

**Bebauungsplan Nr. VII/18 der Stadt Kassel**  
**"Wohnstadt Waldau" 1. Änderung**  
**Stadtteil Waldau**  
gemäß § 13a BauGB

**Begründung**

Satzung – 01.03.2021

## **Trägerin der Bauleitplanung**

Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

## **Bearbeitung**

### **akp\_** Stadtplanung + Regionalentwicklung

**akp\_** Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

**adresse\_** Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

**telefon\_** 0561.70048-68 **telefax\_** -69 **e-mail\_** post@akp-planung.de

01.03.2021, tk

## Inhalt

1	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE .....	4
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3	BAULEITPLANVERFAHREN .....	6
4	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	7
4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan .....	7
4.2	Landschaftsplan .....	8
4.3	Bestehendes Planungsrecht.....	10
4.4	Schutzausweisungen.....	11
5	BESTAND.....	12
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung.....	12
5.2	Erschließung und Verkehr .....	14
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	14
6	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ...	16
6.1	Bauliche Nutzung / Fläche für Gemeinbedarf .....	16
6.2	Öffentliche Grünflächen .....	16
6.3	Verkehrsfläche / Erschließung .....	17
6.4	Hinweise .....	19
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / GESAMTABWÄGUNG .....	20
8	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	21
9	ANHANG: BESTANDSPPLAN.....	23

## 1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadtteile Waldau und Forstfeld sind im Vergleich zur Gesamtstadt nur unterdurchschnittlich mit Grünflächen ausgestattet. Vor allem in der dicht besiedelten sog. Wohnstadt Waldau mit viergeschossigen Zeilenbauten und Hochhäusern mit bis zu zehn Geschossen fehlen im Wohnumfeld Grün- und Spielflächen mit einer altersgruppengerechten Freiraumausstattung. Vorhandene größere Freiräume in der Fuldaaue sind relativ weit entfernt. Insbesondere Kinder und Jugendliche halten sich erfahrungsgemäß überwiegend im direkten Wohnumfeld auf. Ein wichtiger Beitrag zur städtebaulichen Stabilisierung wird daher in der Angebotserweiterung und dem Attraktiveren von Grünflächen, Spiel- und Sportmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld gesehen.

Im Zuge der Umsetzung von Maßnahmen aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Kasseler Osten im Förderbereich ‚Sozialer Zusammenhalt Forstfeld-Waldau‘ (vorher Soziale Stadt) und zur Bedarfsdeckung der Freiraumausstattung an der Kindertagesstätte Waldau II sollen die vorhandenen Freiräume des Wahlebachgrünzug an der Waldemar-Petersen-Straße neu geordnet und erweitert werden. Für den gesamten Wahlebachpark in Kassel Waldau liegt ein freiraumplanerischer Entwurf vor, welcher die Grünflächen entlang des Wahlebachs neu strukturiert und attraktive Aufenthalts- und Aktivitätsangebote für verschiedene Zielgruppen vorsieht.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bereitet die geplanten Maßnahmen südwestlich der Waldemar-Petersen-Straße planungsrechtlich vor. Durch den Rückbau des ehemaligen Heizwerkes an der Waldemar-Petersen-Straße 13 besteht für die Stadt Kassel die Möglichkeit auf der Fläche öffentliche Spielangebote für Kinder im Kleinkind- bzw. Vorschulalter entwickeln zu können. Bisher ist ein öffentliches Spielangebot für diese Altersgruppe im Stadtteil Waldau nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“, welcher 1967 in Kraft gesetzt wurde.

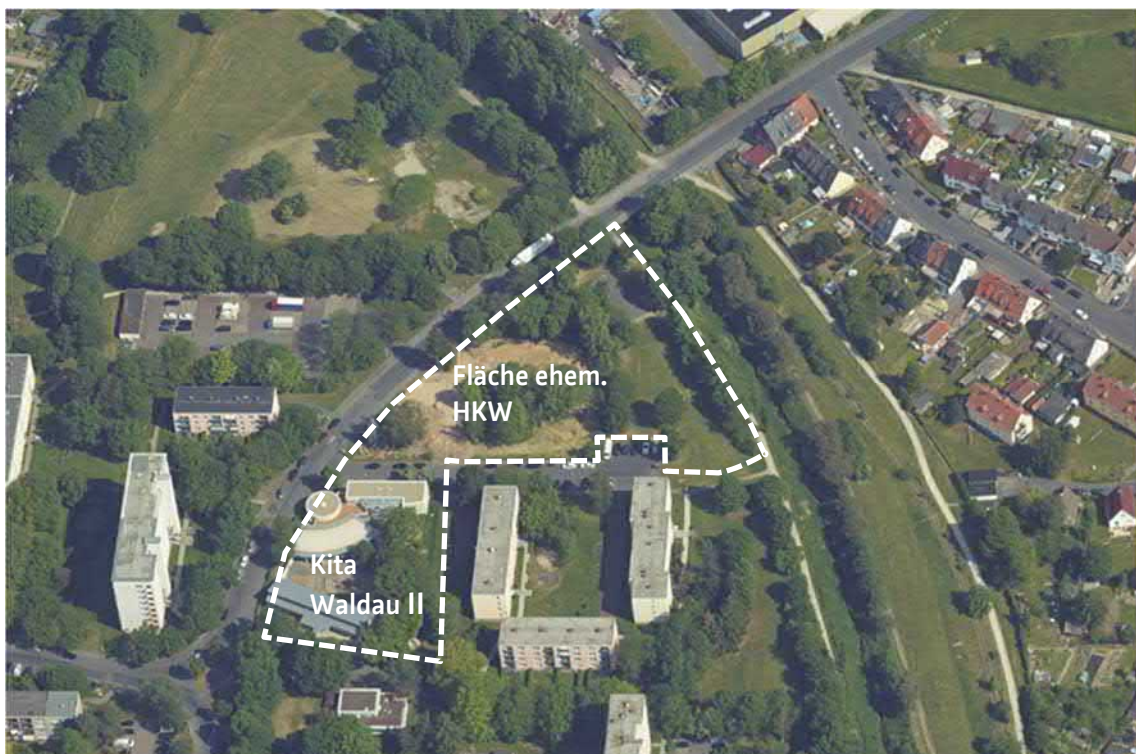
Ziel der Bebauungsplanänderung bildet die planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Kindertagesstättenstandortes im südlichen Planbereich sowie die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen nördlichen Bereich.

Mit der Planung werden durch Maßnahmen der Innenentwicklung Flächen im mit anderen Nutzungen überplanten Innenbereich wieder nutzbar gemacht, so dass die Ausstattung mit Grünflächen in einem Umfeld mit einer relativ hohen Einwohnerdichte verbessert werden kann. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Bereich des Wahlebachgrünzugs am nordöstlichen Rand des Stadtteils Waldau und an der Grenze zum Stadtteil Forstfeld im Osten des Kassler Stadtgebietes. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch den Rad- und Fußweg am Wahlebach im Nordosten, die Waldemar-Petersen-Straße im Nordwesten und umliegende Wohnbaugrundstücke im Süden und Südosten sowie durch einen öffentlichen Erschließungsweg (Flurstück 405/1). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha und umfasst die Flurstücke 400/4, 343/1, 344, 404/8, 398/1 (tlw.) der Flur 2 Gemarkung Waldau.

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich das mit der Kindertagesstätte Waldau II bebaute Grundstück (Flurstück 400/4, Waldemar-Petersen-Straße 15). Nördlich befindet sich das Gelände des ehemaligen Heizwerkes, das zum Ende des Jahres 2016 abgerissen wurde, sowie Teile des Wahlebachgrünzugs mit einem Basketballplatz. Zwischen dem nördlichen und südlichen Änderungsbereich verläuft von Westen nach Osten eine Stichstraße, welche die Wohngebäude (Waldemar-Petersen-Straße 17, 19 und 21 außerhalb des Geltungsbereiches) östlich der Kindertagesstätte erschließt (siehe auch Bestand unter 5).



*Schrägluftbild aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation; mit Lage des Änderungsbereichs*

### 3 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Mit der Planung werden durch Maßnahmen der Innenentwicklung Flächen im mit anderen Nutzungen überplanten Innenbereich wieder nutzbar gemacht, so dass die Ausstattung mit Grünflächen in einem Umfeld mit einer relativ hohen Einwohnerdichte verbessert werden kann.

Die zulässige Grundfläche in dem zu ändernden Bereich des Bebauungsplanes liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Zudem begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Vom 23.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB statt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020 statt. Anregungen und Stellungnahmen der Bürger\*innen sind in beiden Zeiträumen nicht vorgebracht worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.11.2020 bis einschließlich 04.12.2020.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenso nicht anzuwenden. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 4 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

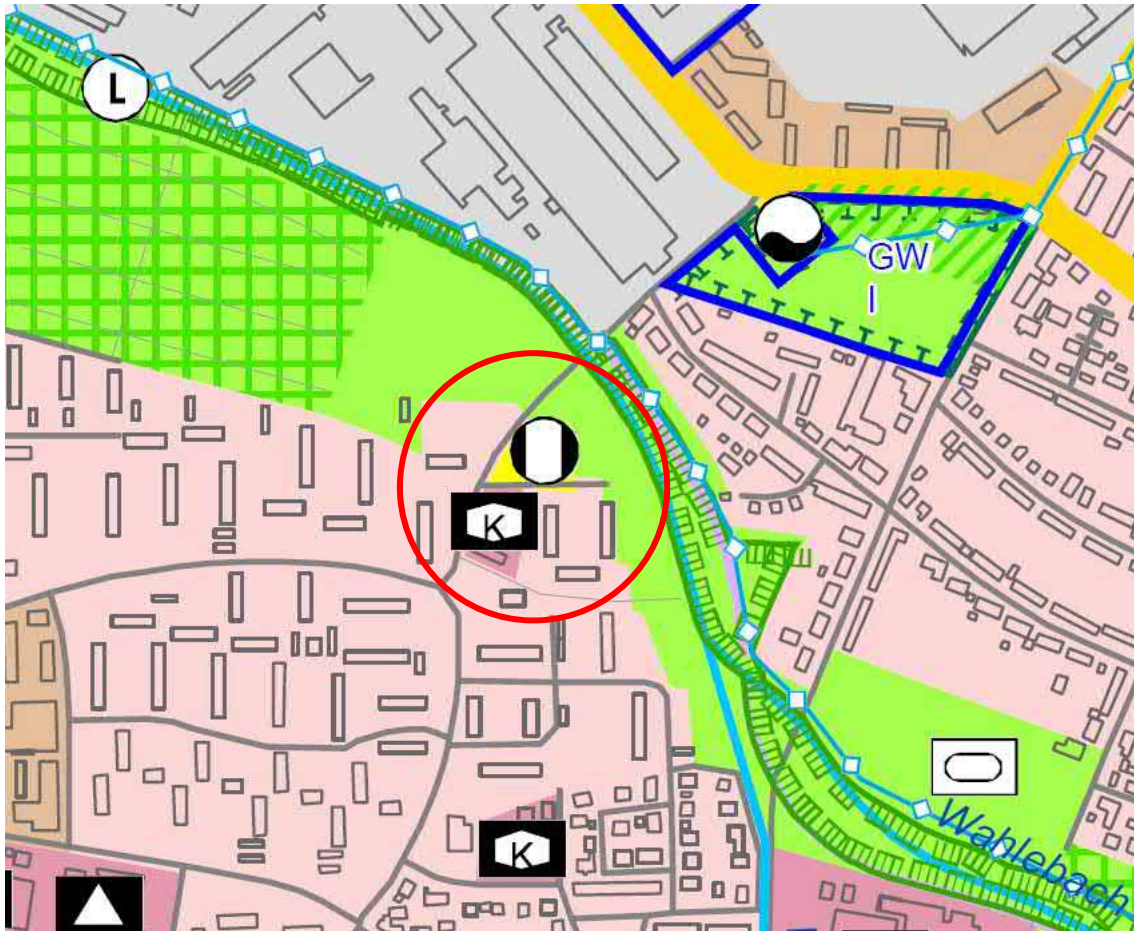
Im Regionalplan Nordhessen (2009) ist der Änderungsbereich als Vorranggebiet ´Siedlung Bestand´ dargestellt. Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft der Wahlebach, welcher als Regionaler Grünzug ausgewiesen ist. Zudem sind die Flächen am Wahlebach als ‚Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft‘ gekennzeichnet.



*Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (2009) mit Lage des Änderungsbereichs*

Im Flächennutzungsplan des Zweckverband Raum Kassel (Neubekanntmachung 2016) wird der Änderungsbereich als Grünfläche im Nordosten, südlich davon bzw. im zentralen Teil des Plangebiets als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Fernwärme‘ und im Süden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kindergarten‘ dargestellt. Nordöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet, ‚Stadt Kassel‘ vom 16.05.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 37/1995, S.3006 an das Plangebiet an. Aufgrund des Rückbaus des Heizwerkes und der geplanten Nutzung als Grünfläche ist die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen künftig nicht mehr darzustellen, die Grünflächendarstellung ist entsprechend zu vergrößern.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.



Ausschnitt aus dem FNP (Neubekanntmachung 2016) mit Lage des Änderungsbereichs

## 4.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt in der Landschaftseinheit ‚Siedlungsgebiet Waldau‘ Nr. 139 des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel (2007), für das insbesondere folgende Ziele formuliert sind:

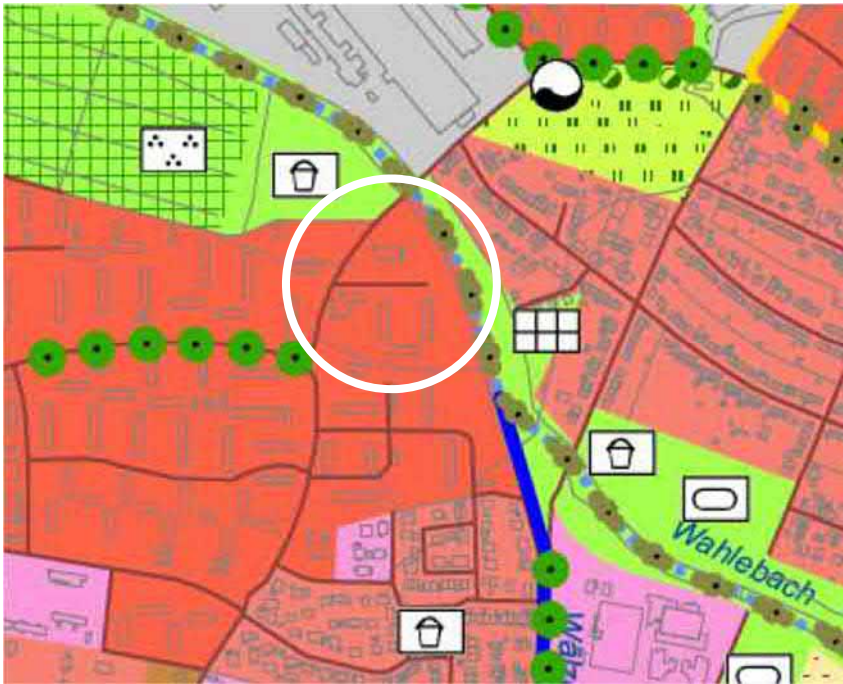
- „Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, in weiten Teilen durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes städtisches Siedlungs-/ Wohngebiet mit überwiegend guter wohnungsnaher Freiraumversorgung.
- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßenräume, einer Reihe von Spielplätzen, Quartiersplätzen, kleinen Grünanlagen und kleinstrukturierter Siedlungsrandzonen als Freiraumergänzungs- und Naherholungsbereiche sowie kleinklimatische Ausgleichsräume.
- Minderung der Freiraumdefizite im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- Sicherung und Aufwertung des Wahlebachgrünzug
- Erhalt einer Grünverbindung zwischen Wahlebachniederung am nordöstlich der Ortslage und der landwirtschaftlich genutzten südlichen Siedlungsrandzone
- Schutz von Boden, Grundwasser
- Von den Verkehrsstraßen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.



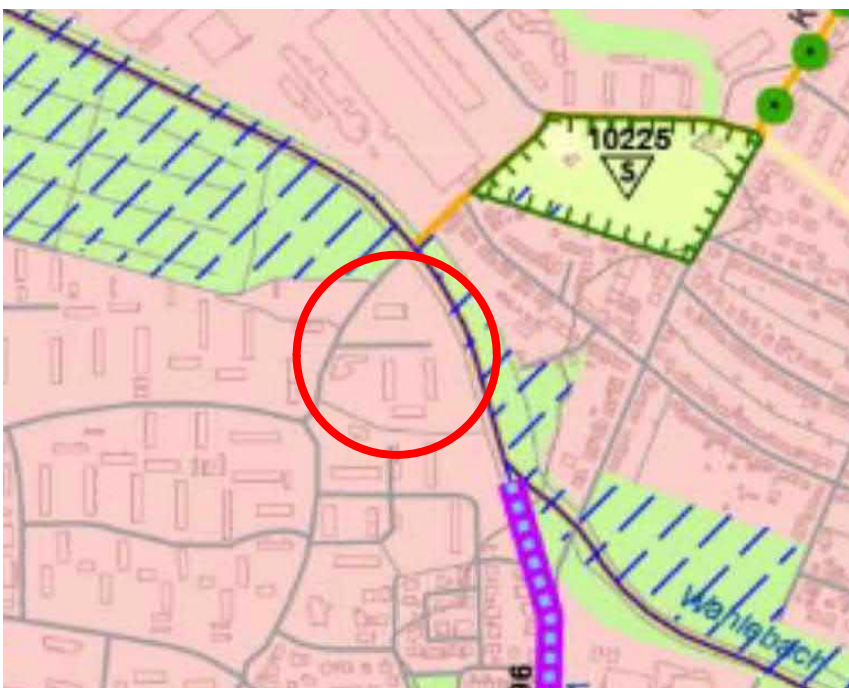
Der Geltungsbereich wird im Landschaftsplan (Realnutzungskarte) als „Bauflächen -Zeilenbau; Großformen; Hochhäuser“ dargestellt.

Am nordöstlichen Rand ist angrenzend der Wahlebach als ein Fließgewässer mit Ufergehölzsaum dargestellt. Der Bereich des Wahlebachs stellt eine Funktionsfläche für das Klima dar.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen und Zielen des Landschaftsplans und im Planbereich sind keine Maßnahmen gemäß der Maßnahmenkarte Landschaftsplan vorgesehen.



*Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2007) – Karte Realnutzung mit Lage des Änderungsbereichs*

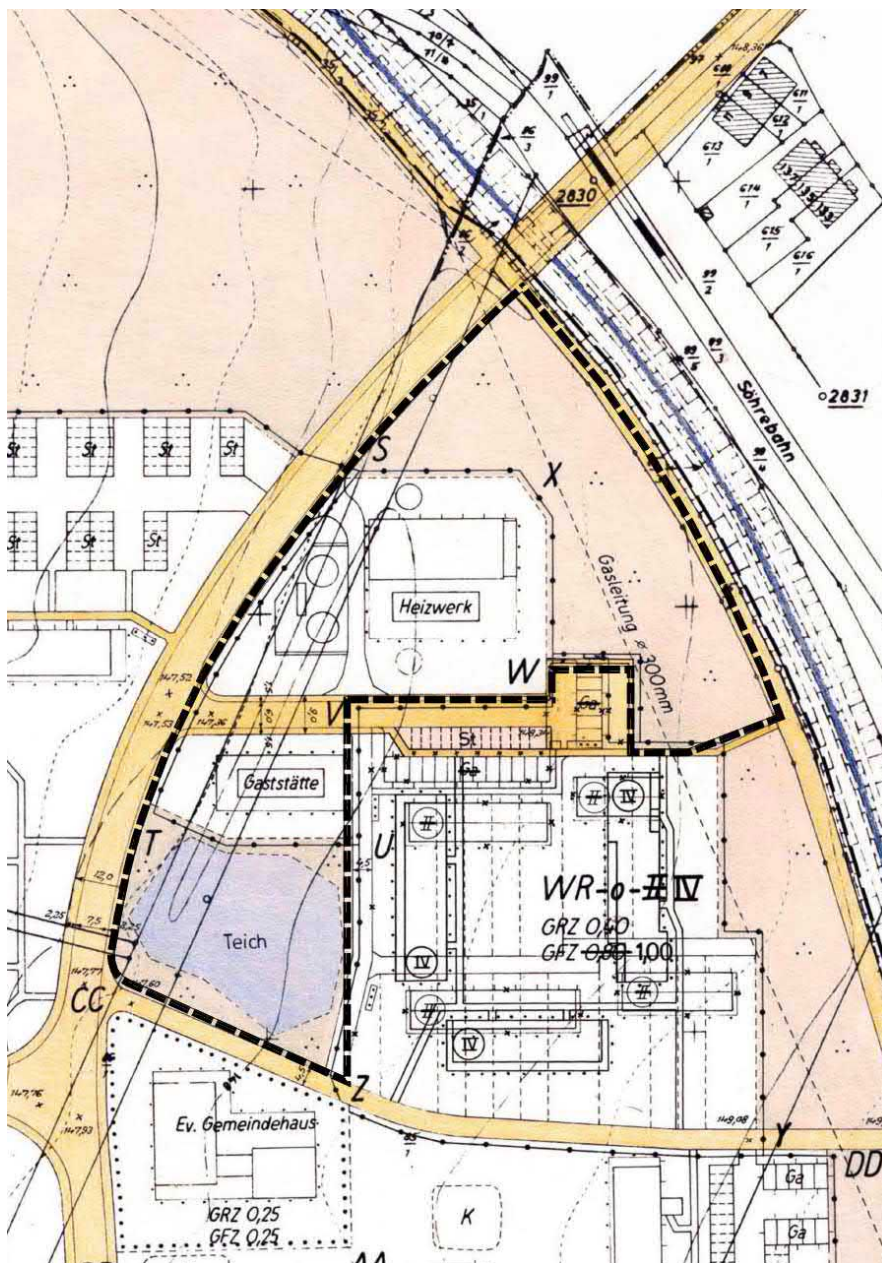


*Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2007) – Maßnahmenkarte mit Lage des Änderungsbereichs*

### 4.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Bebauungsplan Nr. VII/18 „Wohnstadt Waldau“ aus dem Jahr 1967, der eine Wasserfläche im südlichen Bereich mit nördlich daran angrenzendem Baugrundstück für eine Gaststätte, ein Grundstück für das Heizwerk im mittleren Bereich sowie eine Grünfläche im nordöstlichen Bereich vorsieht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für die Wasserfläche und die Baugrundstücke für Gaststätte und Heizwerk sind funktionslos geworden, da diese Nutzungen nicht mehr vorhanden bzw. nie realisiert worden sind.

Zudem ist die Stichstraße mit südlich angrenzenden Stellplätzen, um den südöstlichen Wohnblock zu erschließen, bereits im bestehenden Bebauungsplan vorhanden. Im Bebauungsplan ist zudem eine Gasleitung verzeichnet, welche das Plangebiet von Nordwest nach Südost durchquert.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Änderungsbereich

#### 4.4 Schutzausweisungen

Das Grundstück liegt innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes (vgl. hierzu Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerks Bettenhausen der Städtischen Werke AG in Kassel, vom 01.09.1975, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 42, S.1947). Die Zone III dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen.

Die überplanten Flächen liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Kassel‘, jedoch der angrenzende Bereich des Wahlebachs (vgl. hierzu Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Stadt Kassel‘ vom 16.05.1995, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 37/1995, S.3006).

Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

Im Sinne des §23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässer mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des §38 Abs. 4 WHG und §23 Abs. 2 HWG verboten.

Die zuständige Behörde kann von einem Verbot eine widerrufliche Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führt (§38 Abs. 5 WHG).

Da der Bebauungsplan den Grünstreifen am Wahlebach sichert und zudem der Geltungsbereich in min. 5 m Entfernung zur Böschungsoberkante des Wahlebachs liegt, bestehen keine Bedenken in Bezug auf den Erhalt des Gewässerrandstreifens.

## 5 Bestand

### 5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Wohnstadt Waldau zwischen dem Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise und dem Wahlebach. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Nordöstlich entlang der Grenze des Geltungsbereiches verläuft der Wahlebach mit begleitendem Grünzug und zugehörigem Fuß- und Radweg. Innerhalb des nördlichen Teils des Plangebiets befindet sich für die Jugendlichen des Stadtteils ein Basketballplatz, der 2013 mit einem offenen Containerunterstand als Treffpunkt erweitert wurde. Im Jahr 2017 wurde der Basketballplatz auf Wunsch von Jugendlichen um einen Bolzplatz ergänzt. Zentral im Plangebiet befindet sich nördlich einer Stichstraße die Fläche des ehemaligen Heizwerkes. Das Heizwerk mit einer Grundfläche von etwa 1.200 qm (inkl. Nebenanlagen und Erschließungsflächen) wurde im Jahr 2016 abgerissen und in Scherrasenflächen umgewandelt. Der Planbereich nördlich der Stichstraße, vom asphaltierten Basketballplatz mit einem geschotterten Erschließungsweg abgesehen, besteht somit fast vollständig aus gepflegten Rasenflächen. Entlang des Weges am Wahlebach und insbesondere am Basketballplatz ist ein dichter und z.T. gealterter Gehölzbestand vorhanden.

Südlich gegenüber dem ehemaligen Heizwerk und durch die Stichstraße von der Grünfläche getrennt befindet sich die Kindertagesstätte ‚Waldau II‘, die im Jahr 2014 durch einen Neubau für zwei Kindergruppen hinsichtlich der Betreuungskapazitäten erweitert, dadurch in der Nutzung des Außengeländes aber stark eingeschränkt wurde. Insgesamt verfügt die Kita über 140 Betreuungsplätze in sechs Gruppen und über nur einen Innenhof als gemeinsamen Spielbereich. Derzeit ist ein separiertes Spielen innerhalb der Betreuungsgruppen bzw. ein getrenntes Spielen nach unterschiedlichen Altersgruppen innerhalb des umzäunten und geschützten Kita-Außenbereichs nur mit Einschränkungen möglich. Im Innenhof der Kita muss auf die Ausstattung mit Spielelementen/-geräten aufgrund der dafür nach DIN EN 1176 notwendigen Sicherheitsabstände bisher weitestgehend verzichtet werden.

Das Plangebiet ist topografisch weitgehend eben in einem Bereich von etwa 148 Metern ü. NN. Lediglich kleinere wallartige Erhebungen von unter einem Meter befinden sich rund um die Basketball-Spielfläche und am Wendehammer der Stichstraße.

Eine Kampfmitteluntersuchung ist in großen Teilen erfolgt, baubegleitend erfolgt sie für den südlichen Teil der Grünfläche (Spielplatz).

Im weiteren Umfeld finden sich im Süden und Westen des Plangebiets die Zeilenbauten der Wohnstadt Waldau mit drei bis achtgeschossigen Wohnhäusern. Nördlich des Änderungsbereichs jenseits des Wahlebachs befindet an der Radestraße eine Reihenhausbebauung. Im Nordwesten jenseits der Waldemar-Petersen-Straße schließen weitere Grünflächen entlang des Wahlebachs an, die derzeit zum Teil bereits als Spielflächen genutzt

werden, und die im Rahmen der freiraumplanerischen Gesamtmaßnahme ebenso umgestaltet und aufgewertet werden sollen.

*Siehe Bestandsplan im Anhang*



*Fläche des ehemaligen Heizwerks, Ansicht von der Waldemar-Petersen-Straße (Stichstraße)*

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich wird verkehrlich über die Waldemar-Petersen-Straße erschlossen. Diese ist u.a. über die Lilienthalstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Entlang des Wahlebachs und der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg, mit Anschluss an regionale und überregionale Radrouten sowie das lokale Radwegenetz.

In etwa 150 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Liegnitzer Straße.

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Gasleitung, parallel dazu zwei Steuerkabel. Die genaue Lage der Leitungen ist zum Teil unbekannt. Zudem befinden sich im Bereich des ehemaligen Heizwerkes noch verschiedene Leitungen im Boden, die zum Teil stillgelegt sind.

Begleitend zur Waldemar-Petersen-Straße verläuft ein Regenwasserkanal, sowie eine Wasserleitung, entlang der Stichstraße ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal sowie eine Wasserleitung.

Ebenso befinden sich im Plangebiet verschiedene Telekommunikationslinien, die nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt werden.

Für weitere Hinweise zu Sicherheitsabständen zu Leitungen und Kabeln etc. siehe unter 6.4. Hinweise.

## 5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sind vor allem die Gehölzbestände maßgeblich, die an verschiedenen Stellen im Geltungsbereich zu finden sind und besonders den Wahlebachgrünzug prägen. Es handelt sich um Heckenbereiche bzw. Gehölzinseln, in denen sich auch an mehreren Stellen ein gealterter Baumbestand mit u.a. Ahornen, Weiden, Kirschen befindet. Die Bereiche rund um das Basketballfeld wurden in der Hessischen Biotopkartierung (Erfassung 2001) als Gehölze trockener bis frischer Standorte aufgenommen. Hier befinden sich nach wie vor Feldgehölze, ebenso wie entlang des Wegs am Wahlebach.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen die unvermeidbaren Gehölzentfernungen ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.2./29.02. durchgeführt werden. Weitere Regelungen dazu sind den genannten Rechtsparagrafen zu entnehmen.

Klimaökologisch besitzt der Wahlebachgrünzug eine Bedeutung als Kaltluftleitbahn, die Klimafunktionskarte (2017) stellt insbesondere die nördlich anschließenden, stark versiegelten Gewerbeflächen als stark überwärmte Bereiche dar. Gleichzeitig hat der Grünzug eine hohe Bedeutung als Naherholungsgebiet für die dicht besiedelten angrenzenden Wohngebiete.

Das Plangebiet ist heute weitgehend (zu 75%) unversiegelt, aufgrund des Rückbaus des

Heizwerks im Jahr 2016 sind 1.220 qm unversiegelte Flächen hinzugekommen. Die versiegelten Bereiche in einem Umfang von 2.450 qm beschränken sich vor allem auf die Gebäude der Kindertagesstätte und die zugehörigen Erschließungs- und Hofflächen und die öffentliche Stichstraße. Im nördlichen Bereich ist lediglich der Jugendtreff mit der asphaltierten Basketballspielfläche vollversiegelt (ca. 250 qm). Die geplante Ausweisung als Grünfläche mit Schwerpunkt Kinderspiel und den damit verbundenen Maßnahmen stellt für sich einen vergleichsweise geringen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden bleibt weitgehend in seiner jetzigen Form erhalten, umweltrelevante Eingriffswirkungen sind durch die Nutzungsänderungen nicht erkennbar.

Bestand Flächennutzung	Flächengröße überschlägig in qm	
<b>unversiegelte Flächen</b>	<b>8.230</b>	
<i>davon entsiegelte Bereiche Heizwerk</i>		1.220
<b>versiegelte Flächen</b>	<b>2.450</b>	
<i>davon Gebäude</i>		950
<i>davon Straßen und Erschließungsflächen</i>		540
<i>davon Innenhof Kita</i>		710
<i>davon Spielfeld / Jugendtreff</i>		250
<b>teilversiegelte Flächen</b>	<b>360</b>	
<i>davon Spielflächen Kita</i>		230
<i>davon Schotterweg</i>		130
<b>SUMME</b>	<b>11.040</b>	

Die bodenschutz- und abfallrechtlichen Untersuchungen (GEONIK GmbH 2019) zeigen keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffbelastungen im Untergrund, die Anlass für Nutzungseinschränkungen geben würden. Da im Bereich des ehem. HKW etwas mächtigere Auffüllungen vorhanden sind, ist nicht auszuschließen, dass lokal auch größere Gesteinsbruchstücke auftreten, ggf. auch Bauschuttreste. Soweit entsprechende Materialien angetroffen werden, wird die Einbindung eines Sachverständigen empfohlen, um ggf. erforderliche Maßnahmen zur Separierung oder Abfalleinstufung zu veranlassen.

## **6 Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Bauliche Nutzung / Fläche für Gemeinbedarf**

Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird der tatsächlichen Nutzung als Kindertageseinrichtung entsprechend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, hierzu entfallen die nicht benötigten Ausweisungen einer Wasserfläche und von einem Baugrundstück für eine Gaststätte im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Der südliche Planbereich wird als ‚Fläche für Gemeinbedarf: Kindertageseinrichtung‘ i.S. des § 25 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuches festgesetzt. Bauliche Änderungen an der Kindertagesstätte sind derzeit nicht vorgesehen, die Änderung des Bebauungsplans sichert die derzeitige Bestandsnutzung als kommunale Kindertagesstätte planungsrechtlich.

Der Bebauungsplan nimmt keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstückflächen in diesem Bereich vor, da sie nicht erforderlich sind.

### **6.2 Öffentliche Grünflächen**

Im zentralen Teil des Änderungsbereichs entfällt die Festsetzung des Heizwerkes, da es nicht mehr vorhanden ist. Diese Fläche wird mit der vorhandenen öffentlichen Grünfläche im nördlichen Planbereich zusammengefasst. Entsprechend des freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes für den gesamten Wahlebachpark, welches innerhalb des Grünzuges an verschiedenen Stellen differenzierte und relativ kleinteilige Naherholungs- und Aktivitätsangebote vorsieht, wird der nördliche Teil des Änderungsbereichs im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. In der Parkanlage ist dem Nutzungszweck entsprechend die Ergänzung von Wegen und Aufenthaltsbereichen (z.B. Unterstände) zulässig, ebenso die bauliche Anlage von Spiel- und Sportgeräten.

Innerhalb der Grünfläche sieht das freiraumplanerische Konzept eine differenzierte Nutzung vor, im nördlichen Bereich soll der vorhandene Jugendtreff mit Basketballspielfeld erhalten werden, südlichen Bereich (Fläche ehem. Heizwerk) soll ein Kinderspielplatz neu entstehen. Durch die Nutzungsaufgabe und den Rückbau des ehemaligen Heizwerkes besteht nun zum einen die Gelegenheit, auf den neuen Flächen und damit gut einsehbar und in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden öffentliche Spielangebote für Kinder im Kleinkind- bzw. Vorschulalter neu anbieten zu können. Zum anderen kann der Spielbereich, direkt gegenübergelegen, auch durch die Kita Waldau II als ergänzende Fläche zum Spielen im Außenraum mitgenutzt und so ein Spielen der verschiedenen Betreuungsgruppen mit einer altersgerecht differenzierten Spielgeräteausstattung wesentlich verbessert werden.

Der Erhalt und die Erneuerung des im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindlichen asphaltierten Kleinspielfelds für Basketball und Fußball, der als Jugendtreff dient, ist zulässig. Eine Vergrößerung der Spielfläche, das eine Größe von 10 x 22 m aufweist, und eine



Verlegung in Richtung der Wohnbebauung oder die Ergänzung weiterer lärmintensiver Sportgeräte ist nicht zulässig, da die notwendigen immissionsschutzrechtlichen Abstände zur Wohnbebauung nicht mehr gegeben wären. Die vorhandene Nutzung wird lediglich planungsrechtlich gesichert. Änderungen an der Nutzung im Rahmen der Umgestaltung der Flächen sind nicht geplant, baulich sind angrenzend an das Kleinspielfeld nur kleinere Optimierungen vorgesehen (Versetzung der Tischtennisplatte).

Zur dauerhaften Sicherung der des Gehölzbestandes aus Bäumen und Sträuchern in den öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene, standortgerechte Baum und Strauchbestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Gehölze zu ersetzen. Abseits der Kinderspielbereiche und insbesondere an den Übergangsbereichen zur freien Natur (Landschaftsschutzgebiet) im Norden und Osten des Plangebiets sind gem. § 40 BNatSchG ausschließlich einheimische Arten zu verwenden.



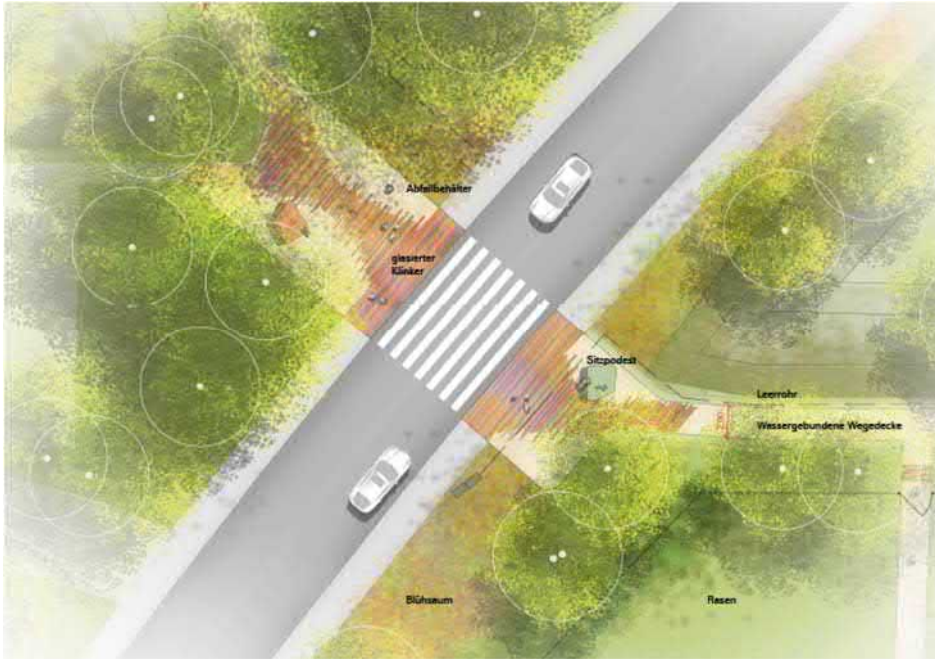
*Entwurfsplanung Wahlebachpark – Spielplatz (Stand 01/2020; hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner)*

### **6.3 Verkehrsfläche / Erschließung**

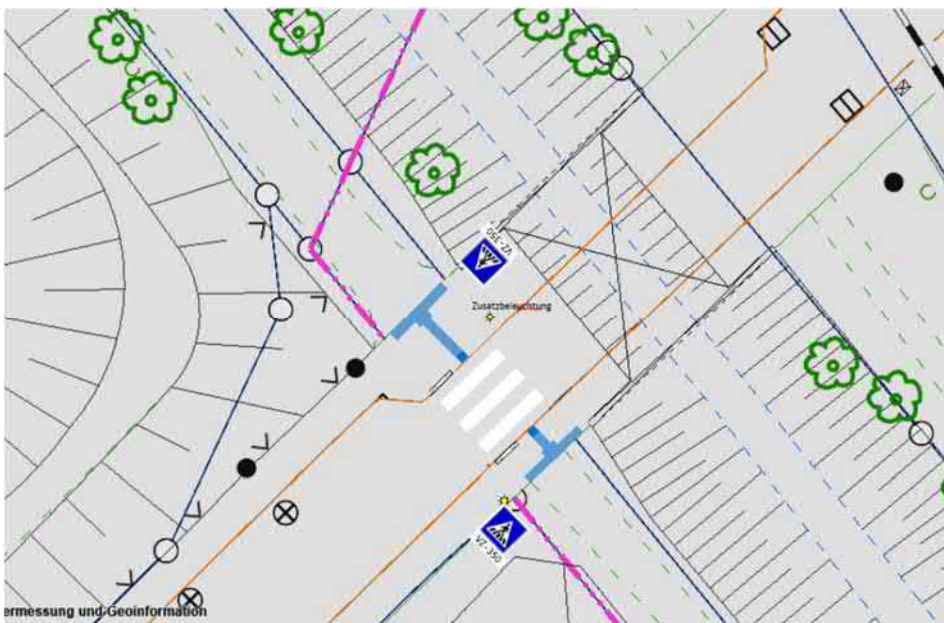
Die Stichstraße der Waldemar-Petersen-Straße wird im Bebauungsplan weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Änderungen an der Ausweisung sind nicht notwendig.

Als Zugang in die Parkanlage sind zwei neue Querungsstellen für Fußgänger\*innen über die Waldemar-Petersen-Straße geplant. Hiermit soll die fußläufige Durchwegung des Wahlebach-Grünzuges insgesamt verbessert und die Verbindung in die nördlich angren-

zenden Flächen des Wahlebachparks gestärkt werden, wo im Rahmen der Freiraumplanerischen Gesamtplanung des Parks künftig unter anderem ein Pumptrack und ein Calisthenics-Angebot entstehen soll. Die geplanten Querungsstellen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden lediglich nachrichtlich durch zwei Pfeilsymbole in der Planzeichnung dargestellt.



Entwurfsplanung Querung 1 Waldemar-Petersen-Straße, Stand 01/2020  
(hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner)



Vorentwurfsplanung Querung 2, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, Stand 20.08.2019

## 6.4 Hinweise

### Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungstrassen, deren Lage nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

Grundsätzlich sollten geplante Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden. Vorhandene Leitungen sind bei solchen Maßnahmen ausreichend zu schützen, auch sind ausreichende Abstände zwischen Leitungen und Baumpflanzungen zu wahren.

Zum Teil ist die genaue Lage der Leitungen unbekannt. Bezogen auf das DVGW Arbeitsblatt GW 304 Rohrvortrieb und verwandte Verfahren müssen nach Absatz 7.1.2 Bestandsaufnahme der vorhandenen Bauwerke und Anlagen die bestehenden Anlagen im Zweifelsfall durch Suchschlitze oder andere geeignete Maßnahmen festgestellt werden.

Des Weiteren ist bei der Querung der Wasserleitung nach DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Absatz 5.4 Abstände von Leitungen ein Mindestabstand von 20 cm einzuhalten.

Gas- und Wasserleitungen dürfen generell nicht mit anderen Medien (z.B. Gebäude) überbaut werden, der Abstand zu Versorgungsleitungen ist nach DVGW Regelwerk einzuhalten. Für Stromversorgungsleitungen gilt die Anlehnung an die DVGW Vorschriften.

Bei Baumpflanzungen ist ein Maß von 2,50m zwischen Stammachse und Außenkante Abwasserleitung zu berücksichtigen (s. Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und s. KASSELWASSER „Regelungen zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum der Stadt Kassel“).

Zur Sicherstellung von einwandfreien Arbeiten bei Kanalbaumaßnahmen ist ein Schutzstreifen von beidseits  $(1,4 \text{ m} + \text{OD Kanalrohr}) / 2$  pro Abwasserleitung vorzusehen, wie in der Anlage schemenhaft dargestellt. Innerhalb solch eines Schutzstreifens sind keine andere Leitungsträger oder bauliche Maßnahmen anzuordnen/vorzusehen. Der Status Quo wird dadurch nicht berührt, jedoch ist bei wesentlichen Änderungen am derzeitigen Gebäudebestand ein Schutzstreifen in Abstimmung mit KASSELWASSER zu berücksichtigen.

### Gewässerrandstreifen

Im Sinne des §23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässer mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)). Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des §38 Abs. 4 WHG und §23 Abs. 2 HWG verboten.

## **7 Auswirkungen der Planung / Gesamtabwägung**

Im Gesamtergebnis können durch die planungsrechtliche Erweiterung der Grünflächen und durch die Ergänzung eines Spielplatzes eine deutliche Verbesserung des Spielraumangebotes sowie eine Aufwertung des Wohnumfeldes in der Wohnstadt Waldau erreicht und der Anteil der öffentlichen Freiräume erhöht werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt.

Die Umweltauswirkung der Bebauungsplanänderung ist insgesamt als positiv zu bewerten. Durch den Rückbau des Heizkraftwerkes sind effektiv ca. 1.200 qm an unversiegelten Flächen hinzugekommen. Die bisherige Festsetzung des Baugrundstücks für das Heizwerk wird in diesem Bereich geändert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch den Bau des Kinderspielplatzes sind keine Eingriffe in den Baumbestand notwendig, zur Räumung der Fläche ist lediglich die Rodung von Sträuchern vorgenommen worden. Zum Schutz der Vegetation setzt der Bebauungsplan die vorhandenen Bäume zum Erhalt fest.

Die nördlichen und östlichen Bereiche des Plangebiets sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als öffentliche Grünflächen festgesetzt. In diesen Bereichen sind keine Änderungen vorgesehen, es werden lediglich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen die Zweckbestimmungen und zulässigen Nutzungen spezifiziert. Negative Auswirkungen der Planung bzw. verstärkte, über das bisherige Maß und den gemäß § 22 (1a) BImSchG hinzunehmenden Kinderlärm hinausgehende Lärmemissionen aufgrund der Nutzung der Grünflächen können ausgeschlossen werden.

Auch im Bereich der Kindertagesstätte sind im Zuge der Bebauungsplanänderung keine weitergehenden baulichen Eingriffe vorgesehen, sondern es wird lediglich die Bestandsnutzung als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, vielmehr hat die Rücknahme von Baurechten eine potenziell positive Auswirkung insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Landschaft, Klima und Luft.

## 8 Städtebauliche Werte

<b>Bestand Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße überschlägig in qm</b>
<b>Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten</b>	<b>3.340</b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>340</b>
<b>Öffentliche Grünfläche: Parkanlage</b>	<b>7.360</b>
<b>SUMME</b>	<b>11.040</b>

aufgestellt:

bearbeitet:

Kassel, den 01.03.2021

Kassel, den 01.03.2021

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz

**akp\_ Stadtplanung + Regionalentwicklung**

akp\_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung  
adresse\_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel  
telefon\_ 0561.70048-68 telefax\_ -69 e-mail\_ post@akp-planung.de

gez. Mohr

gez. Höger

(Mohr, Stadt Kassel)





(Höger, Planverfasser)

akp\_ 01.03.2021, König

## 9 Anhang: Bestandsplan



**Legende**

- |  |   |
|--|---|
|  Scherrasenflächen                 |  Fahrbahnen vollversiegelt               |
|  Gehölze                           |  Nebenanlagen / Spielfeld vollversiegelt |
|  Einzelbäume                       |  Gebäude / Container                     |
|  Wege/ Spielflächen teilversiegelt |  Gebäude / Nebenanlagen ehem. Heizwerk   |

Bebauungsplan Nr. VII/18 "Wohnstadt Waldau"  
1. Änderung  
Kassel - Waldau

**Bestandsplan**

M 1:1.000 bei DinA4 | Stand: März 2020

**akp** Stadtplanung + Regionalentwicklung  
akp Brandt Höger Kunze Partnerschaft: • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung  
adresse\_ Friedrich Ebert Straße 153 • 34119 Kassel  
telefon 0561.70048-68 telefax -69 e-mail post@akp-planung.de