

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VI/47 B "Hasenhecke"

B e g r ü n d u n g

0 Vorbemerkung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden für die Arrondierung der unterschiedlichen Teile des isolierten Siedlungsgebietes Hasenhecke und ihre städtebauliche, landschaftliche und soziale Integration. Sie besteht heute aus dem ehemaligen Kasernenteil mit 219 Wohnungen, der Großgaragenanlage, in der u. a. ca. 38 kleingewerbliche Betriebe sich angesiedelt haben, dem Gewerbegebiet mit drei Betrieben und den 48 Wohnhäusern aus den 50er Jahren an der Hasenhecke.

In dem Maßnahmenvertrag zwischen der Hess. Heimstätte, Kurhessen GmbH und der Stadt Kassel wird die Modernisierung und Instandsetzung der ehemaligen Kasernengebäude, der Umbau von Teilen der Garagen zu Wohnhäusern, die Ordnung des Gewerbegebietes, die Neubebauung zur Arrondierung der Einzelgebiete sowie die gesamte Erneuerung der Ver- und Entsorgungsanlagen geregelt.

1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wolfsanger, der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden: von den nördlichen Grenzen der Wegeparzellen Flurstücksnummern 34 und 11/1

Im Osten: von den östlichen Grenzen der Wegeparzellen Flurstücksnummern 11/1 und 53 sowie deren Verlängerung nach Süden bis zur Straße "Hasenhecke" und dem Triftweg

Im Süden: von der Straße "Hasenhecke" und der nördlichen Grenze der Flurstücke 42, 62, Flur 9 und 40/1, Flur 3, Gemarkung Wolfsanger

Im Westen: vom Grenzweg

2 Rechtsverhältnisse und Verfahren

2.1 Raumordnungsplan

Im regionalen Raumordnungsplan Nordhessen, Teil Siedlung und Landschaft, bekanntgemacht am 06.04.1979, ist eine großflächige Siedlungserweiterung nach Norden und Osten vorgesehen. Er gilt gleichzeitig als Landschaftsrahmenplan.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das gesamte Plangebiet als Baufläche dargestellt. Im einzelnen handelt es sich um Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf.

Aufgrund der Festsetzung anderer Nutzungsarten im Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu diesem Verfahren erforderlich.

Die Änderungen beziehen sich auf:

- eine Umwandlung des Gebietes "Gemischte Baufläche" nördlich der Kasernen zwischen Grenzweg und Triftweg in Grünfläche und Grabeland,
- eine Umwidmung des Gebietes "Gemischte Baufläche" östlich des Triftweges in Gewerbegebiet (emissionsarm) und
- eine Umwandlung der Fläche für Gemeinbedarf (südlich des Kasernenkomplexes) in Flächen für die Forstwirtschaft.

2.3 Landschaftsplan

Gemäß § 4 Hess. Naturschutzgesetz ist für das Plangebiet ein Landschaftsplan i. M. 1 : 1 000 erarbeitet worden. Die nach HENatG festgelegten Behörden wurden beteiligt.

Der Naturschutzbeirat hat dem Plan mit Datum vom 27.08.1985 zugestimmt. Die während der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten wesentlichen Anregungen sind entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen worden.

2.4 Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel

In der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Kassel vom 08.11.1976 ist der südwestliche, als Fläche für die Forstwirtschaft vorgesehene Teil des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Darstellung ist im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich eingetragen.

2.5 Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Kassel-Hasenhecke 3

Mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.1985 sind für das künftige Sanierungsgebiet Kassel - Hasenhecke 3 vorbereitende Untersuchungen angeordnet worden. Sie sind in der Zwischenzeit abgeschlossen worden und bestätigen die Planungsziele des Bebauungsplanes.

2.6 Erste Offenlage des Bebauungsplanes

In der Zeit vom 03.02. bis 07.03.1986 hat der erste Entwurf zum Bebauungsplan Hasenhecke öffentlich ausgelegen. Wegen zahlreicher Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Wegen grundsätzlicher Änderungen wie neue Begrenzung des Planbereiches, Anpassung an den Landschaftsplan, Erschließung des Gewerbegebietes und Neugestaltung des Neubaugebietes ist eine erneute Offenlage erforderlich.

3 Bisherige Nutzung und Stand der Erneuerungsmaßnahme

Nachdem gutachterlich festgestellt wurde, daß die Kanonenhalle baufällig ist, wurde sie abgerissen. Dasselbe gilt für ca. 12 Garagen der östlichen Garagenzeile. Die Grundstücksflächen wurden durch Bodenaustausch rekultiviert.

1987 war ein Gutachten, das auch Bodenuntersuchungen beinhaltet, in Auftrag gegeben worden. In ihm ist untersucht und dargestellt worden, welche möglicherweise problematischen Nutzungen in der Vergangenheit in Teilbereichen der Hasenhecke stattgefunden haben. Hierzu sind Luftaufnahmen, Archive und andere Informationsquellen ausgewertet worden. Alle für die Erstellung des Gutachtens notwendigen Untersuchungen hatten und haben zum Ziel, Risiken für das Grundwasser und die Bewohner der Hasenhecke auszuschließen.

Folgende Gutachten sind im Zusammenhang mit der Bodenverunreinigung erstellt worden:

1. Gefährdungsabschätzung vom 18.04.1988
2. Vertiefende Untersuchung/Sanierungsuntersuchung vom 01.08.1988
3. Sanierungsplanung vom 16.09.1988

Die ausgewerteten Ergebnisse bestätigen die Vermutungen der Stadt Kassel und zeigten: Auf dem Schrottplatz und auf unmittelbar angrenzenden Geländestreifen und vor der Kanonenhalle ist es zu Verunreinigungen des Bodens, insbesondere durch Kohlenwasserstoffverbindungen, gekommen. Betroffen sind jedoch nur die oberen Bodenschichten; die Konzentrationen sind so gering, daß ein akutes Risiko für das Grundwasser und die Bewohner der Hasenhecke ausgeschlossen werden konnte.

Entsprechend der "zusätzlichen Empfehlungen" des Gutachtens wurden in die vertiefende Untersuchung auch die Bereiche einbezogen, die als potentiell problematisch angesehen werden müssen (Tanklager/Flak-Stellung/Bombentrichter).

Die Bodensanierung ist im Oktober 1989 auf der Basis einer weitergehenden, vertiefenden Untersuchung unter Beteiligung eines Toxikologen und in Absprache mit der nach § 90, Abs. 4 Hess. Wassergesetz zuständigen Behörde beim Regierungspräsidium (Obere Wasserbehörde) erfolgt mit dem Ziel, die notwendigen Dekontaminierungsmaßnahmen durchzuführen und damit die Voraussetzung für die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung zu schaffen.

Da der Boden der kontaminierten Flächen (in einer Größenordnung von insgesamt ca. 8 000 qm/ca. 8 500 m³) ausgetauscht und rekultiviert ist, besteht kein Anlaß, sie im Plan gesondert auszuweisen.

4 Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen

4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.2 Landschaftsplanung

Unabhängig davon, daß alle auf der Hasenhecke projektierten Maßnahmen - auch und vor allem die im zentralen Bereich angeordnete Ergänzungsbebauung - Bestandteil eines bausteinartigen, aufeinander abgestimmten Gesamtkonzeptes sind, das integriert städtebauliche, soziale und ökologische Zielsetzungen beinhaltet und das von einem zwingenden inhaltlichen Zusammenhang der Maßnahmen untereinander ausgeht, müssen diese Maßnahmen als Veränderungen des Status-quo, d. h. als "Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 5, Abs. 1 HENatG mit Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, den Erholungswert oder das örtliche Klima" angesehen werden. Deshalb ist der nach § 4 HENatG erforderliche Landschaftsplan erarbeitet worden, der die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des HENatG sicherstellt. Der Landschaftsplan ist deshalb von ganz besonderer Bedeutung, weil die Hasenhecke zum einen landschaftlich exponiert am oberen östlichen Rand des Kasseler Beckens liegt und zum anderen über wichtige, sensible Naturpotentiale verfügt. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang vor allem die geologischen Gegebenheiten (Der geologische Untergrund der Hasenhecke besteht aus mittlerem Buntsandstein, der für Grundwasserqualität und -bildung große Bedeutung hat. Deshalb ist der gesamte Bereich um die Hasenhecke im Regionalem Raumordnungsplan als "Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft" ausgewiesen.) und die in pflanzenökologischer Hinsicht wertvollen Sukzessionsflächen, insbesondere der ehemaliage Exerzierplatz und das sog. Birkenwäldchen.

Um Quantität und Qualität der geplanten Eingriffe landschaftsplanerisch bewerten zu können, sind umfangreiche vegetationskundliche

...

und faunistische Erhebungen und Potentialbeschreibungen vorgenommen worden. Außerdem ist eine detaillierte Freiraumbilanz erstellt worden, in der sich alle quantitativen und qualitativen Veränderungen bei den wichtigen Freiraumkategorien (Sukzessionsflächen/private Grünflächen/öffentliche Grünflächen/ver- und entsiegelte Flächen etc.) widerspiegeln. Vor dem Hintergrund dieser Daten- und Bewertungsbasis kommt der Landschaftsplan in seinem Erläuterungsbericht zum Ergebnis, "das die mit den Eingriffen in die Landschaft einhergehenden Beeinträchtigungen durch die positiven Auswirkungen der Ausgleichsmaßnahmen mehr als aufgewogen werden", d. h.: Die Eingriffe können insgesamt als landschaftsverträglich eingestuft werden.

Dieses Ergebnis kommt in erster Linie deshalb zustande, weil bei der Ergänzungsbebauung (im Prinzip ist nur sie als ein Eingriff mit negativen Auswirkungen auf die "Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes" anzusehen - alle übrigen Maßnahmen des Bausteinkonzeptes sind entweder ohne Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder haben positive Auswirkungen) eine ganze Reihe wichtiger gestalterischer Prinzipien und städtebaulicher bzw. landschaftspflannerischer Grunderkenntnisse beachtet worden sind, die von vornherein die Folgen der Eingriffe durch Bautätigkeit minimieren bzw. gering halten. Zu erwähnen sind hiervoor allem: Die Beachtung der Topografie und Hangneigung, die Erhaltung schützenswerter Vegetation, die Abschirmung des Gewerbegebietes durch bepflanzte Wälle, ein niedriger Erschließungsanteil und damit geringe Oberflächenversiegelung und die intensive Begrünung.

Für die erneute Offenlage des Bebauungsplanes ist das städtebauliche Konzept der Ergänzungsbebauung noch einmal überarbeitet worden.

Als Ergebnis dieser Überarbeitung sind folgende Aspekte hervorzuheben, die zu einer noch weitergehenden Minimierung der Eingriffsfolgen führen werden:

- noch konsequentere Südorientierung der Baukörper,
- noch größerer Anteil an flächen- und energiesparenden Reihenhäusern,
- noch massivere und wirksamere Eingrünung der Ergänzungsbebauung im Norden bzw. Nordosten,
- noch bessere Berücksichtigung der Topografie bei der Erschließung,
- bessere Verknüpfung des vorhandenen Fuß-(feld)wegesystems mit der Erschließung der Ergänzungsbebauung,
- offene Regenwasserführung in Grabensystemen und Vernetzung der vorhandenen Biotope und Grünflächen untereinander mit die Ergänzungsbebauung durchziehenden Hecken- und Pflanzstreifen,
- Beachtung der Ergebnisse der radiästhetischen Bewertung.

Folgende Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden:

:

...

- Bodenentsiegelungen durch Rückbau und Rekultivierung von Garagenvorflächen, Reduzierung von Straßenquerschnitten, Baumpflanzungen etc., in etwa derselben Größenordnung, in der durch Baumaßnahmen im Ergänzungsgebiet Versiegelungen vorgenommen werden.
- Keine Bebauung im nördlichen Bereich der Hasenhecke, wie es der FNP vorsieht; die Ergänzungsbebauung ist unter Berücksichtigung der Topographie im zentralen Bereich der Hasenhecke zu konzentrieren, unter möglichst weitgehender Beibehaltung der vorhandenen Vegetation bzw. Integration der vorhandenen Vegetation in die privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Sicherung des Birkenwäldchens nördlich der Einfamilienhaussiedlung als Forstfläche mit Biotopfunktion; Erweiterung des "Wäldchens" durch die oberhalb (nördlich gelegenen, heute landwirtschaftlich genutzten Flächen) und Freihaltung der westlich gelegenen Wiesenflächen von jeglicher Bebauung (als Pufferzone und Sicherung des Standortes von *Ophioglossum vulgatum*/Natterzunge).
- Sicherung und Erhaltung der Trockenrasengesellschaften auf dem ehemaligen Exerzierplatz.
- Ausweisung mehrerer Sukzessionsflächen in verschiedenen Bereichen der Hasenhecke; auf diese Weise entsteht eine Vernetzung und Stabilisierung wertvoller Landschaftsbestandteile mit Biotopfunktion.
- Zulässigkeit von Dachbegrünung der Wohnhäuser und Verpflichtung zur Dachbegrünung für Flachdachgaragen.
- Pflanzung von gestaltenden, einfassenden, verbindenden und wind-schutzrelevanten Baumreihen an folgenden Standorten:
 1. Grenzweg (Eschen im Anschluß an die im Rahmen der Beuys-Aktion gepflanzten Bäume)
 2. Feldweg nördlich der Hasenhecke (z. B. Eschen)
 3. im Bereich des Gewerbegebietes incl. Erdwälle (Esche oder Eiche etc)
 4. im ehemaligen Kasernenbereich (z. B. Linde und Ahorn)
 5. auf der nördlichen Seite der Straße "Hasenhecke", südlich des Birkenwäldchens (z. B. Birken).
- Abpflanzung des Gewerbegebietes (vor allem im West-, Süd- und Ostbereich).
- Ergänzung bzw. Erweiterung und Neuanlage von Gehölzgruppen (Feldholzinseln) an verschiedenen Stellen; z. B. an der Böschung am Nordrand der Exerzierfläche und in den nördlichen Grünflächenbereichen um die Kasernenanlage.

- Die Aufgabe des Schrottplatzes ist vollzogen; der Abriß der Gebäudereste und der betonierten Flächen, der Bodenaustausch und die Rekultivierung kontaminierter Teilbereiche werden - wie unter Punkt 3.0 beschrieben - vorbereitet.

Maßnahmen, die räumlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen:

- Feldbegleitende Gehölzpflanzungen (Feldholzinseln) zum Schutz gegen Wind und Wassererosion.
- Ausweisung und Kenntlichmachung eines Systems von Wanderwegen, mit dem Ziel, die Erholungsnutzung des gesamten Bereiches zu verbessern.
- Die Kläranlage des Bundes muß stillgelegt werden; die Kanalisation der Hasenhecke muß an die neue Kasseler Kläranlage angeschlossen werden (letzteres ist bereits im Oktober 1985 erfolgt/die Fertigstellung der gesamten neuen Kanalisationsanlage ist für Ende 1988 vorgesehen.).

Maßnahmen, die mit anderen rechtlichen Instrumentarien bzw. Verfahrenstechniken durchgesetzt werden sollen:

- Erneuerung des Wassernetzes (Reduzierung der Wasserverluste von über 40 % auf nahezu 0/Projektentwicklung mit der Hessischen Heimstätte/Ausbau 1985 erfolgt).
- Sicherung und Stabilisierung der Waldstücke im Süden der Hasenhecke durch geeignete forstpflegerische Maßnahmen.
- Vorschlag zur Änderung der Abwassersatzung mit dem Ziel, Anreize für den Bau von Regenrückhaltesystemen zu geben.
- Fassadenbegrünung, insbesondere im Kasernenbereich.
- Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen durch Verkehrsberuhigung und Baumpflanzungen; bei der Verkehrsberuhigung ist darauf zu achten, daß die jetzt vorhandene "Großzügigkeit" der Freiräume beibehalten wird, daß in den entsiegelten ehemaligen Verkehrsflächen (z. B. Längsparkstreifen) ausschließlich Bäume gepflanzt werden, die sich in ihrer Artenzusammensetzung an den vorhandenen Arten orientieren. Zusammen mit der Hessischen Heimstätte und den Bewohnern sollte abgeklärt werden, ob Teile der Freiflächen intensiv privat genutzt werden können.

4.3 Siedlungsplanung

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet umfaßt:

- Teile der bestehenden Kasernengebäude am Südwestrand des Plangebietes, in denen neben Wohnungen Kleingewerbebetriebe (Druckerei etc.) existieren, die von ihrem Störungsgrad als wohnverträglich angesehen werden können. Sie sollen in ihrem Bestand gesichert werden.
- Den Gebäudekomplex, der heute kirchliche Einrichtungen und die Schule für Körperbehinderte beherbergt.
- Teile der zentralen Garagenanlage, in denen zukünftig Wohnen und wohnverträgliche kleingewerbliche Nutzung zugelassen werden sollen.

4.3.2 Reines Wohngebiet

Das Reine Wohngebiet umfaßt:

- die Teile der bestehenden Kasernenanlage, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen,
- die Teile der zentralen Garagenanlage, die in den ersten Bauabschnitten zu Reihenhäusern umgebaut werden sollen,
- den gesamten Bereich der geplanten Neubauf Flächen östlich der bestehenden Kasernenanlage, die als Ergänzungsbebauung zwischen Kasernenbereich und den Wohnhäusern an der Hasenhecke konzipiert ist.

Für die Teile der bestehenden Bebauung wird mit den Festsetzungen ein Rahmen gesetzt, der die notwendigen Modernisierungen und Umbauten ermöglicht und für den Bereich der zentralen Garagenanlage die Rekultivierung der bestehenden Beton- und Asphaltflächen zu Hausgärten sichert bei Wahrung des typischen Siedlungsbildes der Kasernenanlage aus den 30er Jahren.

Für die Neubebauung soll das individuelle Wohnen auf kleinen Grundstücken möglich und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie Exposition nach Süden, Frischrichtung und Bepflanzung ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden.

Die Baugrenzen im Neubaugebiet sind so festgesetzt, daß sowohl freistehende Häuser, Kettenhäuser als auch Reihenhäuser gebaut werden können.

:

...

Zur Abschirmung der Wohnhäuser gegenüber dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und aus klimatischen Gründen sind entsprechende Aufschüttungen mit Bepflanzung festgesetzt, um das Heranrücken der Wohnbebauung zu ermöglichen.

Am Südrand des Geltungsbereiches südlich der Straße "Vor der Hasenhecke" sind in den 70er Jahren ca. 20 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut worden. Diese oberhalb der Feldmark vor die Waldkulisse gesetzten Häuser werden heute als "Planungsfehler" bewertet. Der Bestand wird im Plan festgeschrieben. Eine Erweiterung Richtung Triftweg ist heute nicht mehr zu vertreten.

4.3.3 Mischgebiet

Am Nordostrand des Plangebietes, östlich des vorhandenen Gewerbegebietes wird eine ca. 0,7 ha große Fläche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier könnte entweder ein Betrieb für die Landschaftspflege mit Wohnhaus oder eine ähnliche Nutzung entsprechend § 6 Abs.2 (4 + 6) untergebracht werden.

4.3.4 Gewerbegebiet

Das geplante Gewerbegebiet umfaßt die heute schon gewerblich genutzten Flächen am Nordostrand des Plangebietes, grenzt sie auf den tatsächlichen Bestand ein. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung, Geschoßflächenzahl (0,4), Geschoßzahl (II), sichert den Bestand und unterschreitet die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Eine weitere gewerbliche Entwicklung soll im Interesse des Wohnstandorts Hasenhecke nicht zugelassen werden.

Zur Eingrenzung und Abschirmung der gewerblichen Emissionen gegenüber den Wohngebieten und den Grünflächen werden höchstzulässige Emissionsgrenzwerte am Rande des Gewerbegebietes, Aufschüttungen und Bepflanzungen festgesetzt.

4.4 Flächen für die Forstwirtschaft

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Waldstück, das gemäß § 9 (1) Ziffer 18 b BauGB als Wald festgesetzt wird. Auf Erhalt, Pflege und Bewirtschaftung findet das Hessische Forstgesetz in der jeweils gültigen Fassung Anwendung.

4.5 Flächen für die Landwirtschaft

Die im Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

4.6 Dauerkleingärten, Eigen- und Pachtgärten

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich heute eine von den Bewohnern der Kasernengebäude als Grabeland genutzte Fläche von ca. 1,90 ha.

Die bestehende naturräumliche Situation und eine entsprechende Nachfrage erlaubt eine räumlich begrenzte Erweiterung der Grabelandflächen um ca. 0,35 ha in östlicher Richtung. Es ist vorgesehen, diese Fläche als öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten festzusetzen.

Die Ränder und Abgrenzungen dieser Flächen werden entsprechend den Empfehlungen im Landschaftsplan mit Flächen für Pflanzbindungen für Bäume und Sträucher sowie vorhandenen Erschließungswegen markiert.

Zwischen dem Neubau- und Gewerbegebiet östlich des Triftweges wird Grünfläche für Eigen- und Pachtgärten festgesetzt. Sie dienen als Ergänzung zu den angrenzenden wohnungsnahen Freiflächen sowie als Mietergärten für den Geschößwohnungsbau.

4.7 Öffentliche Grünfläche

Der Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes zwischen dem Gelände für Kleingärten im Nordwesten und Gewerbe- bzw. Wohngebiet im Südosten enthält nach der Bestandsaufnahme im Landschaftsplan eine Reihe schützenswerter Pflanzengesellschaften (Trockenrasengesellschaften), so daß eine Freihaltung dieser Flächen von einer Bebauung erforderlich ist. Es ist vorgesehen, die Flächen in ihrem heutigen Zustand zu belassen und entsprechend ihrer heutigen Nutzung als Spiel- und Freiflächen, als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

In die Zone zwischen Ergänzungsbebauung und Gewerbegebiet werden Sicht- und Windschutzwälle geschüttet und mit standorttypischen Sträuchern, Gehölzen und Bäumen bepflanzt, die Grabelandflächen sind entsprechend eingepaßt. Auf der Ostseite des Mischgebietes und der Ergänzungsbebauung werden die öffentlichen Grünflächen als Sukzessionsflächen belassen. Ebenso sollen die Übergänge zum Birkenwäldchen so extensiv gepflegt werden, daß der derzeitige Pflanzenbestand erhalten bleibt. Das Birkenwäldchen soll sich ohne jegliche Bewirtschaftung weiterentwickeln können.

5 Erschließung

Die Erschließung ist insgesamt flächensparend ausgelegt und ökologisch vertretbar.

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Im gesamten Bereich des ehemaligen Kasernenkomplexes besteht ein Erschließungsnetz, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen im Prinzip zur Erschließung der Anlage festsetzt.

Im Bereich des Neubaugebietes dient der Triftweg als Hauptschließungsstraße. Gegenüber der heutigen Führung wird er in seiner Lage leicht verändert, um sich besser der Topographie anzupassen.

Die davon abzweigenden Straßen sind teilweise als Sackgassen ausgebildet. Für Fußgänger führen davon Wege in die offene Landschaft.

Die Straße vor der Hasenhecke ist ausgebaut. Die im Plangebiet vorhandenen Wanderwege werden in ihrer Lage und Oberflächenbeschaffenheit nicht verändert.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße "Auf der Hasenhecke" und den Triftweg. Untersuchungen haben ergeben, daß die Belastung insgesamt vertretbar ist und eine eigene Erschließungsstraße nicht gerechtfertigt ist.

5.2 Ruhender Verkehr

5.2.1 Ehemaliger Kasernenbereich

Der Stellplatzbedarf für die 219 Wohnungen im ehemaligen Kasernenbereich ist vorrangig durch Anlegen von Stellplätzen direkt an den Straßenrändern zu schaffen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Teile der nördlichen Garagenvorflächen für Stellplätze entsprechend umzugestalten. Darüber hinaus sollen Teile der bestehenden Garagenzeile zu Sammelgaragen ausgebaut werden.

5.2.2 Neubaugebiet und Gewerbegebiet

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der Bedarf für Besucher ist im Straßenraum berücksichtigt.

5.3 Verkehrsberuhigung

Es ist vorgesehen, auf der Grundlage des im Plangebiet festgesetzten Erschließungssystems Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchzuführen, die im wesentlichen aus Einengungen der Fahrbahnen, durch Einbauten zur Reduzierung des Fahrverkehrs und Baumpflanzungen im Straßenraum zur weiteren Verbesserung der Wohnqualität und Straßengestaltung bestehen. Diese Maßnahmen werden in diesem Bebauungsplan nicht im einzelnen festgesetzt.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch eine Buslinie (Haltestelle Kaserne) bedient.

6 Ver- und Entsorgung

Für den bereits bebauten Teil des Plangebietes entlang der Straße Vor der Hasenhecke sind entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Im Kasernenbereich war eine weitgehende Neuanlage der Ver- und Entsorgungsleitungen nötig. Die Arbeiten sind weitgehend abgeschlossen. Der Neubaubereich wird Bestandteil dieses Versorgungskonzeptes.

7 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Flächen im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Grundstücke südlich der Straße Vor der Hasenhecke im Eigentum der Stadt Kassel (ca. 22,3 ha) und der Hess. Heimstätte, Kurhessen GmbH (ca. 13,5 ha).

Von den der Stadt Kassel gehörenden Flächen sollen ca. 1,5 ha zur Realisierung der Ergänzungsbebauung an Privat verkauft werden.

Die im Plangebiet als Forstwirtschaftliche Flächen und Öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen verbleiben im Eigentum der Stadt Kassel.

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8 Strukturdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 42,7 ha

Bestand:

Kasernenanlage	: ca.	9,42 ha
gewerbliche genutzte Fläche	: ca.	2,87 ha
Wohngebiet	: ca.	1,55 ha
Grünflächen/Grabeland	: ca.	8,87 ha
Waldflächen	: ca.	7,08 ha
Landwirtschaftliche Fläche	: ca.	0,65 ha

Planung:

Reines Wohngebiet	: ca.	5,03 ha
Allgemeines Wohngebiet	: ca.	./.
Gewerbegebiet	: ca.	0,28 ha
Grünflächen/Grabeland	: ca.	3,41 ha
Öffentliche Grünfläche	: ca.	
Forstwirtschaftliche Fläche	: ca.	2,13 ha
Fläche für die Landwirtschaft	: ca.	0,68 ha
Verkehrsfläche	: ca.	0,70 ha

...

9 Überschläglich ermittelte Kosten und Finanzierung

9.1 Kosten

Ausbau der Erschließung (incl. Bäume) ehemalige Kasernenanlage:	1,5 Millionen DM
Neubaugebiet:	0,9 Millionen DM
Kanalbau:	5,3 Millionen DM
Aufschüttungen:	0,4 Millionen DM
Rekultivierung (Betonflächen vor Garagen):	0,5 Millionen DM

9.2 Finanzierung

Die Maßnahmen im Plangebiet sind Bestandteil des Gesamtprojektes Hasenhecke und im Gesamtfinanzierungskonzept enthalten. Für den Bereich der geplanten Neubebauung ergibt sich ein in die Finanzierung eingehender Erlös aus dem Verkauf von Bauland an Private.

Die Finanzierung der Erschließungsanlagen Straßen (befahrbare Wohnwege) und Kanäle im Bereich der Neubebauung auf Privatgrundstücken erfolgt über einen anteiligen Betrag am Grundstückspreis.

Die Finanzierung der Kosten für Baumpflanzungen ist im Titel Wohnumfeldmaßnahmen und Erneuerung der technischen Infrastruktur enthalten.

Weitergehende Maßnahmen wie die Wohnumfeldmaßnahmen, Entsiegelung, offene Entwässerungssysteme nach ökologischen Grundsätzen usw. sollen mit Hilfe der Städtebauförderung verwirklicht werden.

gez.
Berghölter
Baudirektor

Kassel, 19.01.1988/25.04.1988/15.01.1991

Angaben und Empfehlungen zu den festgesetzten Baum- und Gehölz-
pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen

1 Baumpflanzungen im Straßenraum

1.1 Ehemalige Kasernenanlage

- Arten wie bereits vorhanden (Linden, Ahorn, Eiche - *Tilia cordata*, *Tilia plat.*, *Acer pseud.*, *Acer plat.*, *Quercus robur*; zusätzlich empfehlenswert: *Tilia intermedia*).

1.2 Ergänzungsgebiet

- Haupterschließung (Triftweg) des Gewerbegebietes, *Quercus robur* als Baumreihe (Stieleiche).
- Haupterschließungsstraßen zum ehemaligen Kasernenbereich. Gehölzarten wie unter Punkt 1.1.
- In Wohnwegen mit schmalere Profil. Kleinkronige Hochstämme. Arten: *Crataegus prunifolia* (Pflaumendorn), *Crataegus "Carrierei"* (Apfel-
dorn), *Acer campestre* (Feldahorn), *Sorbus aucuparia* (Eberesche).
- Groß- und mittelkronige Hochstämme an Straßeneinmündungen, Endpunkten von Gehölzstreifen und an den Wendeschleifen *Sorbus intermedia* (Eberesche), *Tilia cordata* oder *intermedia* (Linde).

2 Baumpflanzungen am Siedlungsrand
(Übergang zur freien Landschaft)

2.1

Für den nördlichen Grenz(feld)weg sollte aus gestalterischen Gründen auf Eschen zurückgegriffen werden (als Ergänzung der Beuys-Baumpflanzung am Grenzweg). Standortgerechter wären allerdings Ahorn (*Acer pseudo plat.*), Eichen oder Linden.

2.2 Ergänzungsgebiet

- Auf den wallartigen nördlichen Siedlungsabschluß sind aus gestalterischen Gründen folgende sieben Baumarten in Form von Solitärgruppen auf die Kuppen bzw. Endpunkte zu pflanzen. In angegebener Reihenfolge soll im Nordwesten begonnen werden (entsprechend Gestaltplan):
Fagus sylvatica (Buche),
Fraxinus excelsior (Esche),
Prunus avium (Vogelkirsche),
Quercus robur (Stieleiche),
Ulmus carpinifolia (Feldulme),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Betula pendula (Sandbirke).

Die übrigen Wallflächen sind mit niedrigen standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (Gehölzartenliste Punkt 3).

- Auf den Grünflächen östlich im Anschluß an die Gartenzone sollte eine Streuobstanlage mit heimischen Obstsorten geschaffen werden.

3 Übrige Gehölzpflanzungen

3.1 Ergänzungsgebiet

Für die beidseitige Bepflanzung des offenen Entwässerungsgrabens und die weiteren Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken sind niedrige bis mittlere Laubgehölze auf der Liste (Punkt 3) zu verwenden.

- Dito bezüglich Pflanzstreifen am südöstlichen Siedlungsrand. Hier sollten größere Laubgehölze verwendet werden.

3.2 Pflanzungen in übrigen Bereichen

Zum Beispiel am Gewerbegebiet/am Exerzierplatz/am Weg an der Norderschließung und bei anderen Feldholzinseln):

- Die Pflanzungen sind nach einem mit den Fachämtern abzustimmenden Pflanzplan vorzunehmen.
- Die Pflanzungen sind so anzulegen, daß nach zwei- bis dreijähriger Entwicklungspflege keine weitere Pflege mehr erforderlich ist (vgl. auch Punkt 4 der Empfehlungen).
- Der Anteil der Pionierholzarten sollte 15 % an der Gesamtmenge nicht überschreiten.
- Folgende Größenklassenanteile sind vorzusehen bei Flächenpflanzungen:
 - 60 % 2 x v. Sträucher
 - 35 % 1 x v. Sträucher
 - 4 % 1 x v. Heister
 - 1 % 2 x v. Heister.
- Zu verwendende Pflanzenarten (ergänzungsfähig):

...

Pflanzenliste

Die Bepflanzung auf den privaten und den Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit folgenden heimischen Gehölzarten durchzuführen:

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Scharzerle)
Betula verrucosa (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Evonymus europaeus (Pfaffenhut)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Malus silvestris (Holzapfel)
Pirus communis (Holzbirne)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus serotina (späte Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Ribes alpinum (Bergjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix capraea (Salweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus carpiniifolia (Feldulme)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

4. Für die unterschiedlichen Vegetationsbereiche einschließlich der Sukzessionsflächen ist ein mit den Fachämtern abgestimmtes Pflegekonzept zu entwickeln. .