



FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND-Kassel, Wilhelmsstr. 2, 34117 Kassel

Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Abteilung Stadtplanung  
Untere Königsstraße 46  
34117 Kassel

BUND-Landesverband Hessen e. V.  
Kreisverband Kassel  
Kreisgeschäftsstelle  
Wilhelmsstr. 2  
34117 Kassel

Tel. 0561-18158  
info@bund-kassel.de  
www.bund-kassel.de  
Kassel, den 29.08.2022

## **Bebauungsplan Nr. III/14 "Gänseweide, Hohefeldstraße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Hessen e.V., Geleitsstr. 14, 60599 Frankfurt /M., vertreten durch den Kreisverband Kassel lehnt den Bebauungsplan Nr. III/14 "Gänseweide, Hohefeldstraße" ab.

Die Stellungnahme im Einzelnen:

### 1. Fehlende Planbegründung

Für die neuen Wohnbauflächen fehlt jede Begründung eines Wohnraumbedarfs.

Es gibt für die Verbesserung der Wohnraumversorgung keinen Bedarf an Neubau von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern und Villen.

Die neuen Wohnflächen landen nicht bei Wohnungslosen oder Familien in beengten Wohnverhältnissen, sondern bleiben im Wohnflächenzuwachs der Mittel- und Oberschicht hängen.

Bei einem Bodenrichtwert von 380 Euro/ qm in den angrenzenden Flächen des Brasselsbergs wird eine Sozialwohnungsquote zu einer teuren Subvention mit sehr begrenzter Laufzeit von vielleicht 15 Jahren. Nach der kurzen ineffektiven Subvention aus öffentlichen Kassen stehen die Wohnungen nicht mehr für Menschen mit geringerem Einkommen zur Verfügung.

Falls wieder wie im Magazinhof in Helleböhn-Süsterfeld zu dem surrealen Fördermodell des Sozialwohnungskaufs zurückgegriffen werden sollte, läuft es auf eine Ablöse von 10.000 € pro Wohneinheit hinaus. Für Arme reichen die Fördergelder nicht zum Erwerb einer eigenen Wohnung, ohne massive Einkommenssteigerungsperspektive oder reiche Eltern/ Erbe funktioniert das Modell nicht. Funktionieren kann es zur Eigentumsförderung des noch nicht

---

Geschäftsstelle:  
Umwelthaus Kassel  
Mo: 9 – 12.30  
Mi: 14.30 – 18 Uhr

Kasseler Bank  
IBAN: DE03 5209 0000 0003 8700 06  
BIC: GENODE51KS1

Kasseler Sparkasse  
DE19 5205 0353 0001 1980 34  
HELADEF1KAS

zu eigenem Geld gekommenen Mittelstands. Das hat aber mit einer dauerhaften Wohnraumversorgung für Menschen mit geringem Einkommen, nichts zu tun. Damit können nach Ablöse von 25-30 „Sozialwohnungen“ dann real eine Einzige gebaut werden. Die Kosten von 10.000 Euro für die Investoren sind bei den riesigen Margen an diesem Hochpreisstandort, leicht zu verkraften.

Konsequenterweise hat der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.9.2020 für eine Sozialwohnungsquote von mindestens 30% der Fläche, im B-Plan zu keiner Festsetzung geführt. Das dies möglich ist, zeigt der B-Plan Erzbergerstr/Werner-Hilpert-Str. Der B-Plan verstößt damit gegen den Stadtverordnetenbeschluss und ist in der Stadtverordnetenversammlung nicht zustimmungsfähig.

Zur Lösung des Bedarfs an gutem und günstigem Wohnraum benötigt es andere Lösungsansätze als den Bau neuer, teurer Wohnungen und Häuser.

Einige Lösungsansätze sind die Schaffung von altengerechten, kleineren Wohnungen in Ortszentren, Vergabe von Grundstücken an nicht gewinnoptimierende Genossenschaften, Baugemeinschaften, Mietshäusersyndikat, kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Bekämpfung von Leerstand, Mietwucher und baulichen Defiziten durch offensive Verwaltungen, revolvierender Grundstücksfond zur Mobilisierung von Brachen, um nur wenige aufzuzählen.

2. Die Darstellung einiger Kasseler Beschlüsse zum Klimaschutz ist ja inzwischen erfolgt. Es fehlen weiterhin die Beschlüsse der Landes- und Bundesebene. Die Darstellung der Beschlüsse nützt leider durch die fehlende Beachtung und Umsetzung nichts.

Konkret fehlen die CO<sub>2</sub> Bilanz des Baus und des Nutzungszyklus des Gebietes. Weiterhin fehlen Aussagen, wie und wo diese verbindlich zu kompensieren sind. Dies ist vor einer Beratung in den Gremien nachzuholen.

Ähnlich sieht es bei der folgenlosen Darstellung des Luftreinhalte- und Aktionsplan aus. Mit der Festsetzung von mindestens 1,5 Stellplätzen /WE wird durch den Charakter des Gebietes als hochpreisiges Wohnen im Eigentum am Hang mit mäßiger ÖPNV Erschließung aktiv eine hohe Pkw Dichte provoziert. Diese wird entsprechende Folgen bei den Emissionen nach sich ziehen. Bei den Gebäudeemissionen wird sich wenig ambitioniert mit dem gesetzlichen Mindeststandards zufrieden gegeben. Der BUND fordert, Neubauten mindestens im Passivhausstandard oder als „Plus-Energiehaus“ im B-Plan festzusetzen.

Der BUND fordert, auf den Dächern eine Solarinstallationspflicht festzusetzen. Auf den Dächern können so Strom und Wärme regenerativ erzeugt werden.

Die Verlagerung von Festsetzungen im B-Plan zur Solarnutzung, zum energetischen Gebäudestandard, zur Sozialwohnungsquote und zum Arten- und Bodenschutz in einen städtebaulichen Vertrag ist für die Beteiligung, Transparenz und Überwachung der Umsetzung keine gute Idee. Das der städtebauliche Vertrag nicht in der ausformulierten Form in der Beteiligung vorliegt, stellt einen Verfahrensfehler dar. Der BUND fordert, die Festsetzungen soweit möglich direkt im B-Plan, inklusive kartografischer Darstellung vorzunehmen. Die über die Möglichkeiten des B-Plans herausgehenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag sind im Beteiligungsverfahren offen zu legen. Das ist durch eine erneute Offenlage nachzuholen.

3. Die Vorschrift des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht hinreichend beachtet. Danach sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Notwendig bedeutet, dass eine Not behoben werden soll. Dafür ist hier nichts ersichtlich und nichts dargelegt. Genannt ist lediglich pauschal ein geltend gemachter Bedarf an zusätzlichem Wohnbedarf.

4. Dem Plan fehlt weiterhin die Prüfung, Darstellung und Nutzung des Potentials an Leerständen und Baulücken.

Die vom ZRK erfassten Baulücken haben in der Stadt Kassel ein Potential von 64,7 ha, im ZRK Gebiet 248 ha. Damit könnten die im B-Plangebiet geplanten Wohneinheiten mehrfach an städtebaulich integrierter Stelle geschaffen werden. Der zuletzt veröffentlichte Datenstand ist von 2016. Trotz des zu erwartenden Schwunds durch bereits vollzogene teilweise Bebauung der kartierten Baulücken wird die Fläche weiterhin erheblich über der geplanten des B-Plan Gebiets Gänseweide liegen. Weiterhin liegen die zusätzlichen möglichen Wohneinheiten im Bestand durch die Erfassungskriterien des ZRK systemar weit unter dem realen Potential. So werden die neuen Wohneinheiten und Wohnflächenzuwächse der Nachverdichtungen durch Aufstockungen, Anbauten und größere Ersatzbauten durch die zugrundeliegenden Kriterien nicht erfasst. Quelle: S. 12 [https://www.zrk-kassel.de/media/files/srk/StatB\\_2016\\_final.pdf](https://www.zrk-kassel.de/media/files/srk/StatB_2016_final.pdf)

5. Der Plan verstößt gegen die Ziele und Darstellungen des Regionalplan und der Landesplanung.

#### 6. Negative Umweltauswirkungen

Die Überschreitung des Siedlungskörpers durch das neu geplante Wohngebiet zerschneidet die Landschaft und stört das Landschaftsbild. Sie mindert die Kalt- und Frischluftentstehung auf der überplanten Fläche und in Folge die Kalt- und Frischluft-Versorgung tiefer gelegener Flächen. In der Klimafunktionskarte 2030 des ZRK und für die Dauer der Gebäudenutzung eigentlich notwendige Fortschreibung auf 2050 ist eine deutliche Vergrößerung des Überwärmungsgebietes 1 und damit eine Verschärfung der Situation erkennbar. Dies ist in der Bewertung nicht berücksichtigt worden. Weiterhin besteht das Problem der ausschließlichen Betrachtung des einen Gebietes, sodass die kumulative Wirkung regelhaft nicht berücksichtigt wird. Für eine Bewertung „auf das Schutzgut Klima/Klimafunktionen als **gering-mittel**“ wird zurückgewiesen. Die kumulative Wirkung als auch die Abflussmenge der Kaltluft wird unzureichend bis gar nicht dargestellt

Die in solchen Siedlungen zu erwartenden Haustiere erhöhen die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes und des FFH Gebietes Dönche.

Der strukturierte und kleinräumig genutzte Siedlungsrand wird durch Überbauung zerstört. Dem Zusammenwachsen der Siedlungen Brasselsberg und Nordhausen steht dann nur noch ein Feld im Weg.

#### 7. Keine Innenentwicklung

Die geplante Bebauung stellt keine Innenentwicklung dar. Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist nicht ansatzweise geprüft und erst recht nicht angewandt worden.

#### 8. Fehlende ökonomische und kapazitive Schwerpunktsetzung

Um in Kassel bis 2030 klimaneutral werden zu können, müssen alle Kapazitäten an Personal und Geld in die energetisch, soziale, ökologische Stadtsanierung des Bestands gesteckt werden.

---

Geschäftsstelle:  
Umwelthaus Kassel  
Mo: 9 – 12.30  
Mi: 14.30 – 18 Uhr

Kasseler Bank  
IBAN: DE03 5209 0000 0003 8700 06  
BIC: GENODE51KS1

Kasseler Sparkasse  
DE19 5205 0353 0001 1980 34  
HELADEF1KAS

Die nicht unerheblichen Folgekosten der Neubaugebiete für die Stadt sollte rechnerisch geprüft werden. Hierzu gibt es Untersuchungen des Deutschen Instituts für Urbanistik. Und Baugebietskostenrechner im Internet: <https://aktion-flaeche.de/folgekosten-rechtzeitig-kalkulieren>

9. Ausgleich  
Der BUND fordert, die Flächenversiegelungen im Vorfeld des geplanten Eingriffs durch Entsiegelungen mindestens in der gleichen Größe auszugleichen.

Hier eine Liste mit konkreten Flächen zur Entsiegelung:

- überflüssiger Parkplatz an der Hafestraße an der Wahlebachmündung. Ca. 1.200 qm versiegelte Fläche können nach Entsiegelung der Wahlebachau zugeschlagen werden. In direkter Nachbarschaft riesiger Parkplatz des Obi, der außerhalb der Geschäftszeiten für Besucher\*innen der Gastronomie und Anwohner\*innen nutzbar ist.
- überflüssiger Parkplatz Holländische Straße Ecke Henschelstr vor der K10. Ca. 2.000 qm versiegelte Fläche. Nutzung durch Hochschulangehörige, die alle ein ÖPNV Ticket ihr Eigen nennen. Verbesserung der mit Überwärmung, Luftschadstoffen und Lärm stark belasteten Situation am Hopla.
- überflüssiger Parkplatz am Ossenplatz. Der Ortsbeirat Harleshausen hat beschlossen, den Parkplatz abzubauen und in einen Stadtplatz zu wandeln. Dort können sicherlich mehrere Bäume gepflanzt und als Ausgleich angerechnet werden.
- überflüssiger Parkplatz Heinrich-Plett-Straße / Dönchebach nördlich des AVZ. Ca. 3.900 qm versiegelte Fläche. Der Döllbachauenbereich ist im Norden sehr feucht. Wiederherstellung der Weidenaue, Straßenbahnanschluss in kürzester Distanz.
- überflüssiger Parkplatz Bremer Straße Max Eyth Schule. Ca. 2.700 qm versiegelte Fläche. Lehrer\*innen haben ein landesweites ÖPNV Ticket, mehrere ÖPNV Anschlüsse Katzensprung und Hopla, Radanbindung an Radrouten. Verbesserung der mit Überwärmung, Luftschadstoffen und Lärm stark belasteten Situation am Katzensprung, Ausweitung des Ahnaparks oder Schulgartens.
- „Bedarfparkplatz“ Schwanenwiese. Ca. 9.500 qm versiegelte Fläche. Korrektur eines fehlplatzierten Parkplatzes in der Flutmulde. Park and Ride Plätze machen im direkten Kasseler Becken wenig Sinn, da die Fahrzeuge mit Lärm und Schadstoffen in den besiedelten überwärmten, verlärmten und luftschadstoffbelasteten Raum fahren, Anbindung von Besucher\*innen und Pendlern bereits an den Regiotramhaltestellen und Schnellbuslinienenden so weit wie möglich im Umland.
- überflüssiges und überdimensioniertes zweigeschossiges- Parkdeck der Uni Kassel. Ca. 6.400 qm versiegelte Fläche. Nutzung durch Hochschulangehörige, die alle ein ÖPNV Ticket ihr Eigen nennen. Bei der Flächengröße wird es in die Planungen zur Nachfolgenutzung nach Umzug des Uni Standorts an den Campus Nord einzubeziehen sein.

Bei der Bestandsbewertung des Eingriffsumfangs ist die Zerstörung des Siedlungsrandes im Landschaftsbild sowie die 2.2.3 Klimawirkungen und die 2.2.6 Sonstige Randwirkungen wie der Wasserhaushalt, Erholungsfunktion nicht bewertet worden. Der BUND fordert, dies nachzuholen und entsprechend auszugleichen, siehe Anhang 2 *Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen(Kompensationsverordnung – KV) Vom 26. Oktober 2018*

---

Geschäftsstelle:  
Umwelthaus Kassel  
Mo: 9 – 12.30  
Mi: 14.30 – 18 Uhr

Kasseler Bank  
IBAN: DE03 5209 0000 0003 8700 06 DE19 5205 0353 0001 1980 34  
BIC: GENODE51KS1  
Kasseler Sparkasse  
HELADEF1KAS

Die im Umweltbericht im Nordwesten des Gebiets beschriebene Festsetzung im Plan „Im Nordwesten Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (aumentypischer Uferstreifen am Fließgewässer)“ lehnt der BUND ab. Die Erfahrung wurde schon an verschiedenen Stellen in Kassel wiederholt gemacht, dass Private die Auflagen weder einhalten noch die Kontrolldichte die Einhaltung absichert. Der BUND fordert, die Ausgleichsfläche der öffentliche Hand, anerkannten Naturschutzorganisationen oder dem Landschaftspflegeverband Kassel dauerhaft zu übereignen. Ein Monitoring und Pflegemaßnahmen sind für 30 Jahre finanziell auszugleichen.

Die im Umweltbericht geforderte „Erhalt von markanten alten Bäumen im mittleren Geltungsbereich und am Nordrand“ wird im Plan gerade bei noch 4 Bäumen festgesetzt.

Es gibt wesentlich mehr alte erhaltenswerte Bäume die z.B. im Norden durch das sehr dicht herangerückte Baufenster und die damit verbundene zulässige Abgrabung substanziell gefährdet sind. Diese Bäume sind im Plan als zu erhalten festzusetzen, das Baufenster auf mindestens den Kronendurchmesser + 10 Meter zurückzunehmen.

Die im Umweltbericht beschriebene Festsetzung „Anpflanzung von Straßenbäumen (mind. 8 Laubbaum-Hochstämme)“ fehlt in der kartografischen Darstellung. Die Zahl der Bäume ist kartografisch korrekt darzustellen.

Im Umweltbericht beschrieben Festsetzung „Dezentrale Versickerung - Das auf den überbauten und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen oder zu sammeln und z.B. für Brauchwasserzwecke zu nutzen oder gedrosselt in die Vorflut abzuleiten“. In Nordhausen steht das Grundwasser sehr hoch an. Diese Maßnahme wird daher absehbar nicht funktionieren. Der BUND fordert die Festsetzung von Zisternen von 10 L Volumen pro qm versiegelte Fläche.

Bei der fehlenden Umsetzung von Festsetzungen und deren unzureichende Kontrolle darf lediglich von strukturarmen Hausgärten als Ziel im Biotopwertverfahren ausgegangen werden. Die Berechnung ist zu korrigieren und das Ausgleichsdefizit zu beheben.

Die als Teilkompensation bezeichnete Fläche 10 Meter Pufferstreifen entlang des Gewässers „Obere Gänseweide“ bildet die rechtliche Realität des Istzustands eines Gewässers im Außenbereich ab und stellt somit keinen Ausgleich dar.

Die dargestellte Fläche für den Ausgleich soll aus einem Acker zu extensivem Grünland entwickelt werden. Die zitierte „Maßnahmenbereich (M10437) des Landschaftsplans“ stammt wahrscheinlich aus der Erhebung des ZRK Landschaftsplans Teilbereich Kassel aus dem Jahr 2007. Die Datenbasis ist zum Teil noch älter und mit der inzwischen erfolgten Schüttungen des Lärmschutzwalls und der anschließenden Oberflächenherstellung bereits umgesetzt. Die Fläche ist vor Ort nicht von den südlich angrenzenden Ausgleichsflächen zu unterscheiden. Eine Aufwertung ist in der Realität nicht zu erwarten. Die zusätzlichen 4 WP für eine funktionierende Ausgleichsfläche „extensives Grünland“ sind inhaltlich nicht nachvollziehbar und werden vom BUND zurückgewiesen. Das bestehende Ausgleichsdefizit ist zu beheben.

## 10. Artenschutz

Haselmaus „Baumstümpfe sind aufgrund ihrer Nutzung als Überwinterungsplatz im Bereich zu belassen und dürfen erst ab Mai entnommen werden. Die lokalen Vorkommen werden

---

Geschäftsstelle:  
Umwelthaus Kassel  
Mo: 9 – 12.30  
Mi: 14.30 – 18 Uhr

Kasseler Bank  
IBAN: DE03 5209 0000 0003 8700 06  
BIC: GENODE51KS1

Kasseler Sparkasse  
DE19 5205 0353 0001 1980 34  
HELADEF1KAS

aufgrund des fehlenden Nahrungsangebotes in der Folgesaison abwandern.“ Begründung  
Anlage Umweltbericht S. 51 ff

Eine Untersuchung der Bestands- und der Habitatstrukturen des Zielgebiet einer Vergrämung hat nicht stattgefunden. Ein Schutzkonzept mit eventuell notwendiger Aufwertung dieser Habitate ist nicht erstellt worden.

Siehe dazu VGH Kassel Beschluss vom 11.05.2022, 9 B 234/22.T: (1.) Es entspricht dem aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand, dass ein Schutzkonzept zur Vergrämung der Haselmaus von den Eingriffsflächen für die Errichtung von Windenergieanlagen in der Regel eine vorherige Habitataufwertung des jeweiligen Anlagenumfeldes zu umfassen hat.

(2.) Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zugunsten verschiedener besonders geschützter Arten müssen zeitlich und inhaltlich kohärent sein. VGH Kassel Beschluss vom 11.05.2022, 9 B 234/22.T

11. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist nicht vollständig wiedergegeben und angewendet:  
§1 Herstellungspflicht für Stellplätze und Fahrradabstellplätze  
Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die zeichnerische Berücksichtigung fehlt.

Anlage I zur Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel vom 1. März 2004:  
„Die Anzahl der notwendigen Fahrradabstellplätze beträgt für Wohngebäude 2 Abstellplätze pro Wohnung, im Übrigen 20 % der notwendigen Stellplätze.“  
Der BUND fordert die zeichnerische Darstellung der Fahrradabstellanlagen von 2 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit im unmittelbaren Hauseingangsbereich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag Stefan Bitsch

---

Geschäftsstelle:  
Umwelthaus Kassel  
Mo: 9 – 12.30  
Mi: 14.30 – 18 Uhr

Kasseler Bank  
IBAN: DE03 5209 0000 0003 8700 06 DE19 5205 0353 0001 1980 34  
BIC: GENODE51KAS1  
Kasseler Sparkasse  
HELADEF1KAS