

Stadtteil Rothenditmold
Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. V/50 „Brandaustraße“

Begründung

Mai 2006



Stadt Kassel
Begründung
zum Bebauungsplan
V / 50 Brandaustraße

Auftragnehmer



Am Hohen Felde 11
38104 Braunschweig
Fon 0531 339157
Fax 0531 339145
info@schuetz-stadtplaner.de
www.schuetz-stadtplaner.de
Dipl.-Ing. Hermann Schütz
Dipl.-Ing. Christine Schütz

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Allgemein	5
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	7
2.1.1	Siedlungsrahmenkonzept (SRK)	7
2.1.2	Kommunalen Entwicklungsplan Zentren	7
2.1.3	Flächennutzungsplan (2004)	7
2.1.4	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	7
2.1.5	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	8
2.1.6	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	8
2.1.7	Bebauungsplan	8
2.1.6	Städtebaulicher Vertrag	9
2.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	9
2.3	Schutzgebiete	9
2.3.1	Denkmalschutz	9
2.3.2	Landschafts- und Naturschutz	9
2.4	Satzungen	9
2.4.1	Stellplatzsatzung	9
2.4.2	Baumschutzsatzung	9
2.5	Gutachten und Hinweise	10
2.5.1	Schalltechnisches Gutachten	10
2.5.2	Bombenabwurfgebiet	11
2.5.3	Altstandort	11
3	Städtebauliche Situation	12
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	12
3.2	Erschließung und Verkehr	14
3.2.1	Kfz-Verkehr	14
3.2.2	ÖPNV	14
4	Städtebauliches Konzept	15
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	15
4.2	Erschließungskonzept	16
4.3	Freiraumkonzept	17
4.4	Ver- und Entsorgung	18

5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.1	Grundflächenzahl	20
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen	20
5.3	Bauweise / Baugrenzen / Baulinien	21
5.4	Verkehrsflächen	21
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	21
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	21
5.4.3	Mit Gehrecht zu belastende Fläche	21
5.4.4	Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze	22
5.5	Ver- und Entsorgung	22
5.5.1	Niederschlagswasser	22
5.5.2	Abwasserleitung	22
5.6	Landschaftsplanerische Festsetzungen	22
5.6.1	Bäume zu erhalten	22
5.6.2	Baumpflanzungen	22
5.6.3	Fassadenbegrünung	23
5.6.4	Oberflächenbefestigung	23
5.7	Immissionsschutz	24
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	25
6	Umweltbericht	26
6.1	Einleitung	26
6.1.1	Darstellung des Planungsvorhabens	26
6.1.2	Ziele des Umweltschutzes im Planbereich	26
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
6.3	Umweltbericht Zusammenfassung	29
6.4	Bilanzierung Eingriff - Ausgleich	33
6.5	Abwägung der umweltschützenden Belange	35
7	Flächenbilanz	36
8	Bodenordnung	36
9	Kosten	36

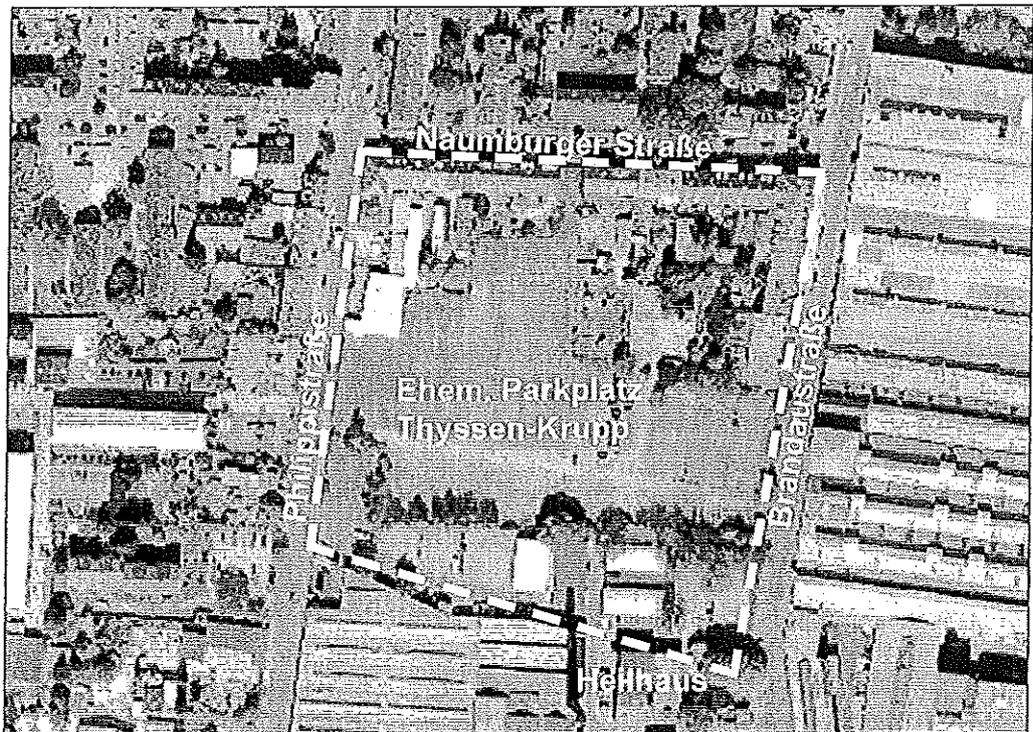
1. Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

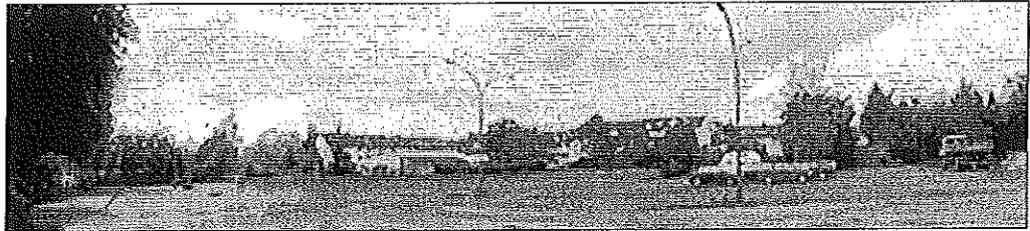
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 23.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes V / 50 'Brandaustraße' beschlossen. Das Plangebiet liegt nordwestlich der Kasseler Innenstadt im Stadtteil Rothenditmold und ist Teilfläche des Untersuchungsgebietes der Stadtsanierung Kassel-Rothenditmold / Hauptbahnhof. Dieser Entwicklungsbereich ist eine Gemengelage von Wohnnutzungen und industriellgewerblichen Nutzungen.



Kernstück des Plangebietes ist die befestigte, ehemals als Firmenparkplatz genutzte Freifläche, die sich zwischen Brandaustraße und Philippistraße erstreckt. Diese innerstädtische Brachfläche stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die im Norden anschließende Blockrandbebauung an der Naumburger Straße entspricht der ursprünglichen, gründerzeitlichen Struktur, die infolge Kriegsschäden größtenteils ergänzt wurde. Im Bereich der Brandaustraße und der Philippistraße ist die Blockstruktur unvermittelt abgebrochen und weist keinen gestalterisch befriedigenden Abschluss auf.



Ziel der Planung ist es, für das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Ordnung zu schaffen sowie die Erschließung und die Nutzung durch Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zu sichern. Konkreter Anlass ist der Erwerb einer ungenutzten ehemaligen Parkplatzfläche der Firma ThyssenKrupp durch die 'Heilhaus-Stiftung Ursa Paul' und deren beabsichtigte Bebauung mit Miet- und Eigentumswohnungen durch die Baugenossenschaft 'Gemeinschaftliches Leben eG'.



Ehemaliger Firmenparkplatz Thyssen-Krupp

Die Baugenossenschaft und die Stiftung sind 1997 bzw. 2004 aus dem gemeinnützigen Verein 'Freundeskreis für Lebensenergie e.V.' hervorgegangen. Dieser Verein ist Träger des 'Heilhauses – Zentrum für Lebensenergie', das sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet auf dem Gewerbepark Clasen an der Brandaustraße befindet.

Sinn der geplanten Siedlung ist es, Wohnen, Arbeiten und Leben in gemeinschaftlichen Lebensformen unabhängig vom Alter und Familienstand in Verbindung mit dem Heilhaus zu entwickeln.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung einer innerstädtischen Brache und ungenutzter rückwärtiger Grundstücksflächen geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die Grundsätze der Bauleitplanung gem. § 1 (5 - 6) und § 1a BauGB berücksichtigt sowie die Erschließung und Versorgung sichergestellt.

„Nachhaltigkeit“ bedeutet danach eine Planung, die Umweltgerechtigkeit, Dauerhaftigkeit und Zukunftsfähigkeit festschreibt. Im Sinne der AGENDA 21 können als nachhaltige Siedlungsentwicklungen solche bezeichnet werden, die dauerhaft umweltgerecht, sozialverträglich, wirtschaftlich tragfähig sind und dabei die Beteiligungsmöglichkeiten für Bürger stärken.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha in der Gemarkung Rothenditmold, Flur 7.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Brandaustraße,
- im Norden durch die Naumburger Straße,
- im Westen durch die Philippistraße und
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 96/1.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Planungen

2.1.1 Regionalplan Nordhessen

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Regionalplan Nordhessen 2000 als Siedlungsbereich - Bestand ausgewiesen.

2.1.2 Siedlungsrahmenkonzept (SRK) Teil 1: Wohnen und Gewerbe

Auf der zur Überplanung anstehenden Fläche wird ein noch weitgehend unbebautes und brachliegendes Areal im Übergangsbereich von Wohnen zu Gewerbe aktiviert und für Wohnen und nicht störendes Gewerbe genutzt.

Die Planung entspricht damit den Zielen der Innenentwicklung des 1994 von der Verbandsversammlung des Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossenen Siedlungsrahmenkonzept Teil 1. Konkrete Ausführungen zu dieser Fläche gehen aus der Entwicklungsplanung nicht hervor.

2.1.3 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren 4/98, ZRK)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Nahversorgungszentrums Rothenditmold. In den Empfehlungen zu Festsetzungen in der Bauleitplanung ist ausgesagt, dass im gesamten Verbandsgebiet in WA-, MI- und MD-Gebieten Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung bis zu einer Verkaufsfläche bis max. 700 qm zulässig sind.

2.1.4 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich im wesentlichen Wohnbaufläche und im Süden gewerbliche Baufläche dar.

Eine Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht erforderlich, da die geplanten Flächenausweisungen im Bebauungsplan nur geringfügig von den Darstellungen im Flächennutzungsplan abweichen. Die geänderten Flächendarstellungen werden in dem Entwurf für den neuen FNP aufgenommen.

2.1.5 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Die zu beplanende Fläche liegt im Bereich der Maßnahme Nr. 10143, die besagt, dass im Rahmen absehbarer Umstrukturierung innerhalb der alten Gewerbeareale und Bahnflächen am Südrand des Ortskerns folgende Aspekte zu berücksichtigen sind:

- Verringerung der versiegelten Flächenanteile,

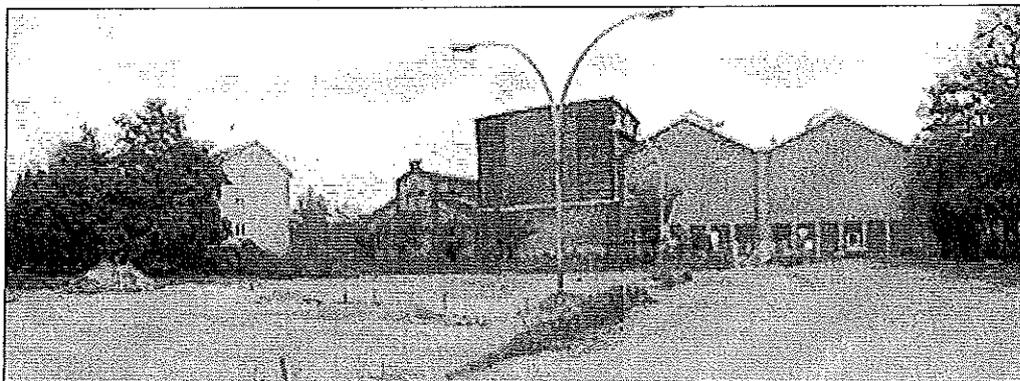
- stärkere Durchgrünung der Bereiche,
- Entwicklung und Gestaltung ergänzender öffentlicher Grünflächen / Freiräume,
- Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der großen zusammenhängenden Areale, Herstellung kürzerer öffentlicher Fußwegeverbindungen in Richtung Stadtzentrum / Hauptbahnhof,
- Sicherung der Durchlüftungsbahn im Bereich der Bahnanlagen.

Das Klimagutachten (Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung des ZRK, Juni 1999) sagt, dass die Fläche in einer Zone mit der klimaökologischen Wertigkeit Stufe 7 liegt (Überwärmungsgebiet). In diesen Zonen sind Nachverdichtungen kritisch zu hinterfragen.

2.1.6 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Kassel - Rothenditmold / Hauptbahnhof

Die Stadtverordneten-Versammlung der Stadt Kassel hat am 24.02.2003 den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur Einleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Rothenditmold / Hauptbahnhof“ gefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird vom ca. 74 ha großen Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen erfasst und als 'Teilbereich F - Parkplatz Thyssen-Henschel' aufgeführt.



Ehem. Parkplatz, Wohnhaus Brandaustr. 8, ehem. Industriehallen Thyssen

Die Sanierungsziele und planerischen Empfehlungen der vorbereitenden Untersuchung für den Teilbereich F werden inhaltlich durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Südlich des Plangebietes sieht der Masterplan Rothenditmold / Hauptbahnhof eine Entlastungsstraße für die Wolfhager Straße vor. Diese wurde auch in den Generalverkehrsplan des ZRK und in den Entwurf zum Flächennutzungsplan 2007 aufgenommen.

2.1.7 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Kassel und der Heilhaus-Stiftung Ursa Paul wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages sind u.a. die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen wie Bodensanierung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie Regelungen zur Übernahme von Kosten und Aufwendungen.

2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Rahmen der Abwägung der umweltschützenden Belange erfolgte gem. § 1a BauGB eine Umweltprüfung zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und eine naturschutzrechtliche Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens für den Naturhaushalt, deren Ergebnisse in dem Umweltbericht gem. § 2 (4) BauGB dargestellt sind.

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Denkmalschutz

Baudenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor.

2.4 Satzungen

2.4.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein qualifizierter Bauleitplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben wurde bisher auf Grundlage des § 34 BauGB getroffen. Die Randstraßen Philippi-, Naumburger- und Brandaustraße sind im Fluchtlinienplan 885 der Residenzstadt Cassel vom 14.01.1913 enthalten. Dessen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.

Der vorliegende qualifizierte Bebauungsplan gem. § 30 BauGB schafft nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Entwicklung des Gebietes.

2.4.2 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel“ in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.4.3 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.5 Gutachten und Hinweise

2.5.1 Schalltechnisches Gutachten, Nr. L 5576, vom 22.09.2005, TÜV SÜD, Kassel

Mit dem Gutachten wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung, die auf die geplante und vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die öffentlichen Straßen Brandaustraße und Philippistraße sowie durch Gewerbelärm einwirken, untersucht.

Straßenlärm

Anhand von Verkehrszählungen wurden die Geräuschimmissionen nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) im Plangebiet berechnet, die Berechnungsergebnisse aufgeführt und in farbigen Pegelkarten dargestellt.

Im Ist-Zustand ergeben sich an den Ostfassaden der Brandaustraße Beurteilungspegel, die um 4 dB(A) am Tag und um 5 dB(A) in der Nacht oberhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) in der Nachtzeit. Die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet werden in einem Abstand von ca. 3 bis 6 m vom Straßenrand der Brandaustraße eingehalten.

An der westlichen Baugrenze entlang der Philippistraße ergeben sich Beurteilungspegel, die um 12 dB(A) am Tage und 13 dB(A) in der Nacht oberhalb des Orientierungswertes für allgemeines Wohngebiet bzw. um 7 dB(A) am Tage und 8 dB(A) in der Nacht oberhalb des Orientierungswertes für Mischgebiete liegen. Durch Asphaltieren der Philippistraße könnten die Beurteilungspegel bei einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h um 3 dB(A), bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h sogar um 6 dB(A) gesenkt werden. Diese Maßnahme entspricht bei 30 km/h einer Halbierung, bei 50 km/h einer Viertelung der Verkehrsmenge und sollte daher auch mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung an der Philippistraße vorgesehen werden.

Durch eine geschlossene Bebauung auf der Baugrenze würden sich an der gegenüberliegenden Wohnbebauung Philippistraße 10 – 20 durch Mehrfachreflexionen Erhöhungen der Beurteilungspegel um 2 dB(A) ergeben. Auch diese Erhöhung kann durch eine Asphaltierung mehr als kompensiert werden.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden in einem Abstand von ca. 3 bis 6 m und die für allgemeines Wohngebiet in einem Abstand von ca. 22 bis 26 m vom Straßenrand einer asphaltierten Philippistraße eingehalten.

Aufgrund der vorliegenden Beurteilungspegel, die von einer Beibehaltung des Pflasters auf der Philippistraße ausgehen, werden an den Fassaden entlang der öffentlichen Straßen passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau - festgesetzt.

Gewerbelärm

Östlich des Plangebietes befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Thyssen-Henschel. Die unmittelbar an das Plangebiet grenzende Halle R5

wird derzeitig von der Volkswagen AG als Lagerstätte genutzt. Diese Nutzung soll durch weitere Verträge festgeschrieben werden.

Um die Ist-Situation zur Nachtzeit erfassen zu können, fanden Immissionsmessungen am östlichen Plangebiet statt. Bei dieser Messung konnten keine gewerblichen Geräuschimmissionen wahrgenommen werden.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet, was dem vorhandenen Gebietscharakter mit Wohnnutzung an der Naumburger Straße und Brandaustraße entspricht, wird die derzeitige gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt.

2.5.2 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2.5.3 Altstandort

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind keine Altflächen im Plangebiet verzeichnet.

Orientierende Untersuchungen im Bereich des ehemaligen Parkplatzes aus dem Jahr 2001 ergaben aus wasserbehördlicher Sicht unkritische Belastungen.

Innerhalb des Plangebietes liegt für Teilflächen außerhalb der Parkplatzfläche aufgrund einer früheren gewerblichen Nutzung eine allgemeine Altlastenrelevanz vor. Werden bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen Bodenauffüllmengen oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches festgestellt, oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf Kontamination, ist die Untere Wasserbehörde, Stadt Kassel, Tel. 0561-787-6244 unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Verfüllung von Bombentrichtern auf dem Gelände sowie möglicherweise weitere Auffüllungen (z. B. Trümmerschutt) müssen ggf. ordnungsgemäß verwertet bzw. beseitigt werden.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

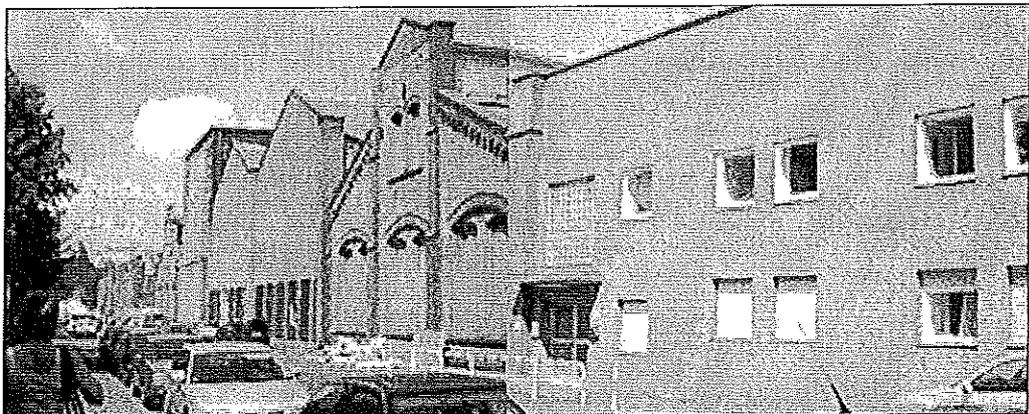
Stadträumliche Umfeld



Der Stadtteil Rothenditmold ist geprägt durch das Nebeneinander von alten, großflächigen Industrie- und Gewerbestandorten im Norden und Osten sowie Wohnnutzungen. Im Süden und Westen wird der Stadtteil von breiten Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG begrenzt. Die durch den Stadtteil führende Wolfhager Straße weist als innerstädtische Hauptverkehrsstraße ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Die der Versorgung des Stadtteils dienenden öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen liegen vorwiegend an der Wolfhager Straße.

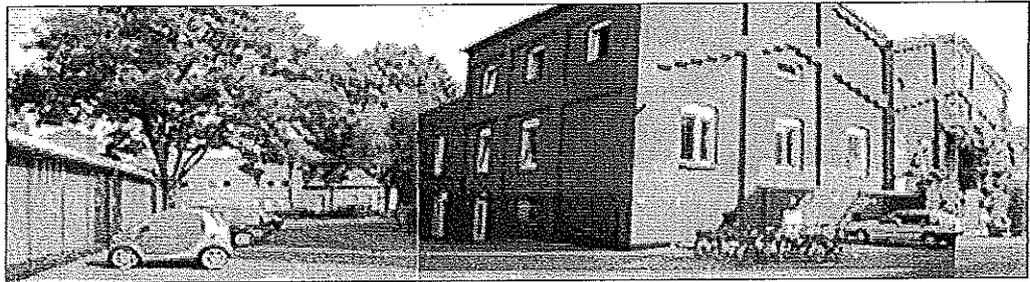
Neben den stadtstrukturellen Problemen kennzeichnen Rothenditmold soziale Problemsituationen wie ein hoher Ausländer- und Arbeitslosenanteil sowie die Auswirkungen der Rotlicht- und Drogenszene.

Das Plangebiet liegt südlich der Wolfhager Straße zwischen Naumberger Straße, Brandaustraße und Philippstraße. Östlich der Brandaustraße schließt sich der großflächige, ehemalige Industriekomplex von Thyssen-Henschel an. Die Gebäude werden heute überwiegend als Lagerflächen gewerblich genutzt. Die Erschließung erfolgt von der Wolfhager Straße.



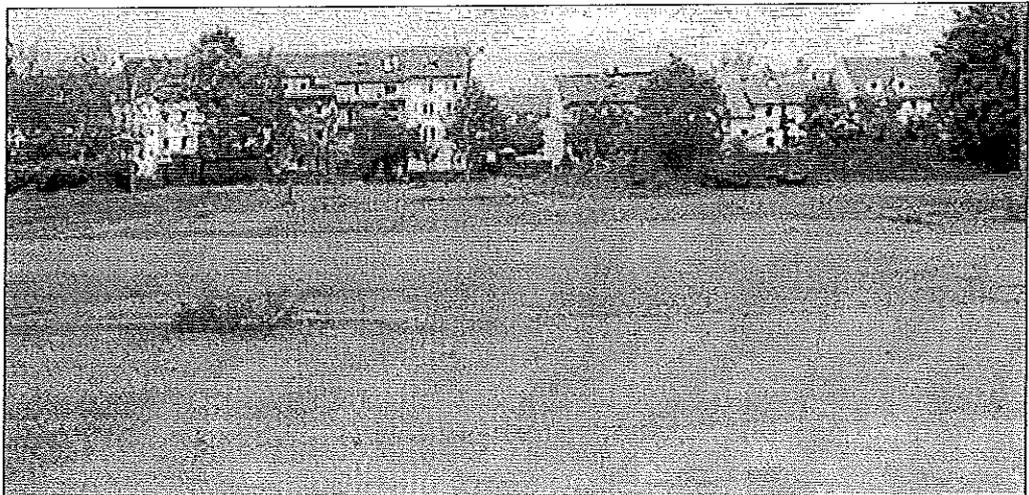
Brandaustraße Ostseite

Westlich und nördlich des Plangebietes sind im Wesentlichen Geschosswohnungsbauten vorhanden, die mit Gewerbebetrieben und Läden durchmischte sind.



Südlich des Geltungsbereichs liegt der Gewerbepark Clasen. In diesem ursprünglich als Jutespinnerei genutzten Gebäuden aus den 30er-Jahren haben sich im Wesentlichen Dienstleister und Freiberufler sowie kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe angesiedelt. An der Philippistraße ist ein Kunst- und Handwerkerhof entstanden. Weiterhin befindet auf dem Clasen-Gelände im ehemaligen Verwaltungsgebäude das 'Heilhaus - Zentrum für Lebensenergie' mit angegliederten Arzt- und Hebammenpraxen und weiteren Betrieben.

Kernstück des Plangebietes ist die ursprünglich als Sportplatz und später als Firmenparkplatz genutzte befestigte Freifläche, die sich zwischen Brandaustraße und Philippistraße erstreckt. Diese innerstädtische Brachfläche stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die im Norden anschließende Blockrandbe-



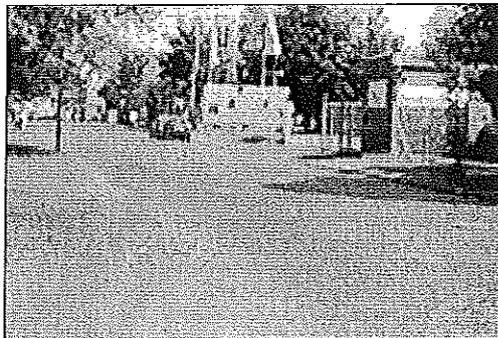
Parkplatz mit Bebauung an der Naumberger Straße

bauung an der Naumburger Straße entspricht der ursprünglichen, gründerzeitlichen Stadtstruktur, die infolge Kriegsschäden größtenteils durch Nachkriegsbauten ergänzt wurde. Im Bereich der Brandaustraße und der Philippistraße ist die Blockstruktur unvermittelt abgebrochen und weist keinen gestalterisch befriedigenden Abschluss auf.

3.2 Erschließung und Verkehr

3.2.1 Kfz-Verkehr

Der Bereich ist über die das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Brandaustraße, Naumburger Straße und der Philippistraße in das innerstädtische Straßennetz eingebunden.



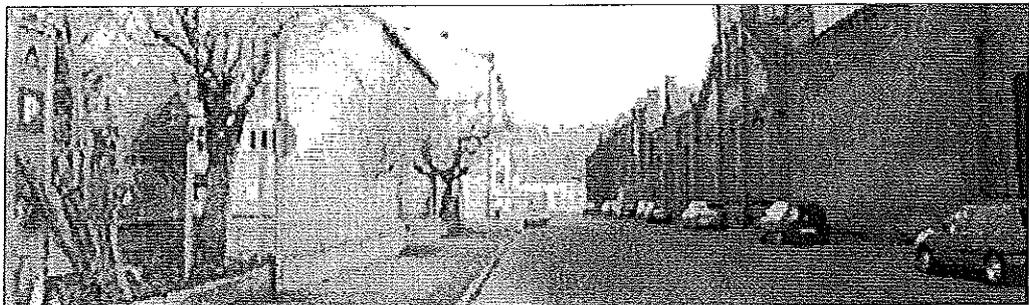
Philippistraße



Philippistraße

Die Philippistraße ist auf ihrer gesamten Länge erneuerungsbedürftig. Es gibt nur wenige Straßenbäume und relativ schmale Gehwege. Als einzige Verbindung zum Vorderen Westen ist sie eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße und damit neben der Wolfhager Straße eine spürbare Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung. Der desolate Pflasterbelag führt zu einer wesentlichen Erhöhung der Schallemissionen. Ein Radweg ist nicht vorhanden.

Das Erscheinungsbild der Brandaustraße wird geprägt durch die Rückseite des unmittelbar anschließenden Industriekomplexes von Thyssen-Krupp. Die hohe geschlossene Gebäudefront hat eine Länge von fast 200 Metern. Das Straßenprofil wirkt überdimensioniert. Eine straßenbegleitende Begrünung fehlt.



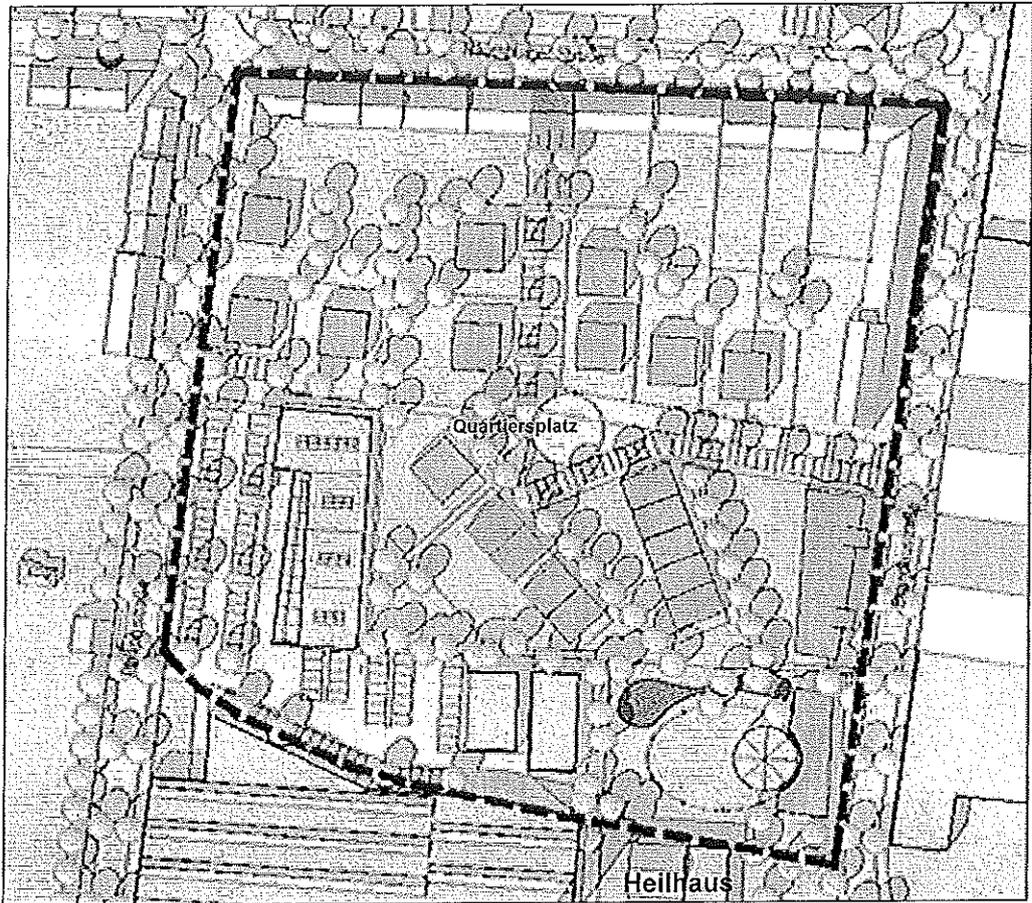
Brandaustraße

3.2.2 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Buslinien, deren Haltestellen an der Wolfhager Straße und der Philippistraße liegen.

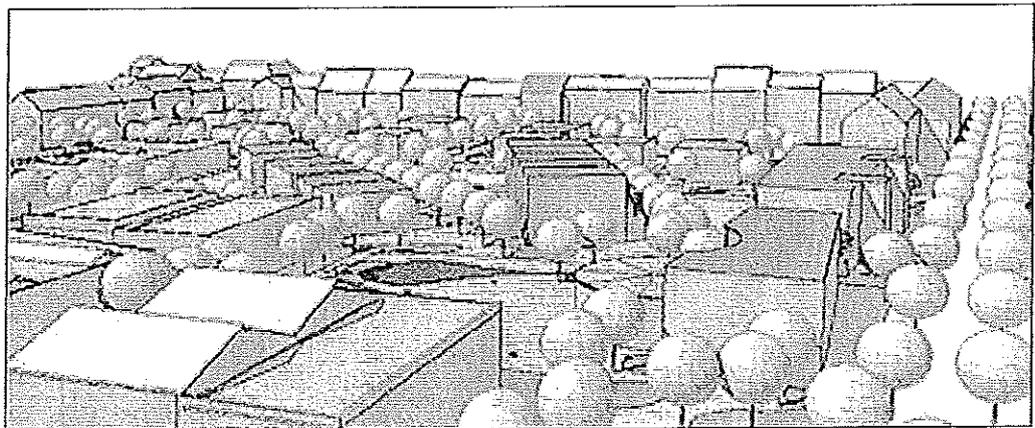
4 Städtebauliches Konzept

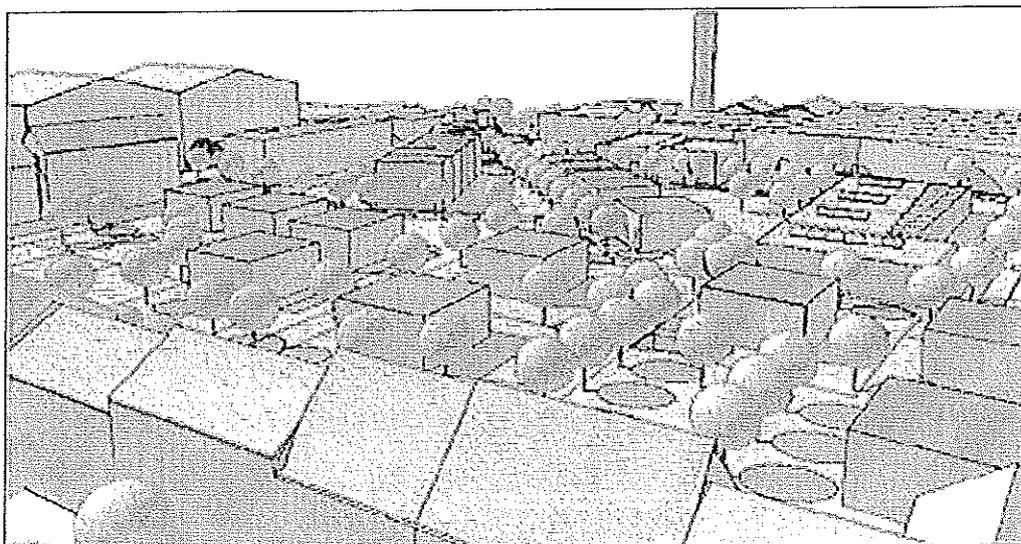
4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept



Städtebauliches Konzept

Das Bauungskonzept beinhaltet eine sinnvolle Ergänzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung im Norden des Plangebietes. Gleichzeitig wird der Übergang zur Gewerbenutzung im Süden geschaffen.





Den Kern der Neubebauung bilden drei Gebäudezeilen. Das östliche, 3 bis 4-geschossige Gebäude nimmt mit seiner Höhe und seiner straßenbezogenen Ausrichtung Bezug auf die vorhandene Blockrandbebauung an der Brandaustraße. Die beiden, sich anschließenden westlichen Zeilengebäude werden als 2 bis 3-geschossige Gebäude gegenüber der Straßenrandbebauung zurückgestaffelt, die Stellung der Bauten wird jeweils verschwenkt, so dass insgesamt eine fächerförmige Gebäudeanordnung entsteht. Nördlich der Gebäudezeilen werden auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Blockbebauung 2-geschossige, kleinteilige Einzelgebäude vorgesehen. Im Westen an der Philippistraße ist eine Ergänzung der Blockrandbebauung mit bis zu 3-geschossigen Gebäuden möglich.

Zusätzlich zur geplanten Wohnbebauung sind im Süden des Plangebietes Mischnutzungen wie nicht störendes Gewerbe, Bürogebäude und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke möglich, die den Übergang vom Wohnen zum vorhandenen Gewerbepark Clasen schaffen. An der Philippistraße ist angedacht das Konzept des 2002 eingerichteten und gut angenommenen Kunst- und Handwerkerhofes in einem eingeschossigen Gebäude fortzuführen und zu ergänzen.

An der Brandaustraße entsteht zwischen dem bestehenden Heilhaus auf dem Clasen-Gelände und der geplanten Heilhaussiedlung eine Erweiterung des Heilhauses.

Im Bereich der Naumburger Straße besteht innerhalb der geschlossenen Gebäudezeile die Möglichkeit der Baulückenschließung.

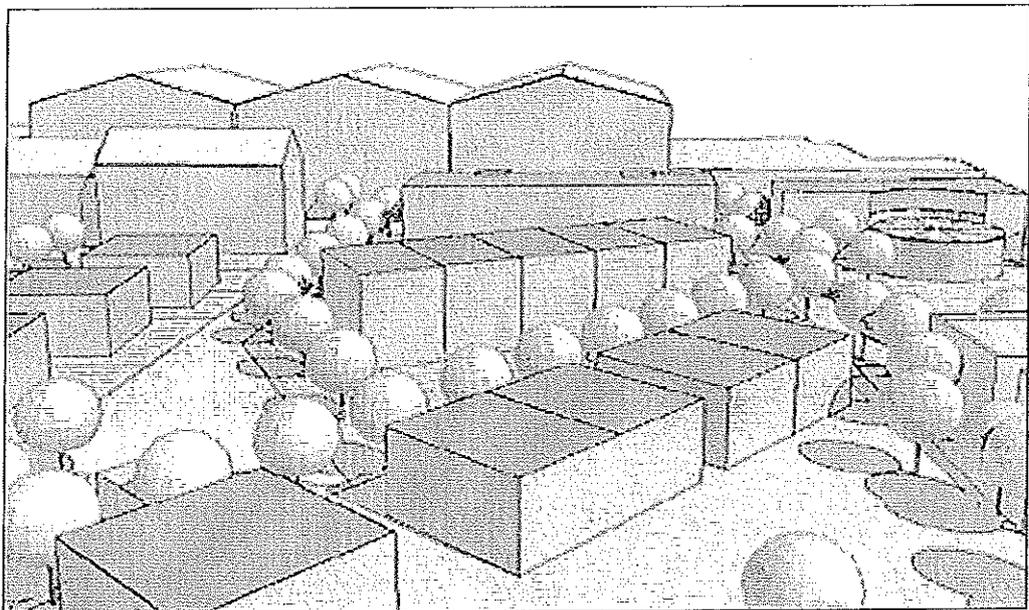
4.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist über die das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Brandaustraße, Naumburger Straße und der Philippistraße in das innerstädtische Straßennetz eingebunden. Die zusätzlichen Quell- und

Zielverkehre können problemlos vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Neben der vorhandenen äußeren Erschließung des Plangebietes ist für die erforderliche innere Erschließung der geplanten Wohnbebauung eine verkehrliche Anbindung von der Brandaustraße vorgesehen. Diese Anliegerstraße wird als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Zusätzlich ergänzen fußläufige Anbindungen zur Philippistraße und Naumburger Straße das Wegenetz. Im Bereich der südlich der Naumburger Straße vorhandenen Baulücke kann die Wegefläche überbaut werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden ebenerdig auf den Baugrundstücken angeordnet.



4.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept berücksichtigt einerseits die Bedürfnisse der Bewohner nach Garten- und Erholungsflächen und beachtet andererseits die naturschutzrechtlichen Vorgaben.

Da öffentlich nutzbare Grün- und Naherholungsflächen im direkten Umfeld des Plangebietes fehlen, wird auf die Gestaltung der Freiräume innerhalb der Gemeinschaftssiedlung besonderer Wert gelegt.

Geplant ist die Gestaltung von differenzierten Freiräumen. So entsteht als öffentliche Aufenthaltsfläche der 'Quartiersplatz', der als kommunikativer Mittelpunkt Raum bietet für die nachbarschaftliche Vernetzung der geplanten und der vorhandenen Bebauung. Die Gestaltung der privaten Grundstücksfreiflächen berücksichtigt neben gemeinschaftlich genutzten Flächen wie Spielmöglichkeiten und Treffpunkten auch die Bedürfnisse nach privaten Gartenflächen.

Das Freiraumkonzept sieht ausreichende Spielmöglichkeiten sowohl für Kleinkinder bis zu 6 Jahren als auch für Kinder von 6 bis 12 Jahren auf den privaten

Grundstücken der Gemeinschaftssiedlung vor. Im öffentlichen Raum können auf dem Quartiersplatz Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Des Weiteren kann auf den vorhandenen Spielplätzen in der Umgebung des Baugebietes dem Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder entsprochen werden.

Ein gesonderter Spielplatz für Kinder von 6 bis 12 Jahren wird daher im Baugebiet nicht festgesetzt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Für die innere Erschließung des Quartiers sind der Bau eines Schmutz- und Regenwasserkanals mit Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Brandaustraße geplant. Diese Kanäle werden in der ebenfalls neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraße verlegt. Die Kosten für den Bau der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle auf einer Länge von ca. 150 m werden auf 180.000 € geschätzt.

Im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 400 Stz, der auch zukünftig erhalten bleiben muss. Gleiches gilt für einen vorhandenen Regenwasserschacht und den auf einigen Metern parallel verlaufenden öffentlichen Regenwasserkanal DN 300 Stz. Beide Kanaltrassen sind auf einer Breite von mindestens 3,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Schächten, auch mit schweren LKW, zur Unterhaltung der Kanalanlage ist auch zukünftig zu gewährleisten. Bei Eigentumsveränderungen der betreffenden Flächen ist eine grundbuchliche Sicherung des Kanals mit Einverständnis des KEB zu veranlassen.

Bei Anordnung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten oder vorhandenen Kanälen unbedingt einzuhalten. Die Regelung zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum in der Stadt Kassel ist zu beachten.

Strom, Gas und Wasser

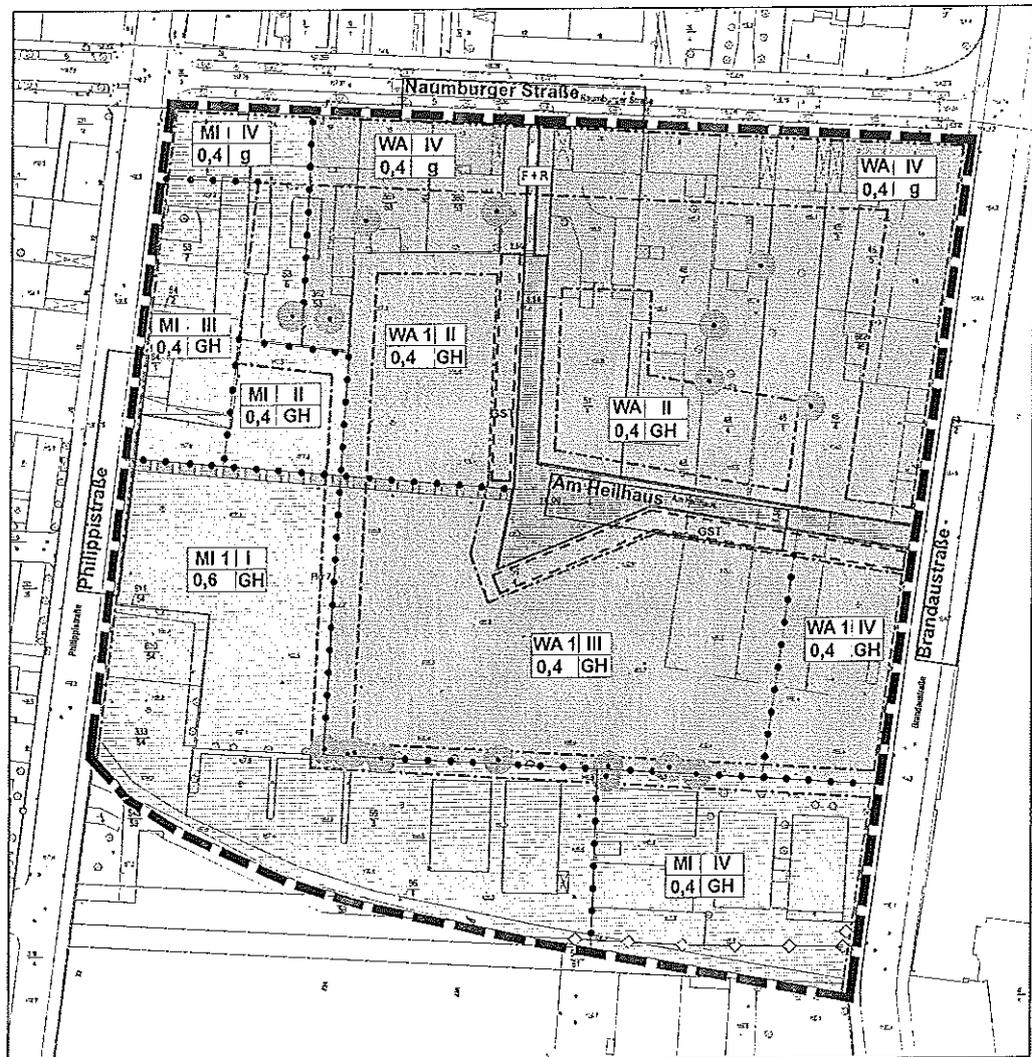
Die Versorgung der geplanten Gebäude mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze in der Brandaustraße. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße verlegt.

Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichnerische Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet orientieren sich an den bislang vorhandenen sowie an den geplanten Nutzungen.

Als besondere Art der baulichen Nutzung wird sowohl für die bestehende Wohnbebauung an der Naumburger Straße als auch für die Neubebauung auf dem ehemaligen Thyssen-Parkplatz „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Im Süden und im Westen des Plangeltungsbereichs wird „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht der bestehenden und der geplanten Nutzung auf dem Clasen-Gewerbehof und der Gewerbehoferweiterung an der Philippistraße. Im Nordwesten wird die gewerblich geprägte Mischnutzung als MI-Fläche eingestuft. Um den gewünschten Gebietscharakter zu schützen und Störungen zu vermeiden, werden die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2. gem. § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

In den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten werden die zulässigen Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe im Bereich Lebensmitteleinzelhandel auf eine Größe von max. 400 qm Verkaufsfläche gem. § 1 (9) BauNVO begrenzt. Diese Festsetzung soll Störungen durch größere Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe aufgrund der Einzugsbereiche und der damit verbundenen hohen Stellplatzbedarfe und Verkehrsaufkommen vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden begründet, zum einen mit der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der vorhandenen benachbarten Bebauung. Sie beachten die Grundsätze des flächensparenden Bauens in Abwägung mit einer sinnvollen Durchgrünung unter ökologischen und stadtklimatischen Aspekten und erfüllen die Bedürfnisse nach wohnungsnahen Gartenflächen.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6 (MI 1) ermöglichen einen Nutzungszweck und der innerstädtischen Lage entsprechende, angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahlen beachten die zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung darf die zulässige Grundflächenzahl abweichend von den Regelvorschriften des § 19 (4) BauNVO durch befestigte Nebenanlagen nur um 25 % überschritten werden. Ausnahmen sind bei wasserdurchlässiger Ausführung möglich.

Durch diese einschränkende Festsetzung zum Maß der Nutzung wird entsprechend den Zielvorstellungen des Landschaftplanes die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und minimiert sowie eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes bewirkt.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse und die Festsetzung einer maximalen absoluten Gebäudehöhe eingeschränkt. Sie orientiert sich am Bestand der vorhandenen Blockrandbebauung und stuft sich zur innenliegenden Bebauung ab. Die Fest-

setzung für den Bereich der Mischnutzung im Südwesten des Plangebietes entspricht der Höhenentwicklung der geplanten Gewerbebauten.

5.3 Bauweise / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen über die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im Bereich der Naumburger Straße wird einheitliche, straßenbezogene Randbebauung durch eine Baulinie fixiert.

Die Baufelder bieten ausreichende Flexibilität zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Die Festsetzung einer Bauweise beschränkt sich auf den Bereich an der Naumburger Straße für den geschlossene Bauweise ausgewiesen wird. Für übrigen überbaubaren Flächen im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Hier sollte sowohl eine offene Bauweise als auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sein.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließungsstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Ausbau der Wohnstraße erfolgt als Mischfläche gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95).

Die Wendeanlage der Stichstraße mit Durchmesser von 18 m entspricht der erschließungstechnisch erforderlichen Wendefläche für Müllfahrzeuge.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche mit der besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg wird die Wegeverbindung von der inneren Erschließungsstraße in Richtung Norden zur Naumburger Straße ausgewiesen, diese kann im Bereich der Baulücke an der Naumburger Straße überbaut werden.

Durch den Weg wird der fußläufige Anschluss zu den Einrichtungen an der Wolfhager Straße und die Vernetzung mit dem umliegenden Quartier geschaffen.

5.4.3 Mit Gehrecht zu belastende Fläche

Zwischen Quartiersplatz und der Philippistraße erfolgt die planungsrechtliche Sicherung eines Gehrechtes, um die Durchlässigkeit der Bauflächen in Ost-West-Richtung zu gewährleisten.

5.4.4 Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden durch Garagen und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

Für den Bereich der geplanten Gemeinschaftssiedlung werden die erforderlichen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine Anordnung dieser Stellplätze in Senkrechtaufstellung an der Wohnstraße vor, um platzsparend den Anteil der befestigten Flächen und somit den Grad der Versiegelung gering zu halten.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB)

Der Verbleib des auf den nicht begrünten Dächern abfließenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet durch Zisternen, Regenrückhaltebecken, Versickerung Maßnahmen nachzuweisen.

5.5.2 Abwasser- und Regenwasserleitung

Im Süden des Plangebietes verlaufen eine Abwasserleitung und eine Regenwasserleitung. Innerhalb der beiseitigen Schutzstreifen sind bauliche Maßnahmen nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

5.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Auf der Grundlage des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags sind folgende Festsetzungen nach § 9 Abs.1 a i.V.m. Abs. 1 Ziff. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

5.6.1 Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes werden auf der Grundlage des Grünordnungsplanes insgesamt 17 Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Davon sind 3 Bäume als besonders wertvoll und die anderen 14 Bäume als erhaltenswert mit Entwicklungspotential eingestuft.

5.6.2 Baumpflanzungen

In den WA- und MI-Gebieten ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich ist je angefangene 4 Stellplätze zwischen diesen ein Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatz-Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

5.6.3 Fassadenbegrünung

In den Baugebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude mit unterschiedlichen Anteilen entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.6.4 Oberflächenbefestigung

Um den Grad der Versiegelung gering zu halten, sind die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Freiflächen erfolgen. Flächen auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden, oder Flächen die eine andere Befestigungsart notwendig machen, sind davon ausgenommen.

5.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Ziff. 23 BauGB und § 81 Abs. 2 HBO)

Aufgrund der Messungen des HLUg sind in letzter Zeit Grenzwertüberschreitungen bei Feinstaub (PM 10) festgestellt worden. Danach ist die Aufstellung eines Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel (= Gebiet des ZRK) erforderlich. Bei der Feinstaubbelastung in Kassel haben neben dem Verkehr mit 45 % die Gebäudeheizungen allein einen Emissionsanteil von ca. 42 %. Die Gebäudeheizungen sind der einzige Bereich in dem die Stadt Kassel realistisch Weise selbst aktiv für die Luftreinhaltung auf ihrem Stadtgebiet tätig werden kann.

Durch Hausfeuerungsanlagen werden Schadstoffe wie Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Stickoxide, Schwefeldioxid, Kohlenwasserstoffe und Staub abgegeben. Die Emissionen, die durch feste Brennstoffe verursacht werden, sind um ein vielfaches und die von flüssigen Brennstoffen deutlich höher als die von Gas oder Fernwärme.

Wegen der niedrigen Quellenhöhe ist die immissionsseitige Wirksamkeit des Hausbrandes relativ hoch. Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Schutz vor und der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.

Für die Nahwärmeversorgung sind ausnahmsweise Anlagen für die Verwendung von biogenen Festbrennstoffen zulässig, wenn sie die aktuellen Emissionsanforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' für Pelletheizkessel dauerhaft einhalten. Mit dieser Festsetzung sollen Alternativen zum Heizöl und Erdgas bei gleichzeitiger Beachtung der Emissionsanforderungen ermöglicht werden.

Insbesondere durch den Einsatz von regenerativen Brennstoffen wie Holzpellets, Biogas, Klärgas sowie Rapsöl in Kombination mit neuer Filtertechnik kann insgesamt eine verbesserte Umweltbilanz erreicht werden.

Die Festlegung auf Heizöl und Erdgas als Brennstoff sowie Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung sind heute Standard und führen nicht zur gewünschten Schadstoffminderung. Insbesondere durch die Verbesserung von Heizanlagen wie Kraft-Wärme-Kopplung mit einem Wirkungsgrad von über 90 % ergeben sich Einsparpotentiale.

Grundsätzlich beabsichtigt die Festsetzung, zukunftsweisende, umweltschonende Energietechnologien und Entwicklungen auf den Gebieten: Brennstoffzellen, sonstige Antriebstechnologien (Hochleistungsbatterien) und regenerativ erzeugte Treibstoffe, insbesondere Methanol und Wasserstoff nicht auszuschließen.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen

Schallschutz im Hochbau

Für die ermittelten Lärmpegelbereiche III-IV des Schall-Gutachtens wird passiver Schallschutz gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt. Schlafzimmer und Kinderzimmer sollen zumindest im Lärmpegelbereich IV nicht auf der straßenzugewandten Seite angeordnet werden.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes für schutzbedürftige Nutzungen muss unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich erfolgen. Dabei können Pegelminderungen durch Eigenabschirmung (Gebäudestellung) sowie durch vorgelagerte Gebäude und bauliche Anlagen in Ansatz gebracht werden; Reflexionen und Mehrfachreflexionen sind zu berücksichtigen.

Die dargestellten Lärmpegelbereiche basieren auf dem derzeitigen Straßenausbau der Philippistraße mit Pflaster.

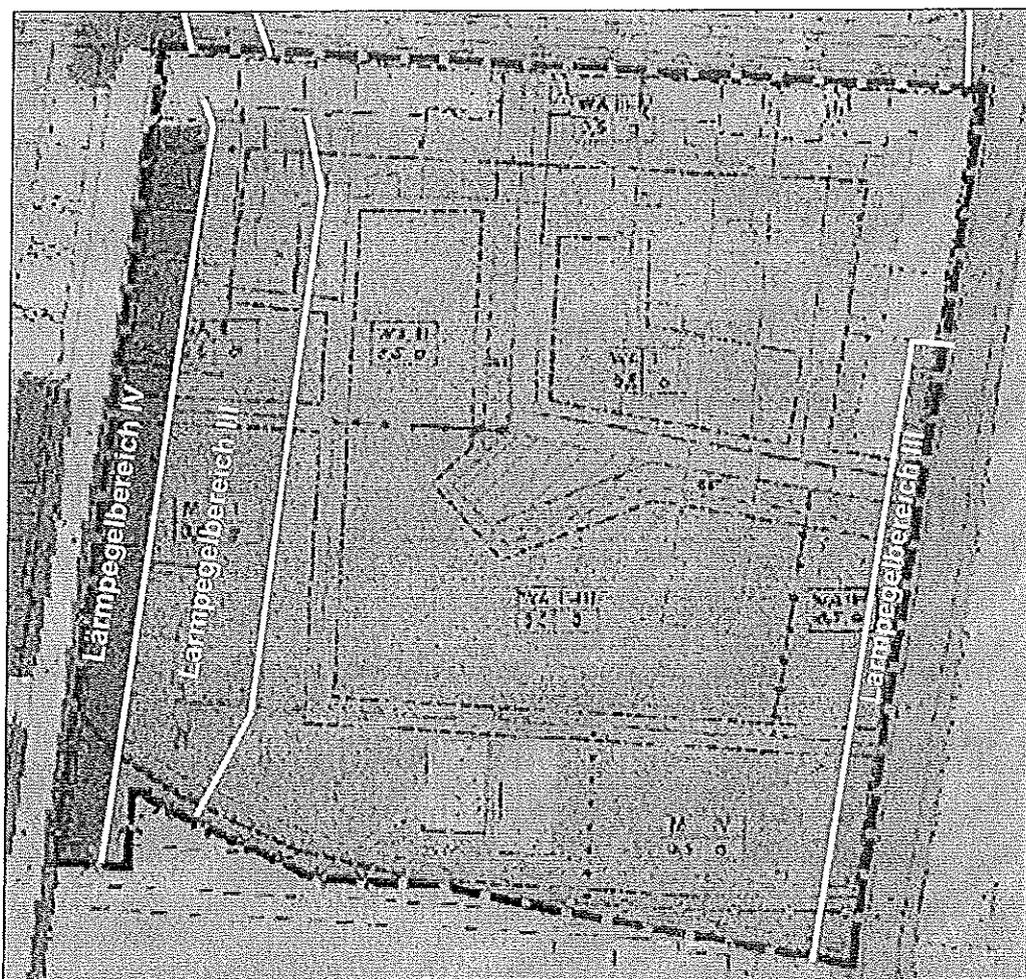


Abbildung: Lärmpegelbereiche (Gutachten – Nr. L 5576 - TÜV)

6. Umweltbericht §2 Abs.4 und §2a sowie Anlage zum BauGB

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung von ca. 58% Wohnbaufläche und ca. 38% Mischgebietsfläche vor. Die übrigen Flächen werden dem Verkehr zugeordnet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bestehende städtische Straße. Im Inneren des Gebietes ist ein Quartiersplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) vorgesehen, er bildet den Kreuzungspunkt einer Wegeverbindung in Ost-West-Richtung und einem Weg nach Norden. Für den Fahrzeugverkehr ist die Straße als Sackgasse, mit Wendepplatz auf dem Quartiersplatz ausgebildet. Entlang der Planstraße sind Gemeinschaftsstellplätze der Neubauflächen WA1 angeordnet. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Brandaustraße.

Die Bebauungshöhe ist mit 2 und 3 Geschossen festgesetzt. Entlang der Brandaustraße und der Naumberger Straße sind in Fortführung des Bestandes 4 Geschosse zulässig. Im Südosten des Planungsgebietes erfolgt eine Mischgebietsausweisung mit eingeschossiger Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 5m über Geländeoberkante.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich

In dem Landschaftsplan der Stadt Kassel sind verschiedene übergeordnete Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Das Bebauungsplangebiet liegt im Landschaftsraum mit der Nr. 157, es ist Teil der Entwicklungsmaßnahme Nr. 10143, für das im Rahmen absehbarer Umstrukturierungen der alten Gewerbeareale und Bahnflächen am Südrand des Ortskerns folgende Zielsetzungen formuliert werden:

- Verringerung der versiegelten Flächenanteile
- Stärkere Durchgrünung
- Entwicklung und Gestaltung ergänzender öffentlicher Grünflächen und Freiräume
- Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit der großen zusammenhängenden Areale
- Herstellung kürzerer öffentlicher Fußwegeverbindungen in Richtung Stadtzentrum/Hauptbahnhof
- Sicherung der Durchlüftungsbahnen im Bereich der Bahnanlagen

Für die Philippistraße und ihre Randbereiche sieht der Landschaftsplan linienhafte Maßnahmen wie z.B. Baumpflanzungen vor.

Als allgemeine Ziele für Rothenditmold werden u.a. Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie Regenwasserrückhaltung /-nutzung und -versickerung genannt, da diese bestehende Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Wasserhaushalts mildern.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Derzeitiger Zustand

Im Bestand des Bebauungsplangebietes liegen für die Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima, Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Wohn- und Arbeitsumfeld für Menschen äußerst defizitäre Bedingungen vor.

- Die Bodenversiegelung durch Bebauung und befestigte Flächen ist mit 80% sehr hoch.
- Der natürliche Wasserhaushalt ist durch eben diesen Zustand erheblich gestört.
- Klimatisch und lufthygienisch liegt das Gebiet in einem überwärmten und belasteten Raum.
- Aufgrund des niedrigen Anteils an Vegetationsflächen (rund 18% Grünfläche im gesamten Planungsgebiet) ist das Lebensraumangebot sehr gering.
- Lufthygienische Belastungen, Lärmeintrag durch die Philippstraße verursachen Störungen im Wohnumfeld. Zur weiteren Analyse der Geräuschemissionen wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Gutachten erstellt.

Prognose über die Entwickl. bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen

Würde der Status Quo im Planungsgebiet beibehalten verbliebe eine stadträumlich desolate Situation in dem Quartier zwischen Philippstraße und Brandaustraße. Der Parkplatz würde weiterhin sporadisch genutzt, die Asphaltdecke würde eine schnelle Besiedelung mit Vegetation verhindern. Die Grünflächen werden alle extensiv gepflegt, sodass hier keine Entwicklungen in Richtung Ruderalisierung stattfinden werden.

Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Bodenversiegelung wird durch das festgesetzte Maß der Bebauung stark reduziert. Der Anteil begrünter Flächen steigt dadurch auf ca. 34% (vergleiche dazu: vorher 18%), die neuen versickerungsfähigen Flächen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus. Die Neu-Versiegelung für Erschließungsmaßnahmen ist gering, da bestehende Straßenflächen genutzt werden. Die innere Planstraße der Baufläche ist auf eine minimale Breite von 5,50m reduziert, die Gemeinschafts-Stellplatzanlage wird entlang dieser Straße angeordnet, damit werden weitere Versiegelungen auf den Grundstücken vermieden. Die Stellplatzanlagen werden mit einem Baum je 4 Stellplätze überstellt, dadurch wird das Aufheizen großflächiger Stellplatzanlagen verringert und das Gebiet mit durchgängigen Vegetationselementen gegliedert.

Das Niederschlagswasser der nicht begrünter Dachflächen wird gesammelt und verwertet, um die Ressource Trinkwasser zu schonen und den Wasserhaushalt zu regenerieren. Darüberhinaus wird eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben, die zur Kühlung und kleinräumigen Luftzirkulation beiträgt.

Ein Pflanzgebot auf den Grundstücken schafft, ebenso wie die unterschiedlich strukturierte Fassadenbegrünung, Lebensräume und bindet die Baumaßnahmen freiraumgestalterisch in das Umfeld ein.

Inbetrachtkommende andersweitige Lösungsmöglichkeiten

Es wurden zwei Bebauungs-Varianten geprüft. Die Variante, die sich in positiver Weise auf das Wohnumfeld der Menschen auswirkt wurde als Grundlage der Weiterbearbeitung gewählt.

Verfahren der Umweltprüfung und Überwachung der Eingriffe

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ nach der Potenzialmethode durchgeführt. Verwendete Unterlagen und Gutachten waren:

- Orientierende Gefährdungsabschätzung Kassel Brandaustraße/Philippistraße von HPC Harress, Pickel Consult GmbH (30.07.2001),
- Schreiben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen RP Darmstadt (13.04.2005)
- Die Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverband Raum Kassel (Juli 1999)
- Gutachten Nr. I5576 Ober die vorhandene Geräuschmissionen an den vorhandenen und geplanten Wohnhäusern 'Bebauungsplan V/50 Brandaustraße' hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der Brandaustraße und Philippistraße sowie durch Gewerbelärm vom Betriebsgelände der Fa. Thyssen-Henschel AG vom TÜV (22.09.05)

Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor.

Alle umweltrelevanten Maßnahmen werden durch die Bauleitplanung festgesetzt, die Überwachung erfolgt durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Garten- und Umweltamtes der Stadt.

6.3 Umweltbericht Zusammenfassung

Schutzgut: Mensch – Lärm / Verkehr		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Ein Gutachten zur Geräuschmission liegt seit 22.09.2005 vor.</p> <p>Straßenlärm In das Planungsgebiet wirken vor allem die Verkehrsgeräusche der angrenzenden Straßen: Philippistraße und Brandaustraße ein. Die Orientierungswerte für Wohngebiete und Mischgebiete werden zurzeit überschritten: WA dB(A) 55 tags /45 nachts MI dB(A) 60 tags /50 nachts An den Ostfassaden der Brandaustraße wird der Wert für Wohngebiete um: dB(A) 4 tags/ 5 nachts an der Philippistraße um: dB(A) 12 tags /13 nachts überschritten.</p> <p>Gewerbelärm Orientierungswerte für Gewerbelärm in Wohngebieten betragen: WA dB(A) 55 tags /40 nachts. Diese Werte werden in einer Beurteilungsberechnung im gesamten Gebiet am Tag nicht überschritten und in der Nacht weit unterschritten. Die Berechnungswerte berücksichtigen noch nicht die abschirmende Wirkung der Gebäude an der Brandaustraße.</p>	<p>Straßenlärm Die Einhaltung der zulässigen Werte für Mischgebiete (dB(A) 60 tags/50 nachts) ist bei offener Bauweise im Planungsgebiet nicht gegeben, eine geschlossene Bauweise würde durch Mehrfachreflexionen eine Erhöhung von 2 dB(A) der Beurteilungspegel auf der gegenüberliegenden Seite der Philippistraße bringen.</p> <p>Gewerbelärm Potentielle Geräuschquelle könnte eine nicht abschätzbare zukünftige Nutzung auf dem Gewerbegebiet von Henschel-Thyssen im Osten sein. Dabei würde es sich für das Planungsgebiet positiv auswirken, wenn die geschlossene Bebauung an der Ostseite der Brandaustraße als Lärmabschirmung erhalten bliebe. Die Ausweisung eines Wohngebietes WA wirkt sich andererseits auf die zulässigen Emissionswerte des Gewerbegebietes einschränkend aus. Werden die Gebäude an der Werksgrenze abgerissen wäre die gewerbliche Nutzung nachts gar nicht und tags nur eingeschränkt möglich.</p>	<p>Straßenlärm Entlang der Philippistraße wird ein Mischgebiet in offener Bauweise festgesetzt. Die Überschreitungswerte liegen dann nur noch bei: dB(A) 7 tags/ 8 nachts Zusätzlich werden für belastete Bereiche im Osten und Westen des Gebietes passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Schlafzimmer und Kinderzimmer sollen nicht zur Straßenseite angeordnet werden. Die Bebauungshöhe an der Philippistraße wird auf nur 3 Geschosse begrenzt um Geräuschreflexionen niedrig zu halten. Eine Asphaltierung der Straße wird empfohlen, damit könnte der Beurteilungspegel um bis zu dB(A) 3 gesenkt werden.</p>

Schutzgut: Tiere / Pflanzen und Landschaft		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Der Betrachtungsraum ist von dem ungenutzten ehemaligen Großparkplatz der Fa. Thyssen-Henschel dominiert. Der Grünflächenanteil liegt bei rund 18%.</p> <p>Die Grünflächen bestehen aus strukturarmen Rasenflächen, einigen Hausgärten und schmalen Vegetationssäumen an den Grundstücksrändern. Entsprechend ist das Lebensraumangebot für Tiere sehr gering.</p> <p>Im Planungsgebiet wurden 88 Bäume erfasst. Ein Baum musste inzwischen wegen Sturmschaden gefällt werden. 54 sind durch die Baumschutzsatzung geschützt, da ihr Stammumfang in 1m Höhe 80cm überschreitet. Es wurden 3 wertvolle Einzelgehölze aufgezeichnet und 15 Bäume mit einem Entwicklungspotenzial von mindestens 20 Jahren kartiert. Die Großzahl der Bäume sind wegen ihres geringen Alters, wegen des ungünstigen Standortes oder der nicht sehr alterungsfähigen Baumart, momentan noch erhaltenswert, werden aber als ersetzbar eingestuft. 28 der Bäume haben nur wenig Entwicklungspotenzial, da sie erhebliche Schäden aufweisen, sie sind deshalb nicht erhaltenswert.</p>	<p>Die geplante zulässige Bebauung wird, wegen der vorausgehenden großflächigen Entsiegelungsmaßnahmen, den Grünflächenanteil fast verdoppeln (34%).</p> <p>Mit Umsetzung aller baulich zulässigen Maßnahme könnten 69 von 87 Bäumen beseitigt werden. Geht man von der Annahme aus, dass im Altbestand an der Naumburger Straße keine absehbaren Veränderungen stattfinden bleiben dort neben den zeichnerisch festgesetzten Bäumen weitere 16 Bäume auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen erhalten.</p> <p>Durch den prognostizierten Verlust von 53 Bäume geht ein erheblicher Anteil des Grünvolumens und damit des Biotopwertes im Planungsgebiet verloren. Dies kann kurzfristig nicht durch den Zugewinn an Grünflächen ausgeglichen werden.</p>	<p>Als Kompensationsmaßnahmen sind verschiedene Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Es sind Pflanzgebote (je 300m² Grundstücksfläche ein Baum) und Pflanzbindungen (18 Bäume) auszusprechen. Als linienhafte Elemente sind Bäume entlang der Gemeinschaft-Stellplatzanlage und der Randstraßen zu pflanzen.</p> <p>Die Fassaden sind anteilig zu begrünen.</p>

Schutzgut: Böden / Altlasten		
Beschreibung	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Die Bodenversiegelung im Plan- gebiet beträgt inkl. teilversiegel- ter Flächen rund 61,3%, der Be- bauungsanteil beträgt zusätzlich noch 18,7%, in Summe mit den- versiegelten Flächen hat der Bo- den auf 80% seine Funktionen (Vegetationsstandort und Regen- wasserrückhaltung) verloren. Auch der unversiegelte Boden ist durch Bodenbewegungen stark anthropogen verändert, die Flä- che zählt zu den Bombenabwurf- gebieten in der Stadt Kassel.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan ist die Versiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen nur noch auf 56,4% der Fläche zu- lässig.</p>	<p>Zur Förderung der Leistungsfähigkeit des Bodens sind Festlegung zur Versiege- lungsart des Bodens zu treffen. In den WA-Gebieten wird die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung auf nur 25% eingeschränkt. Ausnahmen sind nur zulässig wenn wasser- durchlässige Befestigungsma- terialien verwendet werden.</p>
<p>In der Altflächendatei des Hessi- schen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind keine Altflä- chen verzeichnet. Im Süden des Geltungsbereichs liegt eine Altla- stenverdachtsfläche. Sie wird aus der historischen Nutzung durch eine Jutespinnerei auf dem heutigen Gelände der Fa. Clasen abgeleitet. Der Kern des Gebietes (asphaltierter Park- platz) diente in großen Teilen zuvor als Sportplatz. Untersu- chungen zur 'Orientierenden Ge- fährdungsabschätzung' haben unter bodenschutz- und wasser- rechtlichen Erwägungen keinen weiteren Sondierungs- oder Sa- nierungsbedarf ergeben. Die Asphaltdecke im östlichen Teilbereich des Parkplatzes wird abfallrechtlich als pech- und teerhaltiges Material eingestuft.</p>	<p>Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf gefährdende Stoffe im Boden vor.</p>	<p>Werden bei Baumaßnahmen und Bodenarbeiten geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder größere Bodenauffüllun- gen vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination, ist die Unte- re Wasserbehörde der Stadt Kassel sofort zu informieren.</p>

Schutzgut: Wasser		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf wenigen Vegetationsflächen versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p> <p>Siehe Versiegelungsanteil bei Schutzgut: Boden</p> <p>Bei Probebohrungen wurde bis in 3m Tiefe kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist Grundwasser erst in einigen 10er Metern Tiefe anzutreffen.</p>	<p>Der Anteil der versickerungsfähigen Flächen wird nahezu verdoppelt. Die abnehmende Versiegelung wirkt sich auf das bisher stark beeinträchtigte Potenzial des Wasserhaushalt positiv aus.</p>	<p>Die Einschränkung der Bebaubarkeit durch niedrige Grundflächenzahlen wirken sich positiv auf das Schutzgut Boden und Wasser aus.</p> <p>Zur Rückhaltung von Regenwasser wird das Sammeln von Niederschlagswasser mittels einer Zisterne oder anderer Maßnahmen zur Rückhaltung vorgeschrieben. Anfallendes Regenwasser ist zu verwerten und der Vegetationsfläche zuzuführen. Damit ist die Ressource Trinkwasser zu schonen und der Wasserhaushalt zu regenerieren</p>

Schutzgut: Luft / Klima		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das Plangebiet ist ein Gebiet mit permanent hohen Überwärmungsraten. Die Klimafunktionskarte zeigt es als Überwärmungsgebiet der 1.,2. und 3.Stufe (d.h. der Luftaustausch innerhalb des Gebietes ist stark eingeschränkt). Im Bestand wird dies durch den hohen Versiegelungsgrad (80 %) dokumentiert. Die Verbindungen zu Be- u. Entlüftungsbahnen sind durch Barrieren gestört. Bei austauscharmen Wetterlage ist ein Zufluss aus dem Kaltluftentstehungsgebiet des Tannenwäldchens durch Gebäude verstellt.</p>	<p>Die Planung bringt durch zusätzliches Gebäudevolumen weitere Wärmespeicherflächen in das Gebiet ein. Gleichzeitig wird die bebaubare und versiegelbare Fläche auf nur 56,4% eingeschränkt. Verglichen mit dem Ist-Zustand wird die Bodenversiegelung erheblich verringert.</p>	<p>Zur Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden.</p> <p>Die Wärmerückstrahlung der Baukörper wird durch Fassadenbegrünung reduziert.</p> <p>In N-S Richtung sind Lüftungsbahnen zwischen den Baukörpern (zu Angersbach und den Gleisanlagen) offen zu halten.</p>

6.4 Bilanz Eingriff - Ausgleich (Anhang zum Umweltbericht)

Richtlinien des Landes Hessen zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft

24.01.2006

Bewertung Bauflächen Bestand

Nr.	Biotop- und Nutzungsstrukturen	Größe (qm)	Biotoppunkte	
10.710	Gebäudebestand	5.670	3	17.010
10.730	Gebäudebestand, Dachfläche intensiv begrünt	40	13	520
10.510	Versiegelte Fläche; Asphalt, Keller etc.	16.845	3	50.535
10.520	Nahezu versiegelte Flächen. Pflaster	1.900	3	5.700
10.530	Unversiegelte Fläche; Schotter, Kies	520	6	3.120
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, im besiedelten Bereich	3.120	14	43.680
11.222	Arten- und struktureiche Hausgärten	1.210	25	30.250
11.224	Intensivrasen	580	10	5.800
11.225	Extensivrasen, Wiesen im Besiedelten Bereich	675	21	14.175
4.110	Einzelbaum, standortgerecht, Obstbaum	3.832	31	118.792
4.120	Einzelbaum, nicht standortgerecht, Exoten	512	26	13.312
Gesamtfläche		30.560		302.894

Durchschnittliche Leistungsfähigkeit der Eingriffsfläche im Bestand	10 Punkte/qm
---	--------------

Bewertung Bauflächen Planung

Nr.	Biotop- und Nutzungsstrukturen	Größe (qm)	Biotoppunkte	
MI 1	Grundstücksgröße 6.147qm, GRZ 0,6 + Ü= 0,8			
10.710	Dachfläche ohne Begrünung 50%	3.689	3	11.067
	0,2 Freifläche davon 50% versiegelt und 50% zu begrünen			
10.520	Freifläche, versiegelt	1.229	3	3.687
10.521	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, im besiedelten Bereich	1.229	14	17.206
10.743	Neuanlage von Fassadenbegrünung	125	13	1.625
4.110	Einzelbaum, standortgerecht, Obstbaum, Bestand	50	31	1.550
4.110	Pflanzgebot: (1 Baum/ 300 qm: 10 Bäume x 3 qm, 10 B.x1qm)	40	31	1.240
MI	Grundstücksgröße 5522 qm, Bebauung GRZ 0,4 + U 0,6			
10.710	Dachfläche ohne Begrünung + Bestand	2.209	3	6.627
10.520	Freifläche, versiegelt (0,2 Überschreitung)	1.104	3	3.312
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, im besiedelten Bereich (0,4)	2.209	14	30.926
4.110	Einzelbaum, standortgerecht, Obstbaum, Bestand	305	31	9.455
4.110	Pflanzgebot: (1 Baum/ 300 qm: 7Bäume x 3 qm, 9 B.x 1qm)	30	31	930

WA 1	Grundstücksgröße 8.971 qm, GRZ 0,4 + Ü 0,5 bis 0,6			
10.710	Dachfläche ohne Begrünung	3.588	3	10.764
10.520	Freifläche, versiegelt und teilversiegelt (0,2)	1.795	3	5.385
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, im besiedelten Bereich (0,4)	3.588	14	50.232
4.110	Einzelbaum, standortgerecht, Obstbaum, Bestand	398	31	12.338
4.110	Pflanzgebot: (1 Baum/ 300 qm: 12 Bäume x 3 qm, 12 B.x 1qm)	48	31	1.488

Nr.	Biotop- und Nutzungsstrukturen	Größe (qm)	Biotoppunkte	
WA	Grundstücksgröße 8.792qm, GRZ 0,4 + Ü 0,5 bis 0,6			
10.710	Dachfläche ohne Begrünung + Bestand	3.517	3	10.551
10.520	Freifläche, versiegelt und teilversiegelt (0,2)	1.758	3	5.274
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, im besiedelten Bereich (0,4)	3.517	14	49.238
4.120	Einzelbaum, nicht standortgerecht, Exoten	191	26	4.966
4.110	Einzelbaum, standortgerecht, Obstbaum, Bestand	773	31	23.963
4.110	Pflanzgebot: (1 Baum/ 300 qm: 12 Bäume x 3 qm, 11 B.x 1qm)	47	31	1.457
Verkehrsfläche				
10.520	Verkehrsfläche, versiegelt	1.128	3	3.384
	Gesamtfläche	30.560		266.665

Durchschnittliche Leistungsfähigkeit der Eingriffsflächen in der Planung	9 Punkte/qm
--	-------------

Biotopwertdifferenz	-36.229
---------------------	---------

6.5 Abwägung der umweltschützenden Belange

Das Planungsziel des vorliegende Bebauungsplanes, die Revitalisierung einer innerstädtischen, versiegelten, ehemals als Parkplatz genutzten Brachfläche, entspricht den im § 1 Abs. 5 formulierten Planungsgrundsätzen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die in § 1 Abs. 6 aufgeführten Planungsanforderungen berücksichtigt. Insbesondere beachtet der Bebauungsplan die in § 1a Abs. 2 genannten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan etliche, ausgleichende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt vor. Es werden u.a. Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, zur Fassadenbegrünung, zum Grad der zulässigen Versiegelung, zur Oberflächenbestigung und zur Verwertung des Niederschlagwassers getroffen.

Dennoch weist die im Rahmen des Umweltberichtes erstellte Eingriffs- Ausgleichs-Bilanz eine negative Biotopwertdifferenz auf. Dieses Ergebnis, auf der Basis von worst-case-Szenarien ist ein Beispiel für die Begrenztheit der theoretischen, quantitativ orientierten Bewertungsgrundlagen, die nicht die tatsächlichen, umweltgerechten Planungsziele des Bebauungsplanes widerspiegeln.

Diese Tatsache würdigt indirekt die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 28.06.2005:

Die Kernfläche des Planungsgebietes ist fast vollständig versiegelt. Die geplante komplette Neubebauung stellt eine Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes dar.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gewährleistet der vorliegende Bauleitplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Er trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

7 Flächenbilanz

Art der Nutzung, Vollgeschosse, Lage			Fläche m ²	Fläche m ²	% - Anteil
MI	IV	Bestand Naumburger Str.	486		
MI	III	Bestand Philippistr.	1.732		
MI	II	Tauschfläche Clasen	693		
MI 1	I	Tauschfläche Clasen	2.404		
MI 1	I	Bestand südliche Fläche	3.743		
MI	IV	Heilhauserweiterung	2.611		
MI		Fläche insgesamt	11.669	11.669	38,1 %
WA	IV	Bestand Naumb.- + Brandaustr.	6.191		
WA 1	IV	Heilhaussiedlung	1.363		
WA 1	III	Heilhaussiedlung	5.662		
WA 1	II	Heilhaussiedlung	1.946		
WA	II	Nördl. Planstraße	2.601		
WA		Fläche insgesamt	17.763	17.763	58,2 %
		Planstraße	1056		
		Fuß- und Radweg	72		
		Verkehr insgesamt	1.128	1.128	3,7 %
		Plangebiet insgesamt		30.560	100 %

8 Bodenordnung

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen liegt nicht vor.

9 Kosten

Die Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Städtebauförderung finanziert. Dazu ist ein gesondeter Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Kosten für die erstmalige Herstellung der öffentlichen Abwasseranlage und für die Herstellung der erforderlichen öffentlichen Versorgungsleitungen werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben übernommen und über Gebührensatzung abgerechnet.

Bearbeitung:

Schütz, Büro für Stadtplanung

Braunschweig, den 12.05.2006

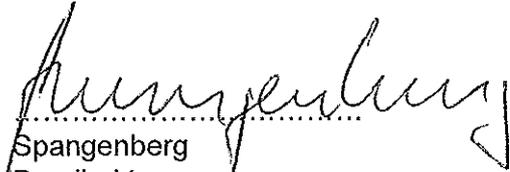


H. Schütz
Dipl. Ingenieur

Aufstellung:

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, den 15.05.2006



Spangenberg
Baudirektor