

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/48, Waldkappeler Bahn

B E G R Ü N D U N G

0 Anlaß zur Planung

Am 13.11.1989 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Plan ist ein weiterer Baustein, um die Entwicklung bzw. Umnutzung der Leipziger Straße als "Tor zum Osten" voran zu bringen.

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf der Südwestseite der Leipziger Straße im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Nordosten durch die Leipziger Straße;
- im Osten durch die Forstfeldstraße;
- im Süden und Südwesten durch die Gleise der Waldkappeler Bahn;
- im Westen durch die Ochshäuser Straße.

2 Rechtsverhältnisse

2.1 Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen Sachlicher Teil Siedlung und Landschaft vom 09.03.1995

Hier ist das gesamte Plangebiet als gewerbliche Fläche ausgewiesen, an das sich im Süden und Südwesten weitere großflächige Gewerbegebiete anschließen.

2.2 Fluchtlinienpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile des Fluchtlinienplanes

- Nr. 608, festgestellt am 30.12.1902
- Nr. 623, festgestellt am 10.01.1908
- Nr. 1053, festgestellt am 30.08.1916

rechtsverbindlich. Sie werden mit Genehmigung des Planes außer Kraft gesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Kassel (FNP vom 06.03.1974)

Der gesamte Geltungsbereich ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

2.4 Entwicklungsplanung Einzelhandel und Dienstleistungen

Bis auf die nordwestliche Spitze des Geltungsbereiches liegt das Plangebiet außerhalb des in der o. a. Planung definierten Stadtteilzentrums. Eine Ausweitung des Einzelhandelsbereiches ist nicht geplant.

2.5 Generalverkehrsplan vom 05.02.1990 (Beschluß der Stadtverordnetenversammlung)

Der Generalverkehrsplan definiert die Leipziger Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße für den Kfz-Verkehr und den ÖPNV als Bestandteil des Vorbehaltsnetzes (d. h. Vorfahrtsberechtigung und zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) und als Bestandteil des Radwegenetzplanes.

Der Bau des Autobahnanschlusses der B 7 an die A 7 hat zu einer spürbaren Entlastung der Leipziger Straße geführt.

2.6 Beschluß des Magistrats vom 25.05.1992 für die zukünftige Streckenführung der Straßenbahn in Richtung Hessisch-Lichtenau im Kasseler Stadtgebiet und zu den Planungsvorgaben für die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die Leipziger Straße

Der Beschluß umfaßt folgende Grundaussagen:

- Anlage eines separaten Gleiskörpers (zweigleisig) in Mittellage
- Anlage von zusätzlichen gesicherten Überquerungsmöglichkeiten;
- Anlage von ausreichend breiten Gehwegen;
- Anlage von separaten Verkehrsflächen für den Radverkehr;
- Anlage von einer Fahrspur pro Richtung mit separaten Abbiegespuren in Kreuzungsbereichen;
- Anlage von Flächen für den Lieferverkehr bzw. den ruhenden Verkehr;
- Bevorrechtigung des ÖPNV bei der Signalsteuerung;
- Pflanzung von Bäumen als Allee.

2.7 Kommunale Entwicklungsplanung Landschaft

In der kommunalen Entwicklungsplanung Landschaft ist das gesamte Gewerbegebiet zwischen B 83, Leipziger Straße, Forstfeldstraße und dem Wahlebach als Fläche dargestellt, in der die klimatische Situation verbessert werden soll.

Ein Landschaftsplan gem. § 4 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) i. M. 1 : 1 000 ist erarbeitet worden (siehe auch Pkt. 6). Die wesentlichen Inhalte werden als Festsetzung nach § 9 (1) 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Pkt. 2 + 3 der Festsetzungen durch Text).

2.8 Denkmalschutz

Die Häuser Leipziger Straße 182, 202 und 214 stehen unter Denkmalschutz.

2.9 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB wurde durch Darlegung der Planalternativen und Anhörung der Bürger in der Zeit vom 27.04. bis 08.05.1992 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung durchgeführt. Zusätzlich wurden die Eigentümer im Plangebiet zu einer Besprechung über den Bebauungsplanentwurf am 29.04.1992 ins Rathaus eingeladen.

Die in der Bürgeranhörung vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezogen sich auf folgende Themenbereiche:

- Grundsätzlich wurde die Alternative 2 bevorzugt, um langfristig großzügige Entwicklungen zu ermöglichen, ohne daß der garantierte Bestandsschutz dadurch gefährdet wird.
- Ein entsprechender Ausbau der Leipziger Straße in der geplanten stadtverträglichen Form, d. h. mit Erhalt der denkmalgeschützten Häuser, Anlage von zwei Fahrspuren, Rad- und Gehwegen wird befürwortet.
- Bemängelt wurde von der überwiegenden Zahl der Bürger die Führung der Straßenbahn in der Leipziger Straße. Sowohl die heute, in der verkehrstechnisch schwierigen eingleisigen Seitenlage, wie die geplante zweigleisige Mittellage wurden abgelehnt.

Beim Ausbau eines durchgängigen eigenen Gleiskörpers würde die direkte Zufahrt für Linksabbieger entfallen. Ebenso wurden Bedenken gegen die dann erforderliche Blockumfahrung geäußert.

Die Anregungen werden soweit wie möglich im Plan aufgenommen, die Kritik an der Straßenbahn aus grundsätzlichen Erwägungen zurückgewiesen (siehe Beschluß des Magistrats vom 25.05.1992). Die Gründe für die Beibehaltung der Straßenbahn in der Leipziger Straße sind

- die bessere städtebauliche Gestaltung der Straße;
- die direkte Zuordnung zu den Anliegern und potentiellen Arbeitsplätzen;
- und der finanziell und betriebstechnisch hohe Aufwand für eine Führung südlich der Waldkappeler Bahn.

2.10 Straßenplanung

Für den Umbau der Leipziger Straße sind Grundsatzentwürfe erarbeitet worden. Sie sind Grundlage für die Festsetzungen des Planes. Ein gesondertes Planfeststellungsverfahren ist in Vorbereitung.

2.11 Stellplatzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 03.06.1996.

3 Zustand, bisherige Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird gewerblich genutzt, ist jedoch sehr heterogen bebaut. Zwischen zweigeschossigen Fachwerkhäusern finden sich mehrgeschossige Bauten aus der Zeit der Jahrhundertwende, ebenso wie Häuser aus den 30er und 50er Jahren. Neben intakten Werk- und Lagerhallen gibt es auch leerstehende Fabrikgebäude. Ein Lebensmittelmarkt, Arztpraxen und ein Autoverkaufshaus mit Werkstatt sind in den letzten Jahren neu gebaut worden. Südwestlich an das Plangebiet grenzen in voller Länge die Gleisanlagen der Bundesbahn an.

Seit einiger Zeit werden mehrere Grundstücke auf dem Markt angeboten.

3.1 Verdacht auf Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes findet seit über 100 Jahren eine gewerbliche Nutzung statt. Im Plangebiet befinden bzw. befanden sich eine Reihe von Betrieben, bei denen man nicht ausschließen kann, daß sie branchenüblich wassergefährdende Stoffe verwendeten, so daß Verunreinigungen des Untergrundes im Einzelfall möglich sein können. Inwieweit aus früherer Tätigkeit oder heutiger Inanspruchnahme durch die ansässigen Betriebe tatsächlich eine Gefährdung des Bodens durch Altlasten besteht, ist nicht bekannt, bis auf eine Ausnahme, die z. Z. saniert wird.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachdienststellen sind keine Mittelungen über Altlasten eingegangen, die auf eine Erheblichkeit hindeuten. Auch sonstige Hinweise durch die Auswertung von Luftbildern, Karten etc. gibt es nicht. Unterhalb dieser Erheblichkeitsschwelle besteht ein Bedarf zur Kennzeichnung von Flächen nicht.

Baugenehmigungen können nach der derzeitigen Erlaßlage zum Umweltschutz nur erteilt werden, wenn die Unbedenklichkeit erwiesen ist. Wenn bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die Behandlung bzw. Sanierung des Schadens Aufgabe des Bauherrn. Über die Erheblichkeit bzw. die Grenzwerte entscheidet das Regierungspräsidium.

4 Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeine Zielsetzung

Die Leipziger Straße als "Tor zum Osten" entwickelt sich immer mehr zu einem attraktiven Standort für den tertiären Bereich oder als Dienstleistungsstandort. Mit einer geschlossenen höhergeschossigen Straßenrandbebauung, in die die unter Denkmalschutz stehenden Häuser zu integrieren sind, kann eine wesentliche Besserung der Straßenansicht und eine Erhöhung der Ausnutzung erreicht werden.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind in privatem Eigentum.

Für den Umbau der Leipziger Straße wird z. Z. eine Ausbauplanung als Allee erstellt. Mit dem geplanten 25 m Profil und Sonderlösungen im Bereich der drei denkmalgeschützten Häuser bleiben die Eingriffe in private Grundstücke minimal.

An Nutzungsmöglichkeiten ist weiterhin fast ausschließlich gewerbliche Nutzung geplant (s. Pkt. 4.2 und 4.3). Aufgrund der Nachbarschaft und der nicht auszuschließenden Bodenbelastung ist Wohnen im Planbereich nicht vorgesehen.

Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie z. B. Baumärkte, Holzhandel (ohne Flächenbegrenzung), Möbel (bis max. 4 000 qm Verkaufsfläche), Autozubehör (bis 1 500 qm Verkaufsfläche). Siehe auch Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen.

Die weiteren Ziele für den Planbereich lauten:

- Sicherung und Entwicklung der Nutzung und Ausnutzung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Festsetzung der Verkehrsfläche der Leipziger Straße auf das Maß, das einerseits die Forderungen des ÖPNV und IV aufnimmt, andererseits aber auch die denkmalgeschützten Häuser respektiert.
- Festsetzung einer mit Pflanzbindung belegten Fläche am Süd-West-Rand des Plangebietes zur Sicherung der Durchlüftung.
- Reduzierung der bislang versiegelten Flächen, Begrünung in einem bestimmten Verhältnis zur Grundstücksgröße, Pflanzen von Bäumen und Dachbegrünung soweit dies mit anderen Zielen verträglich ist.

4.2 Kerngebiet

der östliche Teil der Straßenecke Ochshäuser Straße/Leipziger Straße liegt in dem nach KEP-Zentren definierten Stadtteilzentrum. Hier wird entsprechend der anderen Straßenseite Kerngebiet festgesetzt.

4.3 Nutzung und Entwicklung des Gewerbegebietes

Bis auf das MK-Gebiet soll das gesamte Plangebiet auch weiterhin gewerblich nutzbar bleiben, wobei sich nach dem Katalog der BauNVO entlang der Leipziger Straße und den Einmündungen der Ochshäuser Straße und Forstfeldstraße vorwiegend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ansiedeln sollen, und im rückwärtigen Bereich Platz für Werkstätten, Lagerplätze usw. bleibt.

Das Baugebiet eignet sich besonders für Gewerbebetriebe mit hohem Büronutzungsanteil in den Obergeschossen und Ausstellungs-, Produktions- und Werkstattbereichen im Erdgeschoß oder im Hof.

Die Höhe der Gebäude entlang der Straßen werden mit minimal zwei und maximal vier Geschossen festgesetzt, in den rückwärtigen Bereichen sind je nach Bautiefe 1 - 4 Geschosse möglich.

Die Ausnutzungsziffern werden mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 festgesetzt.

Mit der hohen Ausnutzung wird die Attraktivität des Standorts und seiner guten Verkehrsanbindung auch mit der Straßenbahn unterstrichen.

In dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Bau- und Heimwerkerbedarf, Möbel etc. (s. a. Pkt. 4 der Festsetzungen durch Text). Nach § 1 (5) BauNVO werden im Gewerbegebiet Auto- waschanlagen und Schrottplätze ausgeschlossen.

5 Erschließung

5.1 Straßen

Das Plangebiet ist mit der Leipziger Straße (B 7) und Ochshäuser Straße direkt an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Ca. 1,5 km entfernt liegt der neue Anschluß an die BAB A 7. Alle Grundstücke haben direkte Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten auf die Leipziger Straße. Nach dem Bau eines Gleiskörpers für die Straßenbahn werden nur noch Rechts-rein-, Rechts-raus-Beziehungen möglich sein. Die Möglichkeit einer

Blockumfahrung sichert zusätzliche Fahrbeziehungen. Das Gebiet verfügt über Gleisanschlüsse.

Die Leipziger Straße zählt mit ca. 30 000 Fahrzeugen täglich zu den stärksten belasteten Hauptverkehrsstraßen in Kassel.

5.2 Ruhender Verkehr

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 23.11.1992 liegt der gesamte Geltungsbereich innerhalb der Reduktionszone III. Die geforderten Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Im Rahmen der Umbauplanung für die Leipziger Straße sind auch einige Straßenrandparkplätze vorgesehen.

5.3 Öffentlicher Nahverkehr

Über die Leipziger Straße führen zwei Straßenbahnlinien. Es ist geplant, die heute noch teilweise eingleisige Führung auf eine zweigleisige Mittellage zu erweitern. Die vorgesehene Verlängerung der Straßenbahn ins Umland Richtung Osten bis Hessisch Lichtenau wird die Lagegunst noch steigern (s. Pkt. 2.7).

5.4 Bahnanschluß

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gleisanlage der Waldkappeler Bahn mit diversen Einzelanschlüssen. Diese und zusätzliche Gleisanschlüsse sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

6 Landschaftsplan, Grünordnungsplan

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan gemäß § 4 HeNatG erarbeitet. Die Aussagen des Landschaftsplanes werden soweit wie möglich berücksichtigt und damit Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.1 Aufgabe des Landschaftsplanes

Die Aufgabe des Landschaftsplanes ist, unter Berücksichtigung der heutigen Situation (Bestand) die Eingriffe bzw. Auswirkungen der städtebaulichen Zielsetzungen (Planungsziele) im Hinblick auf Klima, Boden, Wasser, Vegetation, Erholungswert und Landschaftsbild zu bewerten. Die jeweiligen Erfordernisse sind zu prüfen, die Eingriffe zu minimieren. Der Rest ist soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. In der abschließenden Bilanzierung ist zu zeigen, inwieweit und unter welchen Bedingungen die Planungsziele realisierbar sind.

Evtl. Restschäden sind im Abwägungsverfahren nach § 8 BNatSchG abschließend zu regeln.

6.2 Heutige Situation aus der Sicht des Landschaftsplanes

6.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen Bereich des Kasseler Beckens auf einer Talterrasse der Fulda. Am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes wird die Terrasse von der in nordwestlicher Richtung verlaufenden Losse durchschnitten. Die Leipziger Straße verläuft in etwa entlang des südwestlichen Randes der Losse.

Die Talterrasse der Fulda wird im Planungsgebiet von einer ca. 6 - 7 m mächtigen Kies- und Sandschicht gebildet, die aus Gesteinen des Erdaltertums und des mittleren Buntsandsteins entstanden ist, und teilweise schluffig tonige Lagen aufweist. Unter dieser

Schicht folgt der Obere Buntsandstein (Rotfolge), der durch schlecht wasserleitenden Ton- und Schluffstein gekennzeichnet ist. Die darunter liegenden kluftreichen Schichten des mittleren Buntsandsteins stellen dagegen einen guten Grundwasserleiter dar.

Durch intensive bauliche und gewerbliche Nutzung seit dem Ende des letzten Jahrhunderts verbunden mit Auffüllungen und weitgehender Oberflächenversiegelung ist das gesamte Gebiet stark verändert.

6.2.2 Klima

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Kasseler Beckens umgeben von Flächen mit hoher Baudichte und hohem Versiegelungsgrad und weist nach der Klimauntersuchung des ZRK und Gutachten von Herrn Katzschner ein ungünstiges Kleinklima auf, das durch starke Aufwärmung, trockene Luft und hohen Staubgehalt gekennzeichnet ist. Aufgrund fehlender Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftabflußbahnen ergibt sich ein klimatisches Belastungsgebiet (s. a. Spacetec, Stadtklimatische Untersuchung ... 1991). Die ungünstige kleinklimatische Situation wird verstärkt durch die Verkehrsimmissionen der stark belasteten Leipziger Straße.

Innerhalb des Plangebietes sind keine stadtklimatisch ausgleichenden Freiflächen vorhanden. In der näheren Umgebung ist vor allem das Lossetal von Bedeutung als Frischluftbahn, die von Südosten her bis an den Ortskern von Bettenhausen heranzführt, bereits jedoch südöstlich des Planungsgebietes durch die dichte Bebauung eingeeengt und abgeschwächt wird. Nach der Klimabewertung werden nur einige kleinklimatisch wirksame Freiflächen als Inseln im Plangebiet und ein schmaler Streifen entlang der Waldkappeler Bahn mit "mittel" bewertet.

6.2.3 Boden

Von der Gesamtfläche des Plangebietes (ca. 9,5 ha) sind ca. 6,5 ha (68 %) überbaut oder versiegelt, so daß die natürlichen Funktionen des Bodens weitestgehend aufgehoben sind.

Nach der Statistik beträgt der Versiegelungsgrad in Bettenhausen generell ca. 35 % und in den dortigen Gewerbegebieten 56 %. Etwa 2,0 ha des Plangebietes sind zwar vegetationsfrei, jedoch nicht versiegelt, so daß zumindest ein Teil der Niederschläge noch im Boden versickern kann.

Bewachsener Boden, auf dem die natürlichen Bodenfunktionen mehr oder weniger uneingeschränkt erhalten sind, ist im Plangebiet nur auf etwa 1 ha der Fläche vorhanden. Dabei handelt es sich zum Teil um Bereiche, die durch Auffüllungen und frühere Nutzungen stark verändert sind. Natürlich gewachsener Boden ist allenfalls in kleineren Restflächen im Bereich der Privatgärten noch vorhanden.

Die wenigen Flächen mit bewachsenem und belebtem Boden haben daher hohe Bedeutung für den Naturhaushalt im Planungsgebiet als Standort für Pflanzen, als Lebensraum für die Bodenfauna, als Versickerungsflächen für Niederschläge und als Wasserspeicher.

6.2.4 Wasser

Der Grundwasserspiegel liegt im Bereich des Leipziger Platzes etwa 3 m unter Gelände. Für den südöstlichen Teil liegen keine genauen Meßdaten vor. In Korrelation zu Meßstellen in benachbarten Bereichen kann hier von einem Grundwasserspiegel von etwa 7 m Tiefe ausgegangen werden.

Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad des Gebietes kann nur ein kleiner Teil der Niederschlagsmengen in den Boden gelangen. Hinsichtlich des natürlichen Wasserhaushaltes werden deshalb die Flächen mit bewachsenem Boden hoch bewertet.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.2.5 Pflanzen

Von der ca. 1 ha großen Vegetationsfläche sind ca. 1/4 gärtnerisch gestaltet. An Stellen, wo die Vegetationsdecke durch unterschiedliche Eingriffe - insbesondere durch Betreten und Befahren - regelmäßig gestört wird, treten verschiedene Arten der einjährigen Wildkrautgesellschaften auf. In den weniger gestörten Bereichen kommen weitere Arten hinzu. Diese Bestände leiten über zu den mehrjährigen ruderalen Hochstaudenfluren.

Im Südteil und südwestlich außerhalb des Planungsgebietes wurden Säulenpappelreihen angepflanzt, die inzwischen ein Alter von ca. 40 bis 50 Jahren erreicht haben und bereits abzusterben beginnen.

Darüber hinaus sind im Planungsgebiet einzelne großkronige Laubbäume vorhanden, von denen vor allem folgende hervorzuheben sind:

- Esche an der Leipziger Straße vor Haus Nr. 216
(Pflegeschnitt und Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich erforderlich)
- Esche am Südrand des Firmengeländes Kopack
- Kastaniengruppe auf der Hoffläche der Firma Köhler
- Esche an der Waldkappeler Bahn am nordwestlichen Randes Firmengeländes Köhler
- Garten mit alten Obstbaumbestand auf dem Grundstück Leipziger Straße Nr. 182

Weiterhin sind mehrere kleine Einzelbäume vorhanden.

6.2.6 Tierwelt

Aufgrund der isolierten Lage des Planungsgebiets zwischen stark belasteten Straßen sowie dicht bebauten, weitgehend versiegelten Flächen in der Umgebung und des noch höheren Versiegelungsgrades innerhalb des Gebietes selbst, ist nur ein sehr reduziertes Artenspektrum der Fauna zu erwarten. Das Entwicklungspotential ist durch diese ungünstige Lage stark eingeschränkt und kann durch Veränderungen innerhalb des Planungsgebietes nur in geringem Maß vergrößert werden. Vernetzungsmöglichkeiten bestehen allenfalls mit Freiflächen südwestlich des Planungsgebiets.

Die ruderalen Hochstaudenfluren sind durch ihre Blütenreichtum von Bedeutung als Lebensraum für zahlreiche Insektenarten, insbesondere Schmetterlinge. Die verfilzten absterbenden Pflanzenteile und die verbuschenden Bereiche dienen für Kleinsäuger als Unterschlupf und Winterquartier. Die Gebüschflächen und der Altbaumbestand, insbesondere im Bereich der Gärten und entlang der Waldkappeler Bahn, sind als Nist- und Nahrungsbiotop für Vögel von Bedeutung.

Eine faunistische Bestandsaufnahme wurde aufgrund der vorab beschriebene besonderen Situation nicht gemacht.

Bei der Aufnahme der baulichen und landschaftlichen Bestandteile im Plangebiet wurde auf mögliche Lebensräume für spezielle Tierarten geachtet, aber nichts festgestellt.

6.3 Planungsziele, Eingriffe, Erfordernis, Ausgleichsmaßnahmen

Zum Abbau der Defizite und zur Weiterentwicklung der Standortqualitäten werden folgende Empfehlungen gegeben:

6.3.1 Das räumlich-strukturelle Leitbild

kann als "Leitermodell" bezeichnet werden. Ein breiter Gehölzgürtel entlang der Gleisanlagen wird über grenzbegleitende "Leitersprossen" in Form von Vegetationsstreifen mit Baumreihen an der Leipziger Straße verbunden. So entstehen biologisch wirksame Vernetzungsglieder zur Stabilisierung der vorhandenen Vegetation. Gesichert werden sollen diese Elemente durch Festsetzungen über Baugrenzen und Pflanzgebote.

6.3.2 Flächenmäßige prozentuale Festsetzungen

von Vegetationsflächenanteilen und Grünvolumenmengen sollen die ökologische Gesamtsituation verbessern. Dabei soll die spezielle Anordnung der Vegetation teilweise dem künftigen Einzelbauvorhaben angepaßt werden. Gehölzpflanzungen sollen sich an den vorhandenen, natürlichen Artenspektrum orientieren.

Im Plangebiet sind heute nur auf ca. 10 % = 1 ha Vegetationsflächen vorhanden. Durch die Festsetzungen von Flächen mit Pflanzbindung werden weitere 0,3 ha, d. h. insgesamt 1,3 ha gesichert.

6.3.3 Übernahme von Empfehlungen aus dem Landschaftsplan

- Flächensparender Ausbau der Leipziger Straße durch Reduzierung auf ein Gesamtprofil von 20 m bis 25 m
- Erweiterung der im Plan festgesetzten Gartenfläche hinter dem Haus Nr. 182
- Kennzeichnung der erhaltenswerten Bäume
- Übernahme der Liste für Gehölzarten
- Übernahme der Empfehlung für die Begrünung der Stellplätze, Dächer und Fassaden
- Festsetzung durch Text
Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.

6.4 Bilanzierung

Der heute vorhandene hohe Versiegelungsgrad von ca. 78 % wird durch Maßnahmen, wie

- Entsiegelung
- Begrünung und Bepflanzung von im Plan festgesetzten Flächen
- Begrünung von Dächern sowie
- durch zusätzliche Bebauung noch erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen nördlich in den Wohnquartieren und in der Leipziger Straße wesentlich verringert.

Die Gesamtsituation verbessert sich damit hinsichtlich der Grünstruktur und des Grünvolumens, der Vernetzung mit der Umgebung und ihrer gesamtstädtischen Einfügung erheblich. Der Anteil der Vegetationsflächen erhöht sich um ca. 30 %. Das Grünvolumen der Vegetation kann verdoppelt werden.

6.5 Bewertung

Im folgenden wird zum Bebauungsplan "Waldkappeler Bahn" eine Bilanzierung nach dem 'Biotopwertverfahren' entsprechend der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft erstellt.

Die Bewertung beschränkt sich auf den Bereich zwischen Grundstücksgrenze der Bahnanlagen der Waldkappeler Bahn und der Grenze der geplanten Verkehrsflächen der Leipziger Straße. Die Bahnanlagen (ca. 9 700 qm, davon 2 200 qm Sukzessionsflächen, 7 500 qm Schotterbett) werden nicht berechnet, da hier durch den Bebauungsplan keine Änderungen vorgesehen sind. Die geplanten Verkehrsflächen der Leipziger Straße (insgesamt ca. 20 600 qm) werden ausgeklammert, da die Ausbauplanung noch nicht abgeschlossen ist und dafür ein gesondertes Planfeststellungsverfahren mit eigener Bilanzierung vorgesehen ist. Somit verbleibt als Bezugsfläche für die Bilanzierung:

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	95 000 qm
Verkehrsflächen Leipziger Straße	- 20 600 qm
Bahnanlagen Waldkappeler Bahn	- 9 700 qm
Sukzessions- und private Grünflächen	- 3 600 qm
	<u>61 100 qm</u>

Die zukünftige Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes ist noch nicht bekannt ist. Deshalb wird bei der Bilanzierung die maximal mögliche Ausnutzung zugrunde gelegt, d. h., 80 % der Grundstücke können überbaut bzw. für Nebenanlagen genutzt und 20 % müssen begrünt werden (einschließlich der Flächen mit Pflanzbindung).

Da auch die Anzahl der Stellplätze, die Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude und die geplante innere Erschließung der Grundstücke beim gegenwärtigen Planungsstand nicht zu ermitteln sind, wird zunächst der ungünstigste Fall angenommen, nämlich daß die überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. 80 % der Grundstücksfläche zu 100 % versiegelt werden und keine Dach- und Fassadenbegrünung erfolgt. Selbst in diesem durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Landschaftsplan praktisch ausgeschlossenen Fall, ergibt sich eine Verbesserung der Situation um 52 810 Biotopwertpunkte.

Unter der realistischeren Annahme, daß ca. 10 % der überbaubaren Grundstücksflächen (ca. 5 000 qm) als Stellplätze genutzt und somit durchlässig befestigt werden und über weiteren 10 % (5 000 qm) der überbaubaren Grundstücksflächen Dachbegrünung erfolgt, ergibt sich eine Erhöhung des Biotopwertes für den Planungszustand um 114 700 Punkte auf 167 510 Punkte. Diese Werte sind in der folgenden Tabelle in Klammern eingefügt.

Die Bilanz macht deutlich, daß trotz einer erheblichen Intensivierung der Nutzungen eine deutliche Verbesserung der ökologischen Situation gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erzielt wird.

6.6 Zusammenfassung

Aufgrund der vorhandenen, vorbelasteten Situation im Gebiet ergibt sich nur ein geringer Biotopausgangswert. Mit den im Plan und Text festgesetzten Maßnahmen zur Grünstrukturierung des Plangebietes verbessert sich die Situation deutlich.

D. h. zusätzliche Maßnahmen zur Minimierung, Ausgleich oder Ersatz sind nicht notwendig.

FLÄCHENBILANZ

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Differenz
		vor Maßnahme Spalte 3	nach Maßnahme Spalte 4	vorher (Sp. 2 x Sp.3) Spalte 5	nachher (Sp. 2 x Sp.4) Spalte 6	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
02.100	36	150	---	5.400	---	5.400
02.400	27	---	10.800	---	291.600	+ 291.600
04.110	31	* 400	400	12.400	12.400	---
04.210	33	* 300	150	9.900	4.950	- 4.950
04.220	28	* 200	---	5.600	---	- 5.600
09.220	36	4.230	---	152.280	---	- 152.280
10.500/ 10.710	3	48.710	51.100 (46.000)	146.130	153.300 (138.000)	+ 7.170 (- 8.130)
10.530	6	7.750	---	46.500	---	- 46.500
10.540	7	---	(5.000)	---	(35.000)	+ 35.000

FLÄCHENBILANZ

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert		Differenz
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher (Sp. 2 x Sp.3)	nachher (Sp. 2 x Sp.4)	
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7
Übertrag						
10.720 Dachfläche, extensiv begrünt	19	—	(5.000)	378.210	462.250	+ 84.040
11.221 Gärtnersch gepflegte Anlagen	14	1.570	2.000	21.980	(95.000)	+ (95.000)
11.222 Arten- und strukturreiche Hausgärten (alt)	25	2.290	800	57.250	28.000	+ 6.020
Summe		64.700	64.700	457.440	20.000	- 37.250
Biotopwertdifferenz:				Biotopwertdifferenz:		
Summen der Spalte 6 minus Spalte 5 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				+ 52.810 (+ 167.510)		+ 52.810 (+ 167.510)
Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen		Planung: Grundstücksbereitstellung: Technische Baumaßnahme Biologische Baumaßnahme:		Bei Ersatzmaßnahmen		Bei Ersatzmaßnahmen 0,62 DM/Punkt

Von den Kronen überdeckte Flächen, die zusätzlich zu den darunterliegenden Flächen berechnet werden können.

7 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung notwendig.

8 Strukturdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches		ca. 9,55 ha
- davon öffentliche Verkehrsfläche vorhanden		ca. 1,91 ha
- davon öffentliche Verkehrsfläche geplant		ca. 0,02 ha
- Kerngebiet		ca. 0,18 ha
- Gewerbegebiet		ca. 5,00 ha
- Gewerbegebiet mit Pflanzbindung		ca. 1,30 ha
- Fläche für Bahnanlagen		ca. 1,14 ha
- Bruttogeschoßfläche	max.	ca. 13,0 ha

9 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Umbau der Leipziger Straße können z. Z. nicht angegeben werden, da u. a. der vorhandene Kanal vollständig saniert werden muß.

Die Finanzierung evtl. Altlastenbeseitigung ist Aufgabe des Verursachers bzw. des Eigentümers.

gez.
Spangenberg

Kassel, 20.05.1994/21.12.1994/29.12.1995/17.09.1996