataegus laevigata)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)

Getungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



Stadt Kassel
 Gemarkung Oberwehren
 Flur 3



STADT KASSEL

documenta-Stadt

BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/52 B
"Carlo-Mierendorff-Straße"
Stadtteil Oberwehren

-Grünordnerische Ziele und Maßnahmen -

Stand: 21. November 2003 Maßstab: 1:500



Landesbetrieb für Städtebau und
 Raumordnung
 Postfach 10 15 51
 34109 Kassel
 Telefon: 0561 804-111
 Telefax: 0561 804-112
 E-Mail: post@pwwf.kassel.de

5.5 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

MINIMIERUNG VON FLÄCHENVERSIEGELUNGEN

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sollten für die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie für die Terrassen, Wege und Platzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt werden. Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke sollten soweit als möglich so angelegt werden, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Dadurch kann ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden.

VERRINGERUNG DES NIEDERSCHLAGWASSERABFLUSSES

Eine zusätzliche Verringerung des Niederschlagswasserabflusses wird durch die Begrünung von Dachflächen erwirkt.

BEGRENZUNG DER BAUHÖHEN

Um die Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu mindern und die nachteiligen Auswirkungen der klimatischen Situation zu begrenzen, sind die festgesetzten Gebäudehöhen an dem angrenzenden Gebäudebestand orientiert.

Ausgleichsmaßnahmen

PFLANZUNG VON LAUB- UND OBSTGEHÖLZEN

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und zur Einbindung des Baugebietes wird die Anpflanzung von Laubbäumen, Obstbäumen und Laubsträuchern innerhalb der privaten Grundstücke vorgesehen. Gleichzeitig werden die klimatischen Bedingungen günstig beeinflusst.

Zur inneren Durchgrünung und zur Erhöhung des Biotopwertes auf den privaten Grundstücken ist je 250 m² privater Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum aus den angegebenen Pflanzlisten mit einem Mindeststammumfang von 12 cm - 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerechte Laub- bzw. Obstgehölze sein. Der Koniferenanteil darf 10 % der gesamten Gehölzpflanzungen nicht übersteigen.

GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Insgesamt sind mindestens 40% der privaten Grundstücksflächen als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten.

Realisierung der Maßnahmen

Um eine möglichst zeitnahe Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu bewirken, ist in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die gesamten Pflanzmaßnahmen im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen sind, d.h. spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode. Die Einhaltung der Festsetzungen ist durch einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen bzw. durch entsprechende Auflagen bei der Erteilung der Baugenehmigung sicherzustellen.

Pflanzlisten

Zur Orientierung und Anregung ist nachfolgend eine Auswahl an Gehölzen aufgeführt, die sich zur Gestaltung der Privatgärten eignen.

Laubbäume und Laubsträucher

Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
 Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Haselnuß (*Corylus avellana*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Heckenrose (*Rosa canina*)

Kleinbäume

Apfeldorn (*Crataegus x lavallei* 'Carrierel')
 Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')
 Pflaumenblättr. Weißdorn (*Crat. x prunifolia* 'Splendens')
 Zierapfel (*Malus Hybriden*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium* 'Plena')

Schnitthecken

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Obstbäume

Als Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) werden starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche empfohlen. Alte Lokalsorten haben vielfach besondere Vorzüge in bezug auf Geschmack, Verwertbarkeit, Lagerung, Standortanpassung und Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Zudem erfordern alte robuste Sorten keine größeren Pflegeaufwendungen.

Als Sorten kommen in Frage, z.B.:

Apfel: Bohnapfel, Brettacher, Gelber Edelapfel, Boskoop

Birne: Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris

Zwetschgen / Pflaumen: Hauszwetschge, Wagenheims Frühzwetschge, Zimmers Frühzwetschge, Nancy Mirabelle

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Teickners Schwarze, Große Schwarze Knorpel

5.6 Bilanz

Flächenübersicht

In der folgenden Übersicht werden die gegenwärtigen und die nach Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächentypen gegenübergestellt. Auf Anregung des Umweltamtes werden die nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Baugrundstücke entlang der Carlo-Mierendorff-Straße mit insgesamt ca. 1.967 m² Fläche als Bestand bilanziert.

Flächentyp	vorher (ca. m ²)	nachher (ca. m ²)	Differenz (ca. m ²)
bebaute Wohnbaugrundstücke	1.967	1.967	0
Überbaute/versiegelte Fläche	-	1.595	+ 1.595
Rasenfläche	-	750	+ 750
Grünland	606	-	- 606
nitrophile Staudenflur	1.508	-	- 1.508
Laubsträucher	350	119	- 231
Summe	4.431	4.431	0
Bäume	4 Obstbäume	11 Laubbäume	+ 7 Stck.
Nadelbäume	4 Stck.	-	-

Funktionale Bilanz

In der folgenden Tabelle wird die Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft und der bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe den vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen gegenübergestellt, um zu ermitteln inwieweit dadurch ein Ausgleich erzielt wird. Die zuvor als Bestand bewerteten genehmigungsfähigen Grundstücke entlang der Carlo-Mierendorff-Straße werden nachfolgend nicht mehr aufgeführt.

Gegenwärtiger Zustand	zu erwartende Eingriffe	landschaftsplanerische Festsetzungen	Bewertung
Boden / Wasser			
<ul style="list-style-type: none"> - ca. 1.508 m² nitrophile Staudenflur / Ruderalflur - ca. 606 m² Grünland - ca. 350 m² Laubsträucher - Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse durch Bewirtschaftung, Bodenbewegungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuversiegelung von ca. 1.595 m² und damit Verlust von offenem Boden - Verminderung der Versickerungsrate durch Bebauung und Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Neuversiegelung durch Festsetzung durchlässiger Befestigungen auf den Grundstücken - Begrünung der Flachdächer von Nebengebäuden - Anpflanzung von Gehölzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffe teilweise vermeidbar bzw. minimierbar - kein vollständiger Ausgleich für Neuversiegelung möglich
Klima			
<ul style="list-style-type: none"> - Mischklima mit Ausgleichsfunktionen und hohem Luftleitpotential - angrenzende versiegelte und überbaute Flächen (Überwärmungsgebiete) mit kleinklimatischem Ausgleichsbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Oberflächentemperaturen durch Flächenversiegelung bzw. Überbauung von ca. 1.595 m² - Erhöhung der Oberflächenrauigkeit / Vermindern des Luftleitpotentials durch Baukörper 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Flächenversiegelung (s. Boden) - Durchgrünung der Baufläche, Beschattung versiegelter Flächen durch Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzungen - Festsetzung einer offenen Bauweise - Begrünung der Flachdächer von Nebengebäuden 	<ul style="list-style-type: none"> - verbleibende Minderung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen der Fläche
Arten und Lebensräume			
<ul style="list-style-type: none"> - ca. 1.508 m² nitrophile Staudenflur / Ruderalflur - ca. 606 m² Grünland (mehrschürig) - 350 m² Laubsträucher - 3 Apfelbäume, 1 Birnbaum, 4 Fichten 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuversiegelung und Überbauung von ca. 1.595 m² Vegetationsfläche - Verlust von Laubgehölzen - Verlust von Grünland- und Staudenflurenflächen - Verlagerung von Lebensräumen der Fauna 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Flächenversiegelung (s. Boden) - Anlage von ca. 750 m² Grünflächen - Pflanzung von ca. 119 m² Laubsträucher - Pflanzung von 11 Laub- bzw. Obstbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> - keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes
Landschafts- / Stadtbild, freiraumbezogene Erholung			
<ul style="list-style-type: none"> - wohnraumergänzende Funktionen der Grünlandfläche und Staudenfluren - Grünfläche als Übergangszone vom bebauten Bereich zum <i>Heisebachgrünzug</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust einer unbebauten Grünfläche - Verlust von Gehölzbeständen - Veränderung des Stadt- und Landschaftsbildes durch Baukörper 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuanpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern - Neuanlage von Hausgärten mit standorttypischen Gehölzen (s. textliche Festsetzungen) - Dachbegrünung - Begrenzung der Gebäudehöhen - offene Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> - keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes

6 Übernahme aus Fachplänen

6.1 Fachplan Landschaft gemäß § 4 HENatG

Die formulierten Ziele aus dem Landschaftsplan sind im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt bzw. wurden eingearbeitet. Die Festsetzungen zu den Bauflächen berücksichtigen die Flächenminimierung der Oberflächenbefestigung, sie bestimmen die Quantität und Qualität der Grundstücksfreiflächen und regeln das Maß der Dachflächengestaltung durch Begrünung.

Weitere grünordnerischen Maßnahmen, wie Laubbaum- und Laubsträucheranpflanzungen, sind durch textliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

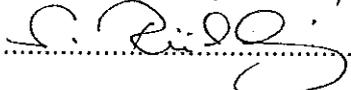
Durch die Festsetzung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen tragen die zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen zum Ausgleich des durch Überbauung und Versiegelung bewirkten Eingriffes in Natur und Landschaft bereits ausreichend bei.

Stand 19. Februar 2004

Bearbeitung:

pwf Planungsbüro Fahrmeier Rühling Weiland

Kassel, den 19. Febr. 2004

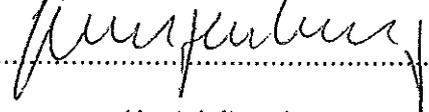


(Dipl. Ing. S. Rühling)

Aufstellung:

Planungsamt Stadt Kassel

Kassel, den



(Amtsleitung)