

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A)
„Dresdener Straße“, 1. Änderung

Begründung

04-01-2006

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Aufstellung durch:

Magistrat der Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
34112 Kassel

Tel: 0561 -787-70 56

Bearbeitung durch:



ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG

Michael Bergholter
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL

Barbara Ettinger-Brinckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

Hessenallee 2
D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 707 75-0
Fax +49 (0)561 707 75-23
eMail: anp-ks@t-online.de
www.anp-ks.de

Grünordnung/Landschaftsplan:

PLF Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum
Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561 776071

E-mail@plf-kassel.de

1	ANLASS UND ZIELE.....	5
2	RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
2.1	Regionaler Raumordnungsplan (ROP) 2000.....	5
2.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).....	6
2.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
3	FACHBEITRÄGE.....	7
3.1	Potenzialanalyse ANP	7
3.2	Verkehrsuntersuchung	8
4	VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN	8
4.1	Aufstellungsbeschluss	8
4.2	Vorgezogene Bürgerbeteiligung.....	8
4.3	Offenlage.....	8
5	STANDORTBEDINGUNGEN.....	8
5.1	Lage im Raum	8
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	9
5.3	Planungskonzept Städtebau und Freiraum	9
5.4	Planungskonzept Erschließung.....	10
5.4.1	Verkehrerschließung.....	10
5.4.2	ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr)	10
5.4.3	Radfahrer und Fußgänger	11
5.4.4	Ver- und Entsorgung	11

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

6	LANDSCHAFTSPLANUNG	11
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung	12
7.3	Bauweise.....	13
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	13
7.5	Gestalterische Festsetzungen.....	13
7.6	Erschließung.....	14
7.7	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
8	LANDSCHAFTSPLANUNG	16
8.1	Beschreibung der naturschutzfachlichen Schutzgüter / Konflikte und Minimierungsmaßnahmen	16
8.1.1	Schutzgut Boden	16
8.1.2	Schutzgut Wasser	17
8.1.3	Schutzgut Klima.....	18
8.1.4	Schutzgut Vegetation/Biotopstrukturen.....	19
8.1.5	Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild und Erholung.....	20
8.2	Ausgleichsflächen	21
8.2.1	Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs	21
8.2.2	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme auf externer Ersatzflächen.....	22
8.2.3	Bilanzierung.....	22
8.2.4	Abschließende Beurteilung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	22
8.2.5	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	23
9	FLÄCHENBILANZ	23
10	KOSTEN	24
11	SCHLUSSBEMERKUNG	25

1 Anlass und Ziele

Die Dresdener Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Stadt Kassel. Sie führt von der Autobahnanschlussstelle Kassel-Nord bis an den Platz der Deutschen Einheit und somit direkt in die Innenstadt. Im Gegensatz zur verkehrlichen Bedeutung der Straße bleibt die städtebauliche Situation weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Gründe hierfür sind die geringe Ausschöpfung des Lagepotenzials der verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke und das Fehlen einer prägnanten Stadteingangssituation.

Im Bereich der vorliegenden Planung liegen rund 12 ha Flächen, die heute teilweise landwirtschaftlich, als Grün- und Gartenland oder als Parkplätze der umliegenden Betriebe genutzt werden.

Das Ziel ist, diese Flächen zu einem gewerblichen Zukunftsstandort zu entwickeln und den Stadtraum Dresdener Straße baulich zu fassen. Von Bedeutung ist diesem Zusammenhang auch der Umgang mit der Freifläche nördlich der Mündener Straße im Stadtteil Salzmannshausen - auch hier wird die Nutzungsoptimierung angestrebt, wobei über eine Pufferzone die verträgliche Nachbarschaft zur angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung sichergestellt werden soll.

Im Zuge dieser Entwicklung ist darüber hinaus vorgesehen, den betreffenden Abschnitt der Dresdener Straße um einen weiteren Knotenpunkt zu erweitern, um die verkehrliche Netzbildung im Quartier zu fördern und die Erschließungswege der künftigen Grundstücke zu minimieren.

2 Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungen

2.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) 2000

Im ROP ist das Planungsgebiet als "Bestand Industrie- und Gewerbefläche" und "Bestand Siedlungsfläche" ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes zum einen als Wohnbauflächen (Wohnbebauung an der Dresdener Straße und angrenzende Freiflächen) und zum anderen als Grünflächen (übrige unbebaute Freiflächen und Parkplätze) dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren. Der Änderungsantrag wird zur Zeit vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) bearbeitet.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

2.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes stellt die Teilflächen des Plangebietes entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze), (Klein-) Gärten, Grünflächen (Parkanlage) und baulich geprägte Flächen (Zeilenbau) dargestellt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes weist für das Plangebiet zwei Eingriffsschwerpunkte aus und definiert unter dem Stichwort 'Leitbild' für diese Gebiete als bedeutsame Elemente :

1. Für das Gebiet *"Nr. 100009 - Randzone der Dresdener Straße, gewerbliche Bauflächen"* (beidseitig der Dresdener Straße) :

Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.

Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume

Erhalt / Weiterentwicklung der in verschiedenen Randlagen vorhandenen Vegetationsflächen

Milderung von Freiraumdefiziten durch geeignete Maßnahmen.

2. Für das Gebiet *"Nr. 10010 – Mündener Straße, Wohnbauflächen"* (nördlich der Mündener Straße und entlang der Sandershäuser Straße) :

Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet

Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume

Sicherung / Weiterentwicklung der Biotopfunktion von Losse, Lossealtlauf, Wahlebach und Umbachsgraben

Erhalt / Weiterentwicklung der in verschiedenen Randlagen vorhandenen Vegetationsflächen

Milderung von Freiraumdefiziten durch geeignete Maßnahmen.

Die Leitbild-Maßgaben werden in der Grünordnungsplanung der Bebauungsplan-Änderung berücksichtigt, so dass keine weitere Anpassung des LP notwendig ist.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist zum größten Teil (Flächen nördlich und südlich der Dresdener Straße, zwischen Mündener und Göttinger Straße) Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" vom 28.05.1969, der in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau als Autobahnzubringer darstellte. Er legt explizit die Freihaltung der Geländestreifen nördlich und südlich der Dresdener Straße fest, daneben lässt er im Bereich zwischen Sandershäuser und Osterholzstraße ausnahmsweise die Nutzung dieser Freiflächen durch Kfz-Parkplätze zu. Die bestehenden Wohnbauflächen im Stadtteil Salzmannshausen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" werden zur planungsrechtlichen Absicherung der vorliegenden Zielkonzeption teilweise geändert.

Für die Flächen nördlich der Mündener Straße, Ecke Sandershäuser Straße, liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Wohngebäude auf der östlichen Seite der Sandershäuser Straße (Hausnummern 124-132) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/45 A, der den gesamten Stadtteil Salzmannshausen umfasst. Für diesen Bebauungsplan liegt zur Zeit allerdings nur der Aufstellungsbeschluss vor. Die neue Festsetzung dieses Gebietes als besonderes Wohngebiet (WB) soll den Charakter der Wohnsiedlung erhalten und den Denkmalschutzaspekt des Flächendenkmales 'Arbeitersiedlung Salzmannshausen' deutlicher hervorheben.

3 Fachbeiträge

3.1 Potenzialanalyse ANP

Im Jahre 2003 erarbeitete das Büro ANP eine Potenzialanalyse für den Gesamtverlauf der Dresdener Straße und verschiedener angrenzender städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte. Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass für den Fall einer intensiven Nachfrage insbesondere nach kleineren und mittleren Gewerbeflächen sowie nach Wohnbau land im Planungsgebiet Dresdener Straße umfangreiche Flächenreserven mobilisiert werden können. Darunter befinden sich sowohl große Konversions- und Neustrukturierungsbereiche im altindustriellen Bestand als auch die umfangreiche Erstinanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen. Die Dresdener Straße soll im Abschnitt zwischen den Knoten Heiligenröder Straße / Speeler Weg und Sandershäuser Straße von ihrem heutigen autobahnähnlichen Charakter hin zu einer stärker städtisch geprägten Hauptverkehrsstraße mit baulicher Fassung, Randnutzungen und Alleebäumen entwickelt werden.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Vorgeschlagen werden zwei neue Knotenpunkte (Miram- und Osterholzstraße), die die Erschließung der Bauflächen verbessern.

3.2 Verkehrsuntersuchung

Eine nach Abschluss der Potenzialanalyse eingeleitete Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass nur ein neuer Knotenpunkt realisiert werden kann. Dies begründet sich durch die Frequenz der Dresdener Straße von heute rund 26.000 Fahrzeugen täglich zwischen den Knoten Heiligenröder Straße / Speeler Weg und Sandershäuser Straße. Nach Inbetriebnahme der Autobahn A 44 Kassel – Eisenach rechnen Prognosen mit einem Anstieg auf 32.000 – 35.000 Fahrzeuge täglich. Vor und hinter den genannten Knoten werden etwa 41.000 – 46.000 Fahrzeuge pro Tag prognostiziert. Bei ausschließlicher Betrachtung der verkehrstechnischen Belange wäre der Knotenpunkt Miramstraße von Vorteil, jedoch ist aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen ein neuer Knotenpunkt an der Osterholzstraße die optimale Lösung.

4 Verfahren Bebauungsplan

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2004 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (A) "Dresdener Straße" gefasst.

4.2 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand vom 28.02. bis 11.03.2005 im Rathaus der Stadt Kassel statt.

4.3 Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 15.08. bis einschließlich 16.09.2005 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegen.

5 Standortbedingungen

5.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Kassel, im Stadtteil Bettenhausen; nördlich grenzt es an die Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen, an.

Dominiert wird das Gebiet von der vierspurig ausgebauten Dresdener Straße, die von der BAB 7 kommend, den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung durchquert. In den Geltungsbereich fällt somit der Straßenabschnitt zwischen den Knotenpunkten Sandershäuser Straße im Westen

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

und Osterholzstraße im Osten. Parallel zur Dresdener Straße verlaufen zwei weitere wichtige Straßen des Quartiers, die Mündener Straße (nördlich) und die Göttinger Straße (südlich).

Ein Teil des Planungsgebietes nördlich der Mündener Straße zählt zur Siedlung Salzmannshausen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind etwa zur Hälfte im Besitz der Stadt Kassel und zur anderen Hälfte in privatem Besitz.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 18,5 ha. Seine Abgrenzungen sind wie folgt:

Nach Norden: Die nördliche Fahrbahnkante der Mündener Straße vom Speeler Weg bis zur Miramstraße; die östliche Grenze der Miramstraße nach Norden bis zur Einmündung des Fußweges entlang der Stadtgrenze; die nördliche Grenze des Fußweges (Flurstück 481/53 – identisch mit Stadtgrenze) bis zur Sandershäuser Straße.

Nach Westen: Auf der Straßenmitte der Sandershäuser Straße von Höhe des Fußweges entlang der Stadtgrenze bis südlich der Kreuzung Sandershäuser/Dresdener Straße, Höhe südliche Ampelanlage.

Nach Süden: Von der Mitte der Sandershäuser Straße entlang der Südgrenze des Gehweges an der Dresdener Straße; auf der Südgrenze des Flurstückes 32/51 bis zur Göttinger Straße; entlang der Straßenmitte der Göttinger Straße von ihrem Beginn im Westen bis zur Einmündung in den Speeler Weg im Osten.

Nach Osten: Entlang der Straßenmitte des Speeler Weges von der Einmündung Göttinger Straße im Süden bis zur Einmündung Mündener Straße im Norden.

5.3 Planungskonzept Städtebau und Freiraum

Ziel ist, die Flächen beidseitig der Dresdener Straße einer der Lage angemessenen Nutzung zuzuführen und eine adäquate städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Hierzu stehen nördlich und südlich der Dresdener Straße Geländestreifen von etwa 50 – 60 Meter Breite zur baulichen Nutzung zur Verfügung, die zusammen ca. 93.000 m² (ca. 9,3 ha) Bruttobauland umfassen. Hiervon entfallen rund 48.000 m² auf den Bereich entlang der Mündener Straße und 45.000 m² entlang der Göttinger Straße. Die vorgesehenen Gebäude besitzen mindestens 5,50 m Höhe und folgen entlang der Dresdener Straße einer Baulinie, um

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

das bauliche Rückgrat des Straßenraumes zu stärken. Die relativ geringen Bautiefen machen die Nutzung der Parzellen insbesondere durch Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Kleingewerbe, Dienstleistungen sowie Fachlabore und Forschungs-/Wissenschaftseinrichtungen interessant. Für die prägnante Gliederung des Gebietes sind durchgängige Grünspangen vorgesehen. Hierzu zählen eine beidseitig der verlängerten Osterholzstraße verlaufende Grünfläche, Grünflächen auf den städtischen Parzellen in Verlängerung der Miramstraße und eine zusammenhängende Abfolge von Grünflächen im 'Rücken' der vorhandenen Wohnbebauung Salzmanshausen als Pufferzone zu den Gewerbegebieten (unter teilweiser Erhaltung der vorhandenen Grünfläche).

5.4 Planungskonzept Erschließung

5.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Dresdener Straße sowie über ihre Parallelstraßen Mündener Straße und Göttinger Straße erschlossen. Die heutige Situation erfordert allerdings für den Kfz-Verkehr erhebliche Umwegfahrten, da zwischen den Knotenpunkten Sandershäuser Straße und Speeler Weg auf einer Strecke von ca. einem Kilometer keine weitere Querverbindungen zwischen diesen drei Straßen vorhanden sind.

Die Baufelder an der Mündener und Göttinger Straße haben zwar prinzipiell eine hohe Lagegunst an der Dresdener Straße, jedoch ist eine direkte Erschließung von der Dresdener Straße aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt daher vom rückwärtigen Bereich über Göttinger und Mündener Straße. Um die Anfahrtswege zu minimieren, wird der bereits in der Potenzialanalyse vorgeschlagene Knotenpunkt Osterholzstraße als neuer Baustein in das Verkehrsnetz des Quartiers übernommen.

Die Gewerbegebietsfläche nördlich der Mündener Straße wird in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung und Aufteilung privat erschlossen. Die Anbindung erfolgt von der Mündener Straße und der Miramstraße. Der nördliche Teil der Miramstraße wird zur Verbesserung der verkehrlichen Durchlässigkeit im Quartier und zur Nachbargemeinde Niestetal im Charakter einer Quartiersstraße ausgebaut (5,5 m Fahrbahn mit einseitiger Fußgängerführung).

5.4.2 ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr)

Im Plangebiet verkehren zur Zeit zwei Buslinien der KVG, die insgesamt drei Haltestellen bedienen. Diese Buslinien verkehren entlang der Mündener Straße (Haltestellen "Bettenhäuser Straße" und "Osterholz") sowie in der Sandershäuser Straße (Haltestelle "Salzmanshausen") und verbinden das Quartier im 30-Minuten-Takt mit den Straßenbahnen in der Leipziger Straße und der Innenstadt.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

5.4.3 Radfahrer und Fußgänger

Der heutige Ausbaustandard und die hohe Verkehrsfrequenz machen die Dresdener Straße zu einer Barriere für Fußgänger und Radfahrer. Die einzigen bestehenden Querungsmöglichkeiten der Dresdener Straße im Plangebiet besteht an den ampelgesicherten Übergängen der Knoten Sandershäuser Straße und Speeler Weg. Der Abstand zwischen beiden Knoten beträgt rund 1 km.

Durch den geplanten neuen Knotenpunkt Osterholzstraße wird diese Barrierewirkung gemildert und eine Verbindung zwischen den Gebieten nördlich und südlich der Dresdener Straße erreicht.

5.4.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Kanäle und Hauptsammler sind schon heute weitgehend aus- bis überlastet. Im Plangebiet erfolgt die Ableitung sowohl im Mischsystem als auch in Teilen im Trennsystem. In der Mündener Straße liegt ein neu hergestellter Stauraumkanal mit Abzweig in den Umbachsgraben, der ab hier die Funktion eines Entlastungskanals für Mischwasser übernimmt. Ein Öffnen des Grabens ist daher hier nicht möglich. In der Göttinger Straße wird aufgrund des Bebauungsvorhabens der Kanal von KEB neu dimensioniert und erneuert. Als maximale Obergrenze für reale Abflusswerte sind dann südlich der Dresdner Straße 70% und nördlich der Dresdener Straße bis zu 40% möglich. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Versickerung und verzögerten Wasserableitung im Plangebiet vorgesehen.

6 Landschaftsplanung

Das landschaftsplanerische Konzept sieht die Anlage von insgesamt drei „Grünspangen“ vor, durch die das in Ost-West-Richtung, entlang der Dresdner Straße sich ausdehnende Entwicklungsgebiet je in Nord-Süd-Richtung unterbrochen wird. Diese Flächen stellen als grüne Puffer- und Durchlüftungszonen Ausgleichsräume innerhalb des Gebietes dar. Als größte Fläche wird im Übergang zwischen der Wohnbebauung und künftigen Gewerbeflächen eine ca. 20 m breite öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan übernommen. Der Erhalt der wohnnahen Kleingartenanlage konnte hier jedoch nicht umgesetzt werden. Eine weitere, nur 10 m breite Grünzone liegt in Verlängerung der Miramstraße. Die dritte „Grünspange“ setzt sich aus zwei Grünflächen beidseitig der geplanten Osterholzstraße zusammen und umfasst eine Breite von ca. 30 m (ca. 10 m Straße und ca. 20 m Grünzonen). Hierin liegt auch der offene Umbachsgraben, der durch Renaturierungsmaßnahmen aufgewertet werden soll.

Das Konzept sieht auch die Sicherung bestehender Straßenbäume und Ergänzung neuer Baumreihen als städtebauliches Grüngerüst vor. Durch eine weitere Baumreihe auf der Mittelinsel wird die Dresdner Straße zu einer dreireihigen Allee entwickelt. Im Norden ergänzt ein mit Parken kombinierter Baumstreifen in der Mündener Straße das ost-west-verlaufende

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Baumgerüst der Erschließungsstraßen. Die analoge Baumreihe in der Göttinger Straße ist vorhanden und wird ergänzt. In Nord-Süd-Richtung wird eine Reihenpflanzung von Bäumen nur an dem Fußweg vorgesehen. Auch in den „Grünspangen“ sind Baumpflanzungen geplant und textlich festgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen sehen Bepflanzungen mit eingeschränkten Pflanzbindungen in unterschiedlichen Breiten je an den der Erschließung zugewandten Grundstücksgrenzen, sowie mit uneingeschränkten Pflanzbindungen an den der Dresdner Straße zugewandten Grundstücksrändern vor. Die Baum- und Gehölzpflanzungen dienen neben der optischen Einbindung der Bebauung auch der Verbesserung des Mikroklimas, sowie der Staubbinding und Filterwirkung

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Gewerbebegebietsflächen (GE) sollen die heutigen Brachflächen einer angemessenen Nutzung zugeführt und die verkehrliche Lagegunst ausgeschöpft werden. Die Möglichkeit zur Wohnnutzung ist gewünscht und gewollt, da sie dem ortstypischen Charakter entspricht und zur Durchmischung beiträgt.

Die bestehende Wohnbebauung an der Sanderhäuser Straße wird als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen, um ihren bestehenden Charakter zu schützen und dem Denkmalschutzaspekt Rechnung zu tragen.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten regionalen Wirtschaftsentwicklungsziele wird die Nutzung des Gebietes durch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sind in den Gewerbe- und Besonderen Wohngebieten außerdem Vergnügungsstätten wie Sexshops und bordellartige Betriebe als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Die örtlichen Gegebenheiten - die räumliche Nähe in oder zu der bestehenden Wohnbebauung - stehen diesen Nutzungsarten entgegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine mittlere Dichte der Gewerbegebiete vor (GRZ 0,8, GFZ 2,0), die in verträglichem Verhältnis zur Ausnutzung der angrenzenden Quartiere steht und die die wirtschaftliche Ausnutzung der teilweise schmal zugeschnittenen Parzellen ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass die Grundstücksflächen intensiv genutzt werden und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden gemäß des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) umgegangen wird. Somit stellt die Planung eine Alternative zur Ansiedlung im Außenbereich dar. Die Höhe der geplanten Gebäude erfolgt in Meterangaben (nicht als Geschosse), um die betrieblichen Besonderheiten (z.B. Lager-/Produktionshallen) berücksichtigen zu können. Die Mindesthöhe

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 5,50 m festgesetzt um ein Minimum an stadträumlicher Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Ausnutzungswerte im Besonderen Wohngebiet (WB) entspricht dem heutigen Zustand.

7.3 Bauweise

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet (GE) werden Baufelder mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Dabei ist die Lage der Baulinien so gewählt, dass eine homogene Raumkante entlang der Dresdener Straße entsteht. Die abweichend offene Bauweise ermöglicht die lineare Anordnung der Baukörper parallel zur Dresdener Straße und schafft damit die Voraussetzung für eine sinnvolle Ausnutzung der Baufelder trotz geringer Grundstückstiefen unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen (Grenzabstände). Die vorgesehene Bebauung hat darüber hinaus eine schallabschirmende Wirkung zu den dahinter liegenden Quartieren.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Besonderen Wohngebiet (WB) entspricht dem heutigen Zustand.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen soll vor allem eine angemessene Ausstattung der schmalen Baugrundstücke mit Stellplätzen und die funktional sinnvolle Integration von Infrastruktureinrichtungen ermöglichen.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben für die Dachgestaltung zielen auf die Ausbildung einer ruhigen, der Nutzung angemessenen Dachlandschaft, die aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen ist (Stichworte Verbesserung des Kleinklimas und Eingriffsminimierung). Ausnahmsweise sind jedoch auch andere Dachformen möglich, wenn hierfür ein zwingender betrieblicher Grund besteht (z.B. spezielle Produktionstechniken oder übergeordnetes betriebliches Corporate Identity).

Die textlichen Festsetzungen enthalten Vorgaben, um die störende Fernwirkung von Werbeanlagen auf die Wohngebiete und den Fahrzeugverkehr auszuschließen. Die Lage der Baugrundstücke ermöglicht die Ansiedelung von Gewerbebetrieben, die die Verkehrsfrequenz der Dresdener Straße für sich nutzen können (z.B. Schnellrestaurants); die Festsetzungen bezüglich der Außenwerbung soll hierbei den Werbebedürfnissen dieser Betriebe innerhalb städtebaulich verträglicher Grenzen Rechnung tragen.

7.6 Erschließung

Die Erschließung der Gewerbegebiete nördlich und südlich der Dresdener Straße kann aus verkehrlichen Gründen nicht von der Dresdener Straße, sondern nur von Mündener und Göttinger Straße aus erfolgen. Hierfür ist die Überführung des Grünstreifens in der Göttinger Straße im Bereich der künftigen Einfahrten notwendig. Für das Gewerbegebiet nördlich der Mündener Straße ist ggf. eine private Erschließung in Abhängigkeit von der künftigen Nutzung bzw. Aufteilung der Fläche notwendig. Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs sind zusätzliche straßenbegleitende Parkplätze entlang der Mündener Straße vorgesehen – der Ausbauzustand der Göttinger Straße erfordert hier keine zusätzlichen Maßnahmen.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind die Basis für Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe.

Hierzu zählen:

- die Minimierung der Flächenversiegelung durch:
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die interne Erschließung der Grundstücke, für neue Fußwege sowie für Parkplätze.
 - Festsetzung der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Festlegung der Grünflächenanteile,
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser
 - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung.
- Anlage öffentlicher Grünflächen:
 - Festsetzung öffentlicher Grünanlagen in Verbindung mit Anpflanzungen standortgerechter Laubbäume, Sträucher und Hecken gemäß Pflanzliste
- Schutz und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen:
 - Erhaltungsgebot für Teile des prägenden Baum- und Gehölzbestandes sowie der Alleen entlang der Dresdner und der Göttinger Straße
- Anpflanzen von Laubbäumen
 - Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücken sowie Parkplätzen als Ausgleich für die Verluste der Gehölzsäume.
 - Anpflanzung / Bestandssicherung der Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität
 - Anpflanzung / Überschilderung der Geh- und Radwege durch Laubbäume zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

- Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze auf privaten und öffentlichen Grundstücken
 - Festsetzung von Pflanzbindungen, Arten gemäß Pflanzliste, sowohl auf privaten als auch öffentlichen Flächen zum Ausgleich des Verlusts von landwirtschaftlich / erwerbs-gärtnerisch genutzter Fläche.
 - Festsetzung der Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zur Erhöhung des Anteils strukturreicherer Vegetation
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung:
 - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verzögerung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes
- Aufwertung und Verbesserung der gewässerökologischen Biotopstruktur des offen verlaufenden Umbachgrabens
- Festsetzung von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers.
- Verbesserung der Durchlässigkeit
 - Einbeziehung vorhandener Erschließungen und Wegeanschlüsse, sowie deren Ergänzung zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebietes. Anknüpfen an vorhandenes Wege- und Erschließungsnetz
 - planungsrechtliche Festsetzung und Herstellung von zusätzlichen, neuen Fußwegen.

Die getroffenen Festsetzungen mindern bzw. kompensieren die Eingriffe nur in begrenztem Umfang. Die Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt sind nicht ausgleichbar, werden nur geringfügig gemindert. Aufgrund mangelnder Möglichkeiten zur Erhöhung des Grünflächenanteils ist auch ein Ausgleich unter dem Aspekt Klima innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Aufgrund der hohen Ausnutzung der Überbaubarkeit können nur begrenzt neue Qualitäten in Bezug auf Vegetationsvielfalt und Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen werden. Trotzdem werden durch die vorgesehenen Maßnahmen die Eingriffsfolgen weitestgehend ausgeglichen. Das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung können ebenfalls durch die Maßnahmen verbessert werden, so dass hier die Eingriffe ausgeglichen werden können.

Die getroffenen Festsetzungen können jedoch den Eingriff insgesamt nicht vollständig kompensieren, so dass weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

8 Landschaftsplanung

8.1 Beschreibung der naturschutzfachlichen Schutzgüter / Konflikte und Minimierungsmaßnahmen

8.1.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Große Teile des Plangebietes sind hochgradig versiegelte Verkehrsflächen, welche als Parkplätze genutzt werden. Demgegenüber stehen Flächen mit ganzjährigem Vegetationsaufwuchs (z.B. Grünland/wiesenartiger Bestand, Gehölzsäume, Kleingärten und Siedlungsgrün).

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Flächen des Erwerbsgartenbaus können aufgrund der zugeteilten Bodenwertzahlen der Reichsbodenschätzung als mittlere bis gute Ackerstandorte bezeichnet werden. Die Grünlandeignung kann als gut beurteilt werden. Aufgrund des beschriebenen Bodentyps ist davon auszugehen, dass für die ackerbauliche Nutzung bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. Damit verbundene Bodenbelastungen durch Dünge- und/oder Pestizideinträge sind nicht auszuschließen. Eingeschränkt gilt dies auch für die intensiv genutzten Kleingarten-/ Grabelandflächen im westlichen Bereich des Plangebietes. Schadstoffeinträge aus Verkehrsemissionen durch die direkte Nähe zur stark befahrenen Dresdner Straße mindern die Qualität der Standorte für die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse / Lebensmitteln.

Konflikt/Eingriffswirkung

Die Flächen für das besondere Wohngebiet decken sich im Wesentlichen mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnnutzung, so dass hier keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten sind. Für die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen werden hauptsächlich anthropogen beeinflusste landwirtschaftlich / erwerbsgärtnerisch genutzte Böden, Grünland, kleingärtnerisch genutzte Flächen, sowie bereits stark versiegelte Parkplätze in Anspruch genommen. Von dem Eingriff sind darüber hinaus ca. 1,81 ha dauerhaft überwachsene Böden der Gehölzsäume betroffen. Hinzu kommen die versiegelten Anteile der Erschließungsstraßen, incl. neu herzustellender Gehwege und Parkbuchten.

Neue Fußwegeverbindungen, die befestigte aber wasserdurchlässige Beläge aufweisen entstehen auf 720 m². Vorwiegend Grünlandbrache, Kleingärten sowie Teile der versiegelten Flächen werden in private und öffentliche Grünflächen bzw. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser umgewandelt.

Eingriffsvermeidung/-minimierung

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Die Flächen für das besondere Wohngebiet decken sich im Wesentlichen mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnnutzung, so dass hier keine zusätzlichen Bodenversiegelungen zu erwarten sind. Durch die Bebauung der künftigen Gewerbegebiete werden die Bodenfunktionen bisher offener, vegetations- und versickerungsfähiger Böden weitgehend zerstört. Ein Ausgleich ist hier nicht möglich.

8.1.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Gemäß dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. VN/7 "Dresdner Straße" Teilgebiet West (Neuaufstellung, 1993), ist aufgrund der geologischen Voraussetzungen des Gebietes von zwei Grundwasserstockwerken auszugehen. Zum einen liegt eine oberflächennahe Grundwasserschicht vor, zum anderen gibt es das Hauptgrundwasserstockwerk im darunter liegenden mittleren Bundsandstein. Eine Verschmutzung des Grundwassers ist nur bei der oberflächennahen Grundwasserschicht nicht auszuschließen. Eine Gefährdung des Hauptgrundwasserleiters ist auf Grund seiner Lage nicht zu erwarten.

Das einzige im Plangebiet vorkommende, nicht ständig wasserführende Fließgewässer, ist der Umbachsgraben, der im Bereich der Osterholzstraße als offener Bachlauf geführt wird und ab der Mündener Straße verrohrt verläuft. Das Gewässer ist mit einer Böschungs- und Sohlbefestigung im Trapezprofil ausgebaut. Der Umbachsgraben dient als Vorfluter zur Aufnahme von Oberflächenwässern, u.U. auch der Straßenentwässerung. Die Gewässergüteklasse wird mit II-III, kritisch belastet angegeben.

Konflikt/Eingriffswirkung

Die zusätzliche versiegelte Fläche hat negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch:

- Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses
- Erhöhung der Hochwasserspitzen der davon betroffenen Fließgewässer/Kanalnetze
- Verringerung der Versickerungsrate und der Grundwasserneubildung

Auf den zusätzlichen Versiegelungsflächen ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 50.232 m³ jährlich zu rechnen, bei einer angenommenen Niederschlagsmenge von 690 mm pro m² und Jahr.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Eingriffsvermeidung/-minimierung

Ein Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt ist durch die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen in Teilen möglich. Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Versickerung von Niederschlagswässern werden diese negativen Auswirkungen minimiert:

- Festsetzung von Rigolen auf Grundstücken, Mulden in öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung durchlässiger Oberflächenbeläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten auf privaten Grundstücken
- Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, demnach sind die Grundstücksfreiflächen in den Gewerbegebieten als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Festsetzung von Dachbegrünung

Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet wesentlich verlangsamt und verzögert wird. Die Abflussspitzenmenge wird durch zu erwartende Verzögerungen insgesamt erheblich reduziert, so dass die Regenwasserkanalisation und das Fließgewässersystem deutlich weniger belastet werden, als bei ungedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers.

8.1.3 Schutzgut Klima

Beschreibung

Die Klimabewertungskarte des Klimagutachtens des Zweckverbandes Raum Kassel stuft das Plangebiet in den Zonen 1 und 2 ein. Im klimaökologischen Sanierungsplan fällt das Gebiet in die Kategorie "Klimaökologischer Belastungsraum". Darüber hinaus liegt im gesamten Plangebiet laut Aussage des Sanierungsplanes ein Gründefizit vor.

Konflikt/Eingriffswirkung

Die Neuversiegelungsflächen verändern das Kleinklima durch Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen sowie durch entsprechende Verminderung der Kaltluftentstehung. Zusätzliche Immissionen durch Gebäudeheizung und Verkehr sind zu erwarten und beeinträchtigen die Lufthygiene. Das Amt für Umwelt- und Immissionsschutz weist im Zuge der Zielabstimmung darauf hin, dass die „maßgeblichen Orientierungswerte (für Gewerbegebiete) nicht überschritten werden“.

Eingriffsvermeidung/-minimierung

Die drei im Quartier ausgewiesenen „Grünspangen“ sind auf Grund ihrer geringen Größe nur bedingt in der Lage, die Eingriffsfolgen zu mindern. Der festgesetzte Vegetationserhalt und die

Neupflanzungen sowie Dachbegrünung können die negativen Auswirkungen durch Verdunstungs-, Staubbindungs- und Luftfilterungswirkung zum Teil kompensieren. Die gründordnerischen Maßnahmen machen zwar eine geringfügige Aufwertung möglich, die jedoch im Verhältnis zur Gesamtfläche gering ist.

8.1.4 Schutzgut Vegetation/Biotopstrukturen

Beschreibung

Die naturbürtige Vegetationsausstattung ist durch das menschliche Wirken stark überformt. Aufgrund dessen und durch die aktuellen Nutzungen konnten sich keine differenzierten Lebensräume für Flora und Fauna ausbilden. Es finden sich überwiegend artenarme, in der Tendenz ruderalisierte Pflanzengesellschaften mit ubiquitären, d.h. überall vorkommend Arten. Unter den Aspekten Vegetation und Fauna begrenzt sich der Flächenanteil hoch empfindlicher Bereiche auf die wohnnahen, offenen Freiflächen, die Kleingärten und Gehölzsäume.

Konflikt/Eingriffswirkung

Im geplanten Baugebiet werden 10,4 ha Fläche neu überbaut, versiegelt oder befestigt. Dabei handelt es sich um Ackerflächen / Erwerbsgartenbau, Kleingärten und bereits stark versiegelte Flächen mit Parkplätzen. Darüber hinaus sind wiesenartige Bestände, Gehölzsäume und Gehölzbestände sowie einzelne Bäume von der Maßnahme betroffen.

Eingriffsvermeidung/-minimierung

Die vorhandenen Lebensräume für Flora und Fauna sind bereits stark anthropogen überformt, daher ist darauf zu achten, die unter den gegebenen Voraussetzungen als hoch empfindlich, bezüglich Nutzungsänderungen, bewerteten Flächen zu erhalten bzw. durch die Schaffung neuer Vegetations-/ Biotopstrukturen den Eingriff zu kompensieren. In der geplanten öffentlichen Grünzone F1 setzt der Landschaftsplan auch zeichnerisch den Erhalt vorhandener Bäume fest. Die Eingriffe in Vegetation und Biotope sind durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgleichbar.

8.1.5 Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild und Erholung

Beschreibung

Die Realnutzung des Plangebietes zeigt, dass eigentlich nur die privat genutzten Freiräume der Kleingärten, die der Wohnbebauung zugeordneten Freiflächen sowie der östlich daran anschließende dysfunktionale Freiraum eine Bedeutung für die Erholungsnutzung besitzen. Da sie jedoch weitestgehend von stark befahrenen Verkehrsflächen umgeben sind, unterliegt die Nutzungs- und Freiraumqualität auch hier Einschränkungen. Die Ausbildung der weitgehend baumlosen Straßenräume, die mangelnde Durchlässigkeit des Gebietes; kaum vorhandene Gehwege, nicht vorhandene Radwege stellen Defizite in der Qualität der Erschließung dar. Auch der mögliche Reiz landwirtschaftlicher Flächen für die Erholungsnutzung ist hier nicht vorhanden. Der direkte Übergang von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu hochgradig versiegelten und architektonisch einförmigen Gewerbegebieten stellt einen Bruch dar, der die visuelle Erlebbarkeit stark mindert. Die Dresdner Straße wirkt ebenfalls als optische Zäsur und ist mit fehlenden Querungsmöglichkeiten und hohen Schallemissionen ein beeinträchtigender Faktor für Naherholung.

Konflikt/Eingriffswirkung

Durch die geplante Bebauung und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verändert sich das Erscheinungsbild des Gebietes maßgeblich.

Anstelle des durch landwirtschaftlich-gärtnerische Nutzung geprägten Stadtrandes tritt ein Gewerbegebiet. Da die Qualität und der Reiz der landwirtschaftlichen Flächen für die Erholungsnutzung durch übergangslose die Kontrastierung zu bestehender Gewerbenutzung hier jedoch nur gering ist, werden mit der vorgesehenen gewerblichen Entwicklung nördlich und südlich der Dresdner Straße und den entsprechenden Folgemaßnahmen (Baumpflanzungen, Fußwegen, Grünspangen) sogar visuelle und nutzungsbezogene Verbesserungen möglich.

Eine Reduktion bzw. einen nicht ausgleichbaren Verlust des Erholungswertes stellt der ganze oder teilweise Entfall der privat genutzten Freiräume der Kleingärten, sowie der wohnnahen, dysfunktionalen Freiflächen dar.

Eingriffsvermeidung/-minimierung

Die Schaffung der wohnnahen, öffentlichen „Grünspange“ mit dem Erhalt der alten Bäume und der Neuschaffung des entfallenden Spielplatzes sind hier Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs. Die Eingriffe bergen unter dem Aspekt Stadt- und Landschaftsbild, sowie

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Erholungsnutzung insgesamt Möglichkeiten der Verbesserung der Ist-Situation und können daher als ausgeglichen betrachtet werden.

8.2 Ausgleichsflächen

8.2.1 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Grünflächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel der Schaffung neuer, vielfältiger Lebensräume entwickelt und aufgewertet werden.

Als Ausgleichsflächen werden die Flächen F1 bis F4 - Öffentliche Grünflächen - mit den entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation festgelegt.

Festgesetzt werden hier neben dem Erhaltungsgebot der Gehölze extensive Wiesenflächen, die locker mit Hochstämmen überstellt sind. Die Anordnung sollte in lockeren Gruppen erfolgen so dass zwischen diesen Gruppen auch größere Wiesenflächen entstehen. In F 4 kann die Anordnung der Bäume auch linear entlang der geplanten Straße erfolgen.

Als Richtwert ist ein Baum pro 250 m² anzusetzen. In Bezug auf die Artenauswahl bieten sich wahlweise eine Bepflanzung mit *Quercus robur* (Stieleiche) und *Fraxinus excelsior* (Esche) oder *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn) an.

In diesen Flächen sind wasserdurchlässig befestigte Wege und Platzflächen zulässig. In F1 und F2 ist eine Fußwegequerung in Nord-Süd-Richtung vorzusehen.

Die Flächen F 3 und F 4 sind als flache Mulden auszubilden und dienen auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Auch Teile der Flächen F1 und F2 dienen durch Anlage von Mulden der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Hier stehen sie für diesen Zweck jedoch nur in dem Umfang zur Verfügung, als auch Flächen für die Öffentlichkeit (Erholungsnutzung) verfügbar und zugänglich bleiben. In der Bilanzierung werden hierfür Flächengrößen angenommen wie in F 3 und F 4.

Die Ausgleichsfläche F 5 wird als öffentliche Grünfläche mit offenem Fließgewässer Umbachgraben mit den entsprechenden Maßnahmen zur Kompensation festgelegt.

Fläche F5 beinhaltet die Gewässerparzelle des Umbachgrabens mit den angrenzenden Grünflächen. Zum Ausgleich des baulichen Eingriffs wird der naturnahe Rückbau des Gewässers festgesetzt. Dies beinhaltet die Entnahme des technischen Sohlverbaus in Teilabschnitten, die Ausbildung differenzierter Uferprofile soweit möglich und die Bepflanzung mit bachtypischer Vegetation.

8.2.2 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme auf externer Ersatzflächen

Da weitere, nicht überbaubare, zum Ausgleich geeignete Flächen im Geltungsbereich nicht zur Verfügung stehen, wird zur Ermittlung des Kompensationsdefizits und zur Festlegung des noch erforderlichen Umfangs der Ausgleichsflächen eine Bilanzierung nach dem Biotopwertverfahren gem. Richtlinien zur Bemessung der Abgaben bei Eingriffen in Natur und Landschaft (Hess. Ministerium für Landschaft, Landesentwicklung, Forsten u. Naturschutz, 1995, Anlage AAV – vorgenommen.

Nach Berücksichtigung aller im Gebiet möglichen und festgesetzten Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 168.070 Wertpunkten.¹

Seitens der Stadt Kassel stehen Ersatzflächen im Bereich der Lossemündung zur Verfügung. (Teilbereiche des Flurstücks Flur 32, Nr.33/15 - vergl. Teilplan B). Die Abstimmung von Art und Umfang der hier vorzusehenden Ausgleichmaßnahmen wird mit den betreffenden Stellen abgestimmt.

8.2.3 Bilanzierung

In der Biotopwert-Bilanzierung² werden der Wert des Bestandes nach Nutzungs- und Biotoptypen dem möglichen zukünftigen Zustand gemäß geplanter Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Für Dachbegrünung / angenommene Überbauung der Flächen mit Gebäuden werden dabei ca. 70 % der GRZ-Flächen der GE-Gebiete angesetzt, sodass ca. 30% für Nebenanlagen, Erschließung und Stellplätze verbleiben. Dies entspricht ungefähr den Anteilen gem. Städtebaulichem Vorentwurf für den Bereich der Göttinger Straße.

8.2.4 Abschließende Beurteilung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Die vorgesehene Entwicklungsmaßnahme „Dresdner Straße“ stellt Eingriffe in alle Naturpotenziale / Schutzgüter dar.

Für die Schutzgüter Boden, Klima, Wasser können die zu erwartenden Eingriffe durch die vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur geringfügig kompensiert werden, ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich.

Die Vegetation/ Biotopstruktur des gesamten Gebietes ist bereits stark anthropogen überformt, so dass die Eingriffsfolgen durch die getroffenen Festsetzungen als ausgeglichen angesehen werden können.

¹ siehe Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan

² siehe Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungsnutzung kann sogar von einer Aufwertung des Quartiers ausgegangen werden. Das gesamte Gebiet erhält eine klare Struktur und wird durch die neu angelegten Fußwege und die neue Querungsmöglichkeit der Dresdner Straße im Bereich der Osterholzstraße insgesamt durchlässiger. Darüber hinaus erhöhen die Baumpflanzungen im Straßen- und Fußwegbereich die künftige Nutzungsqualität. Negativ wirkt sich hier der Wegfall der wohnnahen Kleingärten aus. Dieses Defizit wird durch die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche (F1+F2) mit neuen Wegen, Kinderspiel und Aufenthaltsangeboten in Teilen kompensiert.

Stellt man die Verbesserungen / Aufwertungen dem fehlenden Ausgleich gegenüber, so kann festgestellt werden, dass die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Festsetzungen im Plangebiet, nur in Verbindung mit den externen Ersatzflächen zu einem Gesamtausgleich der Maßnahme führen.

8.2.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Unter Bezug auf die §§ 9 (1a) BauGB i.V. mit § 135 a BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen den jeweiligen Vorhabenträgern zugeordnet und die anfallenden Kosten entsprechend umgelegt.

Den privaten Bauflächen werden die Flächen F 1- F 4 als öffentliche Grünflächen mit ihren entsprechenden Maßnahmen und die externen Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Renaturierung des Lossedeltas zum Ausgleich zugeordnet (vergl. Teilplan B).

Der öffentlichen Erschließung werden die Flächen F 5 – öffentliche Grünfläche mit offenem Fliegewässer Umbachsgraben - zur Kompensation zugeordnet.

9 Flächenbilanz

Gegenüberstellung Bestand / Planung (nach Nutzung)

Bestand	Fläche / ha
Verkehrsflächen öffentlich	3,68 ha
Verkehrsflächen privat	2,41 ha
Gebäude/Überbaubare Grundstücksflächen	0,51 ha
Grünflächen privat	2,85 ha
Grünflächen öffentlich	3,19 ha
Landwirtschaftlich genutzte Flächen/Grünland etc.	5,79 ha
Gewässer	0,09 ha

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Summe Fläche	18,52 ha
--------------	----------

Planung	Fläche / ha
Verkehrsflächen öffentlich	4,24 ha
Baufelder GE	8,52 ha
Baufelder WB	0,91 ha
Grünflächen privat	2,36 ha
Grünflächen öffentlich	2,33 ha
Gewässer	0,16 ha

Summe Fläche	18,52 ha
--------------	----------

10 Kosten

Erschließung

Grunderwerb

Neuer Knoten ca. 1.500 m ² á 20 EUR	30.000 EUR
--	------------

Neubau

Neubau und Anpassung von Fahrbahnflächen, ca. 2.000 m ²	250.000 EUR
--	-------------

Signalisierung und Beschilderung	300.000 EUR
----------------------------------	-------------

Summe	580.000 EUR
-------	-------------

Maximalförderung Ziel-2 = 50%

Kostenanteil Stadt	290.000 EUR
---------------------------	--------------------

11 Schlussbemerkung

Der Eingriff in das jetzige, vorwiegend aus ausgeräumter landwirtschaftlicher Fläche und Parkplätzen bestehende Gebiet ist notwendig, um einen gewerblichen Zukunftsstandort zu entwickeln, Nutzungsoptimierungen zu erreichen, den Stadtraum Dresdener Straße baulich zu fassen und die verkehrliche Netzwerkbildung im Quartier zu fördern.

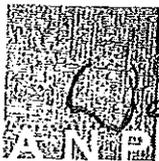
Die entstehenden Eingriffskonflikte werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Verträgliche Baudichten
- Sicherung von Bestandsvegetation und Ausbau bzw. Neuanlage von Alleen
- Anlage von Grünspangen
- Wasserdurchlässigkeit von privaten Versiegelungsflächen
- Anlage von Mulden und Rigolen zur Wasserversickerung

Ausgeglichen wird die Maßnahme letztendlich durch die vorgesehenen Maßnahmen auf den internen Ausgleichflächen im Plangebiet und den aufgezeigten externen Ausgleichsflächen auf dem Gebiet der Stadt Kassel.

Aufgestellt:

Kassel, 04.01.2006



ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG
ANP Architektur und Nutzungsplanung

i.A. Ulrich Walberg

i. V.

Heinz Spangenberg
Stadt Kassel, Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

Anhang Pflanzliste

Pflanzenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten

Großkronige Laubbäume

Für die Anpflanzung an öffentlichen Straßen, Fuß- und Radwegen und zur Gliederung von Stellplätzen wahlweise:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Gehölzarten für die Flächen mit Pflanzbindungen sowie die Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Gebäude und auf Flächen nach § 9 (1) 20 u.25 BauGB

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Baumweide
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Knackweide

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Philadelphus coronarius	Europ. Pfeifenstrauch
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Rankpflanzen für die Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
'Veitchii'	

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Parthenocissus quinquefolia

Polygonum aubertii

Wisteria sinensis Veredlung

Wilder Wein

Schlingknöterich

Blauregen