

Bebauungsplanentwurf Nr. V/39, Hessenkolleg

B e g r ü n d u n g

0 Anlaß zur Planung

Für die Erweiterung des Hessenkollegs ist ein Bebauungsplan notwendig. Gleichzeitig werden damit die städtebauliche Entwicklung entlang der Wolfhager Straße geregelt und der Erhalt wertvoller Vegetationsbestände und Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Parkanlage gesichert.

1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt im Stadtteil Rothenditmold. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt

im Nordosten von der Marburger Straße und Witzenhäuser Straße,

im Süden von der Wolfhager Straße, Siemensstraße, und Rothenbergstraße

im Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 586/3 in nördlicher Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 122/2 und der östlichen Grenze der Flurstücke 122/2 und 122/1, Gemarkung Rothenditmold, Flur 7.

2 Rechtsverhältnisse und Verfahren

Regionaler Raumordnungsplan für die Region Nordhessen. Sachlicher Teilplan Siedlung und Landschaft (01.09.1988). Hier wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt.

2.2

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 stellt für den Geltungsbereich Straßenfläche, Grünfläche und Sondergebiet Schule dar.

2.3 Landschaftsschutzverordnung der Stadt Kassel

In der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Stadt Kassel vom 08.11.1976 in der Fassung vom 07.05.1979 ist der größte Teil des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet Nr. 3 Döllbach/Friedhof ausgewiesen. Die Landschaftsschutzverordnung ist zu ändern.

2.4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile der Fluchtlinienpläne

Nr. 653	Hanauer Straße, festgestellt	17.02.1908
Nr. 713	Wolfhager Str. bis Brücke festgestellt	19.10.1907
Nr. 1082	Homburger Straße, festgestellt	13.09.1917

rechtsverbindlich.

Sie werden mit Genehmigung des Planes außer Kraft gesetzt.

2.5 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 A BBauG wurde durch Darlegung der Planalternativen und Anhörung der Bürger in der Zeit vom 28.05.1985 bis 14.06.1985 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und am 22.05.1985 mit einer Anliegerversammlung im Stadtteil durchgeführt.

Die in der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen bezogen sich auf

- die Raumnot der vorhandenen Einrichtung,
- den Anspruch der Einrichtung zur Öffnung für Erwachsenenbildung durch Mitbenutzung der neu zu errichtenden Bibliothek oder Mitbenutzung der geplanten Sporthalle für Rothenditmolder Bürger,
- die knappe Parkplatzsituation an der Witzenhäuser Straße,
- das Interesse der Rothenditmolder Vereine an einer Sporthalle für den Stadtteil.

In dem vorliegenden Entwurf wurde die Erweiterung des Grundstücks Hessenkolleg von ca. 2 900 qm auf ca. 5 800 qm soweit wie möglich berücksichtigt, die im Stadtteil gewünschte Dreifeldersporthalle ist weder für den Schulsport notwendig, noch räumlich befriedigend unterzubringen.

2.6 Landschaftsplanung

Ein kommunaler Entwicklungsplan, Teil Landschaft, beschlossen im März 1989, liegt vor. Ein Landschaftsplan gem. § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i. M. 1:500 ist erarbeitet worden. Die wesentlichen Inhalte werden als Festsetzung (i. S. des § 9 Abs. 1 BauGB) in dem Bebauungsplan (s. a. Punkt 6.) aufgenommen.

Der Landschaftsplan, bestehend aus Bestandsaufnahme, Planung und Erläuterung, gilt darüber hinaus als Fachplanung zum Bebauungsplan.

3 Zustand, bisherige Nutzung

Der südöstliche Teil entlang der Wolfhager Straße ist mit viergeschossigen Wohnhäusern bebaut. Angrenzend stehen überwiegend eingeschossige Behelfsbauten.

Auf der Süd-West-Seite der Witzenhäuser Straße befindet sich das Hessenkolleg.

Die übrigen Flächen sind als öffentliche Grünfläche hergerichtet und mit stattlichen alten Bäumen bewachsen. Die zur Wolfhager Straße und Siemensstraße steil abfallenden Hänge sind dicht mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Auf Teilen des Geländes befinden sich noch Luftschutzstollen.

4 ~~Planungsziele und städtebauliche Maßnahmen~~

4.1 Allgemeine Zielsetzung

- Vergrößerung der Fläche für Gemeinbedarf für die beabsichtigte Erweiterung des Hessenkollegs.
- Ergänzen der Bebauung im Einmündungsbereich der Witzenhäuser Straße in die Wolfhager Straße und im Anschluß an das Haus Wolfhager Straße 80.
- Verlegung des Bolzplatzes in den Bereich südwestlich des Hessenkollegs.
- Sicherung der Grünflächen anstatt Bebauung, insbesondere auf den Nordseiten der Siemensstraße und Wolfhager Straße.

4.2 Nutzung und Gestaltung des Gebietes

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich der Wolfhager Straße und einen ca. 50 m langen Streifen im Anschluß daran entlang der Witzenhäuser Straße wird Allgemeines Wohngebiet mit drei- und viergeschossiger Bebauung festgesetzt. Dies entspricht den vorhandenen Gebäuden und dem Ziel, die Ecksituation dem Straßenbild der Umgebung anzugleichen sowie die bestehende Blockrandbebauung mit einer behutsamen Ergänzung abzuschließen. Zur Durchsetzung der festgesetzten geschlossenen Bebauung wird durch Text die nach BauNVO in Verbindung mit der Hess. Bauordnung (HBO) mögliche Grenzbebauung festgesetzt.

Außer Wohnungen sind in diesem Abschnitt noch zwei Gaststätten vorhanden. Für die Grundstücke im Einmündungsbereich Witzenhäuser Straße/Wolfhager Straße werden die Ausnutzungsziffern auf eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 2,0 erhöht, um eine geschlossene Straßenrandbebauung zu ermöglichen. Die Überschreitung der Ausnutzung ist gerechtfertigt, da in unmittelbarer Nachbarschaft sich ausgedehnte öffentliche Grünflächen mit Spielmöglichkeiten befinden, und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Außerdem bildet eine geschlossene Randbebauung die Voraussetzung für einen ruhigeren Blockinnenbereich.

Dem Einzelhaus Marburger Straße 53 werden durch die Festsetzungen und Baugrenzen Erweiterungen ermöglicht.

4.2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Die Räumlichkeiten des Hessenkollegs sind seit Jahren beengt und sollen um ca. 3 000 qm Bruttogeschoßfläche erweitert werden. Nachdem in der Vergangenheit verschiedene Möglichkeiten zur Erweiterung geprüft wurden, soll jetzt die Einrichtung an gleichem Standort in Richtung Nordwesten vergrößert werden.

4.2.3 Öffentliche Grünflächen

Bis auf die Verringerung der Flächen um die geplante Erweiterung des Hessenkollegs ändert sich am Bestand und der Nutzung nichts. Das westlich des Hessenkollegs angelegte Spielfeld mit Toren wird auf die Wiese südwestlich der Einrichtung verlegt.

5 Erschließung

5.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet ist mit der Wolfhager Straße und der Witzenhäuser Straße direkt an das Hauptverkehrsnetz der Stadt angeschlossen.

5.2 Ruhender Verkehr

Dadurch, daß auf dem Gelände des Hessencollegs kaum Parkplätze vorhanden sind, gibt es entlang der Witzenhäuser Straße seit Jahren Parkprobleme, insbesondere für die Bewohner der Häuser auf der Nordseite. Mit der Erweiterung der Einrichtung ist dieses Problem im Rahmen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel zu lösen.

6 Landschaftsplanung/Grünordnungsplan

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan gemäß § 4 HeNatG und gemäß § 46 HOAi (Grünordnungsplan) erarbeitet. Wesentliche Aussagen des Landschaftsplanes werden Teil, seine planungsrechtlich relevanten Bestandteile werden Festsetzungen des Bebauungsplanes.

6.1 Aufgaben des Landschaftsplanes

Der Landschaftsplan hat drei Aufgaben:

1. als reiner Naturschutzfachplan für den Arten- und Biotopschutz Schutzausweisungen nach dem HeNatG vorzuschlagen,
2. als Fachplan der Erholungsvorsorge und
3. als ökologischer Prüfstein für die Bauleitplanung örtlich erforderliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, -minimierung und Ausgleich- und zur Optimierung von Defizitbereichen vorzuschlagen.

Der reine Fachplan (Vorentwurf) dient weiterhin als Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan.

6.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt, Landschaftsbild und Nutzungen

Das Plangebiet erstreckt sich über den Südhang des Rothenberges, eines Mergelrückens der geologischen Formation des oberen Buntsandsteins ("Rot"). Den Hangfuß bildet eine 6 bis 10 m hohe Steilböschung, an deren oberer Rand eine Parkanlage mit altem Baumbestand endet. Von Süden her gesehen, ergibt sich für den Hang bis zur nordöstlich verlaufenden Witzenhäuser Straße eine fächerartige sechsfache Zonierung:

1. Im Westen der öffentliche Park mit Baumbestand;
2. ein relativ ebener Bolzplatz mit weiter Sichtmöglichkeit nach Süden;
3. die Bauten des Hessenkollegs umgeben von hohen Baumgruppen;
4. ein kleiner Parkrest in Dreiecksform mit altem Baumbestand;
5. ein ebener baumloser Rasenstreifen mit Stellplätzen am Rande eine alte Vorhaltzone für eine Straßentrasse -;
6. Anfänge einer alten Straßenrandbebauung an der Wolfhager Straße.

In Verlängerung dieser Bauzone nach Westen eine tief in den Steilhang gezogene Stadtbrachfläche mit sehr differenzierter Ruderalvegetation, von flacher bodendeckender Gras-Krautschicht bis hin zum Brombeer-Schlehen-Gebüsch, das den gesamten Steilhang bedeckt.

Den naturräumlichen Abschluß des Rothenberghanges bildet im Süden die Döllbachniederung, die auf der Südseite durch eine geschlossene Straßenrandbebauung (vorwiegend Wohnbebauung) von der Wolfhager Straße getrennt wird.

Am Beginn der Siemensstraße umschließt die Straßenrandbebauung den Döllbach von beiden Seiten. Am westlichen Ende der etwa 100 m langen Blockrandbebauung an der Siemensstraße folgt Gartennutzung auf der Nordhangseite des Bachtals.

BEWERTUNG

Erholung, Freiraumnutzung

Der Stadtpark in günstiger Zuordnung zu vielen Wohnungen besitzt große Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung des mit Wohnumfelddefiziten und Immissionen belasteten Stadtteiles Rothen- ditmold. Die Döllbachniederung und die Stadtbrachfläche am südli- chen Parkrand mit Übergangsbereichen sind bedeutsame Erlebnis- und Erfahrungsbereiche für Kinder und Jugendliche. Der ebene Bolzplatz bietet eine der wenigen Ballspielmöglichkeiten.

Tier- und Pflanzenwelt

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes existieren drei wertvolle Bereiche:

1. Die Döllbachniederung. Sie ist jedoch mit erheblichen Defizi- ten behaftet in Bezug auf fehlende Naturnähe in Ausbau und Be- gleitvegetation.
2. Die Stadtbrachflächen vor und auf dem Steilhang mit ihrer äl- teren Sukzessionsentwicklung und einem sehr differenzierten Pflanzenbestand.
3. Die Parkanlage als Bestandteil des LSG Nr. 3 "Döllbach/Fried- hof" mit Altbaumbestand und ihrem großflächigen Zusammenhang. Mängel treten auf durch Intensivnutzungen, geringe Vegeta- tionsdifferenzierung durch einseitige Scherrasenflächen mit geringer Biotopwertigkeit.

Klima

Die Parkanlage mit ihrer zur Wolfhager Straße offenen Südflanke ist eine wichtige klimatische Austauschfläche für die belastete Straßenzone.

Wasser

Erhebliche Bedeutung des offenen Döllbachs für das Plangebiet als einziges Oberflächengewässer.

Böden

Die zusammenhängenden, vegetationsbedeckten Bodenflächen des Par- kes in Randzonen besitzen großen Wert für Wasserhaushalt, Klima, Vegetation und Erholungsnutzung.

6.3 Planungsziele

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplanes sind:

- Bewertung von zwei Standortalternativen für die Erweiterung des Hessenkollegs unter geringstmöglicher Beeinträchtigung der Naturraumpotentialie und Gebietsqualitäten.
- Überprüfung der Bebaubarkeit und ihrer Grenzen von Flächen neben der Straßenrandbebauung an Wolfhager Straße und Witzenhäuser Straße zu ihrer Ergänzung.
- Sicherung der Parkanlage.
- Sicherung und Pflegehinweise für die Stadtbrache.
- Renaturierung und Verbesserung der Ufernutzungen des Döllbachs.
- Erarbeitung von Vorschlägen zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz für bauliche Eingriffe.
- Erhalt und Entwicklung der Übergangszone von Bauflächen und Grünflächen.
- Sicherung der Zugänge zur Parkanlage.

6.4 Bewertung von zwei Standortalternativen für die Erweiterung des Hessenkollegs

Zwei mögliche Standortvorschläge zur Erweiterung des Hessenkollegs waren in Bezug auf ihre Umweltverträglichkeit und Eingriffsrelevanz zu bewerten:

1. Standort: westliche Verlängerung der Straßenrandbebauung an der Wolfhager Straße.
2. Standort: Erweiterung auf dem Grundstück des Hessenkollegs und des benachbarten Bolzplatzes.

Das Ergebnis der Überprüfung ergab Priorität für den 2. Standort Hessenkolleg auf dem Bolzplatzgrundstück.

Die ausschlaggebenden Gründe:

1. Klima

Die Verringerung des Luftaustausches für die stark belastete Wolfhager Straße mit Randbebauung durch einen verlängerten Gebäuderiegel statt Vegetation ist gravierender als die Verringerung der Austauschwirkung an der Witzenhäuser Straße.

2. Immission

Die Belastung für das Hessenkolleg mit Verkehrsimmissionen ist an der Wolfhager Straße wesentlich größer als an dem 2. Standort.

3. Arten- und Biotopschutz

Der Verlust an differenzierter älterer Ruderalvegetation an dem 1. Standort wäre wesentlich gravierender als der Verlust von Scherrasen und wenig Gehölzen am 2. Standort. Darüber hinaus bestünde ein erhebliches Risiko der Zerschneidung und Störung von durchgängigen Vegetationsflächen durch Wegebau und -nutzung falls keine funktionale, räumliche Trennung zwischen dem Altbau und der Erweiterung bestehen würde.

4. Erholung/Freiflächennutzung

Der Erhalt und die Stärkung des Vegetationshanges an der belasteten Wolfhager Straße als Ausgleichs- und Erlebnisraum für die Bewohner ist höher einzuschätzen als die Verkleinerung des Bolzplatzes, da durch den Sporthallenbau witterungsungsabhängige Betätigungsmöglich wird.

6.5 Bauliche Maßnahmen mit Eingriffsbewertung Ausgleichsmaßnahmen und Ersatz

Beide Baumaßnahmen im Plangebiet (Erweiterung Hessenkolleg und Straßenrandbebauung) stellen Eingriffe dar. Jedoch sind beides eingriffsmimierte Konzepte mit Ausgleichsmaßnahmen.

6.5.1 Hessenkolleg mit Sporthalle

Die Erweiterung des Hessenkollegs um ca. 1 000 qm Grundfläche bei dreigeschossiger Bauweise ist teils auf dem Schulgrundstück, teils auf dem benachbarten Bolzplatz als Ergänzung des bestehenden Gebäudes vorgesehen.

Die Erweiterung soll in zwei getrennten Baukörpern erfolgen. Dadurch soll folgendes erreicht werden:

- Hofbildung zur Witzenhäuser Straße orientiert mit Stellplätzen oder bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen und GRZ. Bau einer Zweifelder-Sporthalle.

- Anpassung an die vorhandene Baustruktur in Größenordnung, Höhe und Dachform.
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.
- Die Baukörperanordnung hat einen reduzierten Bolzplatz von min. 30 x 50 m auf ebener Fläche zu berücksichtigen.
- Durchlüftungsschneisen und Durchblickmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.
- Ergänzende Gehölze und Gehölzgruppen sind an allen Rändern als integrierende Gestaltelemente anzuordnen. Die Artenwahl der Gehölze sollte sowohl dem vorhandenen Bestand an Laubgehölzen als auch standortgeeigneten Gehölzen mit Zier- und Artenschutzzielsetzung entsprechen (z. B. Wildobstarten, Wildrosen, Rank- und Parkrosen etc.).
- Neuanzulegende Stellplätze sind möglichst an der Straße anzuordnen, mit Bäumen zu überstellen und mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Mindestfugenanteil 40 %) wie auch alle Wege, Plätze und Zufahrten.
- Flachdächer sind zu begrünen mit einer Substratstärke von min. 15 cm. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Ein Wanderweg am Südrand des Schulgrundstückes ist zu berücksichtigen mit Ausblickmöglichkeit.

Gebietsstrukturdaten
(Circa-Angaben)

Nutzungsart:	Gemeinbedarfsfläche
GRZ:	0.5
Geschosse:	III
Grundstücksfläche:	5 690 qm
Bauliche Ausnutzung, max.	2 845 qm
Vorhandene Baufläche (mit Garagen)	560 qm
Versiegelte Freiflächen (vorh. BKW = 0.1)	800 qm
Verbleibende Freiflächen, künftig min.	2 700 qm
Vegetationsflächenanteil, künftig	70 %
Vegetationsfläche, künftig min.	1 992 qm
Verlust an Vegetationsflächen, max.	2 338 qm
Verlust an Vegetation:	ca. 2 300 qm Scherrasen
	ca. 38 qm Strauchfläche
teilversiegelte Freifläche (30 %)	810 qm

Eingriff, Ausgleich, Ersatz

- Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff dar durch
 - Verlust an Vegetationsfläche 2 338 qm (max.)
(ca. 2 300 qm Scherrasen, ca. 38 qm Strauchfläche)

Qualitative Auswirkung auf Naturraumpotentiale:

1. Boden: mäßiger Flächenverlust
2. Wasser: mittlere Störung des Bodenwasserhaushalts möglich mit Auswirkung auf Baumbestand beim Bau der Sporthalle. Niederschlagswasser kann weitgehend zurückgehalten werden.
3. Arten- und Biotopschutz: Geringe Verluste, Gefährdung einiger Bäume. Insensitive Neupflanzung von Gehölzen am Rande gleicht völlig aus und verbessert die Situation.
4. Landschafts-/Ortsbild: Geringe Beeinträchtigung durch angepasste, von der Hangkante abgesetzte Bauweise. Eingeschränkte Sichtbeziehungen. Weitgehender Ausgleich durch angemessen gestalteten, integrierenden Gehölzrand möglich.
5. Erholung: Erheblicher Eingriff durch Verkleinerung der Park- und Bolzplatzfläche. Teilausgleich durch Hallensportangebot.
6. Klima: Mäßige Verringerung der Luftaustauschfunktion. Eingriffsminimierung durch Grasdach (Sporthalle) und Baumstellung über befestigten Flächen. Kein vollständiger Ausgleich möglich.

Bilanz:

Teilausgleich kann durch ergänzende Gehölzpflanzungen an den Grundstücksrändern und in der Parkumgebung geschaffen werden:

- ca. 30 Bäume, Stammumfang 25 - 30 cm
- ca. 500 qm Strauchpflanzung

Für den verbleibenden "Restschaden" sind Ausgleichszahlungen festzusetzen.

6.5.2 Ergänzung der Straßenrandbebauung

Die Ansätze einer Straßenrandbebauung auf der Nordseite der Wolfhager Straße sollen um zwei Baugrundstücke nach Westen verlängert werden und zur anderen Seite soweit ergänzt werden, daß eine ausgeprägte Eckbebauung an der Einmündung der Witzenhäuser Straße entsteht bis zu der heutigen Hangbebauung. Dadurch kann eine bisher sehr unbefriedigende stadtgestalterische Situation durch den baulichen Abschluß erheblich verbessert werden. Die Höhe des Baukörpers soll dem Anstieg der Straße nicht folgen (drei Geschosse max. am Nordwestende).

Der Bestand an Obstbäumen und der Vegetationsbestand des Brombeer-Schlehen-Gebüsches auf der Steilböschung am Nordrand sollen weitgehend erhalten bleiben.

Der entstehende Gebäudeabstand vom neu entstehenden Innenhof aus gesehen wird 20 m nicht unterschreiten. Die Bäume im Innenhof schirmen die gegenüberliegenden Wohnungen voneinander ab. Durch die Schließung der Straßenfront entsteht ausreichend Lärm- und Immissionsschutz.

Gebietsstrukturdaten (Circa-Angaben)

Nutzungsart:	WA-g
GRZ:	0.4 + 0.7
Geschosse:	III + IV
Grundstücksfläche	3 700 qm
Baufläche (max. entsprechend Baugrenzen)	1 800 qm
Verbleibende Freifläche	1 900 qm
Heutige Vegetationsfläche	2 670 qm
Heutige versiegelte Fläche	1 030 qm
Künftiger Vegetationsflächenanteil	70 %
Künftige Vegetationsfläche, min.	1 330 qm
Verlust Vegetationsfläche, max.	1 370 qm
Vegetationslose Freifläche	570 qm
BKW = 0.5 für "	
Künftig offener Boden, min.	1 610 qm
Verlust Schlehengebüsch	100 qm
Verlust Rasen- und Ruderalfläche	1 270 qm

Eingriff, Ausgleich, Ersatz

Die bauliche Inanspruchnahme der Vegetationsfläche stellt einen mäßigen Eingriff dar durch

- max. Verlust an Vegetationsfläche 1 340 qm (ca. 100 qm Schlehengebüsch und ca. 1 270 qm Rasenfläche)

Qualitative Auswirkungen auf Naturraumpotentiale:

1. Boden: Mäßiger Verlust nicht ausgleichbar.
2. Wasser: Geringer Verlust. Teilausgleich durch Regenwasserver-sickerung möglich.
3. Arten- und Biotopschutz: Geringer Verlust, da keine erhebliche Biotopwertigkeit.
4. Landschafts-/Ortsbild: Erhebliche Verbesserung der unbefriedigenden Situation.

5. Erholung: Keine nennenswerte Beeinträchtigung.

6. Klima/Immissionen: Verbesserter Immissionsschutz für den Innenhofbereich. Ausgeglichenere Situation.

Bilanz: Es verbleibt ein auf den Grundstücken nicht ausgleichbarer relativ geringer "Restschaden", für den Ausgleichszahlungen festzusetzen sind.

Gesamtbilanz:

Insgesamt sind beide Bauvorhaben weitgehend ausgleichbar. Es verbleiben relativ geringe "Restschäden".

6.5.3 Weitere Maßnahmen

- Landschaftsschutzverordnung

Das erweiterte Baugrundstück des Hessenkollegs sollte aus dem LSG der Stadt Kassel Nr. 3 "Döllbach - Friedhof" entlassen werden. Eine Erweiterung dieses Schutzgebietes nach Süden bis zur Siemensstraße wird vorgeschlagen. Schutzgründe: Erhalt der differenzierten und kleinteiligen Vegetationsschutzteile zum Erhalt der Arten- und Biotopschutzfunktion, zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion und zum Erhalt der Funktion als Naherholungsraum für die belasteten Wohnanlagen.

Der Landschaftsplan schlägt an weiteren Maßnahmen vor:

- Baumpflanzungen an der Witzenhäuser-, der Siemens- und der Wolfhager Straße.
- Eingrünung der Neubauten.
- Ein spezielles Pflegeprogramm für den Bereich der Stadtbrache
- Renaturierung des Döllbaches mit Umgestaltung des Bachprofils und naturnaher Bepflanzung.
- Neuanlage von Fußgängerüberwegen.
- Verzicht auf größere, massive Stellplatzanlagen.

7 Bodenordnung

Zur Erweiterung des Hessenkollegs müssen ca. 2 900 qm aus der benachbarten Parkfläche erworben werden. Um die geplante Ergänzungsbebauung im Einmündungsbereich Witzenhäuser Straße/Wolfhager Straße zu realisieren, ist eine Bodenordnung notwendig.

8 Strukturdaten

- Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 5,15 ha
- Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,56 ha
Bestand	ca. 0,28 ha
Zuwachs	ca. 0,28 ha
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,41 ha
Bestand	ca. 0,28 ha, ca. 14 WE
Zuwachs	ca. 0,13 ha, ca. 30 WE
- Öffentliche Grünfläche	ca. 3,75 ha
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,43 ha

9 Kosten

- Verkauf des für die Erweiterung des Hessen kollegs benötigte Fläche von der Stadt Kassel	Erlös	ca. 319 000 DM
- Verlegung des Bolzplatzes auf die Wiese östlich des Parkplatzes an der Witzenhäuser Straße,	Kosten	ca. 120 000 DM

gez.
Bergholter
Baudirektor

Kassel, 12.06.1990/24.06.1991

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:

Kassel, den 31. 7. 1990

