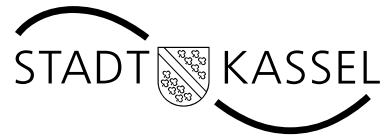


Stadtverordnetenversammlung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr



documenta-Stadt

An die
Mitglieder
des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

Geschäftsstelle:
Büro der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel
Auskunft erteilt: Frau Spangenberg
Tel. 05 61/7 87-12 25
Fax 05 61/7 87-21 82
E-Mail: elisabeth.spangenberg@stadt-kassel.de

Kassel, 16.06.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **46.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 24.06.2010, 17.00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/5 „Am Klosterhof“
(Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1692 -*)
- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1744 -
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“
(Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1745 -
- 4. Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen
Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße
Abgrenzung des Fördergebietes nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1747 -

*) Die Vorlage des Magistrats erhielten Sie bereits mit der Einladung zur Sitzung am 27. Mai 2010

- 5. Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens gemäß § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine städtische Fläche im Bereich der Grundstücke Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück 246/7 teilweise**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse
- 101.16.1757 -
- 6. Kosten für Leerfahrt Regiotram**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1638 -
- 7. Gewerbegebiet Thielenäcker**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1684 -
- 8. Zustand Grundstück Josephstraße/Ecke Franzgraben**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Alfons Spitzenberg
- 101.16.1703 -
- 9. Gewerbeflächen Kassel**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Beig
- 101.16.1719 -
- 10. Langes Feld - Analyse und Bewertung des Verkehrsgutachtens vorstellen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.16.1723 -
- 11. Verkehrsinsel Kohlenstraße**
Anfrage der FDP-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordnete Margret Müller
- 101.16.1732 -
- 12. Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1741 -
- 13. Analyse Flächenpotenziale**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1742 -

- 14. Sanierung Jugendherberge**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1743 -
- 15. Gewerbeflächenentwicklung in Kassel. Hier Brachflächen.**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dieter Beig
- 101.16.1761 -
- 16. Mobilitätsverhalten**
Antrag der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.16.1762 -
- 17. Folgenutzung der JVA III ("Elwe")**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dieter Beig
- 101.16.1763 -
- 18. Schäden an der Altmarktbrücke**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1773 -
- 19. Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld"**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dieter Beig
- 101.16.1774 -
- 20. Interkommunales Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg"**
Antrag der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dieter Beig
- 101.16.1780 -

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Niederschrift
über die **46. öffentliche Sitzung**
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am Donnerstag, 24.06.2010, 17.00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 1. | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/5 „Am Klosterhof“
(Aufstellungsbeschluss) | 101.16.1692 |
| 2. | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) | 101.16.1744 |
| 3. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“
(Offenlegungsbeschluss) | 101.16.1745 |
| 4. | Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen
Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße
Abgrenzung des Fördergebietes nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch
(BauGB) | 101.16.1747 |
| 5. | Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens gemäß § 6 des Hessischen
Straßengesetzes für eine städtische Fläche im Bereich der Grundstücke
Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück
246/7 teilweise | 101.16.1757 |
| 6. | Kosten für Leerfahrt Regiotram | 101.16.1638 |
| 7. | Gewerbegebiet Thielenäcker | 101.16.1684 |
| 8. | Zustand Grundstück Josephstraße/Ecke Franzgraben | 101.16.1703 |
| 9. | Gewerbeflächen Kassel | 101.16.1719 |
| 10. | Langes Feld - Analyse und Bewertung des Verkehrsgutachtens vorstellen | 101.16.1723 |
| 11. | Verkehrinsel Kohlenstraße | 101.16.1732 |
| 12. | Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine | 101.16.1741 |
| 13. | Analyse Flächenpotenziale | 101.16.1742 |
| 14. | Sanierung Jugendherberge | 101.16.1743 |
| 15. | Gewerbeflächenentwicklung in Kassel. Hier Brachflächen. | 101.16.1761 |
| 16. | Mobilitätsverhalten | 101.16.1762 |
| 17. | Folgenutzung der JVA III ("Elwe") | 101.16.1763 |
| 18. | Schäden an der Altmarktbrücke | 101.16.1773 |
| 19. | Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld" | 101.16.1774 |
| 20. | Interkommunales Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg" | 101.16.1780 |

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 16. Juni 2010 ordnungsgemäß einberufene 46. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Stadtverordneter Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG, und Stadtverordnete Müller, FDP-Fraktion, beantragen die Absetzung des Tagesordnungspunktes 2 von der heutigen Tagesordnung und Vertagung auf die nächste Sitzung.

Nach erfolgter Diskussion fasst der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bei

Zustimmung: Kasseler Linke.ASG, FDP

Ablehnung: SPD, CDU, Grüne

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Antrag auf Absetzung des Tagesordnungspunktes 2, **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßackerstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), Vorlage des Magistrats, 101.16.1744**, wird abgelehnt.

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt 12, Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine, Antrag der CDU-Fraktion, 101.16.1741, wegen Beratungsbedarfs bis zur nächsten Ausschuss-Sitzung zurückgestellt wird.

Nach kurzer Aussprache stellt Vorsitzender Spitzenberg mit Einverständnis der Ausschussmitglieder fest, dass die Anfragen

TOP 9., **Gewerbeflächen Kassel, Anfrage der Fraktion B90/Grüne, 101.16.1719**

TOP 11., **Verkehrinsel Kohlenstraße, Anfrage der FDP-Fraktion, 101.16.1732**

TOP 14., **Sanierung Jugendherberge, Anfrage der CDU-Fraktion, 101.16.1743**

TOP 15., **Gewerbeflächenentwicklung in Kassel. Hier Brachflächen., Anfrage der Fraktion B90/Grüne, 101.16.1761**

TOP 17., **Folgenutzung der JVA III („Elwe“), Anfrage der Fraktion B90/Grüne, 101.16.1763**

TOP 18., **Schäden an der Altmarktbrücke, Anfrage der CDU-Fraktion, 101.16.1773**

TOP 19., **Verkehrsinfrastruktur „Langes Feld“, Anfrage der Fraktion B90/Grüne, 101.16.1774**

von der heutigen Tagesordnung abgesetzt und in der nächsten Sitzung abschließend behandelt werden. Die schriftlichen Antworten des Magistrats zu den Anfragen erhalten die Ausschussmitglieder mit der Einladung zur nächsten Sitzung.

Vorsitzender Spitzenberg stellt die geänderte Tagesordnung fest.

1. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/5 „Am Klosterhof“
(Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1692 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich zwischen den Straßen Am Klosterhof, Obere Bornwiesenstraße und Korbacher Straße soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung um die historische Klosteranlage im Sinne einer behutsamen baulichen Erweiterung und verträglicher Nutzungsergänzungen der angrenzenden Grundstücke planungsrechtlich abzusichern.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/5 „Am Klosterhof“ (Aufstellungsbeschluss), 101.16.1692, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Rudolph

2. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1744 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“ und der Behandlung der Anregungen und Bedenken gemäß Ziffer 1 - 12 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 "Schloßäckerstraße" wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach erfolgter Aussprache bei
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne
Ablehnung: Kasseler Linke.ASG, FDP
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62
„Schloßäckerstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als
Satzung), 101.16.1744, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kalb

- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1745 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“ wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt
Kassel Nr. II/41 „Germaniastraße/Goethestraße“ (Offenlegungsbeschluss),
101.16.1745, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

4. **Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen
Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße
Abgrenzung des Fördergebietes nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch (BauGB)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1747 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Festlegung des Fördergebietes Friedrich-Ebert-Straße erfolgt nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch. Das Fördergebiet wird entsprechend der Anlagen 2 und 3 parzellenscharf abgegrenzt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen, Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße, Abgrenzung des Fördergebietes nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch (BauGB), 101.16.1747, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

5. **Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens gemäß § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine städtische Fläche im Bereich der Grundstücke Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück 246/7 teilweise**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1757 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Einziehung der auf dem beigefügten Lageplan schraffiert markiert dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück 246/7 teilweise, für jeglichen Verkehr wird zugestimmt. Ein Verkehrsbedürfnis für die zuvor genannte Fläche besteht nicht mehr. Das Wegeeinziehungsverfahren nach den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes vom 09.01.1962 ist einzuleiten.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens gemäß § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine städtische Fläche im Bereich der Grundstücke Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück 246/7 teilweise, 101.16.1757, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Margret Müller

6. Kosten für Leerfahrt Regiotram

Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.16.1638 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Leerfahrten finden pro Tag auf der Regiotramlinie zwischen Hauptbahnhof und Auestadion statt?
2. Wie viele Passagiere befinden sich in den Fahrzeugen dieser Linie im Durchschnitt wenn keine Leerfahrt stattfindet?
3. Wie lang sind die Standzeiten der Regiotramfahrzeuge am Auestadion?
4. Welche Kosten entstehen für die Leerfahrten und die Standzeiten am Auestadion?
5. Was kostet der Betrieb der Regiotram zwischen Haltestelle Fünfensterstraße und Auestadion gestaffelt nach Kosten für Fahrzeuge, Strecke, Personal und sonstigen Kosten?

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass den Ausschussmitgliedern die in der letzten Sitzung von Stadtrat Dr. Lohse zugesagte ergänzende Antwort des NVV mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugegangen ist.

Nach erneuter Aussprache stellt Vorsitzender Spitzenberg fest, dass der Tagesordnungspunkt erledigt ist.

7. Gewerbegebiet Thielenäcker

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.16.1684 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Kosten sind für die Erschließung des Gewerbegebietes Thielenäcker entstanden?
2. Wie viele Grundstücke welcher Größenordnung stehen zur Verfügung?
3. Für welche Ansiedlung sind die Flächen vorgesehen?
- Welche Nutzungen sind ausgeschlossen?
4. Wie ist der Vermarktungsstand?
5. Welche Hindernisse bestehen für eine erfolgreiche Vermarktung?
- Gibt es keinen Bedarf für derartige Gewerbeflächen?
- Sind die Flächen zu teuer?
6. Welche Instrumente für die Vermarktung werden eingesetzt?

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass die schriftliche Antwort des Magistrats den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugegangen ist.

Nach kurzer Aussprache erklärt Vorsitzender Spitzenberg den Tagesordnungspunkt für erledigt.

8. Zustand Grundstück Josephstraße/Ecke Franzgraben

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.16.1703 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Seit wann vor der betreffenden Frage in der Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2010 ist dem Magistrat der Zustand des Grundstücks Josephstraße/Ecke Franzgraben bekannt?
2. Hält der Magistrat den Zustand der Bebauung auf dem genannten Grundstück für vertretbar und von den Anwohnern hinzunehmen?
3. Welche Aktivitäten hat der Magistrat unternommen, um bei dem seit vielen Jahren bestehenden Zustand eine Verbesserung herbeizuführen?
4. Welche Aktivitäten wird der Magistrat kurzfristig unternehmen, um die dortige Situation zu verbessern?

Stadtverordneter Kieselbach begründet die Anfrage der CDU-Fraktion und bedankt sich für die schriftliche Antwort des Magistrats, die den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugegangen ist.

Nach kurzer Aussprache erklärt Vorsitzender Spitzenberg die Anfrage für erledigt.

- 9. Gewerbeflächen Kassel**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.16.1719 -

Abgesetzt

- 10. Langes Feld - Analyse und Bewertung des Verkehrsgutachtens vorstellen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG
- 101.16.1723 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die von der Bürgerinitiative „Pro Langes Feld“ in Auftrag gegebene Analyse und Bewertung der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Langes Feld vom Juni 2009 wird durch einen Vertreter der Firma RegioConsult, Verkehrs- und Umweltmanagement Wulf Hahn & Dr. Ralf Hoppe GbR, unmittelbar nach der Sommerpause im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellt.

Stadtverordneter Domes begründet den Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG, den er nach erfolgter Aussprache wie folgt ändert:

Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die von der Bürgerinitiative „Pro Langes Feld“ in Auftrag gegebene Analyse und Bewertung der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Langes Feld vom Juni 2009 wird durch einen Vertreter der Firma RegioConsult, Verkehrs- und Umweltmanagement Wulf Hahn & Dr. Ralf Hoppe GbR, **und das von der Stadt Kassel in Auftrag gegebene Gutachten wird durch einen Vertreter des Büros Dr. Ambrosius & Blanke in einer öffentlichen, vom Magistrat zu organisierenden Veranstaltung, vorgestellt.**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG betr. Langes Feld -
Analyse und Bewertung des Verkehrsgutachtens vorstellen, 101.16.1723, wird
zugestimmt.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Meil

- 11. Verkehrsinsel Kohlenstraße**
Anfrage der FDP-Fraktion
- 101.16.1732 -

Abgesetzt

- 12. Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine**
Antrag der CDU-Fraktion
- 101.16.1741 -

Abgesetzt

- 13. Analyse Flächenpotenziale**
Antrag der CDU-Fraktion
- 101.16.1742 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, durch eine aktuelle Bestandsaufnahme innerstädtischer Brachflächen Flächenpotenziale sichtbar zu machen. Diese Flächen sind hinsichtlich Verfügbarkeit, städtebaulicher Entwicklungschancen und Restriktionen durch Altlasten und Denkmalschutz zu analysieren, zu kategorisieren und bezüglich ihrer Mobilisierbarkeit zu priorisieren. Für die entsprechenden Potenzialflächen sind Entwicklungsvorschläge zu erarbeiten, die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen sind. Dabei ist auch zu prüfen, mit welcher Unterstützung der Stadt Investoren dazu gebracht werden können, auf diesen Flächen zu investieren.

Stadtverordneter Kalb begründet den Antrag der CDU-Fraktion, den er nach erfolgter Aussprache auf Vorschlag des Stadtverordneten Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG, wie folgt ändert:

➤ **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, durch eine aktuelle Bestandsaufnahme innerstädtischer Brachflächen Flächenpotenziale sichtbar zu machen. Diese Flächen sind hinsichtlich Verfügbarkeit, städtebaulicher Entwicklungschancen und Restriktionen durch Altlasten und Denkmalschutz zu analysieren, zu kategorisieren und bezüglich ihrer Mobilisierbarkeit zu priorisieren. Für die entsprechenden Potenzialflächen sind Entwicklungsvorschläge zu erarbeiten, die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen sind. Dabei ist auch zu prüfen, **welche Fördermittel akquiriert werden können und** mit welcher Unterstützung der Stadt Investoren dazu gebracht werden können, auf diesen Flächen zu investieren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: SPD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Analyse Flächenpotenziale, 101.16.1742, wird **zugestimmt**.

Für die Fraktion Kasseler Linke.ASG bringt Stadtverordneter Domes nachfolgenden Änderungsantrag ein:

➤ **Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der CDU-Fraktion erhält nach dem ersten Satz folgenden Zusatz: „in Kooperation mit dem Zweckverband Raum Kassel“.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke.ASG

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Änderungsantrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG zum Antrag der CDU-Fraktion betr. Analyse Flächenpotenziale, 101.16.1742, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

14. Sanierung Jugendherberge

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.16.1743 -

Abgesetzt

15. Gewerbeflächenentwicklung in Kassel. Hier Brachflächen.

Anfrage der Fraktion B90/Grüne

- 101.16.1761 -

Abgesetzt

16. Mobilitätsverhalten

Antrag der Fraktion B90/Grüne

- 101.16.1762 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Ergebnisse der Befragung der TU Dresden zum Mobilitätsverhalten im nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

Insbesondere sollen bei der Vorstellung folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Vergleich der Ergebnisse zu anderen Städten
- Rückschlüsse für die zukünftige Mobilitäts- und Verkehrsplanung der Stadt Kassel
- Eine Einschätzung über das weitere Potenzial für eine Verlagerung vom Anteil des motorisierten Individualverkehrs hin zum Umweltverbund.

Stadtverordneter Rönz begründet den Antrag der Fraktion B90/Grüne.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der Fraktion B90/Grüne betr. Mobilitätsverhalten, 101.16.1762, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in:

Stadtverordneter Rönz

17. Folgenutzung der JVA III ("Elwe")

Anfrage der Fraktion B90/Grüne

- 101.16.1763 -

Abgesetzt

18. Schäden an der Altmarktbrücke

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.16.1773 -

Abgesetzt

19. Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld"

Anfrage der Fraktion B90/Grüne

- 101.16.1774 -

Abgesetzt

20. Interkommunales Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg"

Antrag der Fraktion B90/Grüne

- 101.16.1780 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit der Gemeinde Niestetal Gespräche zu führen über die Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebietes „Sandershäuser Berg“.

Ziel des Gespräches soll sein:

1. Zu klären, welchen Gemeinden, die dem ZRK angeschlossen sind, sich an einem interkommunalen Gewerbegebiet beteiligen wollen. Diese klärenden Gespräche könnte der ZRK durchführen.
2. Mit der Gemeinde Niestetal, dem ZRK und dem Land Hessen Überlegungen anzustellen, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um einen Autobahnanschluss vom Bundesverkehrsministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung genehmigt zu bekommen.

Stadtverordneter Beig begründet den Antrag der Fraktion B90/Grüne.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der Fraktion B90/Grüne betr. Interkommunales Gewerbegebiet
"Sandershäuser Berg", 101.16.1780, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

Ende der Sitzung: 18.30 Uhr

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1692



documenta-Stadt

Kassel, 26.04.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/5 „Am Klosterhof“
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich zwischen den Straßen Am Klosterhof, Obere Bornwiesenstraße und Korbacher Straße soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die städtebauliche Entwicklung um die historische Klosteranlage im Sinne einer behutsamen baulichen Erweiterung und verträglicher Nutzungsergänzungen der angrenzenden Grundstücke planungsrechtlich abzusichern.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 15.04.2010 und 26.04.2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/5 „Am Klosterhof“
(Aufstellungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

Zur Zeit wird ein Entwicklungskonzept für den Stadtteil Nordshausen erarbeitet.

Die Entwicklungsplanung umfasst zwei eigenständige Bausteine:

- ein den gesamten Ortsteil betrachtendes „Entwicklungskonzept Nordshausen“ und
- einen Rahmenplan für den nördlichen Ortsrand.

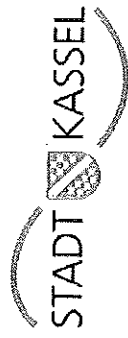
Das „Entwicklungskonzept Nordshausen“ ist in mehrere Entwicklungsbereiche eingeteilt, die der Stärkung der vorhandenen Ortslage dienen. Dazu gehört auch der Bereich um die historische Klosteranlage und die Grundstücke zwischen den Straßen Am Klosterhof, Obere Bornwiesenstraße und Korbacher Straße.

Der Bebauungsplan dient dazu, die Bestrebungen des Fördervereins, der Evangelischen Kirche und der Stadt Kassel um eine Erweiterung der Klosteranlage zum Kulturzentrum, Ausbau des Gemeindehauses, Sicherung der Freianlagen, Schaffung eines öffentlichen Fußwegenetzes und Nutzungserweiterungen im sozialen Bereich und im Bereich Wohnbebauung durch Neubauten oder vorhandene Bausubstanz städtebaulich zu leiten, planungsrechtlich abzusichern und Fehlentwicklungen zu verhindern.

Der Bebauungsplan wird gem. § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 18.03.2010



documenta-Stadt

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan

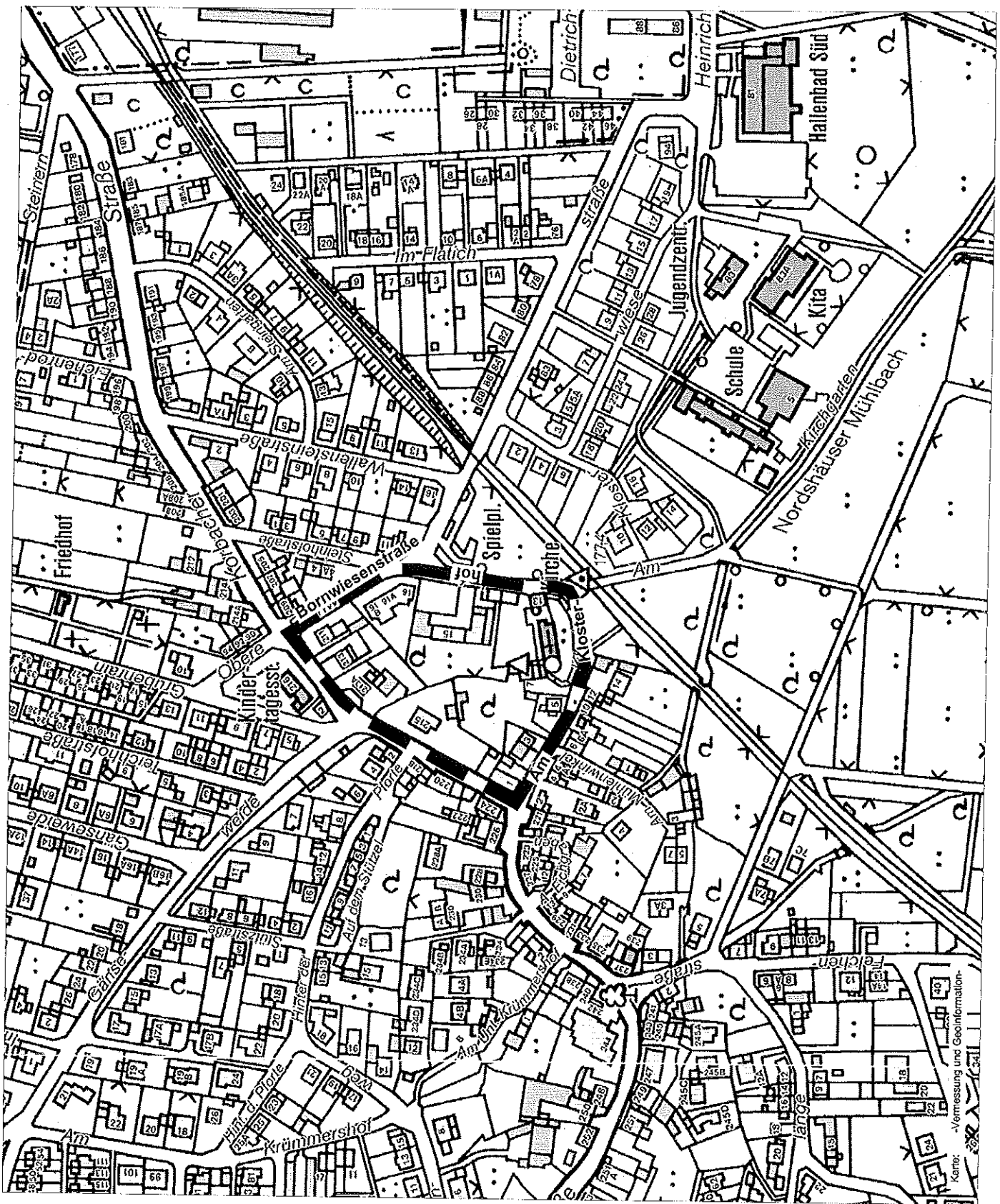
Nr. VIII / 5

"Am Klosterhof"

Maßstab: ohne

Magistrat der Stadt Kassel
Bezirat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, März 2010

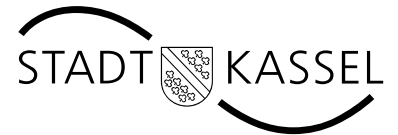


Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1744



documenta-Stadt

Kassel, 01.06.2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“ und der Behandlung der Anregungen und Bedenken gemäß Ziffer 1 - 12 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 "Schloßäckerstraße" wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Kirchditmold wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 24. März 2010 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 20. Mai 2010 und 31. Mai 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßackerstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Erläuterung und Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. Juli 2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßackerstraße“ aufzustellen mit dem Ziel, Wohnbauland auf den Grundstücken der ehemaligen Westtangente zu schaffen. Der Geltungsbereich ist ca. 2 ha groß.

Im mehrjährigen Planverfahren wurden verschiedene zentrale Fragen abgestimmt:

- Eine in Längsrichtung durch die Bauflächen verlaufende Hauptwasserleitung wird in die zukünftigen Verkehrsflächen verlegt. Die stillgelegte Leitung verbleibt so weit wie möglich im Boden und wird nur im Bereich der zukünftigen Baufelder ausgebaut.
- Die privaten Erschließungsstraßen an der westlichen Plangebietsgrenze werden von den Eigentümern nicht für eine Grundstückserschließung zur Verfügung gestellt.
- Die Stadt hat stattdessen die Wegeparzelle der Bahn am Fuß des Bahndamms erworben. Die Parzelle wurde durch das Eisenbahn-Bundesamt mit Bescheid vom 5. Februar 2010 von Bahnbetriebszwecken freigestellt und in die Planungshoheit der Stadt überführt.

Das Plangebiet ist mit etwa 15 Grundstücken ein kleines Angebot für die über Zweihundert bei der Stadt erfassten Bauinteressenten. Der überwiegende Teil von ihnen sucht Grundstücke im Westen und Süden der Stadt, viele von ihnen sind junge Familien aus Kassel. Für die Schloßackerstraße haben sich bereits heute über 40 Bauwillige beworben.

Der Bebauungsplan erlaubt eine offene, ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Durch die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude im Reinen Wohngebiet (WR) und drei Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen. Für die Gebäude ist in geringem Umfang eine Solarnutzung Pflicht. Im Süden des Plangebiets wird ein größerer öffentlicher Grünbereich mit Spielplatz angelegt, der bisher bahneigene Weg am Bahndamm wird als öffentlicher Fuß/Radweg gesichert.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Planverfahren wurden einleitend die Umweltbelange erfasst und ein Zielkonzept erarbeitet (Okt. / Nov. 2006). Im Anschluss wurde ein ‚Umweltbericht und Grünordnungsplan‘ (Okt. 2008) erstellt. Im Laufe des Planverfahrens wurde sichtbar, dass ein wesentlicher Inhalt des Zielkonzeptes nicht umgesetzt werden kann: Ziel war eine Konzentration der Bebauung im westlichen Abschnitt des Plangebiets mit einer unbebauten Grünzone im östlichen Abschnitt. Da die hierfür erforderlichen privaten Verkehrsflächen von den Eigentümern nicht zur Verfügung gestellt wurden, musste die Stadt auf das heutige Konzept ausweichen. Dieses konzentriert einen größeren öffentlichen Grünbereich (18 % der Entwicklungsfläche) im Südosten des Plangebietes, beinhaltet eine den Bahndamm begleitende Baumreihe und sieht große Grundstücke mit relativ geringer baulicher Dichte (überwiegend Grundflächenzahl (GRZ 0,3) vor. Dadurch werden zukünftig mindestens 50 - 60 % der heutigen unbebauten Flächen wieder als Grünflächen und Hausgärten gestaltet werden.

In der Bewertung der Umweltbelange ist zusätzlich zu berücksichtigen:

- dass das Plangebiet im Norden und Osten an umfangreiche, vergleichbar strukturierte Grünflächen angrenzt und durch den Eingriff im Plangebiet für das Stadtgebiet und den Stadtteil keine wesentlichen ökologischen Auswirkungen zu erwarten sind;
- dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist;
- dass das Plangebiet vollständig im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch liegt. Eingriffe waren hier bereits vor der Entscheidung für den Bebauungsplan zulässig und bedürfen keines Ausgleichs.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den Bebauungsplan wurde im September 2006 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB durchgeführt.

Parallel ist durch Planaushang im Rathaus in der Zeit vom 18. bis 29. September 2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgt.

Nach Klärung wesentlicher Belange aus den Beteiligungsschritten hat mit Schreiben vom 5. Dezember 2008 mit einer Beteiligungsfrist von einem Monat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB stattgefunden.

Vor Einleitung der förmlichen Offenlage hat die Stadt am 29. Oktober 2008 in einer Ortsbeirats-sitzung mit breiter Bürgerbeteiligung den erreichten Planungsstand dem Stadtteil und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die in der kontroversen Diskussion von den Bürgerinnen und Bürgern vorgetragene Belange wurden vor Ausarbeitung des Offenlageplans von der Stadt geprüft. Im Ergebnis wurde die schmale öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets deutlich vergrößert. Hier soll nun ein gut gelegener öffentlicher Freiraum mit großzügigem Spielbereich angelegt werden, der insbesondere die Forderung nach öffentlichen Kinderspielflächen umsetzt.

Mit Einleitung der Offenlage hat die Stadt den überarbeiteten Plan am 2. September 2009 erneut im Ortsbeirat mit breiter Bürgerbeteiligung vorgestellt.

Mit Frist vom 4. Januar bis 5. Februar 2010 ist die förmliche Offenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgt. In diesem Rahmen haben sechs der direkt an das Plangebiet angrenzenden 34 Haushalte Bedenken gegen die Planung formuliert (vgl. Anlage). Die vorgebrachten Belange sind mit den bereits in den beiden Ortsbeiratssitzungen erörterten Themen identisch. Den Belangen soll nicht gefolgt werden, da sie sachlich nicht angemessen sind und nur mit einem Verzicht auf Baugrundstücke im Plangebiet umsetzbar wären (vgl. die Behandlung der Anregungen und Bedenken gemäß Anlage).

Parallel zur Offenlage sind die Träger öffentlicher Belange erneut mit Zusendung der vollständigen Unterlagen beteiligt worden. Sechs Träger haben Hinweise abgegeben. Ein Träger (der Naturschutzverband BUND) hat Bedenken geäußert, die aber sachlich nicht angemessen sind und daher zurückgewiesen werden sollen (vgl. Anlage).

Gründe für die vorliegende Plan-Alternative

Der frühzeitigen Beteiligung lagen Pläne zugrunde, die eine vollständige Bebauung aller Flächen mit einer zusätzlichen Straßenverbindung von der Heckenbreite am Bahndamm entlang zur Christbuchenstraße vorsahen. Diese Pläne wurden auf Grundlage des Zielkonzepts im Grünordnungsplan aufgegeben zugunsten eines Konzept mit Erschließung von den westlichen (privaten) Verkehrsflächen und gartenseitigem ‚grünen Fußweg‘ am Bahndamm. Dieses Konzept musste mangels Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer der privaten Verkehrsflächen aufgegeben werden. Im Oktober 2008 wurde im Ortsbeirat ein Konzept diskutiert, das versuchte, einen schmalen Grünstreifen am Fuß des Bahndamms mit dem heutigen Verkehrskonzept zu kombinieren. Dabei wären allerdings ungünstige, den Vorgärten vorgelagerte ‚Kleingrünflächen‘ entstanden. Nach der Diskussion im Ortsbeirat wurde dieser Grünstreifen aufgegeben zugunsten der jetzigen großzügigen öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes. Diese Fläche ist nun geeignet für einen attraktiven größeren Kinderspielbereich mit ergänzender Freiraumqualität für die erwachsenen Quartiersbewohner.

gez.

Spangenberg

Kassel, 10. März 2010

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung der Satzung)
- Offenlage vom 4. Januar 2010 bis 5. Februar 2010 -**

A Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern

Ziffer 1: Schreiben vom 31. Januar 2010 mit Bedenken

- a) Die Erschließung des Baugebietes sollte von der Christbuchenstraße aus erfolgen. Die jetzige Lösung führt zu einem höheren Verkehrsaufkommen, einem stärkeren Parkdruck und zur stärkeren Gefährdung spielender Kinder im Straßenraum. Möglicherweise entstehen Reihenhäuser statt Einfamilienhäuser mit noch stärkerer Verkehrsbelastung.
- b) Mit der Bebauung der gesamten Freifläche geht eine Erholungsfläche verloren. Der Bahndamm verbleibt als einzige Spielfläche für Kinder. Hier sind Interessen der Kinder berührt, was nach der UN-Kinderrechtskonvention ein Mitspracherecht der Kinder erforderlich macht. Der geplante Spielplatz ist dafür kein Ausgleich und wird im Bebauungsplan zudem kaum erwähnt.
- c) Es wird ein Biotop und waldartiges Gebiet zerstört, welches Lebensraum für Pflanzen und Tiere bietet.
- d) Es würde Sinn machen, das Radwegenetz auszubauen, hierzu würde sich die Strecke am Bahndamm anbieten, um ein durchgängiges Radfahrnetz vom Bahnhof Wilhelmshöhe nach Harleshausen / Vellmar zu schaffen.
- e) Das Wohnen in der Stadt wird an Lebensqualität verlieren, so dass Familien das Stadtgebiet verlassen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kassel kann die persönliche Verlustwahrnehmung der Einwender nachvollziehen. Sie räumt dennoch der Wohnflächen-Bedarfsdeckung ein höheres Gewicht ein. Die Einwender sind an keiner Stelle in ihren Rechten beeinträchtigt. Das Quartier Schloßäckerstraße behält sowohl in der örtlichen Situation als auch im gesamtstädtischen Vergleich seine hohe Wohnqualität für alle Generationen von den Senioren bis zu den spielenden Kindern. Das Plangebiet ist seit vielen Jahren für eine Bebauung vorgesehen, bis vor wenigen Jahren für den Straßenbau. Das Haus der Einwender wurde im Wissen dieser Straßenplanung errichtet. Im Anschluss an die Straßenplanung wurden die Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es hat nie eine Planung der Stadt gegeben, hier einen öffentlichen Freiraum zu gestalten. Die Stadt reagiert mit der Baulandausweisung auf eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt, der derzeit nur ein unzureichendes Angebot gegenübersteht. Zu den geltend gemachten Belangen im Einzelnen:

- a) *Eine Erschließung von der Christbuchenstraße ist nicht angemessen, da sie einen wesentlich höheren Erschließungsaufwand zur Folge hätte, als die heutige Minimallösung. Die Wohnstraßen im Quartier bleiben auch mit der neuen Bebauung ruhige Wohnstraßen mit Spielraumqualität. Das Plangebiet umfasst lediglich 15 Grundstücke. Selbst bei einer dichteren Bebauung sind maximal 30 bis 35 Wohnungen zu erwarten, deren Verkehr sich auf drei Straßen verteilt. Dies ist in der örtlichen Situation eine geringe Menge ohne wesentliche Wirkung. Das Quartier ist nur von Westen für den Pkw-Verkehr befahrbar und an allen drei übrigen Seiten abgeschottet. Auch in Zukunft kann es daher so gut wie keinen Fremdverkehr im Quartier geben, hier fahren nur die Anlieger.*
- b) *Das Wohngebiet Schloßäckerstraße bleibt auch in Zukunft sehr kinderfreundlich: die Grundstücke verfügen über private Freiflächen, die Wohnstraßen bleiben als verkehrsar-*

me Spielflächen erhalten, die Einwander verfügen zudem über eine private eigene Wohnstraße. Im Süden des Plangebietes entsteht ein neuer großzügig bemessener Spiel- und Grünbereich, im Norden bleibt der aufgelassene Bahndamm als ‚wilder Streifraum‘ für die älteren Kinder erhalten und die Spiel- und Freiflächen an der nördlich gelegenen Ernst-Leinius-Schule sind auf autofreiem Weg erreichbar. Im Süden ist ein großzügiger Spielplatz im Bebauungsplan festgesetzt. Er wird durch den mit Hecken begrenzten P+R-Parkplatz zur Christbuchenstraße hin abgeschirmt und zum Bahndamm hin abgegrenzt. Die Wegeverbindung Heckenbreite – Regiotramhaltestelle schafft soziale Kontrolle. Zusammen mit den angrenzenden Wege- und Straßenflächen entsteht ein für alle Anwohner vielfältig nutzbarer Spiel- und Freiraumbereich hoher Qualität. Größe und Ausstattung des Spiel- und Grünbereiches werden im Rahmen eines Planungsverfahrens mit Kinder- und Jugendbeteiligung mit dem Stadtteil abgestimmt.

- c) Die Entwicklung hat nur geringe ökologischen Nachteile zur Folge. Die Baugebietsflächen grenzen im Osten an den Bahndamm-Grünzug und im Norden an den großen Gartenland-Grünzug im Bereich Haardtweg, die beide eine vergleichbare Biotopstruktur aufweisen. Der Verlust im Plangebiet ist dagegen nur kleinräumig und hat keine übergreifenden Auswirkungen. Durch die relativ geringe zukünftige bauliche Dichte im Plangebiet werden zudem in wenigen Jahren auch auf den heutigen Flächen wieder größere artenreiche Gartenbereiche entstanden sein. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen.
- d) Der Belang ist bereits in die Planung aufgenommen. Der bisher bahneigene Weg am Fuß des Bahndamms ist im Bebauungsplan als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung gesichert. Ein Teilabschnitt wird als Wohnstraße ausgebaut.
- e) Das Quartier hat auch zukünftig eine hohe Lebensqualität. Es verfügt über ruhige Wohnstraßen und grenzt im Norden an das öffentlich zugängliche Gartengelände (Haardtweg). Die vorhandene Grünfläche bietet heute keine Aufenthaltsmöglichkeiten, interne Wege, Sitzbereiche u.ä. fehlen. Der einzig vorhandene bisher bahneigene Fußweg am Fuß des Bahndamms wird zukünftig im Bebauungsplan als öffentlicher Weg gesichert und bleibt damit für die Anlieger erhalten. Zusätzlich entsteht ein gestalteter öffentlicher Grünbereich im südlichen Bereich des Plangebietes, der neben seiner Spielraumfunktion für Kinder auch als Aufenthaltsbereich für die erwachsenen Quartiersbewohner gestaltet werden soll.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ziffer 2: Schreiben -A- vom 3. Februar 2010 mit Bedenken

- a) Die Interessen der im Wohngebiet lebenden Kinder werden nicht ausreichend berücksichtigt. Die geplante Lage des Spielplatzes im Süden in direkter Nähe zum P+R-Parkplatz und der viel befahrenen Christbuchenstraße ist nicht kinderfreundlich und lässt bestenfalls ein Spielen von Kleinkindern zu. Der gesamte baumbestandene nördliche Bereich des Plangebietes soll als Spielfläche unter Erhalt des Baumbestandes ausgewiesen werden und kann damit sofort zur Verfügung gestellt werden.
- b) Der Bebauungsplan macht keine präzisen Aussagen darüber, ob und wann überhaupt eine Kinderspielfläche geschaffen werden soll und trifft keine Festlegung zur Größe.
- c) Durch die Öffnung der Sackgassen fallen die End-Wendeplätze als Quasi-Spielflächen ersatzlos weg. Mit dem Spielplatz im Norden könnte auf eine Verlängerung der Schloßackerstraße verzichtet werde zugunsten einer ausschließlichen Stichverlängerung der Schwarzenbergstraße. Anliegerfremder Such- und Durchgangsverkehr wird dadurch verhindert.
- d) Die ökologische Bilanz der derzeitigen Planung ist zu negativ. Der Grünbereich mit großem Baum- und Strauchbestand wird zerstört. Dies ist angesichts der Klima-Problematik im Kasseler Becken mindestens extrem fahrlässig.
- e) Die vorhandenen Anwohner verlieren eine ‚Auslaufmöglichkeit‘ im Wohnumfeld und werden dadurch mit dem Kfz andere Erholungsbereiche (Bergpark, Auepark) aufsuchen.

Dies mindert den erwarteten positiven Effekt der Innenentwicklung. Die Lebensqualität der Anwohner verringert sich drastisch, weil öffentlich nutzbarer verkehrsfreier Raum verloren geht.

- f) Das Abholzen der Bäume wird zu einem Anstieg der Lärmimmissionswerte führen. Die Beurteilung der Schallimmissionen wurde nicht gemessen, sondern anhand einer norm-tabellarischen Übertragung der Werte ermittelt.
- g) Im Vorfeld sollen nur so viele Bäume entfernt werden, wie zur Verlegung der Hauptwasserleitung erforderlich ist. Die späteren Bauherren können selbst über die restlichen Bäume entscheiden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kassel kann die persönliche Verlustwahrnehmung der Einwender nachvollziehen. Sie räumt dennoch der Wohnflächen-Bedarfsdeckung ein höheres Gewicht ein. Die Einwender sind an keiner Stelle in ihren Rechten beeinträchtigt. Das Quartier Schloßäckerstraße behält sowohl in der örtlichen Situation als auch im gesamtstädtischen Vergleich seine hohe Wohnqualität für alle Generationen von den Senioren bis zu den spielenden Kindern. Das Plangebiet ist seit vielen Jahren für eine Bebauung vorgesehen, bis vor wenigen Jahren für den Straßenbau. Das Haus der Einwender wurde im Wissen dieser Straßenplanung errichtet. Im Anschluss an die Straßenplanung wurden die Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es hat nie eine Planung der Stadt gegeben, hier einen öffentlichen Freiraum zu gestalten. Die Stadt reagiert mit der Baulandausweisung auf eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt, der derzeit nur ein unzureichendes Angebot gegenübersteht. Zu den geltend gemachten Belangen im Einzelnen:

- a) *Das Wohngebiet Schloßäckerstraße bleibt auch in Zukunft sehr kinderfreundlich: die Grundstücke verfügen über private Freiflächen, die Wohnstraßen bleiben als verkehrssame Spielflächen erhalten, die Einwender verfügen zudem über eine private eigene Wohnstraße. Im Süden des Plangebietes entsteht ein neuer großzügig bemessener Spiel- und Grünbereich, im Norden bleibt der aufgelassene Bahndamm als ‚wilder Streifraum‘ für die älteren Kinder erhalten und die Spiel- und Freiflächen an der nördlich gelegenen Ernst-Leinius-Schule sind auf autofreiem Weg erreichbar. Der großzügige Spielplatz im Süden hat einen wesentlich größeren, auch über die Christbuchenstraße hinausreichenden Einzugsbereich, als eine Randlage an der äußersten Nordost-Ecke des Quartiers. Er wird durch den mit Hecken begrenzten P+R-Parkplatz zur Christbuchenstraße hin abgeschirmt und zum Bahndamm hin abgegrenzt. Die Wegeverbindung Heckenbreite – Regiotramhaltestelle schafft soziale Kontrolle. Zusammen mit den nördlich angrenzenden Wege- und Straßenflächen entsteht ein für alle Anwohner vielfältig nutzbarer Spiel- und Freiraumbereich hoher Qualität.*
- b) *Der Spielplatz ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Der Realisierungszeitraum ist – wie bei den Baugrundstücken auch – nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sondern ergibt sich aus dem Bauablauf. Größe und Ausstattung des Spiel- und Grünbereiches werden im Rahmen eines Planungsverfahrens mit Kinder- und Jugendbeteiligung mit dem Stadtteil abgestimmt.*
- c) *Die Wohnstraßen im Quartier bleiben auch mit der neuen Bebauung ruhige Wohnstraßen mit Spielraumqualität. Das Plangebiet umfasst lediglich 15 Grundstücke. Selbst bei einer dichteren Bebauung sind maximal 30 bis 35 Wohnungen zu erwarten, deren Verkehr sich auf drei Straßen verteilt. Dies ist in der örtlichen Situation eine geringe Menge ohne wesentliche Wirkung. Das Quartier ist nur von Westen für den Pkw-Verkehr befahrbar und an allen drei übrigen Seiten abgeschottet. Auch in Zukunft kann es daher so gut wie keinen Fremverkehr im Quartier geben, hier fahren nur die Anlieger. Die Wendeanlagen werden im übrigen nicht zurückgebaut und bleiben damit als Spielflächen verfügbar.*
- d) *Die Entwicklung hat nur geringe ökologischen Nachteile zur Folge. Die Baugebietsflächen grenzen im Osten an den Bahndamm-Grünzug und im Norden an den großen Gartenland-Grünzug im Bereich Haardtweg, die beide eine vergleichbare Biotopstruktur aufweisen. Der Verlust im Plangebiet ist dagegen nur kleinräumig und hat keine übergreifenden*

Auswirkungen. Durch die relativ geringe zukünftige bauliche Dichte im Plangebiet werden zudem in wenigen Jahren auch auf den heutigen Flächen wieder größere artenreiche Gartenbereiche entstanden sein. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen.

- e) Das Quartier hat auch zukünftig eine hohe Lebensqualität. Es verfügt über ruhige Wohnstraßen und grenzt im Norden an das öffentlich zugängliche Gartengelände (Haardtweg). Die vorhandene Grünfläche bietet heute keine Aufenthaltsmöglichkeiten, interne Wege, Sitzbereiche u.ä. fehlen. Der einzig vorhandene bisher bahneigene Fußweg am Fuß des Bahndamms wird zukünftig im Bebauungsplan als öffentlicher Weg gesichert und bleibt damit für die Anlieger erhalten. Zusätzlich entsteht erstmals ein gestalteter öffentlicher Grünbereich im südlichen Bereich des Plangebietes, der neben seiner Spielraumfunktion für Kinder auch als Aufenthaltsbereich für die erwachsenen Quartiersbewohner gestaltet werden soll. Für die Planung des Freiraums wird ein Beteiligungsverfahren durchgeführt.*
- f) Die Lärmimmissionen sind in der vorgeschriebenen Weise in einem Berechnungsverfahren als mögliche Maximalbelastung berechnet und für drei Geschossebenen ermittelt worden. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht durch Messungen zu niedrige Lärmwerte ermittelt werden. Bei der Berechnung wird die Bepflanzung nicht berücksichtigt. Unter diesen Bedingungen ergeben sich keine der Wohnentwicklung im Plangebiet entgegen stehenden Lärmwerte. Zu den vorhandenen Gebäuden hin nehmen die Lärmwerte weiter ab.*
- g) Die Baumfällarbeiten ergeben sich aus der Umsetzung der Planung. Die Schritte zur Umsetzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ziffer 3: Schreiben -B- vom 3. Februar 2010 mit Bedenken (2 Haushalte)

- a) Die Interessen der Kinder im Wohngebiet werden ungenügend berücksichtigt. Die geplante Spielfläche in unmittelbarer Nähe zum P+R-Parkplatz und der rege befahrenen Christbuchenstraße ist für Kinder nicht tragbar. Es soll ein Spielgebiet als nicht vorstrukturierte Spielfläche in der Mitte der neu geplanten Häuser fest geplant werden. Im Wohngebiet Schloßackerstraße / Schwarzenbergstraße ist bislang kein Spielplatz ausgewiesen. Hier war die Grünfläche notwendig, um den Kindern genügend Bewegungsraum zu bieten, den die ansonsten sehr klein gehaltenen Reihenhausegärten nicht bieten.*
- b) In der „angedachten“ Planung ist weder die Größe noch die genaue Lage der Spielfläche verzeichnet.*
- c) Durch die Straßenplanung gehen die Wendeflächen und die Zufahrtsstraßen als Spielflächen im direkten Nahbereich der Häuser verloren. Die Bebauung wird zu einer deutlich höheren Fahrfrequenz in den Stichstraßen führen. Es soll eine Zufahrtstraße von der Christbuchenstraße aus erstellt werden. Keine Öffnung der Stichstraßen.*
- d) Die Abholzung der Bäume wird zu einer erheblichen Lärmsteigerung führen.*
- e) Genaue Prüfung der Abholzung. Keine Abholzung nur aufgrund zu schaffenden Baugebiets.*

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kassel kann die persönliche Verlustwahrnehmung der Einwender nachvollziehen. Sie räumt dennoch der Wohnflächen-Bedarfsdeckung ein höheres Gewicht ein. Die Einwender sind an keiner Stelle in ihren Rechten beeinträchtigt. Das Quartier Schloßackerstraße behält sowohl in der örtlichen Situation als auch im gesamtstädtischen Vergleich seine hohe Wohnqualität für alle Generationen von den Senioren bis zu den spielenden Kindern. Das Plangebiet ist seit vielen Jahren für eine Bebauung vorgesehen, bis vor wenigen Jahren für den Straßenbau. Das Haus der Einwender wurde im Wissen dieser Straßenplanung errichtet. Im Anschluss an die Straßenplanung wurden die Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es hat nie eine Planung der Stadt gegeben, hier einen öffentlichen Freiraum zu gestalten. Die Stadt reagiert mit der Baulandausweisung auf eine

erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt, der derzeit nur ein unzureichendes Angebot gegenübersteht. Zu den geltend gemachten Belangen im Einzelnen:

- a) *Das Wohngebiet Schloßackerstraße bleibt auch in Zukunft sehr kinderfreundlich: die Grundstücke verfügen über private Freiflächen, die Wohnstraßen bleiben als verkehrssarme Spielflächen erhalten, die Einwohner verfügen zudem über eine eigene private Wohnstraße. Im Süden des Plangebietes entsteht ein neuer großzügig bemessener Spiel- und Grünbereich, im Norden bleibt der aufgelassene Bahndamm als ‚wilder Streifraum‘ für die älteren Kinder erhalten und die Spiel- und Freiflächen an der nördlich gelegenen Ernst-Leinius-Schule sind auf autofreiem Weg erreichbar. Der großzügige Spielplatz im Süden hat einen wesentlich größeren, auch über die Christbuchenstraße hinausreichenden Einzugsbereich, als eine Mittellage im Neubaugebiet. Dort wäre zudem keine Integration in den geplanten Grünzug möglich. Der Spielplatz wird durch den mit Hecken begrenzten P+R-Parkplatz zur Christbuchenstraße hin abgeschirmt und zum Bahndamm hin abgegrenzt. Die Wegeverbindung Heckenbreite – Regiotramhaltestelle schafft soziale Kontrolle. Zusammen mit den nördlich angrenzenden Wege- und Straßenflächen entsteht ein für alle Anwohner vielfältig nutzbarer Spiel- und Freiraumbereich hoher Qualität.*
- b) *Der Spielplatz ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Größe und Ausstattung des Spiel- und Grünbereiches werden im Rahmen eines Planungsverfahrens mit Kinder- und Jugendbeteiligung mit dem Stadtteil abgestimmt.*
- c) *Die Wohnstraßen im Quartier bleiben auch mit der neuen Bebauung ruhige Wohnstraßen mit Spielraumqualität. Das Plangebiet umfasst lediglich 15 Grundstücke. Selbst bei einer dichteren Bebauung sind maximal 30 bis 35 Wohnungen zu erwarten, deren Verkehr sich auf drei Straßen verteilt. Dies ist in der örtlichen Situation eine geringe Menge ohne wesentliche Wirkung. Das Quartier ist nur von Westen für den Pkw-Verkehr befahrbar und an allen drei übrigen Seiten abgeschottet. Auch in Zukunft kann es daher so gut wie keinen Fremdverkehr im Quartier geben, hier fahren nur die Anlieger. Die Wendeanlagen werden im übrigen nicht zurückgebaut und bleiben damit als Spielflächen verfügbar. Eine Erschließung von der Christbuchenstraße ist nicht angemessen, da sie einen wesentlich höheren Erschließungsaufwand zur Folge hätte, als die heutige Minimallösung.*
- d) *Die Lärmimmissionen sind in der vorgeschriebenen Weise in einem Berechnungsverfahren als mögliche Maximalbelastung berechnet und für drei Geschossebenen ermittelt worden. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht durch Messungen zu niedrige Lärmwerte ermittelt werden. Bei der Berechnung wird die Bepflanzung nicht berücksichtigt. Unter diesen Bedingungen ergeben sich keine der Wohnentwicklung im Plangebiet entgegen stehenden Lärmwerte. Zu den vorhandenen Gebäuden hin nehmen die Lärmwerte weiter ab.*
- e) *Die Baumfällarbeiten ergeben sich aus der Umsetzung der Planung. Die Schritte zur Umsetzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ziffer 4: Schreiben -C- vom 3. Februar 2010 mit Bedenken

- a) *Im Bebauungsplan ist keine verbindliche Festlegung einer ausreichend großen Fläche für Spielräume vorgesehen. Sämtliche Formulierungen im Bebauungsplan, die sich auf einen möglichen Spielplatz beziehen, sind als mögliche Option benannt. Es gibt keine Feststellung, ob überhaupt ein Spielgelände im Planungsgebiet definitiv freigehalten wird.*
- b) *Die Lage der Spielflächen ist an ungeeigneter Stelle vorgesehen. Das Grundstück ist eine zerstückelte Ecke im unteren Teil des Plangebietes, das sich nicht zur Parzellierung eignet. Der angrenzende Bahndamm hat keine Absperrung. Es werden Flächen als Aufenthalts- und Spielbereiche ausgewiesen, die deutliche Sicherheitsdefizite aufweisen (Nähe Gleiskörper und Straße Heckenbreite). Die Beaufsichtigung der Kinder ist schlechter, als vor der Bebauung möglich. Der Spielbereich soll in den nördlichsten Bereich des Plangebietes verlagert werden.*
- c) *Der Spielbereich befindet sich im Bereich der höchsten Schall-Immissionen.*

- d) Die Anzahl der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohneinheiten ist zu hoch. Dies wird eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs zur Folge haben. Im Allgemeinen Wohngebiet sind über das Wohnen hinaus weitere Nutzungen zugelassen. Dadurch wird die Straße Heckenbreite zusätzlich belastet.
- e) Die vorhandene Fläche mit altem Baumbestand kann mit geringem Aufwand zu einem attraktiven Nutzungsraum gestaltet werden.
- f) Die Freifläche sollte in den nördlichen Teil des Plangebiets verlagert werden, da dort ein klimaökologisch wichtiges Gebiet und wichtiges Biotop gesichert würde.
- g) Die Freiflächen sollen kurzfristig geplant und gestaltet werden, da sonst die Kinder für die Dauer der Baumaßnahmen vollständig auf Spielmöglichkeiten außerhalb der privaten Gärten verzichten müssen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kassel kann die persönliche Verlustwahrnehmung der Einwender nachvollziehen. Sie räumt dennoch der Wohnflächen-Bedarfsdeckung ein höheres Gewicht ein. Die Einwender sind an keiner Stelle in ihren Rechten beeinträchtigt. Das Quartier Schloßbäckerstraße behält sowohl in der örtlichen Situation als auch im gesamtstädtischen Vergleich seine hohe Wohnqualität für alle Generationen von den Senioren bis zu den spielenden Kindern. Das Plangebiet ist seit vielen Jahren für eine Bebauung vorgesehen, bis vor wenigen Jahren für den Straßenbau. Das Haus der Einwender wurde im Wissen dieser Straßenplanung errichtet. Im Anschluss an die Straßenplanung wurden die Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es hat nie eine Planung der Stadt gegeben, hier einen öffentlichen Freiraum zu gestalten. Die Stadt reagiert mit der Baulandausweisung auf eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt, der derzeit nur ein unzureichendes Angebot gegenübersteht. Zu den geltend gemachten Belangen im Einzelnen:

- a) *Der Spielplatz ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. Größe und Ausstattung des Spiel- und Grünbereiches werden im Rahmen eines Planungsverfahrens mit Kinder- und Jugendbeteiligung mit dem Stadtteil abgestimmt.*
- b) *Der großzügige Spielplatz im Süden hat einen wesentlich größeren, auch über die Christbuchenstraße hinausreichenden Einzugsbereich, als eine Randlage an der äußersten Nordost-Ecke des Quartiers. Er wird durch den mit Hecken begrenzten P+R-Parkplatz zur Christbuchenstraße hin abgeschirmt und zum Bahndamm hin abgegrenzt. Die Wegeverbindung Heckenbreite – Regiotramhaltestelle schafft soziale Kontrolle. Zusammen mit den nördlich angrenzenden Wege- und Straßenflächen entsteht ein für alle Anwohner vielfältig nutzbarer Spiel- und Freiraumbereich hoher Qualität.*
- c) *Die Lärmwerte, die auf den Spielplatzflächen erreicht werden, liegen unter dem Orientierungswert für Reine Wohngebiete und sind damit in jeder Hinsicht verträglich.*
- d) *Die Wohnstraßen im Quartier bleiben auch mit der neuen Bebauung ruhige Wohnstraßen mit Spielraumqualität. Das Plangebiet umfasst lediglich 15 Grundstücke. Selbst bei einer dichteren Bebauung sind maximal 30 bis 35 Wohnungen zu erwarten, deren Verkehr sich auf drei Straßen verteilt. Dies ist in der örtlichen Situation eine geringe Menge ohne wesentliche Wirkung. Das Quartier ist nur von Westen für den Pkw-Verkehr befahrbar und an allen drei übrigen Seiten abgeschottet. Auch in Zukunft kann es daher so gut wie keinen Fremdverkehr im Quartier geben, hier fahren nur die Anlieger. Auch dort, wo im Plangebiet ergänzende Nutzungen zum Wohnen zugelassen sind (WA), ist dies im konkreten Fall auf wohnverträgliche Nutzungen mit verträglicher Verkehrsbelastung beschränkt.*
- e) *Die Fläche ist im Flächennutzungsplan für eine Baulandentwicklung vorgesehen. Eine Teilfläche im Süden wird als öffentlicher Freiraum gestaltet.*
- f) *Die Entwicklung hat nur geringe ökologischen Nachteile zur Folge. Die Baugebietsflächen grenzen im Osten an den Bahndamm-Grünzug und im Norden an den großen Gartenland-Grünzug im Bereich Haardtweg, die beide eine vergleichbare Biotopstruktur aufweisen. Der Verlust im Plangebiet ist dagegen nur kleinräumig und hat keine übergreifenden Auswirkungen. Durch die relativ geringe zukünftige bauliche Dichte im Plangebiet werden*

zudem in wenigen Jahren auch auf den heutigen Flächen wieder größere artenreiche Gartenbereiche entstanden sein. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen. Die offene städtebauliche Struktur erlaubt auch zukünftig eine gute Durchlüftung.

- g) Die Frage der zeitlichen Umsetzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (weder für die Frei- noch für die Bauflächen). Kinder haben aber erfahrungsgemäß in einem Baugebiet dieser Größe auch in der Bauzeit vielfältige Spielmöglichkeiten. Auch die Wohnstraßen des Quartiers bleiben als Spielräume erhalten, die Einwender verfügen zudem über eine eigene private Wohnstraße, die als gesicherte Spielfläche zur Verfügung steht.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ziffer 5: Schreiben vom 5. Februar 2010 mit Bedenken

- a) Die in der Begründung beschriebene Bestandsaufnahme entspricht einer neu geschaffenen Realität, 2004 wurde durch das Gartenamt das gesamte Buschwerk entfernt.
- b) Es ist kein Bedarf erkennbar, die Entwicklung der Bevölkerungszahlen ergibt keine Notwendigkeit für Wohnungsbau. Die Bebauungsdichte soll dem tatsächlichen Wohnbedarf angepasst werden, gegebenenfalls auf eine Bebauung völlig verzichtet werden.
- c) Die Wohn- und Lebensqualität der Anwohner und der zukünftigen Bewohner sinkt. Das zu bebauende Gebiet ist für die älteren Mitbürger die einzige fußläufig zu erreichende Möglichkeit einer Naherholungszone.
- d) Die Beurteilung der Schallimmissionen wurde nicht gemessen, sondern tabellarisch ermittelt. Die Lärmquelle Verschiebebahnhof wurde nicht berücksichtigt. Die Belastung durch die Bahn ist sowohl südlich als auch nördlich des lärmschützenden Damms kritisch. Das Fällen der Bäume wird zu einer höheren Lärmbelastung führen.
- e) Der Bebauungsplan weist einen ökologischen Widerspruch auf, da dem Verlust des Biotops kein Bedarf gegenüber steht.
- f) Die Planung berücksichtigt nicht die Interessen der im Wohngebiet lebenden Kinder. Eine mögliche Spielplatzfläche im südlichen Bereich ist für kleine Kinder eher gefährlich als geeignet. Es soll eine Spielzone im nördlichen Bereich eingerichtet werden.
- g) Es wird ein bedeutsamer Wertverlust aller Immobilien in der Nähe eintreten.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Kassel kann die persönliche Verlustwahrnehmung der Einwender nachvollziehen. Sie räumt dennoch der Wohnflächen-Bedarfsdeckung ein höheres Gewicht ein. Die Einwender sind an keiner Stelle in ihren Rechten beeinträchtigt. Das Quartier Schloßäckerstraße behält sowohl in der örtlichen Situation als auch im gesamtstädtischen Vergleich seine hohe Wohnqualität für alle Generationen von den Senioren bis zu den spielenden Kindern. Das Plangebiet ist seit vielen Jahren für eine Bebauung vorgesehen, bis vor wenigen Jahren für den Straßenbau. Das Haus der Einwender wurde im Wissen dieser Straßenplanung errichtet. Im Anschluss an die Straßenplanung wurden die Flächen als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Es hat nie eine Planung der Stadt gegeben, hier einen öffentlichen Freiraum zu gestalten. Die Stadt reagiert mit der Baulandausweisung auf eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt, der derzeit nur ein unzureichendes Angebot gegenübersteht. Zu den geltend gemachten Belangen im Einzelnen:

- a) *Ausgangspunkt einer Bestandsaufnahme kann stets nur der Bestand sein.*
- b) *Die Bebauungsdichte ist dem Bedarf angepasst. Der Stadt liegen derzeit über 200 Anfragen nach Einfamilienhausgrundstücken vor, denen kein entsprechendes Angebot entgegensteht. Allein um die 15 Grundstücke im Plangebiet bewerben sich bereits heute über 40 Interessenten.*
- c) *Das Quartier hat auch zukünftig eine hohe Lebensqualität. Es verfügt über ruhige Wohnstraßen und grenzt im Norden an das öffentlich zugängliche Gartengelände (Haardtweg). Die vorhandene Grünfläche bietet heute keine Aufenthaltsmöglichkeiten, interne Wege, Sitzbereiche u.ä. fehlen. Der einzig vorhandene bisher bahneigene Fußweg am Fuß des*

Bahndamms wird zukünftig im Bebauungsplan als öffentlicher Weg gesichert und bleibt damit für die Anlieger erhalten. Zusätzlich entsteht ein gestalteter öffentlicher Grünbereich im südlichen Bereich des Plangebietes, der neben seiner Spielraumfunktion für Kinder auch als Aufenthaltsbereich für die erwachsenen Quartiersbewohner gestaltet werden soll. Für die Planung des Freiraums wird ein Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

- d) Die Lärmimmissionen sind in der vorgeschriebenen Weise in einem Berechnungsverfahren als mögliche Maximalbelastung berechnet und für drei Geschossebenen ermittelt worden. Dadurch wird sichergestellt, dass nicht durch Messungen zu niedrige Lärmwerte ermittelt werden. Bei der Berechnung wird die Bepflanzung nicht berücksichtigt. Unter diesen Bedingungen ergeben sich keine der geplanten Wohnentwicklung im Plangebiet entgegen stehenden Lärmwerte. Zu den vorhandenen Gebäude hin nehmen die Lärmwerte weiter ab. Der Verschiebebahnhof befindet sich jenseits der Bahnlinie hinter einem Wohngebiet in etwa 1.000 m Luftlinien-Entfernung und wird nicht dadurch, dass er im Plangebiet gelegentlich hörbar ist, zu einer maßgeblichen Belastungsquelle.
- e) Wie unter b) dargestellt, ist der Bedarf unmittelbar vorhanden. Im übrigen hat die Entwicklung nur geringe ökologische Nachteile zur Folge. Die Baugebietsflächen grenzen im Osten an den Bahndamm-Grünzug und im Norden an den großen Gartenland-Grünzug im Bereich Haardtweg, die beide eine vergleichbare Biotopstruktur aufweisen. Der Verlust im Plangebiet ist dagegen nur kleinräumig und hat keine übergreifenden Auswirkungen. Durch die relativ geringe zukünftige bauliche Dichte im Plangebiet werden zudem in wenigen Jahren auch auf den heutigen Flächen wieder größere artenreiche Gartenbereiche entstanden sein. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche geschaffen.
- f) Das Wohngebiet Schloßäckerstraße bleibt auch in Zukunft sehr kinderfreundlich: die Grundstücke verfügen über private Freiflächen, die Wohnstraßen bleiben als verkehrssame Spielflächen erhalten, die Einwohner verfügen zudem über eine private eigene Wohnstraße. Im Süden des Plangebietes entsteht ein neuer großzügig bemessener Spiel- und Grünbereich, im Norden bleibt der aufgelassene Bahndamm als ‚wilder Streifraum‘ für die älteren Kinder erhalten und die Spiel- und Freiflächen an der nördlich gelegenen Ernst-Leinius-Schule sind auf autofreiem Weg erreichbar. Der großzügige Spielplatz im Süden hat einen wesentlich größeren, auch über die Christbuchenstraße hinausreichenden Einzugsbereich, als eine Randlage an der äußersten Nordost-Ecke des Quartiers. Er wird durch den mit Hecken begrenzten P+R-Parkplatz zur Christbuchenstraße hin abgeschirmt und zum Bahndamm hin abgegrenzt. Die Wegeverbindung Heckenbreite – Regiotramhaltestelle schafft soziale Kontrolle. Zusammen mit den nördlich angrenzenden Wege- und Straßenflächen entsteht ein für alle Anwohner vielfältig nutzbarer Spiel- und Freiraumbereich hoher Qualität.
- g) Es gibt keinerlei Hinweise darauf, dass das vorhandene, direkt am großzügigen Grünzug ‚Haardtweg‘ gelegene 30 Jahre alte Reihenhausquartier mit seiner privilegierten innerstädtischen Randlage durch die Bebauung von 15 bis 25 Neuhausgrundstücken einen Wertverlust erfahren könnte.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

**B Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange
Trägerbeteiligung Dez. 2008 und Offenlage 2010**

**Ziffer 6: DB Services Immobilien GmbH, Schreiben vom 15. Dez. 2008, ersetzt durch
Schreiben vom 12. Jan. 2010 mit Hinweisen**

- a) Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.
- b) Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
- c) Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Im Falle von Erdarbeiten müssen vorhandene Kabel und Leitungen durch den Bauherren gesichert werden.
- d) Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung) sind Blendungen und andere Störungen des Bahnbetriebs auszuschließen.
- e) Im Bereich des Kinderspielplatzes muss die Einfriedung in Höhe und Ausführung so beschaffen sein, dass weder die Kinder noch der Eisenbahnbetrieb (z.B. durch Ballspielen) gefährdet werden.
- f) Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Bahn.
- g) Parkplätze und Zufahrten müssen zur Bahnseite hin gesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände in jedem Fall verhindert wird.
- h) Bei der Bepflanzung dürfen zur Bahnseite hin keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse gepflanzt werden.
- i) Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehrs nicht gefährdet werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die geltend gemachten Belange sind bereits in das Planverfahren eingeflossen und werden in der baulichen Umsetzung berücksichtigt. Die Gleisanlagen liegen auf einem steilen Bahndamm gut 3 – 4 m über dem Plangebiet, auf zwei Dritteln der Plangebietsgrenze sind sie zudem durch einen stillgelegten Bahndamm abgeschirmt. Der Schutz- und Sicherungsaufwand ist entsprechend gering. Am Fuß der Bahnböschung verläuft zukünftig ein öffentlicher Fußweg, der Spielbereich im geplanten Grünzug wird gesichert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

**Ziffer 7: Städtische Werke, Schreiben vom 19. Dez. 2008, ersetzt durch Schreiben
vom 25. Jan. 2010 mit Hinweisen**

Mit der Verlegung der Wasserleitung kann erst begonnen werden, wenn der Weg unterhalb des Bahndamms frei zugänglich ist. Die alte Leitung kann erst nach Inbetriebnahme des neuen Abschnitts stillgelegt werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf die bauliche Umsetzung. Die Bauablaufplanung wurde zwischenzeitlich einvernehmlich zwischen Stadt und Städtischen Werken abgestimmt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 8: Regierungspräsidium Kassel, Grundwasserschutz, Schreiben vom 17. Dez. 2008, ersetzt durch Schreiben vom 22. Jan. 2010 mit Hinweisen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone B2 (Äußere Zone) des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“. Es ergeben sich aber für den Bebauungsplan keine Verbotstatbestände. Lediglich Tiefenbohrungen (tiefer als Kote 50 m unter NN) bedürfen der vorherigen Genehmigung.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

In der Begründung zum Bebauungsplan ist der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet in Kap. 2.2.2 bereits enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 9: Regierungspräsidium Kassel, Naturschutz und Landschaftspflege (ONB), Schreiben vom 15. Dez. 2008, ersetzt durch Schreiben vom 26. Jan. 2010 mit Hinweisen

Die ONB teilt mit, dass die von ihr in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt sind, gibt aber folgende Hinweise:

- a) Die Betroffenheit von Arten oder relevanten Vogelarten ist für die Festlegung des Ausgleichskonzeptes von maßgeblicher Bedeutung.
- b) Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob durch die Realisierung die artenschutzrechtlichen Verbote des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt werden können.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die durch die ONB zu vertretenden Belange sind in diesem Verfahren nicht berührt.

Zu a): Wie in der Begründung in Punkt 2.3.7 benannt, befindet sich das Plangebiet im Innenbereich (§ 34 BauGB). Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich (§1a (§) BauGB). Entsprechend wird auch kein gesondertes Ausgleichskonzept erstellt.

Zu b): Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt inhaltlich diese Anforderungen, ohne die genannten Vorschriften im Einzelnen zu erwähnen. Zur Verdeutlichung und besseren Nachvollziehbarkeit wird daher ausgeführt:

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel - ZRK) erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen. Im Analogieschluss und aufgrund sporadischer Beobachtungen wurden in Bezug auf die Fauna Vorkommen von Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln konstatiert (vgl. Kap. 2.3.1 Punkt Fauna der Begründung). Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden nicht vermutet, jedoch sind natürlich verschiedene europäische Vogelarten anzutreffen. Diese zählen zum Spektrum der regulären und weit verbreiteten Brutvogelarten in Hessen, wie Amsel, Meisenarten, Rotkehlchen, Sperling, Grünfink.

Deren vorhandene Lebensstätten werden, wie der Umweltbericht darstellt, bei der Realisierung des Bebauungsplanes betroffen i.S. des §42 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (vgl. Kap. 2.3.3 Schutzgut Flora und Fauna). Wie ebenfalls dargestellt wird, können die Auswirkungen durch Schaffung neuer Lebensräume (Hausgärten, öffentliche Grünflächen) im Zusammenwirken mit den vorhandenen Biotopen in der unmittelbaren Umgebung gering gehalten werden (vgl. Kap. 2.5 der Begründung). Im Norden grenzt der um ein Vielfaches größere Grünzug am Haardtweg mit seiner vielfältigen Gartenstruktur an, nach Osten grenzt das Plangebiet an den aufgelassenen Bahndamm mit seinem waldartigen Bestand. Der in Teilen nur temporäre Biotopverlust im Plangebiet hat in diesem räumlichen Verbund keine Auswirkungen auf die Artenvielfalt im Stadtgebiet oder im Stadtteil. Da somit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt entsprechend § 42 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot des § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 10: Zweckverband Raum Kassel, Schreiben vom 7. Jan. 2009, ersetzt durch Schreiben vom 4. Feb. 2010 mit Hinweisen

- a) Hinweis auf die FNP-Darstellungen.
- b) Hinweis darauf, dass der Mindestdichtewert des Siedlungsrahmenkonzeptes von 25 Wohneinheiten (WE)/ha erheblich unterschritten wird.
- c) Wunsch, auf den Umweltbericht des FNP unter Punkt 2.2.3 in der Begründung hinzuweisen.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Zu a): Die FNP-Darstellung wird in Kap. 2.2.3 der Begründung benannt.

Zu b): Der Bebauungsplan legt keine maximale Dichte fest, sondern ist offen für ein Spektrum vom Einfamilienhaus bis zu einer Reihenhausbauung. Je nach realer Nachfrage wird sich daraus eine städtebauliche Dichte ergeben, die sehr wohl im Spektrum des Siedlungsrahmenkonzeptes liegen kann. Allerdings verlangen allein die vom FNP für das Plangebiet postulierten ökologischen Belange eine offene, wenig dichte Baustruktur. Zusätzlich sind in der städtebaulichen Planung auch die Wünsche der Anlieger und die konkrete Nachfragesituation zu berücksichtigen, die beide für eine geringere Dichte sprechen. Da das Plangebiet zudem nur eine Abrundung der vorhandenen Siedlung Schloßackerstraße mit hoher baulicher Dichte ist, kann es nur in der Gesamtsicht beurteilt werden. Als Fazit ist festzustellen, dass städtebauliche Dichtewerte keine Aussagebedeutung haben, da sie keinen Bezug zu Fragen der städtebaulichen Qualität und zur konkreten städtebaulichen Bedarfslage in einem Plangebiet haben.

Zu c): Die Begründung stellt in Kap. 2.2.4 den sich vom Umweltbericht nicht unterscheidenden Landschaftsplan zum FNP dar. Eine Änderung der Begründung ist daher verzichtbar.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 11: BUND Kassel, Schreiben vom 5. Februar 2010 mit Bedenken

Der BUND lehnt die Gebietsentwicklung mit folgender Begründung ab:

- a) Es fehlt der Bedarf für genau dieses Baugebiet.
- b) Es ist ein ausreichendes Mietangebot in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- c) In geringer Entfernung wird das Baugebiet ‚Zum Feldlager‘ geplant.
- d) Die im FNP geforderte Grünverbindung findet im Bebauungsplan keine Berücksichtigung.
- e) Übrig bleibt eine eingezäunte private, gärtnerisch überformte Restgrünfläche, die die ursprünglichen Funktionen nicht ansatzweise ersetzen kann.
- f) Der Anteil der Erschließungsflächen im Plangebiet liegt mit 20 % überdurchschnittlich hoch.
- g) Die gewählte Erschließung ist als Doppelschließung ein vermeidbarer Eingriff.
- h) Die Lage an der Bahn ist durch Lärm belastet.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die geltend gemachten Bedenken sind aus folgenden Gründen unbegründet:

- a) *Der Stadt liegen zur Zeit über 200 Grundstücksanfragen vor, für die kein Baulandangebot verfügbar ist. Für die 15 Grundstücke im Baugebiet ‚Schloßackerstraße‘ liegen bereits jetzt, vor Beginn der Vermarktung, über 40 Bewerbungen vor.*
- b) *Dies ist eine unbelegte Behauptung, die sich nicht mit der Leerstandseinschätzung der Stadt deckt. Unabhängig davon ist die Stadt aber weder berechtigt noch bereit, an Eigentümern interessierte Bauwillige zwangsweise in leere Mietwohnungen einzuweisen.*
- c) *Für das Baugebiet ‚Zum Feldlager‘ ist gerade erst mit dem Planungsverfahren begonnen worden. Wenn diese Baugrundstücke verfügbar werden, wird die Entwicklung in der Schloßackerstraße abgeschlossen sein. Selbst für eine parallele Entwicklung wäre aber eine ausreichende Nachfrage vorhanden.*
- d) *Die im FNP geforderte Grünverbindung ist auf der gesamte Länge des Plangebietes vorhanden. Im nördlichen Abschnitt besteht die Grünverbindung aus dem hier vorhandenen aufgelassenen Bahndamm. Dieser waldartig bewachsene verwilderte Grünbereich wird*

nicht in die geplante Siedlungsentwicklung einbezogen und bleibt als Grünzug unverändert erhalten. Wo dieser Grünzug nach Süden hin ausläuft, wird er im Plangebiet durch eine sich aufweitende Grünfläche bis zum Parkplatz an der Christbuchenstraße verlängert. Dieser Abschnitt des Grünzugs wird als öffentliche Grünfläche und als Spielbereich gestaltet. Am Fuß des Damms wird im Bebauungsplan eine durchgängige Fuß-Radwegverbindung festgesetzt, die zum Teil als Anliegerstraße ausgebaut wird. Der gesamte Grünzug wird zusätzlich von Nord nach Süd durch eine Reihe von 24 Baumstandorten gestaltet.

- e) Durch die relativ geringe zukünftige bauliche Dichte im Plangebiet werden in wenigen Jahren auch auf den heutigen Flächen wieder artenreiche Hausgärten entstanden sein. Die negative ökologische Bewertung des BUND für diese Hausgartenstrukturen ist nicht sachgerecht. Im übrigen grenzen die Baugebietsflächen im Osten an den Bahndamm-Grünzug und im Norden an den großen Gartenland-Grünzug im Bereich Haardtweg, die beide eine vergleichbare Biotopstruktur aufweisen. Der Verlust im Plangebiet ist dem gegenüber nur kleinräumig und hat weder im Stadtteil noch gesamtstädtisch wesentliche ökologische Auswirkungen.
- f) Die Flächenbilanz für das Plangebiet umfasst neben den Neubauf Flächen auch bestehende Bau- und Verkehrsflächen. So liegt neben bestehenden Straßenabschnitten im Bereich Heckenbreite auch der gesamte bereits vorhandene Fußweg am Fuß des Bahndamms im Plangebiet und wird in der Flächenbilanz ausgewiesen. Der Straßenneubau im Bereich der heutigen Grünfläche umfasst lediglich etwa 12 % dieser Fläche und ist auf das erforderliche Minimum begrenzt.
- g) Die Annahme, im Plangebiet gebe es eine ‚Doppellerschließung‘, ist falsch. Bis auf die Eckgrundstücke werden sämtliche Grundstücke im Plangebiet nur einseitig durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Bei der in der Stellungnahme benannten „bisherigen Schloßäckerstraße“ handelt es sich um private Erschließungsflächen im Eigentum der Anlieger. Die Stadt hat mit diesen Anliegern über einen Anschluss der neuen Grundstücke und über einen Ankauf verhandelt, hatte aber keinen Erfolg.
- h) Die möglichen Lärmimmissionen sind in der vorgeschriebenen Weise in einem Berechnungsverfahren als mögliche Maximalbelastung berechnet und für drei Geschossebenen ermittelt worden. Es gibt keine der Wohnentwicklung im Plangebiet entgegen stehenden Lärmwerte. Die Lärmsituation im Plangebiet ist aufgrund der völlig anderen Zugbelastung nicht mit lärmbelasteten Strecken im Süden des Stadtgebiets vergleichbar.

Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Ziffer 12: Deutsche Telekom, Schreiben vom 5. Februar 2010 mit Hinweisen

Die Telekom weist auf die Notwendigkeit ausreichender Trassenbreiten für die Leitungsverlegung in den Straßenräumen hin und bittet darum sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen die Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Ein entsprechender Hinweis soll in die Begründung aufgenommen werden.

Stellungnahme und Beschlussvorschlag:

Die Belange der Telekom sind in der Planung bei der Dimensionierung der Straßenbreiten und der Festlegung der Baumstandorte in vollem Umfang berücksichtigt worden. Ein ergänzender Hinweis in der Begründung ist hierzu nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

gez.

Spangenberg

Kassel, 10. März 2010

Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“



Stand: 16.07.2009

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“

Auftraggeber
Stadt Kassel
- Stadtplanung und Bauaufsicht -

Auftragnehmer
Planungsgruppe Nord
Gesellschaft für Stadt- und Verkehrsplanung
Dörnbergstraße 12
34119 Kassel

Telefon: 05 61 / 8 07 58-0
Telefax: 05 61 / 8 07 58-58
Email: pgn@pgn-kassel.de

Internet: www.pgn-kassel.de

In Zusammenarbeit mit:

Stadtbau+
Städtebau und Architektur
Fingerhutweg 14
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727
Email: s.schlueter-stadtbau.plus@t-online.de

Bearbeitung
Dipl.-Ing. Stefan Schlüter

Kassel, 16. Juli 2009

Gesellschafter der Planungsgruppe Nord - PGN:

Dipl.-Ing. Wolfgang Nickel ■ Dipl.-Ing. Andreas Schmitz

Inhalt

1	Allgemeines	1
1.1	Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Anlass und Zielsetzungen des Bebauungsplanes	1
1.3	Verfahren	2
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	2
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.6	Lage des Plangebietes	2
1.7	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	4
1.8	Bestand	5
1.8.1	Baulich-räumliche Struktur	5
1.8.2	Verkehr	5
2	Umweltbericht	7
2.1	Einleitung	7
2.1.1	Anlass der Planung, Vorhaben	7
2.2	Planbedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	8
2.2.1	Regionalplan Nordhessen	8
2.2.2	Landschaftsrahmenplan	8
2.2.3	Flächennutzungsplan	8
2.2.4	Landschaftsplan	8
2.2.5	Klimauntersuchung	9
2.2.6	NATURA 2000 - Gebiete	9
2.3	Hauptteil	10
2.3.1	Bestandsaufnahme	10
2.3.2	Zielkonzept	18
2.3.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
2.3.4	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3.5	Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen	26
2.3.6	Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	27
2.3.7	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.3.8	Andere Planungsmöglichkeiten	28
2.4	Sonstige Angaben	28
2.4.1	Verwendete technische Verfahren	28
2.4.2	Probleme bei der Erstellung der Angaben	28
2.4.3	Geplante Maßnahmen des Monitoring	28
2.5	Zusammenfassung	29
3	Planung, Begründung der Festsetzungen	31
3.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung	31

3.2	Städtebaulicher Entwurf	31
3.3	Art der baulichen Nutzung	34
3.3.1	Reines Wohngebiet	34
3.3.2	Allgemeines Wohngebiet 1	34
3.3.3	Allgemeines Wohngebiet 2	35
3.4	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	35
3.5	Schallimmissionsbelastung	36
3.6	Öffentliche Verkehrsflächen	36
3.7	Öffentliche Grünflächen / Baum und Heckenstandorte	38
3.8	Bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien	39
3.9	Örtliche Bauvorschriften	40
3.9.1	Gestaltung baulicher Anlagen	40
3.9.2	Grundstücksfreiflächen	40
3.9.3	Verwendungsverbot von Brennstoffen, Festsetzung von Heizungsarten	41
3.10	Ver- und Entsorgung	42
3.11	Bodenordnung	42
3.12	Kosten	43
3.13	Flächenbilanz	43

Abbildungen

1	Übersichtsplan, M 1 : 5.000	3
1	Bestandsplan August 2006, M 1 : 2000	10
2	Lage der Bahngleise	12
3	Zielkonzept, M 1 : 2000	19
4	Beurteilungspegel Tag (06 - 22 Uhr) für EG, 1. OG und 2. OG	22
5	Beurteilungspegel Nacht (06 - 22 Uhr) für EG, 1. OG und 2. OG	23
6	Städtebaulicher Entwurf	33

Tabellen

1	Flächenbilanz	43
---	---------------	----

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 10.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“ beschlossen. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kirchditmold, Flur 3.

1.2 Anlass und Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Kassel hat zur Schaffung eines ausreichenden und hochwertigen Baulandangebotes ein Entwicklungsprogramm für Wohnbauland aufgestellt. Das Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht hat in einem ersten Schritt anhand verschiedener Kriterien potenzielle Flächen im Stadtgebiet erfasst, bewertet und in zwei Prioritätsstufen eingeteilt. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Fläche IV Wo 01 Kirchditmold, Schloßbäckerstraße in der ersten Prioritätsstufe im Entwicklungsprogramm Wohnbauland enthalten.

Im Rahmen einer weiterführenden Untersuchung¹ wurden neun Flächen vertiefend untersucht, die bisher aufgrund von Straßenplanungen („Westtangente“) von Nutzungen freigehalten wurden. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen an Schienenwegen, die parallel der Trasse der Neubaustrecke und der so genannten Harleshäuser Kurve liegen. Ein Schwerpunkt dieser Flächenuntersuchung lag in der Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionsbelastungen durch den Schienenverkehr.

Das vorhandene Wohngebiet nördlich der Christbuchenstraße soll nach Osten erweitert werden. Das Plangebiet ist stadträumlich hervorragend integriert und gut zu erschließen. Eine Wohnbebauung ist ohne Schallschutzmaßnahmen möglich. Die unbebauten Flächen im Plangebiet befinden sich zu etwa 70 % in städtischem Eigentum. Zur Neuordnung soll ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Aufgrund dieser Standortfaktoren soll das Plangebiet entsprechend der umgebenden Bebauung als Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt werden.

Der an das Plangebiet angrenzende Bahndamm soll als Grünverbindung erhalten bleiben. Diese soll im Plangebiet durch zusätzliche öffentliche Grünflächen nach Süden hin verstärkt werden. Die hier bestehende, bisher private (DB AG) nord-südliche Fuß- und Radwegeverbindung wird zukünftig als öffentliche Verbindung gesichert.

1 Planungsgruppe Nord PGN: Entwicklungsprogramm Wohnbauland – Flächenuntersuchung. Kassel 2006

2

1.3 Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4(1) BauGB ist mit Schreiben vom 29.08.2006 und Frist bis 29.09.2006 erfolgt.

Parallel wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt durch Planaushang im Rathaus vom 18.09.2006 bis 29.09.2006.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter ist erfolgt mit Schreiben vom 05.12.2008 und einer Beteiligungsfrist von einem Monat.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt. Die Begründung enthält gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Wegeparzelle 108/3
- im Osten durch die westliche Grenze des Bahndamms, Flurstück 123/3
- im Süden durch die nördliche Grenze der Christbuchenstraße, Flurstück 261/76
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Wegeparzellen 261/72 und 102/73 sowie durch die östlichen Grenzen der Wegeparzellen 102/28, 105/42, 105/40 und 105/71.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2 ha.

1.6 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kirchditmold an dessen nordöstlicher Grenze. Es erstreckt sich westlich entlang der Bahnanlage Harleshäuser Kurve südlich des Grünzugs, der die Grenze zwischen den Stadtteilen Kirchditmold und Harleshausen markiert. Im Süden wird das Plangebiet durch die

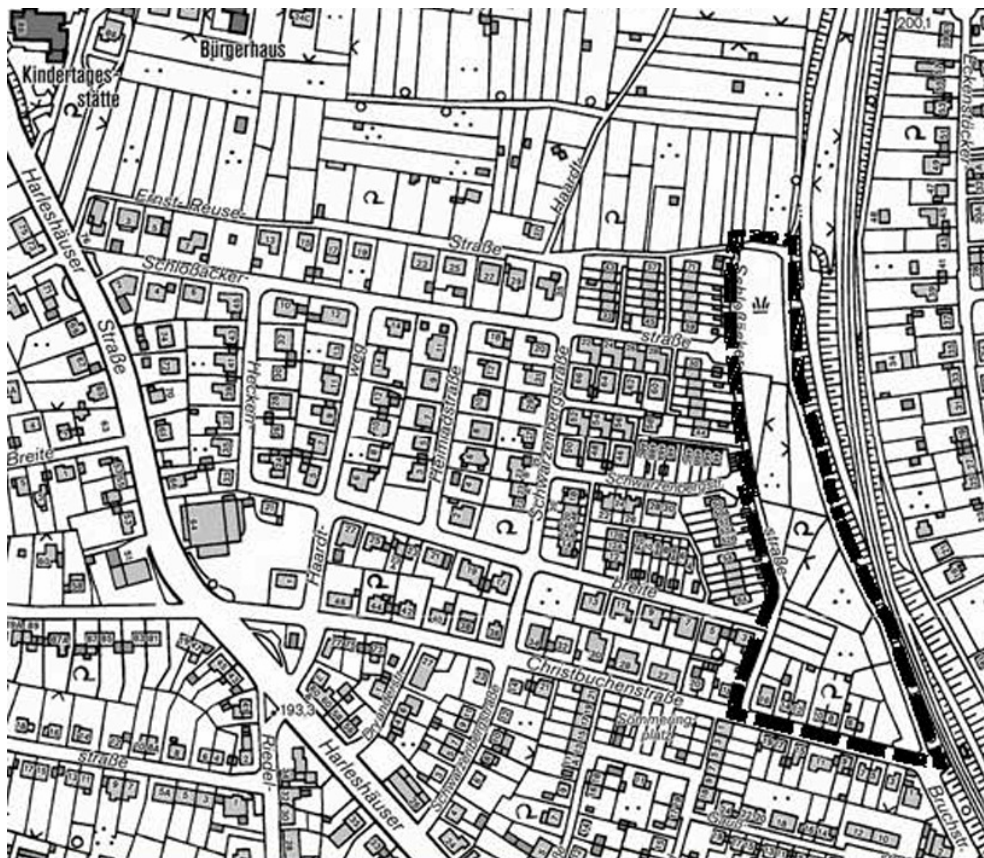
Christbuchenstraße begrenzt, im Westen durch die Reihenhausbebauung an der Schloßbäckerstraße.

Die Kita Harleshausen II ist über das bestehende (Wohn-)Straßennetz, die Ernst-Leinius-Schule (zugehöriger Grundschulbezirk) über den Haardtweg schnell und sicher erreichbar. Für junge Familien bildet die fußläufige Erreichbarkeit von Kindergarten und Grundschule auf kurzen, sicheren Wegen einen wichtigen Standortfaktor. Nahversorgungseinrichtungen bestehen in fußläufiger Entfernung an der Harleshäuser Straße (Lebensmittelmarkt) und im Ortskern Kirchditmold. Das Plangebiet befindet sich im direkten Umfeld der neuen RegioTram-Haltestelle Kirchditmold an der Christbuchenstraße / Bruchstraße.

Die angrenzenden Quartiere sind durch Einfamilienhausbebauung in Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern bestimmt. Das unmittelbar angrenzende Quartier Schwarzenbergstr. / Schloßbäckerstraße ist Anfang der Achtziger Jahre in verdichteter Bauweise mit Reihen- und Teppichhausbebauung entstanden. Aktuell beginnt im Quartier der Generationenwechsel mit einem Zu-zug junger Familien.

Der im Osten an das Plangebiet angrenzende Bahndamm hat in seinem nördlichen Abschnitt durch die hier aufgelassene Bahnnutzung (hier befand sich früher ein zusätzliches Gleis mit Überquerungsbauwerk) den Charakter eines ausgeprägten Nord-Süd-Grünzugs mit einer Breite zwischen 20 - und 30 m.

■ Abbildung 1: Übersichtsplan, M 1 : 5.000



1.7 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche, Bestand dargestellt, ebenso im Entwurf des Regionalplanes Nordhessen 2006. Dem Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung oder Landesplanung entgegen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2007 des ZRK ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, entlang der Bahnanlagen ist eine Grünverbindung ausgewiesen. Die in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Hauptwasserleitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bisheriges Planungsrecht

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich überwiegend um eine Neuaufstellung, eine Ausnahme bilden die Flächen des südwestlichen Anschlussbereichs an die bestehende Bebauung, die sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne befinden.

- Bebauungsplan IV 20 B „Schwarzenbergstraße“ vom 18. Januar 1980: Die städtische Wegeparzelle zwischen den Wendeanlagen der Schwarzenbergstraße und der Heckenbreite (Flurstück 102/73) ist bisher als eine der anliegenden Bebauung zugeordnete Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Wegeparzelle soll zukünftig als öffentliche Wohnstraße genutzt werden.
- Bebauungsplan IV 20 „Harleshäuser Straße, Auf der Schuhbach, Christbuchenstraße“ vom 07. März 1973: Die im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke an der Christbuchenstraße sind bisher als Reines Wohngebiet (GRZ 0,25) festgesetzt, für die Gebäude Nr. 6 und 8 besteht bisher kein Baurecht. Diese Grundstücke sollen zukünftig im Zusammenhang des neuen Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (mit leicht erhöhter GRZ/GFZ) ausgewiesen werden.

Innenbereich

Das Plangebiet ist in der Innenbereichssatzung der Stadt Kassel („Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB“ vom 18. April 1978) als Innenbereich festgesetzt.

Wegeparzelle am Bahndamm

Die am Fuß des Bahndamms verlaufende Wegeparzelle hat die Stadt mit Grundstückskaufvertrag vom 26. Mai 2009 von der Deutsche Bahn Aktiengesellschaft (DB AG) erworben. Die DB AG führt derzeit das Freistellungsverfahren zur eisenbahnrechtlichen Entwidmung der Fläche durch.

1.8 Bestand

1.8.1 Baulich-räumliche Struktur

Die überwiegenden Bereiche des Plangebietes stellen sich als Sukzessionsfläche und Grabeland dar. Lediglich der südliche Bereich entlang der Christbuchenstraße ist mit freistehenden Häusern und Doppelhäusern bebaut, die langen Grundstücke werden als Hausgärten genutzt. Die verwilderten Flächen werden sowohl von den Kindern der anliegenden Quartiere zum Spielen genutzt als auch als Hundenauslauffläche.

Die Sukzessionsflächen sind in Teilbereichen mit gealtertem Gehölzaufwuchs verschiedener Arten bestanden. Durch eine regelmäßige Mahd wird weiterer Gehölzaufwuchs verhindert.

Die Grabelandparzellen werden teilweise extensiv genutzt/gepflegt, so dass einige Gärten mittlerweile auch einen umfangreichen Gehölzaufwuchs, durchsetzt von alten Obstbäumen, aufweisen.

Der in Nord-Süd-Richtung am Bahndamm verlaufende, bisher bahneigene Weg ist in einer Breite von ca. 3 m geschottert, der bahndammseitige Wegrand ist von einer typischen Saumgesellschaft bewachsen. Eine gealterte Hochstaudenflur bildet den Übergang zwischen dem Trittrasen am Wegrand und den Gehölzen am Bahndamm. Im nördlichen Bereich des östlich an das Plangebiet angrenzenden Bahngrundstücks besteht noch der Damm einer ehemaligen Bahnüberführung, der hier als Lärmschutzwall wirkt. Der Weg hat im Norden keine Weiterführung an der Bahn entlang, sondern verschwenkt an der nördlichen Grenze des Plangebietes nach Westen und führt an der Grenze zwischen Wohngebiet und Grabeland zur Schwarzenbergstraße.

Das Plangebiet war in seiner historischen Nutzungsentwicklung landwirtschaftliche Fläche und Gartenland. Bis vor wenigen Jahren war hier der Bau einer Nord-Süd-Straßenverbindung vorgesehen.

1.8.2 Verkehr

Südlich entlang des Plangebietes verläuft die Christbuchenstraße, der die Funktion einer Sammelstraße zukommt. Die südliche Bauzeile im Plangebiet (Bestand) wird von der Christbuchenstraße erschlossen.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein befahrbarer Wohnweg, von dem die angrenzende Reihenhausbebauung erschlossen wird. In dem Abschnitt zwischen der Heckenbreite und der Schwarzenbergstraße ist der Wohnweg eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die nördlichen Ab-

6

schnitte befinden sich in Privateigentum. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Schloßbäckerstraße und der Schwarzenbergstraße enden an der westlichen Grenze des Plangebietes mit Wendeanlagen.

Der von der Heckenbreite nach Süden zur Christbuchenstraße führende Weg ist eine durch Steinblöcke abgesperrte Fuß- und Radwegeverbindung, die auch der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient.

Der entlang des Bahndamms verlaufende Privatweg der Bahn wird öffentlich genutzt als Teil einer straßenunabhängig geführten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Zentgrafestraße und der Wolfhager Straße.

2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Anlass der Planung, Vorhaben

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 10.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“ beabsichtigt die Stadt Kassel, das vorhandene Wohngebiet nördlich der Christbuchenstraße nach Osten zu erweitern. Das Plangebiet ist stadträumlich hervorragend integriert und verkehrlich gut zu erschließen.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung befinden sich in fußläufiger Entfernung. Mit der in Bau befindlichen RegioTram Haltestelle „Kassel-Kirchditmold“, die voraussichtlich 2009 fertiggestellt wird, wird die Innenstadt zukünftig in wenigen Minuten mit dem ÖPNV erreichbar sein. Die unbebauten Flächen im Plangebiet befinden sich zu etwa 70 % in städtischem Eigentum. Zur Neuordnung soll ein Umlenungsverfahren durchgeführt werden. Aufgrund dieser Standortfaktoren wird eine möglichst umfassende bauliche Nutzung der Flächen des Plangebietes in verdichteter Bauweise mit Einfamilienhäusern angestrebt, der Entwurf des Bebauungsplanes enthält entsprechende Festsetzungen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünverbindung im Verlauf des Bahndamms soll erhalten werden, die bestehende nord-südliche Fuß- und Radwegeverbindung wird damit gesichert.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist im Zusammenhang mit dem Bau der RegioTram Haltestelle ein Park + Ride Platz mit 12 Parkplätzen sowie einem Standort für Wertstoffcontainer mit Zufahrt von der Christbuchenstraße geplant.

Die geplante Innenentwicklung i.S. des § 1a (2) BauGB trägt dazu bei, die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die Stadterweiterung zu reduzieren.

Hiermit wird der Umweltbericht mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßäckerstraße“ vorgelegt. Der Umweltbericht entspricht den in der Anlage zum BauGB formulierten inhaltlichen Anforderungen.

2.2 Planbedeutsame Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

2.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche, Bestand dargestellt, ebenso im Entwurf des Regionalplanes Nordhessen 2006.

2.2.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 ist das Plangebiet als „bebauter Bereich“ dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet liegt in der Zone B 2 des Heilquellenschutzgebietes.

2.2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2007 des ZRK ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, entlang der Bahnanlagen ist eine Grünverbindung ausgewiesen. Die in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verlaufende Hauptwasserleitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

2.2.4 Landschaftsplan

Der Bestand des Plangebietes wird im Landschaftsplan des ZRK im mittleren und südlichen Bereich als Grünfläche (Gärten, Hecke, Gebüsch), im nördlichen Bereich als sonstige Brache dargestellt (Plan „Realnutzung“).

In dem Plan „Kulturlandschaft und Naturschutz“ ist der nördliche Bereich des Plangebietes und der Bahndamm als Biotopkomplex dargestellt.

In dem Plan „Kompensationsbereiche“ sind der nördliche Bereich des Plangebietes und der Bahndamm als wertvolle Biotope mit hoher Bedeutung eingetragen.

Der mögliche Eingriff ist in dem Plan „Maßnahmen“ unter Nr. 10044 enthalten. Die Folgen des Eingriffs werden im Textteil (S. 848 ff) hinsichtlich der

klimaökologischen Empfindlichkeit und des Verlustes an siedlungsnahem strukturreichem Freiraum als erheblich negativ eingestuft. Zur Verringerung der Eingriffe werden Hinweise für die Bauungsstruktur gegeben: Bauung und Erschließung in den westlichen Bereichen des Plangebietes, in den östlichen Bereichen Hausgärten und ein Grünzug. Der Weg entlang des Bahndamms soll erhalten und zur Erschließung des Restgrünzugs und der nördlich gelegenen Bereiche dienen. Eine Ausweisung als Rad- und Wanderweg wird vorgeschlagen. Andere Ausgleichsmaßnahmen sollen aus dem Kompensationspool gewählt werden.

Ferner wird das Plangebiet in dem Plan „Maßnahmen“ als Klima-Funktionsfläche, als Fläche mit Regelungen und Maßnahmen sowie als Entwicklungsfläche mit der Nr. 10251 dargestellt. Im Textteil (S. 651) wird dies als Sicherung und Entwicklung der östlichen Siedlungsrandzone entlang der Bahn als siedlungsbezogener Freiraum und als Abschnitt der stadtteilübergreifenden Grünverbindung beschrieben.

2.2.5 Klimauntersuchung

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des ZRK (Stand: Juli 1999) wird die Klimafunktion des Plangebietes als „aktives Mischklima“ beschrieben. Die angrenzende Bahntrasse ist als „Durchlüftungsbahn“ dargestellt. Das Plangebiet wird, wie die angrenzenden Quartiere, mit einem mittleren Luftleitpotenzial beschrieben. In der Klimabewertungskarte werden die überwiegenden Flächen des Plangebietes der Stufe 2, der nördliche Bereich der Stufe 3 (1 = höchste, 8 = geringste klimaökologische Wertigkeit) zugeordnet.

In der Stufe 2 sind Teilbereiche der Luftleitbahnen mit hoher Ausgleichsleistung, Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete mit überwiegend hoher Aktivität sowie innerstädtische Grünbereiche von außerordentlicher Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche enthalten.

Der Stufe 3 sind Flächen mit unterschiedlichsten klimaökologischen Ausgleichspotentialen mit mittlerer bis hoher Bedeutung zugeordnet. Hierzu zählen wenige Abschnitte der Luftleitbahnen mit untergeordneter Wertigkeit, Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete in engen Wirkungszusammenhängen zu benachteiligten Lagen sowie diverse innerstädtische Grün- und Freiflächen.

2.2.6 NATURA 2000 - Gebiete

Im Plangebiet befinden sich keine gemeldeten oder möglichen Schutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie oder der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete).

2.3 Hauptteil

2.3.1 Bestandsaufnahme

■ Abbildung 2: Bestandsplan August 2006, M 1 : 2000



Schutzgut Mensch, Immissionsbelastung

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde die Immissionsbelastung des Plangebietes durch die östlich gelegene Eisenbahnstrecke ermittelt. Die Bahntrasse verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes auf einem Damm, den sie weiter nördlich durchschneidet, so dass der Damm im nördlichen Teil als Lärmschutzwall wirkt und den Schienenverkehrslärm teilweise von dem Plangebiet abschirmt.

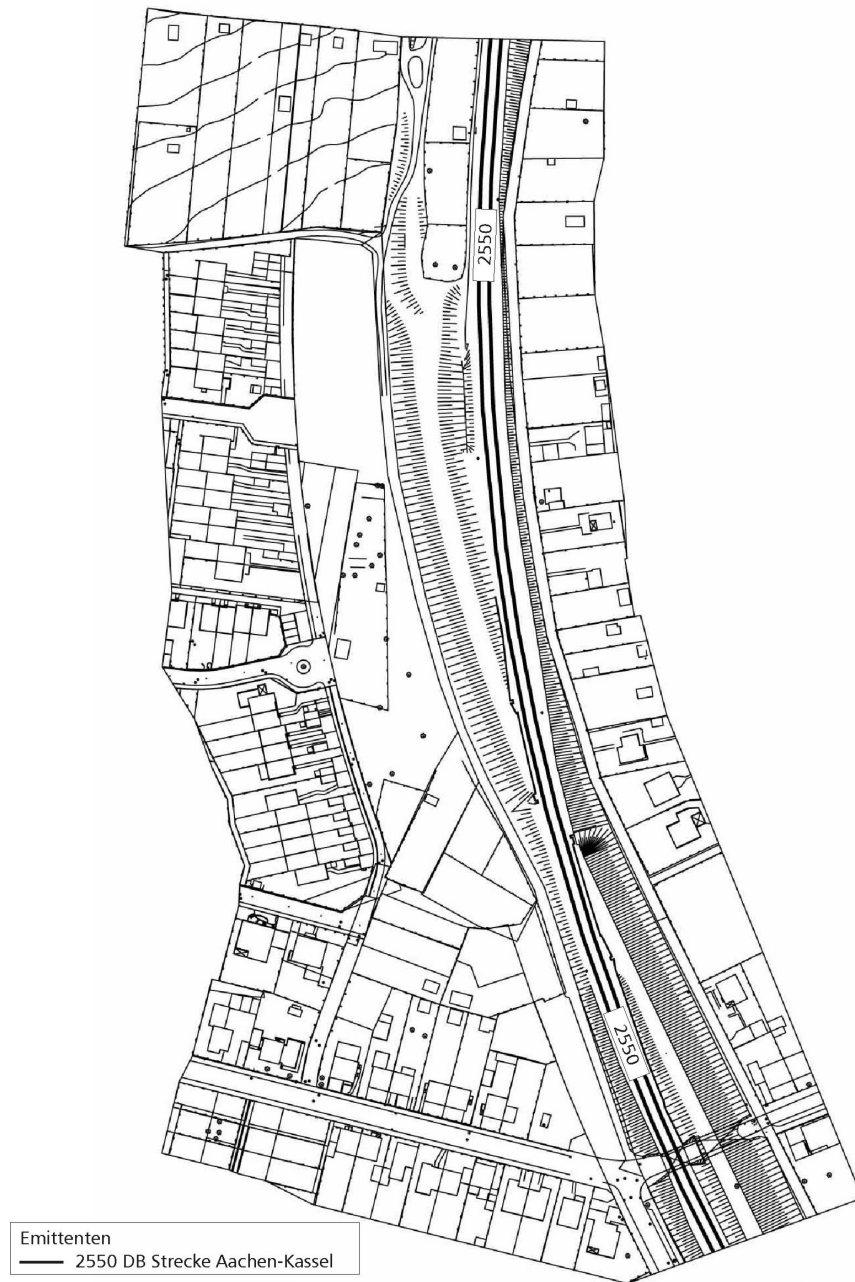
Die Voruntersuchung ist dargestellt in: „Entwicklungsprogramm Wohnbau-land - Flächenuntersuchung, Teil 1: Bestandsanalyse und schalltechnische Untersuchungen, Planungsgruppe Nord, Kassel 2006.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Planung wurde im Juni 2009 die „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Schloßbäckerstraße“ erstellt. Diese basiert auf den aktuellen Belastungsdaten unter Einbeziehung der RegioTram und ermittelt die Lärmsituation geschossweise differenziert (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bebauungsplangebiet „Schloßbäckerstraße“ „keine kritischen Lärmeinwirkungen“ bestehen. (Untersuchung, S. 9)

Der im Südosten des Plangebietes an der Christbuchenstraße festgesetzte öffentliche Parkplatz ist mit seinen 12 Stellplätzen keine wesentliche Belastungsquelle für das westlich angrenzende Wohngrundstück. Das hier vorhandene Gebäude war zudem ursprünglich als Doppelhaus geplant und weist nach Osten, zum Parkplatz hin, eine Brandwand auf.

■ Abbildung 3: Lage der Bahngleise



Schutzgüter Mensch / Kulturgüter / Sachgüter

Bezogen auf die Menschen hat der südliche Bereich des Plangebietes Bedeutung als Wohnstandort mit Hausgärten sowie Grabelandnutzung. Die gehölzbestandenen Sukzessionsflächen im mittleren und nördlichen Bereich werden überwiegend als Auslauffläche für Hunde sowie von Kindern und Jugendlichen in Verbindung mit dem angrenzenden Bahndamm als Streifraum genutzt. Der entlang des Bahndamms verlaufende Weg ist Teil einer straßenunabhängig geführten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Zentgrafensstraße und der Wolfhager Straße.

In dem Plangebiet sind keine dinglichen Kulturgüter vorhanden.

Als Sachgüter stellen sich die Gebäude und Freiraumanlagen in den Hausgärten im südlichen Bereich sowie die längs durch das Plangebiet verlaufende Hauptwasserleitung dar.

Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet stellt sich als Sukzessionsfläche mit gealterten Gehölzaufwuchs sowie teilweise extensiv genutzten/gepflegten Grabelandparzellen dar. Durch eine regelmäßige Mahd wird weiterer Gehölzaufwuchs auf den Sukzessionsflächen verhindert.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg ist in einer Breite von ca. 3 m geschottert, der bahndammseitige Wegrand ist von einer typischen Saumgesellschaft bewachsen. Eine gealterte Hochstaudenflur bildet den Übergang zwischen dem Trittrasen am Wegrand und den Gehölzen am Bahndamm. Auf dem Bahngrundstück östlich des mittleren Bereichs der Fläche besteht noch der Damm einer ehemaligen Bahnüberführung, der hier als Lärmschutzwall wirkt.

Der Bahndamm unterliegt als gewidmete Bahnfläche nicht der kommunalen Planungshoheit und ist nicht Bestandteil des Plangebietes. Aufgrund seiner hohen ökologischen Wertigkeit und Bedeutung für das Plangebiet wird der Bahndamm dennoch in die Untersuchung einbezogen.

Flora

Der untersuchte Bereich lässt sich anhand der Vegetation und der Topographie in zwei unterschiedliche Bereiche unterteilen: der Bahndamm wird nahezu durchgängig durch Großvegetation in Form von Gehölzen geprägt. Die Sukzessionsflächen und Gärten, die an den Weg westlich des Bahndamms anschließen, sind eher flach und durch Gehölzgruppen, Hecken und einige markante Einzelbäume gekennzeichnet.

Die Flächen lassen sich ferner in vegetationsbestandene und vegetationsfreie Flächen unterteilen. Vegetationsfreie Flächen sind die Straßenräume und die Wege. Die vegetationsbestandenen Flächen unterteilen sich in Flächen mit Gehölzen und Flächen mit Krautvegetation. Zu den von Krautvegetation geprägten Flächen zählen die Sukzessionsflächen, Teile des Hangfußes, und der nördliche Teil des Bahndamms ab Höhe der Schloßbäckerstraße.

Gehölze

Der Bahndamm ist fast vollständig von Gehölzen bestanden, von denen der größte Teil zu den heimischen Arten gehört. Am gesamten Bahndamm ist die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) vertreten. Zum Artenspektrum der Gehölze gehören:

Bäume

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus domestica	Pflaume
Salix sp.	Weide
Quercus sp.	Eiche

Sträucher

Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Corylus avellana	Haselnuss

Der nördliche Bereich des Bahndamms ist, beginnend auf Höhe der Schloßbäckerstraße, durch vereinzelte Gehölze geprägt. Zum Artenspektrum gehören:

Bäume

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Sträucher

Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere

Die Freifläche, die sich von der Christbuchenstraße bis zur Verlängerung der Ernst-Reuse-Straße erstreckt, lässt sich in einzelne Teilflächen gliedern. Beginnend an der Christbuchenstraße ist der südliche Bereich hauptsächlich durch Sukzessionsflächen geprägt. Der Gehölzstreifen entlang der Christbuchenstraße besteht aus folgenden Arten:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Cornus alba	Weißer Hartriegel

Der nördlich angrenzende Bereich öffnet sich nach Westen. Die ehemalige Gartennutzung ist deutlich an dem Bestand von überalterten Obstgehölzen zu erkennen. Zum Artenspektrum gehören:

Bäume

<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Camaecyparis lawsoniana</i>	Scheinzypresse

Sträucher

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Buddleja sp.</i>	Sommerflieder
<i>Hederix helix</i>	Gewöhnlicher Efeu

Entlang der Gärten verläuft eine durchgängige Hecke aus den Arten:

Bäume

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
-----------------------	------------

Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Rubus fruticosus</i>	Gewöhnliche Brombeere
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß

Hinter den Gärten öffnet sich die Fläche wieder und kann bis zur Höhe der Schloßbäckerstraße in einen Bereich, der von Einzelbäumen und größeren Gehölzgruppen bestanden ist, zusammengefasst werden.

Bäume

<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Picea abies</i>	Fichte
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Larix</i>	Lärche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Pinus nigra</i>	Schwarz-Kiefer

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Forsythia	Forsythie
Crataegus oxyacantha	Eingriffiger Weißdorn

Der nördliche Bereich des Plangebietes hat einen dichten, waldartigen Gehölzbestand. Zum Artenspektrum gehören:

Bäume

Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus domestica	Pflaume
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Betula pendula	Sand-Birke
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Malus domestica	Apfel

Sträucher

Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Eingriffiger Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose

Fauna

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine faunistischen Erhebungen bekannt, daher kann nur das potenzielle faunistische Artenspektrum auf der Grundlage der erhobenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld beschrieben werden.

Das Plangebiet bietet in Wechselwirkung mit den umgebenden Freiflächen – Hausgärten, Kleingärten, Bahnanlagen - Teillebensraum für Insekten, kulturfolgende Vogelarten und Kleinsäuger. Die Vernetzung mit dem Grünzug Todenhäuser Graben und den linearen Vegetationsflächen entlang der Bahntrasse erweitert deren Lebensraum.

Die Gehölze – teilweise mit hohem Totholzanteil - und dichten Hecken bieten verschiedenen Vogelarten Nistplätze und Nahrungsquellen. Am Bahndamm haben sich aufgrund unterlassener Pflege dichte Gehölzstrukturen mit einer

Totholzschicht am Boden gebildet, die potenzieller Lebensraum für Kleinsäuger – Igel, Mäuse – und eine Vielzahl unterschiedliche Insektenarten sind.

Störepfindlichen Arten wird aufgrund der Immissionsbelastung durch die östlich gelegene Eisenbahnstrecke kein Lebensraum geboten. Durch vorbeifahrende Züge und den Einsatz von Herbiziden wird die Populationsdichte reduziert.

Schutzgut Boden

Der natürliche geologische Untergrund im Plangebiet wird durch Ton- und Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins sowie Feinsandsteine und Mergelsteine des Keupers mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit gebildet. Darauf hat sich eine Schicht von verlehnten Löß gebildet.

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden von 192 m N.N. im nördlichen Bereich auf 183 m N.N. an der Christbuchenstraße ab. Der Bahndamm liegt im Bereich der Brücke über die Christbuchenstraße bis zu 10 m über dem Niveau des Plangebietes. Mit seinem Gehölzbewuchs überragt der Damm die Bebauung der angrenzenden Quartiere.

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend anthropogen überformt. Im südlichen Bereich des Plangebietes, den Wegen und der Trasse der Hauptwasserleitung sind die Böden durch Bebauung und Befestigung stark gestört. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind die Böden durch gärtnerische Nutzungen und Brachflächen geprägt. Bodenunebenheiten deuten auf kleinere Abgrabungen bzw. Aufschüttungen hin.

Im Plangebiet sind nach dem Kenntnisstand der berührten Ämter und Behörden weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle bekannt. Das Plangebiet liegt jedoch in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Im Plangebiet waren Bombentrichter vorhanden. Die Art der Verfüllung ist nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, ebenso liegt das Plangebiet außerhalb von amtlich festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Die nicht versiegelten Flächen des Plangebietes tragen durch Versickerung und Filterung von Niederschlägen zur Grundwasserneubildung bei.

Schutzgut Luft

Gemäß der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des ZRK (Stand: Juli 1999) wird das Plangebiet als „aktives Mischklima“ eingestuft, die angrenzenden Quartiere werden als Übergangsklimate beschrieben. Hinsichtlich Kaltluftproduktion und -abfluss werden Mischklimate als mäßig aktiv eingestuft. Mischklimate können Filterfunktionen übernehmen und als Frischluftentstehungsgebiet wirken.

In der Klimabewertungskarte werden die überwiegenden Flächen des Plangebietes der Stufe 2, der nördliche Bereich der Stufe 3 zugeordnet. Innerstädtische Grünbereiche der Stufe 2 können von hoher Bedeutung für klimaökologische Defizitbereiche sein. Klimaökologische Defizitbereiche grenzen nicht an das Plangebiet an.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend extensiv gepflegter innerstädtischer Siedlungsrandbereich dar. Gemeinsam mit dem Bahndamm besteht hier ein breiter innerstädtischer Grünstreifen, der im Norden unmittelbar an den Grünzug Todenhäuser Graben anschließt.

Nach Süden und Westen wird dieser Siedlungsrandbereich durch die überwiegend zweigeschossige Einzel- und Reihenhausbebauung mit Vorgärten begrenzt. Die östlich gelegenen Bahngleise und Quartiere sind aufgrund der Topographie und Vegetation vom Plangebiet nicht sichtbar.

2.3.2 Zielkonzept

Das Zielkonzept orientiert sich an den im Landschaftsplan genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Ausgleichs. Demnach sollen zum teilweisen Erhalt des Grünzugs mit seinen Klimafunktionen die überbaubaren Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes an die vorhandene Bebauung anschließen und von dort erschlossen werden. Östlich an die überbaubaren Flächen sollen zunächst die Hausgärten sowie eine lineare, ca. 10 m breite öffentliche Grünfläche anschließen.

Der vorhandene Privatweg entlang des Bahndamms wird öffentlich, das Wegenetz soll durch drei neue Wege in der Flucht der vorhandenen Straßen ergänzt werden. Damit soll die Anbindung des schmalen Grünzugs an das westlich gelegene Wohnquartier verbessert und die Erreichbarkeit der geplanten RegioTram Haltestelle auf kurzen Wegen ermöglicht werden.

Die Gehölze wurden nach den Kriterien Art, Größe, Alter, Vitalität und Standorteignung auf ihre Einstufung als erhaltenswert untersucht.

Der Bahndamm ist als Biotop gemäß § 31 HENatG geschützt und unterliegt als gewidmete Bahnfläche nicht der kommunalen Planungshoheit. Der Bahndamm befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG, ein Erwerb durch die Stadt Kassel ist nicht vorgesehen. Daher ist der Bahndamm nicht Bestandteil des Plangebietes, der Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“ ermöglicht hier keine Eingriffe.

Hinsichtlich der Realisierbarkeit des Zielkonzeptes muss auf zwei Punkte hingewiesen werden:

- Die Straßen zur Erschließung der vorhandenen Bebauung nördlich der Wendeanlage der Schwarzenbergstraße befinden sich in Privateigentum (Eigentümergeinschaften mit jeweils mehreren Einzeleigentümern).

- Bei einer Umverlegung der in Nord-Süd-Richtung mitten durch das Plan-
gebiet verlaufenden Hauptwasserleitung (DN 800) müssen voraussichtlich
mehrere der als erhaltenswert eingestuften Gehölze entfernt werden.

■ Abbildung 4: Zielkonzept, M 1 : 2000



2.3.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch, Immissionsbelastung

Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche wurde durch den Verzicht auf den Bau der vormals geplanten Westtangente möglich. Diese hätte voraussichtlich eine hohe Immissionsbelastung der umgebenden Wohnstandorte mit Lärm und Luftschadstoffen verursacht.

Die geplante Wohnbebauung im Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnanlage und ist damit Lärmemissionen des Bahnverkehrs ausgesetzt. Die Immissionsbelastung durch die Bahnstrecke wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelt. In den folgenden Abbildungen sind die Schallimmissionspläne mit der Wohnbebauung des städtebaulichen Entwurfs dargestellt (Abb. 5 und 6).

Die Ermittlung erfolgte geschossweise auf der Basis folgender Geschosshöhen:

- Erdgeschoss (inkl. Sockel) 3,30 m
- 1. Obergeschoss 6,10 m
- Dachgeschoss 8,90 m

Die Lärmbelastung ist anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beurteilen. Für Wohngebiete gelten dabei folgende Orientierungswerte:

	Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Reine Wohngebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete	55	45

„Im nördlichen Bereich des B-Plan-Gebietes ist Reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden an allen Gebäuden in allen Stockwerken im ausgewiesenen Reinen Wohngebiet eingehalten.

Im südlichen, etwas stärker lärmbelasteten Bereich ist Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeines Wohngebiet werden an allen Gebäuden in allen Stockwerken eingehalten.“ (Schalltechnische Untersuchung, S. 9)

Auf der Erdgeschosebene (Gartennutzung, Terrassen) werden auf allen Baugrundstücken die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete tags und nachts unterschritten.

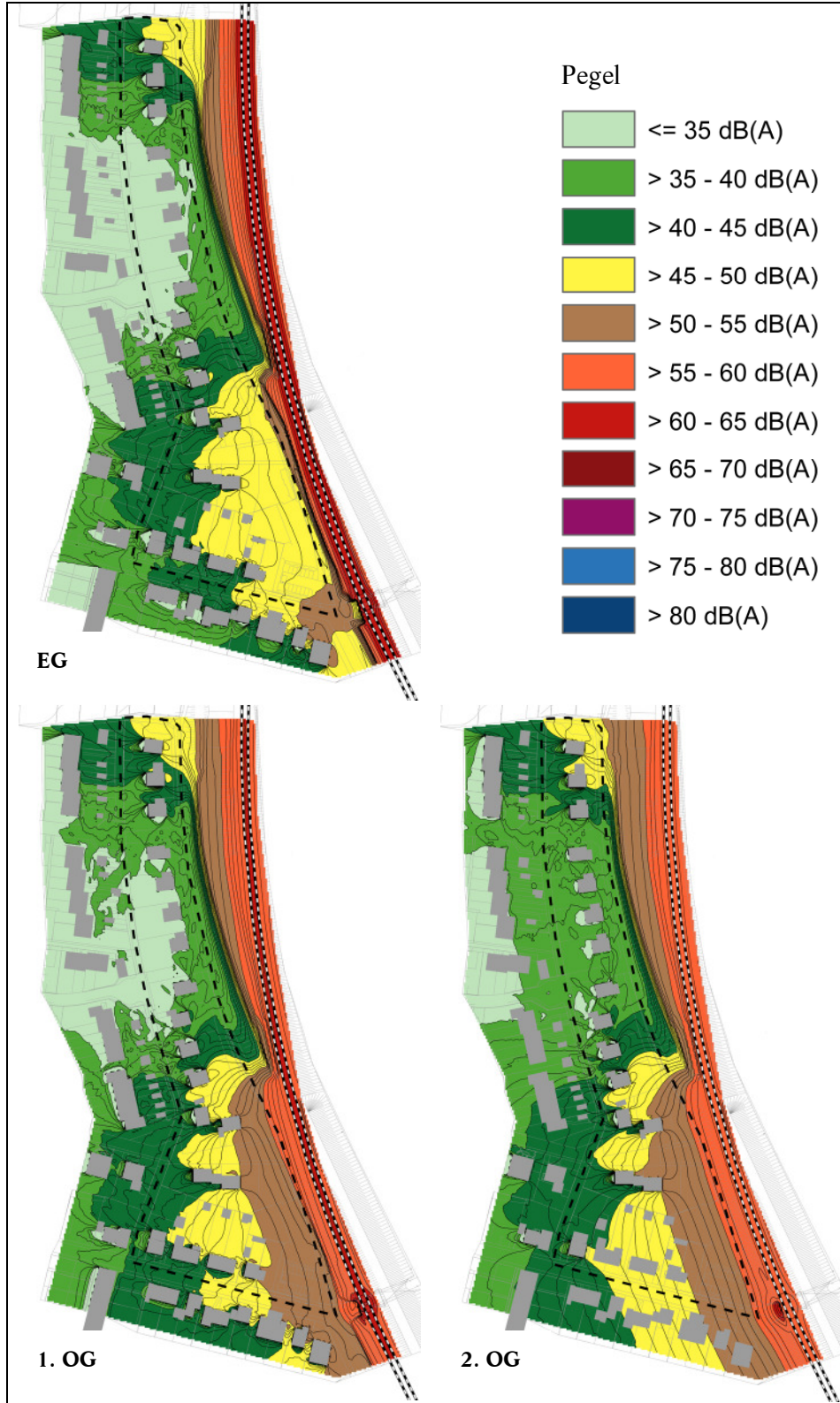
Im Bebauungsplan sind keine Einschränkungen für die bauliche Entwicklung erforderlich. Festgesetzt wird das Gebot, die baulichen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung des Entwurf 2006 zu

erfüllen, um einen sachgerechten passiven Lärmschutz zu gewährleisten. Im Textteil wird die Lärmsituation als Hinweis ausdrücklich benannt.

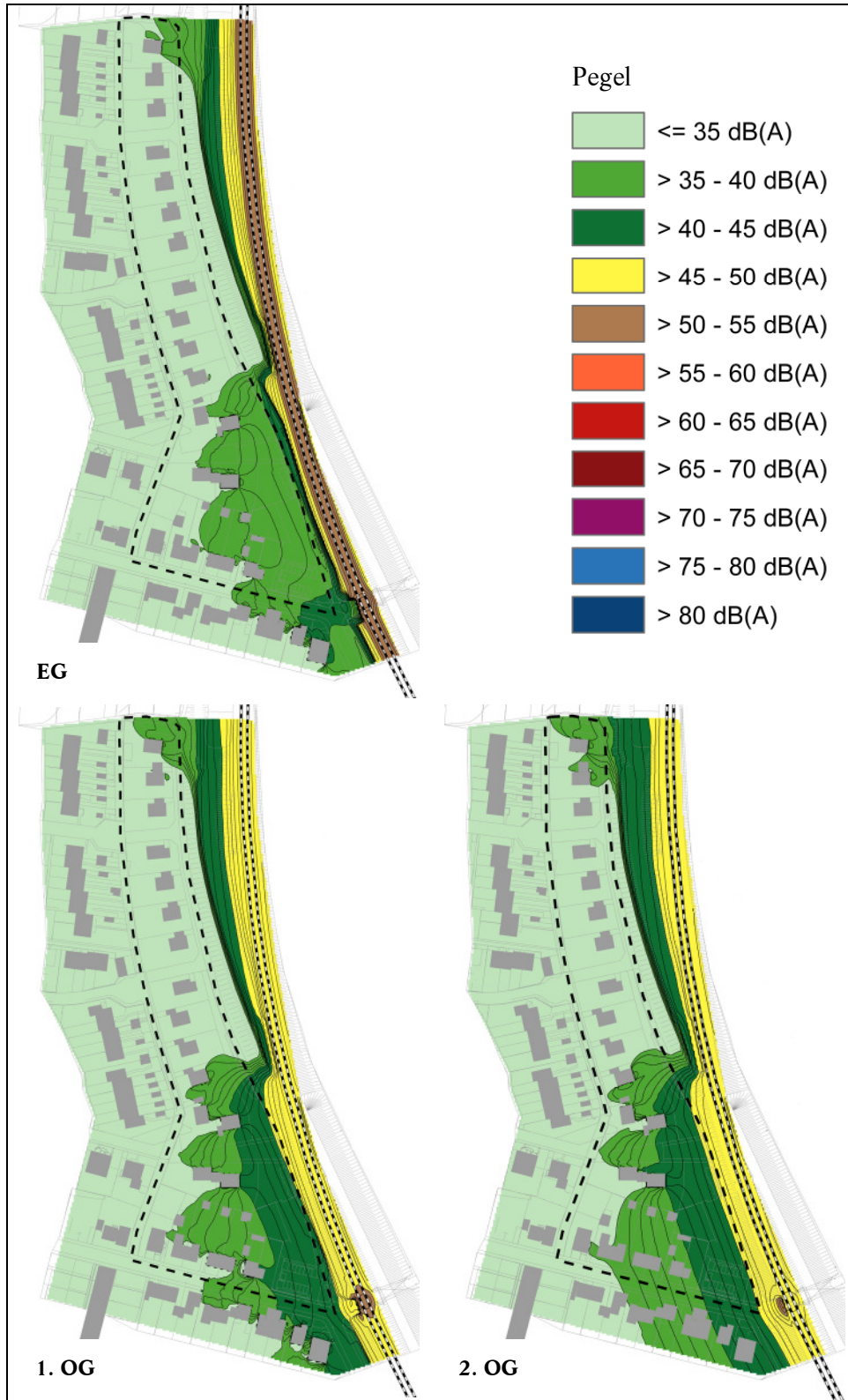
Zusammenfassend gilt im gesamten Plangebiet:

- Es ergeben sich keine lärmbedingten Einschränkungen für die Nutzung der Grundstücksfreiflächen und Außenwohnbereiche.
- Die Belastungswerte sind so niedrig, dass der erforderliche Lärmschutz an den Gebäuden bereits im Rahmen der heute üblichen Bauausführung erbracht wird.

■ Abbildung 5: Beurteilungspegel Tag (06 - 22 Uhr) für EG, 1. OG und 2. OG



■ Abbildung 6: Beurteilungspegel Nacht (06 - 22 Uhr) für EG, 1. OG und 2. OG



Schutzgüter Mensch / Kulturgüter / Sachgüter

Die Bedeutung des Plangebietes für die Menschen als hochwertiger Wohnstandort mit gebäudebezogenen Freiflächen wird planungsrechtlich gesichert und ausgebaut. Es entstehen neue Wohngebäude mit Freiraumanlagen und Verkehrsflächen, womit im Plangebiet neue Sachgüter geschaffen werden.

Die frühere teilweise Grabelandnutzung des Plangebietes entfällt ersatzlos. Die Funktion des Plangebietes als siedlungsnahe Freifläche, Auslaufläche für Hunde und Streifraum für Kinder und Jugendliche wird durch die Entwicklung als Wohnbaufläche deutlich reduziert. Die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Zentgrafenstraße und der Wolfhager Straße bleibt erhalten. Durch die neue Wohnbebauung entlang des Weges wird die öffentliche Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht.

Schutzgut Flora und Fauna

Im südlichen Bereich des Plangebietes (Baureihe entlang der Christbuchenstraße) finden keine wesentlichen Veränderungen hinsichtlich des Schutzguts Flora und Fauna statt. Im Zuge der Entwicklung des nördlichen Bereichs des Plangebietes werden Sukzessions- und Grabelandflächen umgewandelt und Gehölzstrukturen entfernt.

Die Sukzessions- und Grabelandflächen werden bebaut und befestigt sowie gärtnerisch angelegt. Der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten und Lebensgemeinschaften wird zerstört und durch einen anderen, ebenfalls anthropogen geformten Lebensraum ersetzt, wobei der Anteil der unbebauten und unbefestigten Flächen reduziert wird. Die Hausgärten bieten in Verbindung mit dem Bahndamm und den nördlich gelegenen Kleingärten Lebensraum für Insekten, kulturfolgende Vogelarten und ggf. Kleinsäuger. Stömpfindlichen Arten wird kein Lebensraum geboten.

Mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche ist von einer weitgehenden Rodung des vorhandenen Gehölzbestands auszugehen. Im Bebauungsplan sind auf den künftigen Baugrundstücken lediglich vier Bäume als zu erhalten festgesetzt:

Nr.	Art	Baum-Strauch / Gehölzgruppe / Hecke	Kronendurchm.	Stammumfang	Höhe	Totholz	Vitalität / Zustand bzw. Besonderheit
	Name	[B]-[S] / [G] / [H]	[m]	[m]	[m]	[0-1-2]	-
51	Acer pseudo-platanus	B	12	2,5	18-20	0	gut
65	Betula pendula	B	6-7	0,7	15	0	gut
73	Betula pendula	B	8	0,7	12	0	gut
89	Salix cinerea	B	8	0,8	10	0	gut

Somit geht der überwiegende Teil des Gehölzbestands auf den künftigen Baugrundstücken verloren, darunter auch größere und vitale Gehölze. Auf den öffentlichen Grünflächen können die vorhandenen Gehölze in einem größeren Umfang als auf den künftigen Bauflächen erhalten werden.

Das im Landschaftsplan eingetragene wertvolle Biotop im nördlichen Bereich des Plangebietes wird im Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und geht damit verloren.

Schutzgut Boden

In dem unbebauten Bereich des Plangebietes bedingen die Planungen Bodenveränderungen durch Bodenauftrag, -abtrag und -verdichtung im Zuge der Bebauung. Durch die Bebauung und die Neuanlage öffentlicher und privater Verkehrsflächen werden Bodenflächen versiegelt.

Bereits heute ist die Bodenstruktur im Plangebiet auf einer Fläche von ca. 2.700 m² stark gestört (ca. 1.500 m² geschotterte Wege, WA 2: 3.036 m² x GRZ 0,4). Gemäß dem Bebauungsplan kann eine Fläche von 8.989 m² bebaut und befestigt werden. Die Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung haben eine Größe von 4.517 m², von den Wohnbauflächen können 4.472 m² bebaut werden (WR: 6.188 m² x GRZ 0,3, WA 1 und 2: 6.539 m² x GRZ 0,4). Damit sind von den 19.961 m² des Plangebietes ca. 9.000 m² bebaubar oder können befestigt werden. Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden auf knapp einem Drittel der Fläche des Plangebiets zugelassen (ca. 6.300 m²).

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes wird vom Liegenschaftsamt der Stadt eine Überprüfung der öffentlichen und privaten Flächen auf Kampfmittel durchgeführt, möglicherweise vorhandene Gefährdungen werden beseitigt.

Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen wird die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung reduziert.

Schutzgut Luft

Durch die Erhöhung des Oberflächenreliefs durch den Neubau von Gebäuden werden Luftströmungen gebremst und umgeleitet. Die Gebäude und versiegelten Flächen führen lokal zur Lufterwärmung. Das Plangebiet verliert im Bereich der künftigen Wohnbauflächen seine Funktion als „aktives Mischklima“ (gemäß Klimauntersuchung des ZRK). Die künftigen Wohnbauflächen können wie die angrenzenden Quartiere als „Übergangsklimate“ beschrieben werden, die hinsichtlich Kaltluftproduktion und -abfluss als mäßig aktiv eingestuft sind.

Die klimatische Funktion des Plangebietes als Luftleitbahn wird auf den Bahndamm und den Grünzug im südlichen Bereich reduziert und geht damit teilweise verloren. Ebenso wird die Funktion des Plangebietes als Kalt-/Frischlufstentstehungsgebiet reduziert.

Schutzgut Landschaft

Das Erscheinungsbild des Plangebietes erhält mit Ausnahme des Bahndamms, der von den Planungen unberührt bleibt, einen gänzlich anderen Charakter.

Der innerstädtische Siedlungsrandbereich, der sich als breiter Grünstreifen darstellt, wird flächig stark reduziert. Die überwiegend extensiv gepflegte Fläche wird in eine Wohnbaufläche mit einem Grünzug im südlichen Bereich umgewandelt. Die Flächen des Grünzugs werden einer intensiveren Pflege unterliegen und in Teilbereichen auch intensiver genutzt werden (z.B. Spielplatz).

2.3.4 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und gleichbleibend extensiver Pflege würde sich der Umweltzustand im Plangebiet vor allem hinsichtlich einer Alterung des Baumbestands verändern. Weiterer Gehölzaufwuchs wird durch die regelmäßige Mahd vermieden. Ohne weitere (Freiraum-) Planungen würde sich das Plangebiet langfristig als Sukzessionsfläche mit altem Baumbestand darstellen. Durch den Kronendruck der Bäume (weniger Licht und Nährstoffe) würde sich die Krautvegetation an die geänderten Standortbedingungen anpassen.

2.3.5 Maßnahmen zur Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen

Auf den künftigen öffentlichen Grünflächen sollen die vorhandenen Gehölze möglichst weitgehend erhalten werden. Die künftigen Grünflächen sollen während der Bauarbeiten weder befahren noch als Lagerflächen genutzt werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden und die Bodenstruktur zu erhalten.

Auf den künftigen Baugrundstücken sind vier Bäume zwingend zu erhalten. Der übrige vorhandene Baumbestand auf den künftigen Baugrundstücken sollte, soweit dies möglich ist, bei der Bebauung der Grundstücke erhalten werden.

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz der Bäume Schutzmaßnahmen gemäß der DIN 18920 anzuwenden.

2.3.6 Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen soll die Planung möglichst weitgehend entsprechend dem Zielkonzept (s. 2.3.2 Zielkonzept) erfolgen, dass auf den Empfehlungen des Landschaftsplanes basiert. Dadurch können die Eingriffe in alle naturbürtigen Schutzgüter verringert werden.

Künftige Bauleute sollen im Textteil des Bebauungsplans über die Lärmimmissionssituation informiert werden. Für alle Wohngebäude soll durch Festsetzung ein Einhalten der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung Entwurf 2006 gewährleistet werden. Innerhalb der Wohnräume ist bei geschlossenen Fenstern durch die bundesrechtlichen Vorgaben der EnEV ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet. Die hohen Wärmeschutzanforderungen an Fenster bieten gleichzeitig auch einen höheren Lärmschutz.

Aufgrund der Feinstaubproblematik, die im Luftreinhalteplan dargestellt wird, sollen Festsetzungen für den Einbau von Feuerungsanlagen und zur Beschränkung fossiler Festbrennstoffe in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zur Verringerung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sollen Festsetzungen zur versickerungsoffenen Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.3.7 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB (Innenbereichssatzung) vom 18. April 1978 im Innenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich i.S. des § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Teilbereiche im Süden des Plangebietes befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne IV 20 „Harleshäuser Straße, Auf der Schuhbach, Christbuchenstraße“ und IV 20 B „Schwarzenbergstraße“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich bzw. seiner teilweisen Lage im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne waren die Eingriffe i.S. des § 1a (3) BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. sind (im südlichen Bereich) erfolgt. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

2.3.8 Andere Planungsmöglichkeiten

Angesichts der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“ – Innenentwicklung eines stadträumlich hervorragend integrierten Bereichs – bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden mehrere städtebauliche Entwürfe als Varianten entwickelt und diskutiert. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen wurde eine Variante gewählt, in der die Hinweise des Landschaftsplanes für die Bebauungsstruktur umgesetzt werden, soweit es die Eigentumsverhältnisse (private Erschließungswege) zulassen.

2.4 Sonstige Angaben

2.4.1 Verwendete technische Verfahren

Es wurden keine technischen Verfahren im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts verwendet. Die Schallimmissionspläne wurden im Rahmen einer Voruntersuchung potenzieller Wohnbauflächen an Bahntrassen erstellt.

2.4.2 Probleme bei der Erstellung der Angaben

Für das Plangebiet und dessen Umfeld sind keine faunistischen Erhebungen bekannt. Daher wird das potenzielle faunistische Artenspektrum auf der Grundlage der erhobenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld beschrieben.

2.4.3 Geplante Maßnahmen des Monitoring

Im Rahmen des Monitoring sind die Bauvorlagen auf die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote zu prüfen. Deren Einhaltung soll nach Baufertigstellung vor Ort kontrolliert werden.

Ferner soll im Rahmen des Monitoring die Anzahl und die Bauart der auf der Bahnstrecke verkehrenden Züge langfristig in regelmäßigen Zeitabständen mit den bei Erstellung der Schallimmissionspläne zugrunde gelegten Annahmen abgeglichen werden. Sollte eine zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbare Zu-

nahme des Bahnverkehrs zu deutlich erhöhten Lärmemissionen im Plangebiet führen, sind Maßnahmen zur Abhilfe zu untersuchen.

2.5 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“ wird die Entwicklung einer Fläche als Neubaugebiet für Ein- und Zweifamilienhäuser vorbereitet, die bisher für den Bau einer neuen Hauptverkehrsstraße vorgehalten wurde. Das Plangebiet ist stadträumlich hervorragend integriert, Kindergarten, Schule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung. Mit der neuen RegioTram Haltestelle „Kassel-Kirchditmold“ ist die Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Das Plangebiet stellt sich als verwilderte Grünfläche mit Büschen und Bäumen sowie teilweise wenig genutzten/gepflegten Gärten dar. Entlang des Bahndamms verläuft ein geschotterter Weg.

Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes hinsichtlich einer Entwicklung als Wohngebiet sind in dem Landschaftsplan und der Klimauntersuchung des Zweckverbands Raum Kassel enthalten. In dem Landschaftsplan wird der nördliche Bereich des Plangebietes als wertvolles Biotop mit hoher Bedeutung eingestuft. In der Klimauntersuchung wird dem Plangebiet eine hohe ausgleichende Funktion für das Stadtklima eingeräumt.

Das Zielkonzept zur Entwicklung des Plangebietes orientiert sich an den Empfehlungen des Landschaftsplanes. Die überbaubaren Flächen sollen im westlichen Bereich des Plangebietes an die vorhandene Bebauung anschließen und von dort erschlossen werden. Dadurch soll entlang des Bahndamms ein Grünzug mit klimatischen Funktionen erhalten werden. Der vorhandene, bisher bahneigene Weg entlang des Bahndamms wird als öffentlicher Weg in seiner Nutzung gesichert.

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand von verwilderten Grünflächen in Hausgärten und gepflegte Grünflächen entwickeln. Die vorhandenen Gehölze werden überwiegend entfernt, der Lebensraum der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten und Lebensgemeinschaften wird zerstört. Es wird ein anderer, von Hausgärten dominierter Lebensraum geschaffen, wobei der Anteil der unbebauten und unbefestigten Flächen reduziert wird. Die Hausgärten bieten in Verbindung mit dem Bahndamm und den nördlich gelegenen Kleingärten Lebensraum für Insekten, kulturfolgende Vogelarten und ggf. Kleinsäuger. Störepfindlichen Arten wird kein Lebensraum geboten.

Das Plangebiet verliert im Bereich der künftigen Wohnbauflächen seine ausgleichende Funktion für das Stadtklima. Die künftigen Wohnbauflächen können wie die angrenzenden Quartiere als „Übergangsklimate“ beschrieben werden, die hinsichtlich Kaltluftproduktion und -abfluss als mäßig aktiv eingestuft sind. Die klimatische Funktion des Plangebietes als Luftleitbahn wird auf den Grünzug und den Bahndamms reduziert und geht damit teilweise

30

verloren. Ebenso wird die Funktion des Plangebietes als Kalt-/Frischluffentstehungsgebiet reduziert.

Das Plangebiet ist Lärmbelastungen der angrenzenden Eisenbahnstrecke ausgesetzt, jedoch nicht in einem Umfang, woraus eine Gefährdung gesunder Wohnverhältnisse abgeleitet werden könnte.

Zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen und aufgrund der Feinstaubproblematik im Kasseler Becken sollen Festsetzungen für den Einbau von Feuerungsanlagen und zur Beschränkung fossiler Festbrennstoffe in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ferner sollen Festsetzungen zur versickerungsreifen Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche stellt eine Innenentwicklung dar, die nach dem Baugesetzbuch vorrangig umgesetzt werden soll. Maßnahmen zur Innenentwicklung tragen dazu bei, die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für die Stadterweiterung zu reduzieren.

3 Planung, Begründung der Festsetzungen

3.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Im Umweltbericht werden unter Punkt 2.3.6 mehrere Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen genannt:

- Die Planung soll möglichst weitgehend entsprechend dem Zielkonzept erfolgen. Diese Forderung wird mit dem Bebauungsplan, soweit möglich, umgesetzt (s. 3.2 Städtebaulicher Entwurf).
- Künftige Bauleute sollen vor Tätigkeit des Grunderwerbs über die Lärmimmissionssituation informiert werden. Unter den nachrichtlichen Übernahmen/Hinweisen befindet sich ein entsprechender Passus in dem Bebauungsplan.
- Aufgrund der Feinstaubproblematik sollen Festsetzungen für den Einbau von Feuerungsanlagen und zur Beschränkung fossiler Festbrennstoffe in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung befindet sich in dem Bebauungsplan (s. 3.9.3 Verwendungsverbot von Brennstoffen, Festsetzung von Heizungsarten).
- Es sollen Festsetzungen zur versickerungsoffenen Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung (s. 3.9.2 Grundstücksfreiflächen).

Damit werden die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen durch den Bebauungsplan in kommunales Recht umgesetzt.

Mit den Festsetzungen zum Einsatz von Solarenergie geht der Bebauungsplan über die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen hinaus. Ferner muss in diesem Zusammenhang die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Innenentwicklung mit ihren positiven Wechselwirkungen betrachtet werden: Vermeidung weiterer Zersiedlung, sparsamer Umgang mit Ressourcen, Reduzierung von Kfz-Verkehr usw..

3.2 Städtebaulicher Entwurf

Zur Entwicklung des Plangebietes wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erarbeitet und hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit überprüft. Die Einbeziehung der privaten Erschließungswege entlang der westlichen Grenze des Plangebietes (nördlich der Schwarzenbergstraße) ist an den Eigentumsverhältnissen

gescheitert. Die Privatwege können zur Erschließung des Plangebietes nicht genutzt werden.

Der städtebauliche Entwurf bildet einen Kompromiss zwischen einer möglichst umfangreichen baulichen Nutzung des Plangebietes und der Entwicklung eines durchgängigen bahnbegleitenden Grünzugs. Da im nördlichen Abschnitt die privaten Verkehrsflächen am Westrand des Plangebiets nicht für eine Erschließung verfügbar gemacht werden konnten, musste hier zugunsten der baulichen Entwicklung auf die Herstellung eines eigenständigen Grünzugs neben dem Bahndamm verzichtet werden, um eine Erschließungsschleife am Fuß des Bahndamms herzustellen. Mit den nun Osterschlossenen Grundstücken ist hier im Interesse sinnvoller Grundstückszuschnitte und einer direkten Zuordnung der Gebäude zur Erschließung keine angemessene öffentliche Fläche mehr möglich. Um dennoch ein kleineres Grünband auszubilden, werden die Vorgartenzonen hier 5,00 m (statt 3,00 m) breit ausgewiesen. Mit der Osterschließung entsteht auf diesen Grundstücken ein ergänzender wirtschaftlicher Vorteil, da die stillgelegte Hauptwasserleitung auf den Grundstücken verbleiben kann – dies wird bei der Tiefe der Baufelder berücksichtigt.

Der nach Süden hin auslaufende Grünzug des Bahndamms wird im südlichen Teil durch eine größere öffentliche Grünfläche bis zur Christbuchenstraße hin verlängert. Diese Grünfläche ist groß genug bemessen, um die Einrichtung eines attraktiven Kinderspielplatzes zu ermöglichen. Im nördlichen Abschnitt erfolgt die Grünverknüpfung durch eine 5 m breite nicht überbaubare Vorgartenzone, Eine auch auf den privaten Vorgärten durchlaufende Baumreihe stellt ein durchgängiges grünes Band bis zu den Kleingärten her.

In dem städtebaulichen Entwurf ist eine Reihe freistehender, südorientierter Ein- oder Zweifamilienhäuser vorgesehen, im südlichen Bereich ist eine Hausgruppe um einen kleinen Anger geplant. Die Südorientierung der Häuser entspricht den Wünschen der Bauleute und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie auf geneigten Dachflächen. Die Grundstücke sind auch für eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern geeignet.

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Straßennetzes des westlich angrenzenden Quartiers in das Plangebiet vorgesehen. Dazu werden die Schloßbäckerstraße, die Schwarzenbergstraße und die Heckenbreite nach Osten verlängert. Die Heckenbreite endet als Stichstraße, die Aufweitung nach Osten dient als Wendeanlage und Spielfläche. Die anderen beiden Straßen werden entlang des Bahndamms mit einer Spange verbunden. Die neuen Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Die beiden Wendeanlagen Schwarzenbergstraße und Schloßbäckerstraße verlieren ihre Funktion, sollen aber als kleine Plätze erhalten werden.

Die Wegeverbindung entlang des Bahndamms wird im nördlichen Bereich in einem Abschnitt von der neuen Erschließungsstraße gebildet. Die durchgängige Nord-Süd-Wegeverbindung zwischen der Zentgrafenstraße und der Wolfhager Straße wird gesichert, durch die neue Wohnbebauung wird die öffentliche Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht.

Das Plangebiet ist eine städtebauliche Ergänzung des westliche angrenzenden dicht bebauten Stadtquartiers und muss mit diesem im Zusammenhang ge-

sehen werden. Die neue Bauzeile schließt das bestehende Quartier nach Osten hin ab und bildet mit seiner offenen Einzelhausstruktur einen städtebaulich verträglichen Rand- und Übergangsbereich zum Grünzug des Bahndamms.

■ **Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf**



3.3 Art der baulichen Nutzung

3.3.1 Reines Wohngebiet

Die Bauflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden als Reines Wohngebiet ausgewiesen, hier sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Damit wird die planungsrechtliche Darstellung und tatsächliche Nutzung der westlich angrenzenden Wohnbauflächen im Plangebiet fortgesetzt.

Die gemäß § 3 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen (z.B. Gewerbebetriebe und Dienstleistungen) werden aufgrund der Lage des Gebietes am nordöstlichen Rand des Quartiers nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen können zusätzlichen Kfz-Verkehr in einem Umfang erzeugen, die für die vorhandenen, das Gebiet erschließenden Wohnstraßen Schloßbäckerstraße und Schwarzenbergstraße nicht verträglich sind.

3.3.2 Allgemeines Wohngebiet 1

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund der bestehenden angrenzenden Reinen Wohngebiete und der Erschließung durch diese Gebiete Störungen in einem Umfang verursachen würden, die hier als unverträglich angesehen werden. Ein Teil der ausgeschlossenen Anlagen, z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe können zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Gestalt nicht in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur eingefügt werden.

Gleichzeitig werden im Spektrum der Nutzungen wohnverträgliche Dienstleistungen und Kleingewerbe zugelassen. Insbesondere an dem kleinen platzartigen Straßenbereich in Verlängerung der Heckenbreite bietet sich damit langfristig die Möglichkeit, wohnnahe Serviceangebote zu schaffen.

3.3.3 Allgemeines Wohngebiet 2

Das Allgemeine Wohngebiet 2 umfasst die vorhandene Bauzeile nördlich entlang der Christbuchenstraße, von der die Grundstücke erschlossen werden. Der bisher hier gültige Bebauungsplan Nr. IV 20 aus dem Jahr 1973 weist die westlichen vier Bestandsgebäude als Reines Wohngebiet aus, die beiden östlichen Wohnhäuser waren im Rahmen der Westtangenten-Planung zum Abbruch vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden alle Gebäude in ihrem Bestand gesichert, gleichzeitig soll eine etwas höhere Ausnutzung (GRZ/GFZ 0,3 + 0,6 statt 0,25 + 0,5) und ein etwas breiteres Nutzungsspektrum zugelassen werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dieses über die heutige reine Wohnnutzung hinausgehende Spektrum entspricht dem Charakter der Christbuchenstraße als quartiersübergreifende Erschließungsstraße und wird der direkten Lage an der neu geschaffenen Regio-Tram-Haltestelle gerecht. Das (ausnahmsweise) zulässige Nutzungsspektrum bietet langfristig die Möglichkeit, in kleinerem Umfang quartiersverträgliche wohnungsnahe Infrastrukturangebote zu schaffen.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Anlagen fügen sich hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Gestalt nicht in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur ein und würden zusätzlichen Kfz-Verkehr erzeugen.

3.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise dienen der Einbindung der neuen Wohnhäuser in die städtebaulichen Strukturen der umgebenden Wohnbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der umgebenden Bebauung überwiegend unterhalb der Obergrenzen der BauNVO festgesetzt. Nur die Grundflächenzahl von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet 1 wird entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit der Grundflächenzahl für zweigeschossige Gebäude festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Bebauung mit II als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen darf entsprechend der umgebenden Bebauung maximal 11 m betragen.

Gemäß der städtebaulichen Struktur der umgebenden Wohnbebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch eine Festsetzung von maximal 2 WE je Gebäude im WR und 3 WE im WA wird sichergestellt, dass im Plangebiet keine für die vorhandene städtebauliche Nachbarschaft unverträgliche Gebäudetypologie gebaut werden kann. Zulässig ist dagegen das gesamte Spektrum der kleinteiligen Wohnbauungen vom Einfamilienhaus über das Doppelhaus und das Reihenhaus bis zum 3-Familienhaus (im WA). Damit lässt der Bebauungsplan eine deutlich höhere städtebauliche Dichte im Plangebiet zu, als sie durch eine reine Einfamilienhausbebauung auf 15 Einzelgrundstücken möglich ist.

3.5 Schallimmissionsbelastung

Die im Plangebiet vorhandene Lärmsituation wird in den Kapiteln 2.3.1 und 2.3.3 ausführlich dargestellt.

Zusammenfassend gilt im gesamten Plangebiet:

- Es ergeben sich keine lärmbedingten Einschränkungen für die Nutzung der Grundstücksfreiflächen und Außenwohnbereiche.
- Die Belastungswerte sind so niedrig, dass der erforderliche Lärmschutz an den Gebäuden bereits im Rahmen der heute üblichen Bauausführung erbracht wird.

Im Bebauungsplan sind keine Einschränkungen für die bauliche Entwicklung erforderlich. Festgesetzt wird das Gebot, die baulichen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung des Entwurf 2006 zu erfüllen, um einen sachgerechten passiven Lärmschutz zu gewährleisten. Im Textteil wird die Lärmsituation als Hinweis ausdrücklich benannt.

3.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebietes ist der Bau neuer Straßen und der Ausbau vorhandener Straßen erforderlich. Das Plangebiet wird vollständig durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Der Abschnitt der Schloßbäckerstraße zwischen der Heckenbreite und der Schwarzenbergstraße soll in geringem Umfang von derzeit 5 m auf eine Breite von 6 m ausgebaut werden, um hier eine konfliktfrei von allen Verkehrsteilnehmern nutzbare Wohnstraße zu gewährleisten. Die Neubauten im WA 1 (3

Grundstücke) werden von hier erschlossen. Die Länge dieses Bauabschnitts beträgt ca. 90 m. Die nördlich gelegenen Abschnitte der Schloßbäckerstraße befinden sich in Privateigentum, hier sind keine baulichen Veränderungen geplant.

Die Hausgruppe im WA 1 soll mit einer Verlängerung der Heckenbreite erschlossen werden. Diese soll um ca. 40 m nach Osten als Mischverkehrsfläche verlängert werden. Durch die Aufweitung der Verkehrsfläche nach Osten entsteht ein kleiner Quartiersplatz, der sowohl Aufenthalts- und Spielbereich ist, als auch als Pkw-Wendebereich dient. Müllfahrzeuge müssen rückwärts in die kurze Stichstraße einfahren.

Die Baugrundstücke in den Reinen Wohngebieten werden von einer neu herzustellenden Wohnstraße erschlossen, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll und die Schwarzenbergstraße mit der bisherigen Sackgasse Schloßbäckerstraße verbindet. Diese Verbindung erschließt mit einer 40 m langen Stichstraßen-Verlängerung nach Norden etwa 7 neue Parzellen. Weder für die Schwarzenberg-, noch für die Schloßbäckerstraße sind dadurch wesentliche Verkehrsbelastungen zu erwarten. Der entlang des Bahndamms verlaufende Abschnitt der Straße ist Teil der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Zentgrafstraße und der Wolfhager Straße und soll im Neubauabschnitt mit einer Breite von 6,0 m hergestellt werden. Für die seitlichen Anbindungen an Schwarzenberg- und Schloßbäckerstraße ist eine Breite von 7,0 m vorgesehen, um hier eine Seite zum Parken (Besucher) nutzen zu können, ohne die vorhandenen Wohnstraßen durch zusätzlichen Parkdruck zu belasten. Der Bau eines separaten Gehwegs ist in dieser Wohnstraße aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

Der künftig öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Bahndamms dient im südlichen Abschnitt auch als Zuwegung der RegioTram Haltestelle und sollte daher hier entsprechend seiner neuen Funktion befestigt werden, um eine komfortable und sichere Benutzung bei jeder Witterung zu ermöglichen. Im nördlichen Abschnitt führt der Weg dann als Freizeitweg mit Anbindung an den Haardtweg weiter, hier ist ein geringerer Ausbaustandard ausreichend. Beide Wegeteilstücke im Plangebiet sind Bestandteil einer gesamtstädtischen, überwiegend auf separaten Wegen verlaufenden Fuß- und Radwegverbindung vom Stadtteil Jungfernkopf im Norden bis zur Berliner Brücke im Süden.

Der im Norden rechtwinklig nach Westen abknickende Weg wird im Eckbereich etwas aufgeweitet, um hier die Anfahrbarkeit der Kleingärten mit Abstell- und Wendefläche für gärtnerische Ver- und Entsorgungsfahrten zu gewährleisten. Dieses „Gelenkstück“ des Weges hat zugleich als „Sichtdreieck“ eine wichtige Funktion für die Einsehbarkeit und Überschaubarkeit der Wegeführung und damit für die soziale Sicherheit in diesem Bereich. Die hier in Verlängerung der Straße zunächst in 6,00 m Breite fortgesetzte Wegeparzelle kann, wie im Bestand vorhanden, als Fuß-Radweg von 3,00 - 4,00 m Breite mit begleitendem Grünsaum weiter genutzt werden. Auch für die Eckaufweitung ist ein einfacher unbefestigter Zustand ausreichend. Die vorhandene Kastanie wird mit einem zusätzlichen großkronigen Baum die Ecksituation räumlich betonen und gestalten, eine Sitzbank wäre eine schöne Ergänzung.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist im Zusammenhang mit dem Bau der RegioTram Haltestelle ein öffentlicher Park + Ride Platz mit 12 Parkplätzen sowie einem Standort für Wertstoffcontainer geplant. Der Parkplatz soll durch Begrünung (Bäume und Hecken) in den Grünzug eingefügt werden und zur Christbuchenstraße hin zwar einsehbar, aber gestalterisch abgegrenzt sein. Die Zufahrt erfolgt im Verlauf der Fuß- und Radwegverbindung. Nach Westen soll der Parkplatz durch einen breiteren Heckenstreifen zum benachbarten Privatgrundstück abgegrenzt werden.

3.7 Öffentliche Grünflächen / Baum und Heckenstandorte

Am östlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche gestaltet, die den von Norden her kommenden Grünzug des Bahndamms dort aufnimmt, wo dieser ausläuft und ihn zur Christbuchenstraße weiterführt. Die Grünfläche begleitet den am Fuß des Bahndamms verlaufenden Rad- und Fußweg. Sie ist im südlichen Abschnitt so bemessen, dass hier ein attraktiver Kinderspielplatz gestaltet werden kann, dessen Einzugsbereich auch die benachbarten Quartiere nördlich und südlich der Christbuchenstraße umfasst. In Verbindung mit der neuen aufgeweiteten Verkehrsfläche am Ende der Straße Heckenbreite entsteht hier im Süden des Plangebietes ein zusammenhängendes öffentliches Flächenangebot mit unterschiedlichen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Durch die Wegführung zur Regiotram-Haltestelle Kirchditmold ist hier zudem eine erhöhte Sozialkontrolle gewährleistet.

Für den Spielplatz wird im Bebauungsplan keine genaue Größe und Abgrenzung festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen und des Spielbereichs soll in Verbindung mit einer Kinder- und Jugendbeteiligung erarbeitet werden.

Die städtebauliche Entwicklung erlaubt nur einen begrenzten Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes im Plangebiet. Ergänzend werden im Plangebiet an vier Standorten städtebaulich erforderliche Neuanpflanzungen festgesetzt.

Die nord-südliche Wegeverbindung am Fuß des Bahndamms wird auf der Westseite des Weges mit einer durchgängigen Baumreihe als Grünverbindung gekennzeichnet. Im nördlichen Abschnitt sind die Bäume von den privaten Grundstückseigentümern innerhalb der auf 5 m Breite festgesetzten Vorgartenzone zu pflanzen.

Die kleine aufgeweitete Wendefläche in Verlängerung der Straße „Heckenbreite“ wird durch drei Baumstandorte als platzartiger öffentlicher Bereich gestaltet und gewinnt dadurch einen besonderen stadträumlichen Charakter als Übergang zum Grünzug.

Der öffentliche Parkplatz an der Christbuchenstraße am Ende des Grünzuges ist durch Bäume und umlaufende Hecken so zu gestalten, dass er sich einerseits in den Grünzug einfügt, andererseits aber auch von der Christbuchen-

straße aus offen einsehbar ist. Der heute am Straßenrand vorhandene hohe Strauchbestand soll im Interesse der sozialen Sicherheit und der Vandalismuskontrolle ersetzt werden durch eine niedrige Heckenneupflanzung und zwei Bäume.

Im Norden soll der Fuß-Radweg an seinem „Knickpunkt“ durch den Erhalt einer Kastanie und eine ergänzende Baumpflanzung als Übergangsbereich zu den Kleingärten betont werden.

3.8 Bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB „auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Aus Gründen des allgemeinen Klimaschutzes und zur Minderung der durch den Bebauungsplan verursachten negativen Auswirkungen auf das Klima werden bauliche Maßnahmen zum Einsatz von Solaranlagen festgesetzt. Die Südorientierung der Wohnhäuser gemäß dem städtebaulichen Entwurf gewährleistet einen optimalen Betrieb von Solaranlagen. Für jedes Hauptgebäude ist daher wahlweise eine Fotovoltaik- oder solarthermische Anlage zu errichten.

Solarthermische Anlagen können zur Warmwassererzeugung und zur Heizungsunterstützung eingesetzt werden und reduzieren damit unmittelbar die „normalen“ Heizkosten. Sie sind mit einer Kollektorfläche von 1 m² je angefangene 20 m² Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch einer Fläche von 4 m² je Anlage zu installieren. Die festgesetzte Anlagengröße dient dem Ziel der Heizungsunterstützung und orientiert sich damit an den Anforderungen der ab 2009 gültigen neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Die Kosten für die Anschaffung einer solarthermischen Anlage amortisieren sich aufgrund der hohen Energiepreise bereits innerhalb von etwa 10 Jahren.

Alternativ können sich die Bauwilligen für eine Fotovoltaikanlage zur Erzeugung von ökologischem Strom entscheiden. Fotovoltaikanlagen sind mit einer Nennleistung von mindestens 2 kW_p (Kilowatt peak) zu errichten. Dies entspricht einer Fläche von etwa 20 m² und damit etwa einem Drittel einer normalen (halben) Dachfläche). Damit kann der Strombedarf eines Vier-Personen-Haushaltes etwa zur Hälfte gedeckt werden. Aufgrund der vom Bundesgesetzgeber langfristig festgelegten Einspeisevergütung finanzieren sich Fotovoltaikanlagen auch bei 100%-Fremdfinanzierung über 20 Jahre selbst. Den Bauleuten entsteht daher bei der Installation einer Fotovoltaikanlage kein finanzieller Nachteil.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

3.9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen und zur Gestaltung des Ortsbildes nur in geringem Umfang ergänzende örtliche Bauvorschriften erforderlich. Ein verträgliches städtebauliches Erscheinungsbild wird maßgeblich durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Ergänzend soll durch Festsetzungen zur Gestaltung der Dachgauben eine gestalterisch verträgliche Dachlandschaft sichergestellt werden:

- Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt
- die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen
- die Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

Die Dächer haben in Ein- und Zweifamilienhausgebieten einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild. Die örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, die ergänzende Bebauung im Plangebiet städtebaulich in die umgebenden Quartiere einzufügen.

Den Bauleuten bleibt ein breites Spektrum gestalterischer Möglichkeiten, in Abwägung mit den positiven Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Einschränkungen für die Bauleute vertretbar.

3.9.2 Grundstücksfreiflächen

Die örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücksfreiflächen dienen der Gestaltung des Ortsbildes, dem Artenschutz und ökologischen Zielsetzungen.

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Zur Wahrung des Ortsbildes und aus Gründen des Artenschutzes sollen überwiegend einheimische Sträucher, Obst- und Laubbäume gepflanzt werden. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird daher auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt.

Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. In dem städtebaulichen Entwurf haben die Baugrundstücke überwiegend Größen zwischen 500 und 600 m², somit sind auf jedem Grundstück drei Obstbäume zu pflanzen. Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 verbleiben ausreichend große Gärten zur Pflanzung der Bäume, ohne das

die Solarnutzung beeinträchtigt wird. Obstbäume erreichen nicht die Größe von Laubbäumen 1. Ordnung, die Verschattung ist daher begrenzt.

Auf den nördlichen Grundstücken werden verbindliche Baumstandorte in der Vorgartenzone festgesetzt. Diese Baumstandorte setzen eine Baumreihe fort, die auf der öffentlichen Grünfläche im Süden begonnen wird, um eine durchgängige Nord-Süd-Baumreihe am Fuß des Bahndamms zu gestalten. Damit die Baumreihe ein zusammenhängendes Erscheinungsbild erhält, werden für diese festgesetzten Baumstandorte vier mögliche Baumarten verbindlich festgelegt.

Stellplätze und deren Zufahrten sind im Sinne des § 8 HBO versickerungs-offen zu befestigen. Neben den positiven Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf fallen für versickerungs-offene Flächen geringere bzw. keine Regenwassergebühren an, so dass diese Festsetzung auch ein (kleinen) finanziellen Vorteil für die Bauleute beinhaltet.

3.9.3 Verwendungsverbot von Brennstoffen, Festsetzung von Heizungsarten

Zur Vermeidung steigender Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung im Kasseler Becken, zur Vermeidung weiterer Umweltbelastungen und zur rationalen Verwendung von Energie enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für Gebäudeheizungen. Die Verwendung fossiler Festbrennstoffe (Kohle, Koks) zum Heizen wird untersagt, Heizungen müssen den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.

Die Festsetzungen setzen die Anforderungen des „Luftreinhalte- und Aktionsplans für den Ballungsraum Kassel“ vom 07.07.2006 zur Reduzierung der Feinstaub- und Schadstoffbelastung der Luft im Ballungsraum Kassel um. Die Kessellage des Ballungsraums Kassel führt insbesondere bei Inversionswetterlagen zu einer stark eingeschränkten Durchlüftung und verschärft damit die Emissionsbelastung.

Fossile Festbrennstoffe (Kohle, Koks) haben bei einer Verwendung in Kleinfeuerungsanlagen im Gegensatz zu Heizöl und Erdgas einen nur halb so hohen Heizwert, emittieren jedoch sehr viel mehr Feinstaub PM10 (das 750 – 2.400-fache von Erdgas). Auch die emittierten Stickstoffoxide NO_x betragen etwa das Doppelte der entsprechenden Emissionen von Erdgas.

Zentrale Heizungen, die mit Holz (Pellets o.ä.) betrieben werden, sind zur Begrenzung ihrer Emissionen nur als automatisch beschickte Anlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung zulässig, die nach „DINplus“ oder „Blauer Engel“ zertifiziert sind. Damit wird sichergestellt, dass die auf breiter gesellschaftlicher und politischer Basis geforderte und geförderte Verwendung des klimaneutralen und erneuerbaren Brennstoffs Holz nicht durch hohe Feinstaubemissionen das Klima in Kassel unverträglich belastet.

Die Verwendung von Heizöl und Erdgas ist nur in Niedrigtemperatur-Anlagen und Anlagen mit Brennwertnutzung zulässig, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen. Die Mehrkosten bei der Anschaffung eines Brennwertkessels amortisieren sich aufgrund des geringeren Verbrauchs bei den hohen Energiepreisen in kurzer Zeit, so dass den Bauherren aus dieser Festsetzung kein Nachteil entsteht.

Eine über die hier getroffenen Festsetzungen hinausgehende Einschränkung, z.B. durch Verbot sämtlicher Festbrennstoffe (einschließlich Holz) ist nicht angemessen. Hierzu führt der Luftreinhalteplan aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an den Grenzwerten des „Blauen Engels“ für Pelletheizungen von 30 mg/m^3 . Hiermit wird sichergestellt, dass weiterhin CO_2 -freundliche Holzheizsysteme möglich sind (...)“² Diese Anforderungen werden vom vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

3.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandene Ver- und Entsorgung im angrenzenden Stadtgebiet angeschlossen werden. Leitungstrassen sind in die ausgewiesenen Verkehrsflächen zu legen. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Kanäle werden an das vorhandene Netz in der Schwarzenbergstraße und in der Straße Heckenbreite angeschlossen.

Die durch die künftigen Wohnbauflächen verlaufende Hauptwasserleitung (HW 800, mit Steuerungskabel) wird von den städtischen Werken vor Erschließung des Baugebietes in die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche am Fuß des Bahndamms verlegt (Fußweg und Wohnstraße). Die Straßenbreite ist in diesem Bereich mit 6,00 m so bemessen, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen verlegt werden können. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Darstellung.

3.11 Bodenordnung

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen im Plangebiet sind zu einem großen Teil Eigentum der Stadt, mehrere Grundstücke befinden sich aber auch in Privateigentum. Die Stadtverordnetenversammlung hat gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan am 10.07.2006

auch die Durchführung der Umlegung gemäß § 56 BauGB angeordnet. Als Umlegungsstelle ist der Magistrat eingesetzt.

3.12 Kosten

Grunderwerb: Die Kosten für den Grunderwerb werden innerhalb des Umlegungsverfahrens abgegolten und sind Bestandteil des Vorteilsausgleichs.

Kanal: ca. 165.000,- €

Straßenbau: ca. 670.000,- €

P+R-Parkplatz: ca. 220.000,- €

3.13 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m ²	Fläche m ²
1.	Wohngebiete		12.727
	davon WR (Planung)	6.803	
	WA 1 (Planung)	2.614	
	WA 2 (Bestand)	3.310	
2.	Öffentliche Verkehrsflächen		4.517
	Straßenverkehrsflächen	2.270	
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	2.247	
	davon Fuß- und Radweg	1.597	
	Öffentlicher Parkplatz	650	
3.	Öffentliche Grünflächen		2.717
	Gesamt		19.961 m ²

bearbeitet:

aufgestellt:

Planungsgruppe Nord

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG



Dörnbergstraße 12 ■ D-34119 Kassel ■ telefon 05 61 / 8 07 58-0 ■ fax 05 61 / 8 07 58-58

Stadt Kassel

Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, den 09.03.2010

Kassel, den

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SS'.

.....

Stefan Schlüter

.....

Heinz Spangenberg

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 4 BauNVO

1.1.1 Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Gemäß § 3 (2) und (4) BauNVO sind nur Wohngebäude zulässig.

Die gemäß § 3 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 1 § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet 2 § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

2

nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, §§ 16 - 22 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

	WR	WA 1	WA 2
Grundflächenzahl GRZ	0,3	0,4	0,3
Geschossflächenzahl GFZ	0,6	0,8	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 11 m betragen. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine sind davon ausgenommen. Unterer Bezugspunkt ist die geplante (Gehweg-) Höhe der grundstückerschließenden Verkehrsfläche.

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.3 Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude beträgt im WR zwei und im WA drei Wohnungen.

1.4 Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für Gebäude, die dem Wohnen dienen, sind zum Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen, die der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung des Entwurfs 2006 entsprechen.

1.5 Garagen § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (Solarenergie) § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Für jedes Hauptgebäude ist eine Solaranlage (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu errichten. Fotovoltaikanlagen sind mit einer Nennleistung von mindestens 2 kWp (Kilowatt peak) zu errichten. Solarthermische Anlagen sind mit einer Kollektorfläche von 1 m² je angefangene 20 m² Bruttogeschossfläche, mindestens jedoch einer Fläche von 4 m² je Anlage zu installieren.

Doppel- und Reihenhäuser zählen hinsichtlich dieser Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien als ein Hauptgebäude.

Die Solaranlagen sind verschattungsfrei in Südorientierung mit einem Neigungswinkel von 30° – 45° zu errichten.

1.7 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt.

Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

2.2 Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Neupflanzung von Nadelgehölzen wird auf einen Anteil von 10 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher begrenzt.

Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume sind anrechenbar.

An den festgesetzten Standorten in den Vorgärten im WR sind nur Bäume folgender Arten zu pflanzen:

Acer campestre (Feldahorn)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)

Crataegus laevigata (Rotdorn)

Stellplätze und deren Zufahrten sind versickerungsoffen zu befestigen.

2.3 Verwendungsverbot von Brennstoffen, Festsetzung von Heizungsarten § 81 (2) HBO

Die Verwendung fossiler Festbrennstoffe (Kohle, Koks) ist unzulässig.

Die Verwendung von Heizöl und Erdgas ist nur in Niedrigtemperatur-Anlagen und Anlagen mit Brennwertnutzung zulässig, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.

Zentrale Anlagen zur Verbrennung fester Biomasse (Holz) sind nur als automatisch beschickte Anlagen mit Leistungs- und Feuerungsregelung zulässig, die nach „DINplus“ oder „Blauer Engel“ zertifiziert sind.

2.4 Bußgeldvorschriften § 76 HBO

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gemäß § 81 HBO festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu fünfzehntausend Euro geahndet werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. IV/62 „Schloßbäckerstraße“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne IV 20 „Harleshäuser Straße, Auf der Schuhbach, Christbuchenstraße“ und IV 20 B „Schwarzenbergstraße“ teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. IV/62 treten die Bebauungspläne IV 20 und IV 20 B in deren überlagerten Bereichen außer Kraft.

3.2 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen.

Vor Beginn von bodeneingreifenden Maßnahmen ist durch den Bauherrn eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel durchführen zu lassen.

Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

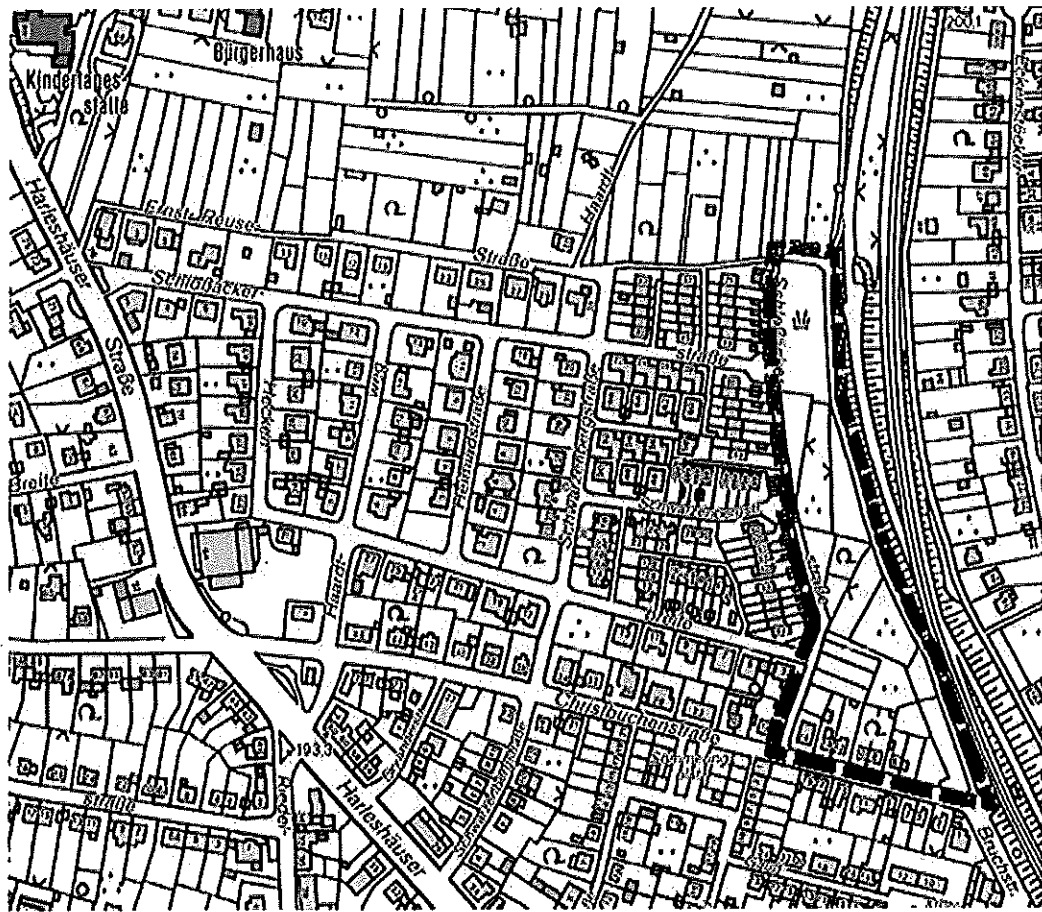
3.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Kassel, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen oder Metallgegenstände.

3.4 Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Bahnlärm. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weder im WA - Allgemeines Wohngebiet (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) noch im WR - Reines Wohngebiet (Tag 50 dB(A), Nacht 40 dB(A)) überschritten.

Übersichtsplan, ohne Maßstab



STADT  KASSEL

documenta-Stadt

- Stadtplanung und Bauaufsicht -

Entwurf zum Bebauungsplan

Nr. IV / 62 "Schloßbäckerstraße"

Maßstab 1 : 1000

Stand 16. Juli 2009

Planungsgruppe Nord

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG



Dörnbergstraße 12 ■ D-34119 Kassel ■ Telefon 05 61 / 8 07 58-0 ■ Fax 05 61 / 8 07 58-58

Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrt

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünzug
- Kinderspielplatz

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Wasserleitung unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Zu erhaltender Baum
- Anzupflanzender Baum
- Anzupflanzende Hecke

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Erläuterungen

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Vermaßung in Metern
- Fußweg im Grünzug

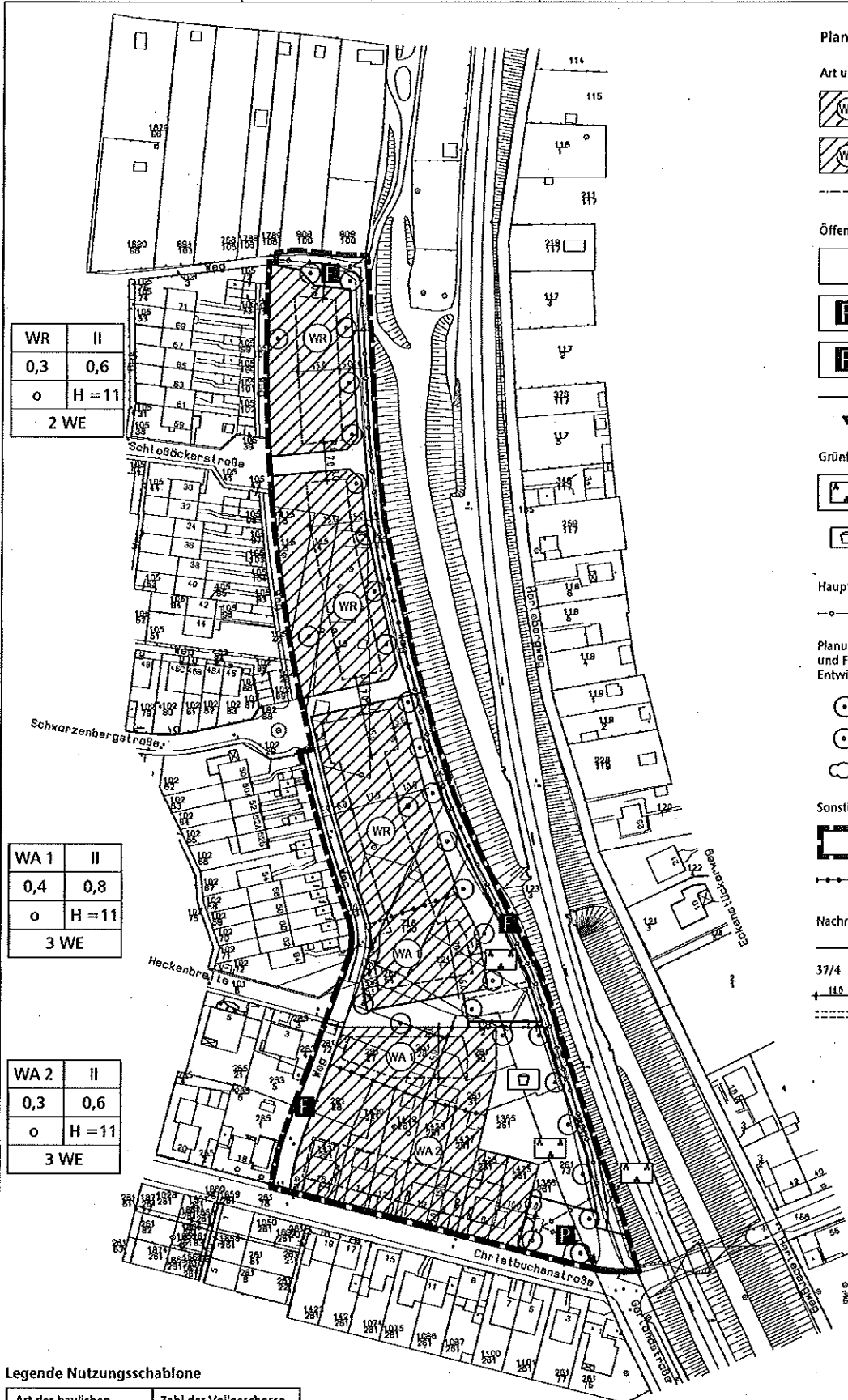
WR	II
0,3	0,6
o	H = 11
2 WE	

WA 1	II
0,4	0,8
o	H = 11
3 WE	

WA 2	II
0,3	0,6
o	H = 11
3 WE	

Legende Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	maximale Gebäudehöhe
höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude	

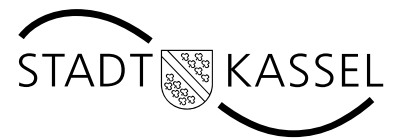


Magistrat

-VI-/-63-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1745



documenta-Stadt

Kassel, 01.06.2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Vorderer Westen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 06.05.2010 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 20.05.2010 und 31.05.2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung einschließlich der Festsetzungen durch Text (Anlage 2) und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 3) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/41
„Germaniastraße/Goethestraße“
(Offenlegungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

Die Tischler & Klaus Immobilien OHG (Vorhabenträger) beabsichtigt, das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Ecke Germaniastraße - Goethestraße (Goethestraße 47) im Kasseler Stadtteil West zu erwerben und zu bebauen. Das neue vier- bis fünfgeschossige Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.550 m² soll überwiegend an Arztpraxen vermietet werden und steht in funktionalem Zusammenhang mit dem 2009 fertig gestellten Gebäude an der Ecke Germaniastraße / Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9). Im Erdgeschoss soll eine Apotheke untergebracht werden, im obersten Geschoss sind zwei Wohnungen vorgesehen. Der Grundstückseigentümer hat seine Verkaufsbereitschaft durch Unterzeichnung eines Vorvertrages dokumentiert. Voraussetzung für das Wirksamwerden der Vereinbarung ist die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht für die Bebauung.

Das geplante Ärztezentrum kann als dominante und die Ecke betonende Gebäudekubatur einen wertvollen Entwicklungsimpuls geben. Der durch den Vorhabenträger geplante Neubau nimmt die beiden Gebäudefluchten aus der Goethestraße und der Germaniastraße auf. Der neue vier- bis fünfgeschossige Baukörper (inkl. Staffelgeschoss) betont die Ecke des Straßenblocks durch Überhöhung. Dies ist typisch für die gründerzeitliche Bebauung im Stadtteil. Gleichzeitig sind die Maßstäblichkeit der angrenzenden Baustruktur in der Germaniastraße und die unmittelbar benachbarte Bebauung in der Goethestraße (Nr. 49/51) zu berücksichtigen. Die angestrebte Gebäudehöhe (16,60 m - 18,90 m bzw. 190,50 m ü NN) bewegt sich im Maßstab des Umfelds. Insbesondere orientiert sich die Höhe an der gegenüber liegenden Gebäudeecke Goethestraße 44 (Traufhöhe bis 19,40 m) und schafft einen 'Gegenpol'. Die Höhenentwicklung berücksichtigt somit auch die Option einer großvolumigen Neubebauung auf der westlich an das ehemalige Finanzamt angrenzenden Fläche.

Das Vorhaben vermittelt zwischen den unterschiedlichen Geländeniveaus der Goethestraße und der Germaniastraße und berücksichtigt die unterschiedlichen baulichen und städtebaulichen Strukturen. Es betont die markante Ecksituation und bezieht sich damit schon auf die stadträumliche Konzeption des Kreuzungsbereiches nach dem geplanten Umbau der Goethestraße. Die Erschließung des Grundstückes folgt der vorhandenen Höhenentwicklung. Die Tiefgarage wird von der Germaniastraße aus angefahren. Die stadtbildprägenden Platanen mit ihren in das Grundstück hineinragenden Kronen nimmt das Vorhaben in sein Gestaltungskonzept auf.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 569/166 in Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden und hat eine Größe von etwa 970 m². Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Goethestraße (163/12) im Norden, im Südosten durch die Germaniastraße (Flurstück 168/24), - im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 573/166 (Germaniastraße 13) und durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 570/166 (Goethestraße 49) im Westen.

Ergänzt wird der Bebauungsplan mit einem Durchführungsvertrag gemäß §12 Baugesetzbuch.

Vorbehaltlich der Beschlussfassungen der Bau- und Planungskommission, des Magistrates und des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr soll die Vorlage der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28. Juni 2010 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Offenlegung ist für Juli/August 2010 vorgesehen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 27. April 2010

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. II/41
'Germaniastraße / Goethestraße'

Begründung
mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf

Stand 18.05.2010





documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Vorhabenträger und Auftraggeber:

Tischler + Klaus Immobilien OHG
Auf dem Weinberg 2
34292 Ahnatal

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.de
www.bas-kassel.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung, Verfahren	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Bestand	9
3.1	Städtebau und Nutzungen	9
3.2	Geschichte	14
3.3	Erschließung und Verkehr	16
3.4	Technische Infrastruktur	17
3.5	Altflächen, Altstandorte und Altlasten	18
3.6	Natur- und Umweltschutz	19
4.	Übergeordnete Planungen - Planungsrecht / Planungsvorlauf	22
4.1	Regionalplan Nordhessen	22
4.2	Flächennutzungsplan (ZRK)	22
4.3	Landschaftsplan (ZRK)	23
4.4	Aktive Kernbereiche und Lokale Ökonomie	25
4.5	Denkmalschutz	27
4.6	Satzungen	28
5.	Beschreibung des Vorhabens, Planungsziele und Konzept	31
5.1	Städtebaulich-bauliches Konzept	31
5.2	Erschließung und Verkehr	33
5.3	Technische Infrastruktur	34
5.4	Bodenbehandlung	34
5.5	Grünordnungsplan	35
6.	Inhalte des Bebauungsplanes, Begründung der Festsetzungen	42
6.1	Geltungsbereich	43
6.2	Art der baulichen Nutzung	43
6.3	Maß der baulichen Nutzung	44
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	46
6.5	Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	47
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	48
6.7	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	49
6.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	51
7.	Durchführung und Kosten	54
	Anhang	
	textliche Festsetzungen	

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Die Tischler & Klaus Immobilien OHG (Vorhabenträger) beabsichtigt das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Ecke Germaniastraße - Goethestraße (Goethestraße 47) im Kasseler Stadtteil West zu erwerben und zu bebauen.

Das neue 4- bis 5-geschossige Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.550 m² soll überwiegend an Arztpraxen vermietet werden und steht in funktionalem Zusammenhang mit dem 2009 fertig gestellten Gebäude an der Ecke Germaniastraße / Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9). Im Erdgeschoss soll eine Apotheke untergebracht werden, im obersten Geschoss sind zwei Wohnungen vorgesehen.

Der Grundstückseigentümer hat seine Verkaufsbereitschaft durch Unterzeichnung eines Vorvertrages dokumentiert. Voraussetzung für das Wirksamwerden der Vereinbarung ist die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht für die Bebauung.

Für die Entwicklung des Geländes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag des Vorhabenträgers am 08.06.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 'Bebauungsplan Nr. II/41 Germaniastraße / Goethestraße' beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Wirkung in der besonderen Ecksituation,
- Berücksichtigung einer Aufwertung des Kreuzungsbereiches (im Zusammenhang mit dem Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche')
- gestalterische Einfügung eines Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Verträglichkeit der möglichen Nutzungen für die umliegende Wohnbebauung
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Regelung des ruhenden Verkehrs.

Mit der Absicht, die Bebauung des Grundstücks in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Blocks Goethestraße - Germaniastraße - Lassallestraße einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss zunächst größer gefasst (vgl. Kap. 2). Für die hier vorliegende Entwurfsfassung wurden die zusätzlichen Flächen wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen und auf das Flurstück 569/166 reduziert, weil eine bauliche Entwicklung der angrenzenden Flächen weder zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kurz- bis mittelfristig zu erwarten ist.

Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Kassel, das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Insbesondere liegt die Summe aller geplanten Grundflächen unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (Grundstücksgröße nur ca. 970 m²). Durch die Planung wird weiterhin kein Vorhaben begründet, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB

genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit §§ 8a ff Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I, S. 2723).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I, S. 2723).

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 851, 854).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 716, 721).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 716, 729).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I, S. 757).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I, S. 792).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), verkündet am 20. September 2007

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil West, dem sog. 'Vorderen Westen', und umfasst ausschließlich das Grundstück an der Ecke Goethestraße / Germaniastraße (Goethestraße 47). Auf dem Grundstück wurde bis in die 1970er Jahre eine Tankstelle betrieben. Die Fläche diente bis zuletzt einem Gebrauchtwagenhändler als Verkaufsfläche.

Mit der Absicht, die Bebauung des Grundstücks in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Blocks Goethestraße - Germaniastraße - Lassallestraße einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss zunächst größer gefasst.



Abgrenzung Geltungsbereich

Anlage zum Aufstellungsbeschluss, unmaßstäblich

(Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung und Bauaufsicht)

Mit der hier vorliegenden Entwurfsfassung wurden die zusätzlichen Flächen wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst somit nur das Flurstück 569/166 in Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden und hat eine Größe von etwa 970 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Goethestraße (163/12)
- im Südosten durch die Germaniastraße (Flurstück 168/24)
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 573/166 (Germaniastraße 13) und
- im Westen durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 570/166 (Goethestraße 49).

3. Bestand

3.1 Städtebau und Nutzungen

Das Plangebiet ist durch seine herausragende Lage innerhalb des gründerzeitlichen Stadtteiles bestimmt. Es befindet sich in der Spitze eines dreieckigen Straßenblocks an einer der markantesten Stellen im durch Diagonalen geprägten Vorderen Westens.



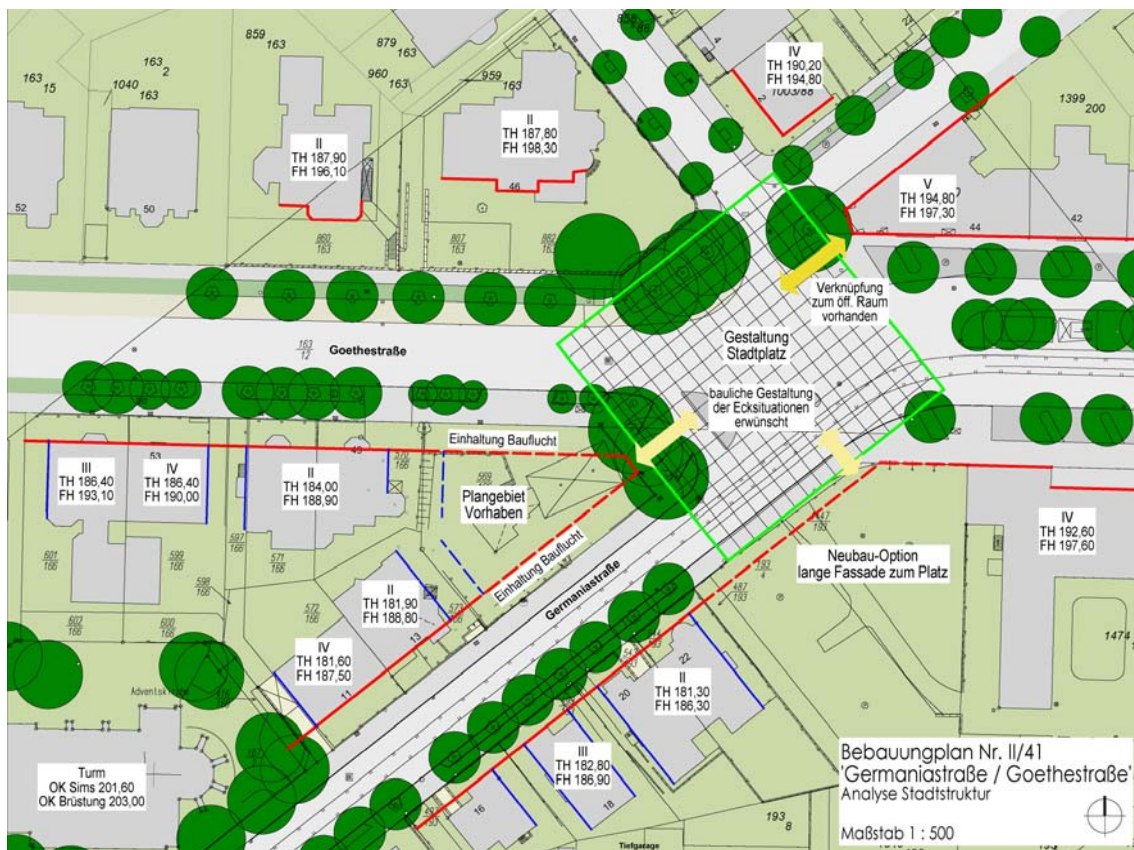
Luftbild (Quelle: google earth, 2008)

Während die Goethestraße im betroffenen Abschnitt auf der Nordseite durch eine offene villenartige Bauweise geprägt wird, befindet sich auf der Südseite eine durchmischte Baustruktur, die überwiegend die historische Doppelhaus-Anordnung berücksichtigt. Auch in der Germaniastraße stehen im betroffenen Abschnitt Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude um 1900 sind dabei meist zwei- oder dreigeschossig, die Gebäude aus der Zeit nach 1945 bzw. aus den 1990er Jahren sind vier- bis fünfgeschossig. Die seitlichen Grenzabstände unterschreiten dabei regelmäßig die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstände und liegen an einigen Stellen nur zwischen 3,00 m und 3,50 m (vgl. Zeichnung folgende Seite).

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal ist die strenge Einhaltung der historischen Gebäudeflucht und die sich hieraus ergebenden z. T. sehr üppigen Vorgartenbereiche - sowohl in der Germaniastraße wie auch in der Goethestraße.

Die geschlossenen Straßenzüge der Olgastraße und der Goethestraße (im Verlauf weiter östlich) sind ebenso typisch für den gründerzeitlichen Städtebau im Stadtteil. Die Nordseite der Goethestraße weist dabei eine durchgehende vier- bis fünfgeschossige Bauweise auf. Sie wirkt aufgrund der dichteren Baustruktur insgesamt deutlich städtischer. In diesem Abschnitt fehlt die Vorgartenzone.

Auf der südlichen Straßenseite der Goethestraße befindet sich im Anschluss an das ehemalige Finanzamt - welches sich derzeit als Solitär darstellt - eine weitere Fläche mit Neubau-Option. Diese ca. 1.700 m² große Fläche wurde in den letzten Jahren nur als Parkplatz genutzt. Im Gegensatz zum dem mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verknüpften Vorhaben könnte sich ein Neubau an dieser Stelle mit breiter Fassade auf den Platzbereich orientieren und die stadträumliche Situation positiv beeinflussen (vgl. hierzu historische Fotos in Kap. 3.2).



Darstellung der städtebaulichen Grundstruktur

Der Straßenraum der Goethestraße wird hier am ehemaligen Kaiserplatz durch einen breiten Grünstreifen (mit Baumreihe) in der Straßenmitte gegliedert, der die beiden Fahrbahnen trennt. Südlich des Grünstreifens liegt der Gleiskörper der Straßenbahn.

Im gründerzeitlichen Stadtgrundriss erfahren die exponierten Ecksituationen häufig eine besondere Ausgestaltung durch Überhöhung und/oder eine aufwändigere Formensprache.

Die Vielfältigkeit der Bebauung spiegelt sich auch in ihrer sehr unterschiedlichen Höhenentwicklung wieder.

Im Hinblick auf die Bestimmung des Volumens des geplanten neuen Baukörpers wurden die umliegenden Gebäude sowie ihre Höhenlage im Gelände durch ein Vermessungsbüro erfasst. Die folgende Übersicht verdeutlicht das breite Spektrum.

Hausnummern	Traufhöhe NHN gerundet	Firsthöhe NHN gerundet	Gelände- höhe min./max. NHN	Traufhöhe bezogen auf Gelände min./max. in Metern	Gebäude- höhe (First) bezogen auf Gelände min./max. in Metern
Goethe 55	186.40	193.10	173.30/173.40	13.00 - 13.10	19.70 - 19.80
Goethe 53	186.40	190.00	173.40/173.50	12.90 - 13.00	16.50 - 16.60
Goethe 51	184.00	188.90	173.60/173.70	10.30 - 10.40	15.20 - 15.30
Goethe 49	184.00	188.90	173.70/173.90	10.10 - 10.30	15.00 - 15.20
Goethe 48	187.90	196.10	174.10/174.40	13.50 - 13.80	21.70 - 22.00
Goethe 46	187.80	198.30	174.40/180.10	7.70 - 13.40	18.20 - 23.90
Olga 2	190.20	194.80	177.30/178.30	11.90 - 12.90	16.50 - 17.50
Goethe 44	194.80	197.30	175.40/178.60	16.20 - 19.40	18.70 - 21.90
Goethe 43	192.60	197.60	174.80	17.80	22.80
Germania 22	181.30	186.30	172.20/172.70	8.60 - 9.10	13.60 - 14.10
Germania 20	181.30	186.30	171.70/172.20	9.10 - 9.60	14.10 - 14.60
Germania 18	182.80	186.90	171.10/171.70	11.10 - 11.70	15.20 - 15.80
Germania 11	181.60	187.50	170.30/170.90	10.70 - 11.30	16.60 - 17.20
Germania 13	181.90	188.80	170.90/171.60	10.30 - 11.00	17.20 - 17.90
Neubau Goethe 47	190.50	190.50	171,60/173.90	16.60 - 18.90	16.60 - 18.90

Bestandshöhen der umliegenden Bebauung und [Planungshöhe Neubau](#)

Anmerkungen

Die Höhenangaben 'Gelände' beziehen sich jeweils auf die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg.

Die ermittelte Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf den First. Wegen der sehr prägnanten Topografie werden jeweils die Mindest- und die Maximalwerte angegeben. Dabei wird deutlich, dass insbesondere bei den Eckgrundstücken Differenzen von mehreren Metern auftreten.

Eine zum Plangebiet durchaus vergleichbare städtebauliche Situation wurde mit einem Neubau 2008/09 an der Ecke Herkulesstraße / Germaniastraße (Germaniastraße 7 - 9) erst kürzlich deutlich aufgewertet.

Wesentlich für das städtebauliche Erscheinungsbild des Kreuzungsbereichs Goethe- / Germaniastraße sind außerdem die großen Platanen (Kronendurchmesser 12 - 15 m). Drei von ihnen stehen unmittelbar nordwestlich der Plangebietsgrenze im Gehwegbereich.



Blick aus der Reginastraße



Blick aus der Goethestraße
(Richtung Osten), Fußgängerperspektive

Der Charakter der Goethestraße wird darüber hinaus durch drei Lindenreihen in Richtung Osten und eine beidseitige Anordnung von Linden in Richtung Westen bestimmt.

In der Germaniastraße befindet sich auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite eine Platanenreihe.

Nutzung

Die Lebendigkeit des Stadtteils lebt von seiner gemischten Nutzung. Die Wohnsituation wird durch ergänzende, meist stadtteilbezogene, Nutzungen aufgewertet. Die Versorgungssituation (Lebensmittel) ist gut. Viele Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Allerdings fehlt nach dem Umzug der Finanzbehörden des Landes an den Altmarkt eine neue Nutzung für das unmittelbar gegenüber liegende prächtige Gebäude des ehemaligen Finanzamts Kassel-Goethestraße.

Neben einem großen Wohnungsbestand trägt auch ein vielfältiges Gastronomie- und Kulturangebot zur hohen Lebensqualität bei.

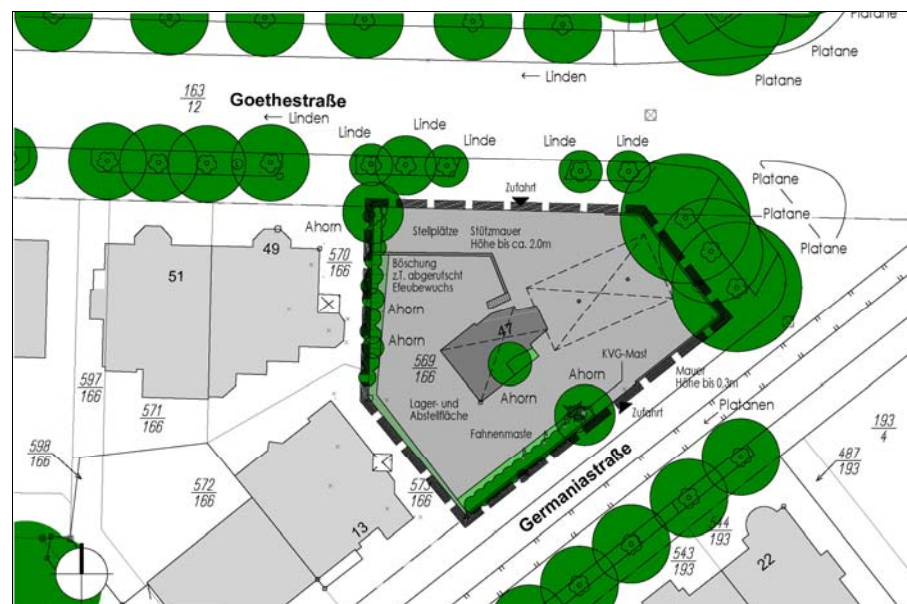


Nachbarbebauung: Germaniastraße 11 und 13 (links) und Goethestraße 49 (rechts)

Das jetzt zur Entwicklung anstehende Grundstück der ehemaligen Tankstelle wird seit längerem von einem Gebrauchtwagenhändler als Verkaufsfläche nur suboptimal genutzt. Die Tankstellennutzung wurde bereits vor über 30 Jahren eingestellt. Das Tankstellengebäude ist Büro- und Verkaufsraum.

Freiflächen und Grün

Die Fläche ist überwiegend versiegelt. Nur in den Randbereichen zur Germaniastraße sowie zu den beiden angrenzenden Grundstücken Goethestraße 49 und Germaniastraße 13 hat sich entlang der Grundstücksgrenze ein heckenartiger Bewuchs entwickeln können. Die westliche Böschungskante ist jedoch so stark abgerutscht, dass die Vegetation hier deutlich gelitten hat. Auch die beiden Ahorn-Bäume - unmittelbar am Gebäude und an der Germaniastraße - haben so schlechte Standortbedingungen, dass der Wuchs beeinträchtigt ist.



Legende

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|
| | Gebäude | | Bäume, Sträucher |
| | Grundfläche Gebäude | | Bäume mit Angabe der Art (entspr. Kronendurchmesser) |
| | überdachte Fläche | | Sträucher / Hecke standortgerecht |
| | versiegelte Flächen | | Sträucher / Hecke nicht standortgerecht |
| | Beton, Asphalt | | |
| | Mauern | | |
| | Treppe | | |
| | offene Flächen | | |
| | Pflanzbeet | | |
| | Randstreifen eben | | |
| | Randstreifen geneigt (Böschung) | | |
| | | | Sonstiges |
| | | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes |
| | | | Flurstücksnummer |
| | | | Flurstücksgrenze |

3.2 Geschichte

Der sog. 'Vordere Westen' wurde seit etwa 1870 vornehmlich durch den Industriellen Sigmund Aschrott (1826 - 1915) entwickelt. Eine wesentliche Grundlage bildeten hierbei die ersten Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne für die Stadtgebiete westlich der Kasseler Innenstadt (1867 bzw. 1869), zur damaligen Zeit als 'Neu-Wehlheiden' bezeichnet.



Kaiserplatz, Aufnahme vermutlich 1927 (Quelle: www.vorderer-westen.net), unten links befindet sich das Plangebiet und gegenüber die Eckbebauung, die am ehemaligen Finanzamt anschloss

Ausgehend von der vorhandenen orthogonalen Struktur wurde später ein in Diagonalen geführtes Straßensystem in westlicher Richtung fortgeführt. So liegt das Plangebiet durchaus an einer Stelle im gründerzeitlichen Städtebau, die man als Zäsur bezeichnen könnte.

Die bauliche Entwicklung vollzog sich insgesamt jedoch nicht stringent von der Innenstadt in Richtung Westen. Der Straßenblock Kaiserstraße - Eulenburgstraße (heute Lassalle-) und Germaniastraße war bereits bis 1890 mit der Adventskirche komplett bevor im übrigen Bereich der Kaiserstraße die Bautätigkeit einsetzte. Hier stammen die meisten Gebäude aus der Zeit zwischen 1895 und 1910.

Für die Gestaltung des Kaiserplatzes (heute Goethestraße) ließ Aschrott 1898/99 sogar einen Wettbewerb durchführen, um dem Quartier zu prachtvollerem Glanz zu verhelfen.



Historische Eckbebauung Goethestraße / Germaniastraße
(Quelle: www.vorderer-westen.net)

Die kompakte bis zu fünfgeschossige geschlossene Bauweise des östlichen Abschnitts der Goethestraße (früher Kaiserstraße) wurde weiter stadtauswärts durch freistehende villenartige Gebäude fortgesetzt, die maximal nur noch dreigeschossig errichtet wurden (vgl. auch Kap. 4.5 Denkmalschutz).

Während die Gebäude am damaligen Kaiserplatz ohne Vorgärten errichtet wurden, verfügen die Grundstücke weiter westlich über Vorgärten, die im Bereich der Germaniastraße durchgehend 3,00 m bis 5,00 m betragen und im Bereich der Goethestraße stadtauswärts etwa 4,50 m bis 5,00 m auf der südlichen Straßenseite und bis etwa 8,00 m auf der nördlichen Straßenseite.



Historische Postkarte (von 1902), Blick auf das Grundstück Goethestraße 47, links Germaniastraße und rechts Goethestraße (früher Kaiserstraße)
(Quelle: www.vorderer-westen.net)

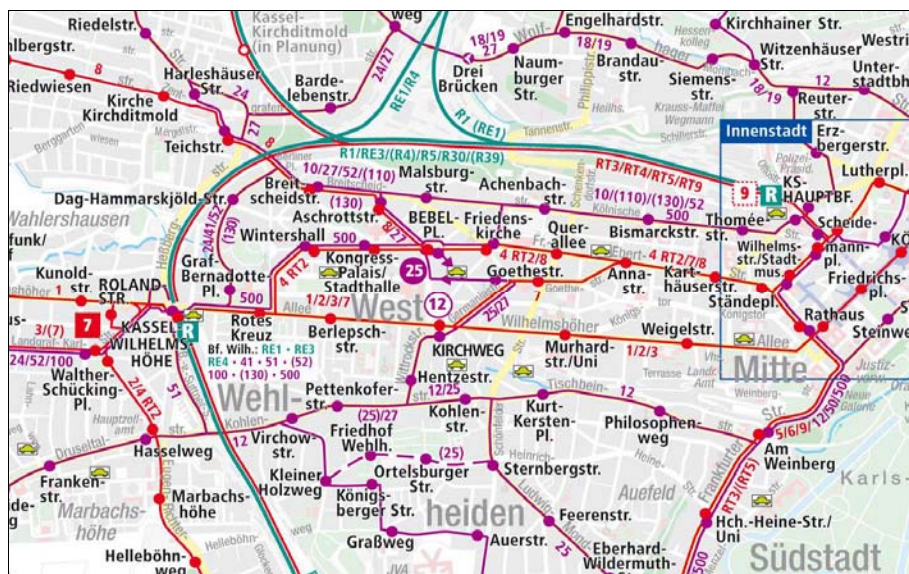
3.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen an zentraler Stelle.

ÖPNV

Direkt am Plangebiet (Haltestelle 'Goethestraße') hält die Buslinie 25 der KVG. Im Straßenzug Goethestraße - Germaniastraße verkehrt derzeit die Straßenbahnlinie 7. Die Haltestelle 'Querallee' befindet sich in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet an der Querallee.

Die Haltestelle 'Friedenskirche' mit Anschluss an die Tramlinien 4 und 8 befindet sich etwa in 200 m Entfernung an der Friedrich-Ebert-Straße. Die Haltestelle 'Kirchweg' mit Anschluss an mehrere Tram- und Buslinien befindet sich etwa in 350 m Entfernung an der Wilhelmshöher Allee.



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 01/2009

KFZ-Verkehr

Über die umliegenden Straßen ist das Grundstück auch für die Kfz-Erschließung ausreichend angebunden.

Die Innenstadt ist über Goethestraße - Friedrich-Ebert-Straße, der Bereich Bahnhof Wilhelmshöhe über Germaniastraße - Wilhelmshöher Allee in wenigen Minuten erreichbar. Für die vorgenannten Hauptverbindungen gilt Tempo $v = 50$ km/h.

Über die Querallee - Schönfelder Straße - Ludwig-Mond-Straße gelangt man ebenso schnell auch zum nächstgelegenen Autobahnanschluss Kassel-Auestadion.

Die anderen untergeordneten Straßen des Quartiers sind Teil der flächendeckenden Tempo-30-Zonen.

Fuß- und Radverkehr

Typisch für den Vorderen Westen sind die - auch in der Goethestraße (westlicher Abschnitt) vorhandenen - breiten Gehwege.

Der Fahrradverkehr fließt in den Tempo-30-Zonen als Teil des Straßenverkehrs mit. Die Goethestraße bildet hier jedoch eine Ausnahme, sie ist Teil der übergeordneten Hauptradwegerouten in Kassel und Teil des Fernradweges Wartburg-Herkules. Seit 2008 ist im östlichen Teil der Goethestraße ein Radweg durch Markierung von der Fahrbahn abgetrennt.

Trotz der vorgenannten Veränderung sind die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr insbesondere in den Kreuzungsbereichen dringend zu verbessern. Neben den stellenweise unübersichtlichen Verkehrsbeziehungen ist auch das historische Kopfsteinpflaster häufig eine Gefahrenquelle (Rutschgefahr, Lücken im Pflaster).

Ausblick

Für die das Plangebiet betreffenden Abschnitte von Goethestraße und Germaniastraße ist ein grundlegender Umbau im Rahmen des Programms 'Aktive Kernbereiche' ebenso geplant wie für die Friedrich-Ebert-Straße. Auch der Kreuzungsbereich soll in Anlehnung an den historischen Querschnitt gestalterisch aufgewertet werden (vgl. Abbildung Kap. 4.4).

3.4 Technische Infrastruktur

Nach Auskunft des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) befinden sich in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen **Mischwasserkanäle** (DN 300 und DN 400) - etwa in der Fahrbahnmitte Goethestraße, in der nördlichen Fahrbahnhälfte der Germaniastraße und ein etwa 30 m langer Verbindungsabschnitt in der Stellplatzfläche nordöstlich des Plangebiets. Hier beträgt der Abstand zum Plangebiet etwa 6,00 m - 7,00 m. Die Sohle liegt jeweils zwischen 3,00 m und 4,00 m unter GOK.

Nach den vorliegenden Unterlagen der Städtische Werke AG befinden sich **Fernwärmeleitungen** im südlichen Straßenbereich der Goethestraße (Abstand zum Plangebiet etwa 8,00 m - 9,00 m). Parallel zur Fernwärmeleitung wird ein sog. Lecküberwachungskabel geführt (DN 40). In der Germaniastraße liegen keine Fernwärmeleitungen. Für das Grundstück der ehemaligen Tankstelle besteht derzeit kein Anschluss.

Eine **Gasleitung** (NG 150) der Städtische Werke AG liegt im Gehweg der Goethestraße) - etwa 1,00 m - 1,50 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Diese Leitung wird in etwa dem gleichen Abstand um das Grundstück auf der nordöstlichen Seite herumgeführt und trifft orthogonal auf die im südlichen Gehweg der Germaniastraße liegende Gasleitung.

Die **Wasserversorgungsleitungen** der Städtische Werke AG befinden sich am nördlichen Straßenrand der Goethestraße sowie in der nördlichen Fahrbahnhälfte der Germaniastraße (Abstand zur Grundstücksgrenze etwa 4,50 m - 5,00 m). Von dieser Seite wird derzeit auch das Plangebiet versorgt.

Die **Stromversorgung** erfolgt derzeit ebenfalls von der Germaniastraße. Die Versorgungsleitungen liegen im südlichen Gehweg der Germaniastraße. In der Goethestraße liegen die Leitungen im Bereich des nördlichen Fahrbahnrandes.

Die **Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG** und die **Leitungen der Unitymedia GmbH & Co.KG** werden im Gehweg um das Grundstück herumgeführt. Der Abstand beträgt zur Seite Germaniastraße ca. 2,00 m und zur Seite Goethestraße ca. 2,50 m. Auf der nördöstlichen Seite ist der Abstand geringer.

An die genannten Leitungen können die für die Versorgung des Vorhabens erforderlichen neuen Leitungen angeschlossen werden. Die zur Ver- und Entsorgung der ehemaligen Tankstelle vorhandenen Leitungen sind im Zuge der Bauarbeiten – soweit nicht bereits erfolgt – ordnungsgemäß vom öffentlichen Netz zu trennen.

3.5 Altflächen, Altstandorte und Altlasten

Im Auftrag der Stadt Kassel - Untere Wasserbehörde - wurde im Jahr 2004 ein Bodengutachten durch Dipl.-Geol. Nico J. M. Prehn unter Berücksichtigung der früheren Tankstellennutzung angefertigt (Ergebnisse einer Gefahrenerforschungsmaßnahme im Bereich der ehemaligen Chevron/Texaco-Tankstelle, Goethestraße 47, 34119 Kassel). Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen kurz dargestellt:

Im Rahmen der Untersuchung wurden neun Bohrungen entnommen, die auf Mineralkohlenwasserstoffe (MKW) und auf Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromate Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xyole) hin untersucht worden sind. Auffälligkeiten zeigen die Bohrungen mit der Kennzeichnung RKS 4 und RKS 9. Die Untersuchung auf MKW liefert bei der RKS 4 vernachlässigbare Gehalte. Im Bereich der RKS 9 am stillgelegten Hydraulikstempel wurden 1155 mg/kg im oberflächennahen Bereich und 873 mg/kg bei Endteufe in drei Meter unter Gelände angetroffen. Der Stoffeintrag beginnt erst in 1,2 m Tiefe. Die Bodenverunreinigung übersteigt den Prüfwert von 500 mg/kg, sie bleibt jedoch unterhalb des Sanierungsschwellenwertes von 2.500 mg/kg.

Die Untersuchung zeigte weiterhin, dass der Boden im Hinblick auf die BTEX Stoffe und organoleptische Auffälligkeit uneingeschränkt verwendungsfähig ist.

Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurden in der Bodenluft am ehemaligen Waschplatz nicht nachgewiesen.

Ein Grundwasserpegel wurde bei der Erhebung nicht gefunden. Die laboranalytischen Untersuchungen auf BTEX in der Bodenluft lieferten insgesamt unbedenkliche und vernachlässigbare Werte.

An den übrigen Ansatzpunkten wurden zur Beweissicherung Analysen der Proben veranlasst, welche aus für eine Verunreinigung relevanten Tiefen stammen. Die laboranalytischen Ergebnisse sind vernachlässigbar und liegen im geogenen Bereich.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle besteht laut Gutachten kein boden- oder wasserwirtschaftlicher Handlungsbedarf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Grabungsarbeiten am ehemaligen Waschplatz lokal als belastet einzustufende Bodenmaterialien anfallen können, deren Intensität und Ausdehnung dann einer gutachterlichen Prüfung zu unterziehen und gegebenenfalls unter Beachtung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu behandeln ist.

3.6 Natur- und Umweltschutz

3.6.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Während die Goethestraße annähernd höhengleich verläuft, steigt die Germaniastraße von der Wilhelmshöher Allee bis zur Goethestraße kontinuierlich mit etwa 4 - 4,5 % an.

Auch das Plangebiet fällt von Norden nach Süden stark ab. Von der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (an der Goethestraße ca. 173,95 m üNN.) bis zur südlichen Ecke (ca. 171,95 m üNN. an der Germaniastraße) - beträgt die Höhendifferenz ziemlich genau 2 m. Hieraus ergibt sich in der Diagonale ein Gefälle von durchschnittlich ca. 5,7 %.

Für die derzeitige Nutzung wurden künstliche Höhenversprünge durch Mauern und Böschungen hergestellt, um eine annähernd ebene Fläche zu erhalten. Für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung (und Erschließung) mit Bezug sowohl zur Goethestraße wie auch zur Germaniastraße ist das Gelände erneut zu modellieren bzw. für die neue Bebauung ist die Höhensituation anzupassen. Aus den Anschlüssen ergeben sich daher wesentliche Vorgaben für die Architektur des Bauwerks.

Geologie und Boden

Die folgenden Aussagen zu Geologie und Boden bzw. zum Grundwasserhaushalt sind überwiegend dem Bodengutachten von Dipl.-Ing. Nico J. M. Prehn (Kassel) 2004 entnommen (vgl. auch Kap. 3.5).

Das Plangebiet liegt - geologisch betrachtet - in einem Gebiet, welches durch die mächtigen Schichten des typisch rotbraunen bzw. gelbgrünen tonig-schluffigen Materials des Oberen Buntsandsteins bestimmt wird (ab etwa 3,0 m unter GOK).

Das Plangebiet wurde durch die Vornutzungen jedoch stark überformt und weist in großen Bereichen verschiedene Abgrabungen und unterschiedlich mächtige Auffüllungen (u. a. Kalkschotter, Bauschutt) auf.

Insgesamt ist für die Bestandssituation eine fast vollständige Flächenversiegelung festzustellen.

Wasserhaushalt

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, jedoch in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes, das die gesamte Stadt Kassel einschließt (Quelle: Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete in Hessen, HLFU, Wiesbaden 11/96).

Grundwasser wurde bei der Probenentnahme (bis max. 4 m unter GOK) nicht angetroffen.

Lokales Klima

Weil das Grundstück fast vollständig versiegelt ist und in den dicht besiedelten Kernbereich der Stadt eingebettet ist, kann eine positive klimawirksame Bedeutung im heutigen Zustand ausgeschlossen werden. Dies bestätigt auch die Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (FNP 2007) des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK), in der keinerlei Hinweise bezogen auf das Plangebiet enthalten sind.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind relevante negative stadtklimatische Auswirkungen durch eine Neubebauung nicht zu erwarten.

3.6.2 Freiraumsituation

Arten und Lebensräume, Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Grundstück wird seit über 100 Jahren baulich genutzt. Die Fläche stellt somit schon über einen sehr langen Zeitraum keinen Naturraum mehr dar, sondern einen durch die anthropogenen Einflüsse geprägten stark beeinträchtigten Lebensraum für Fauna und Flora.

Die Fläche ist annähernd vollständig versiegelt und ohne naturschutzfachlich relevanten Grünbestand.

Nur in den Randbereichen hat sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch unterlassene Pflege ein heckenartiger Saum ansatzweise entwickeln können. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Ahornbäume, die aufgrund der schlechten Voraussetzungen jedoch keine optimalen Wuchsbedingungen haben und sich dementsprechend in einem eher schlechten Zustand befinden.

Einen positiven Einfluss auf die Fläche haben die Großbäume außerhalb des Grundstücks: die 3 Platanen auf der nordöstlichen Seite, die Linden in der Goethestraße und die Platanen in der Germaniastraße.

Insbesondere die drei Platanen im Gehwegbereich sind durch das Hineinragen der Kronen für die Bebauung des Grundstücks von besonderer Bedeutung.

Freiraum / Erholung / Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz, entzieht sich einer öffentlichen Nutzung und hat aus diesem Grund keine Bedeutung für die Bevölkerung in Hinblick auf eine öffentliche Freiraumnutzung oder im Sinne von Erholung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kommt der baulichen Gestaltung der Fläche eine herausragende Bedeutung für die städtebauliche Situation bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild zu. Die überdimensionierten Straßenflächen führen in einen Kreuzungsbereich fast ohne Aufenthaltsqualität.

Der unzureichend gestaltete Kreuzungsbereich Goethestraße - Germaniastraße - Olgastraße leidet auch darunter, dass sich ein 'Platzgefühl' wegen fehlender Raumkanten nicht einstellt (vgl. auch Kap. 4.4 'Aktive Kernbereiche').

Die nicht bebaute bzw. nur gering bebaute Ecke lässt derzeit dafür - aus östlicher oder nördlicher Richtung kommend - den Blick frei auf die Adventskirche.

4. Übergeordnete Planungen - Planungsrecht, Planungsvorlauf

4.1 Regionalplan Nordhessen

Den am 02.07.2009 von der Regionalversammlung Nordhessen beschlossenen Regionalplan Nordhessen 2009 hat die Landesregierung am 11.01.2010 genehmigt. Mit der Bekanntmachung ist der Regionalplan Nordhessen 2009 in Kraft getreten.



Regionalplan-Darstellung (www.rp-kassel.de), unmaßstäblich

Mit der beabsichtigten Bebauung an der Ecke Germaniastraße / Goethestraße werden Flächen beansprucht, die durch die Regionalplanung als 'Siedlungsfläche-Bestand' gewertet werden. Das Vorhaben wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine raumplanerisch wirk-same Bedeutung entfalten. Die Planungsziele stehen daher den Vor-gaben der Regionalplanung nicht entgegen.

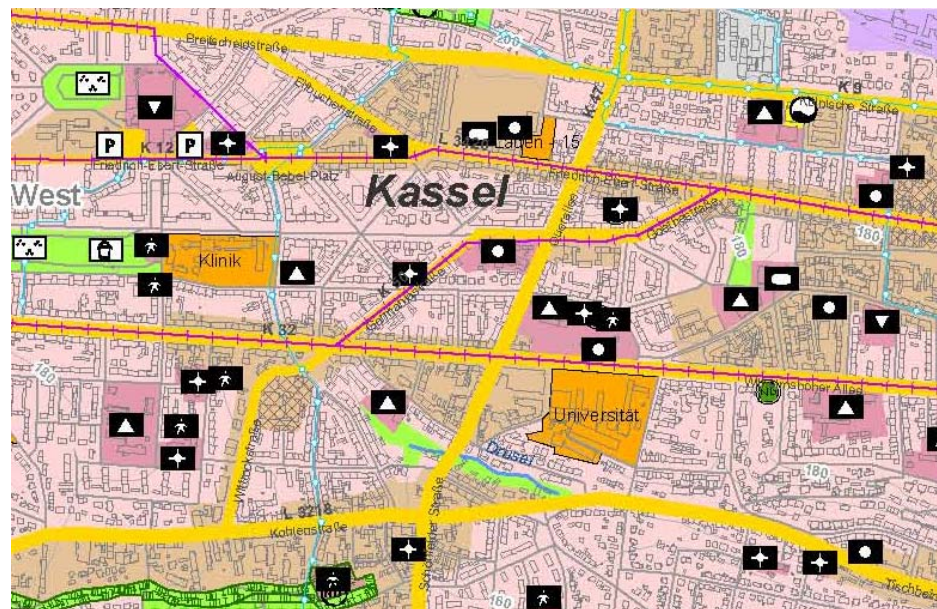
4.2 Flächennutzungsplan (ZRK)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde im August 2008 von der Verbandsversammlung beschlossen und vom Regierungspräsidium Kassel (unter Auflagen) im Januar 2009 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungs-plan wurde nach ZRK-Hauptsatzung am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Wohnbau-fläche ausgewiesen.

Im Norden und Westen und auch südlich der Germaniastraße grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Im Osten schließt sich mit der Fläche des ehemaligen Finanzamtes 'Kassel-Goethestraße' eine Gemeinbedarfsfläche 'öffentliche Verwaltung' an. An der südlichen Ecke des Straßenblocks (Kreuzung Germaniastraße - Herkulesstraße - Lassallestraße) ist die Adventskirche entsprechend in der Darstellung enthalten.

Der Straßenzug Goethestraße - Germaniastraße ist als Straßenverkehrsfläche (K 50) mit der Tram-Linienführung dargestellt.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Planungsabsichten lassen sich aus der Wohnbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplanes ableiten. Der geplante Nutzungsschwerpunkt 'Ärztelhaus' fügt sich konfliktfrei in das umliegende Nutzungsspektrum ein. Auch die Darstellung einer gemischten Nutzung würde den geplanten Nutzungskatalog zulassen.

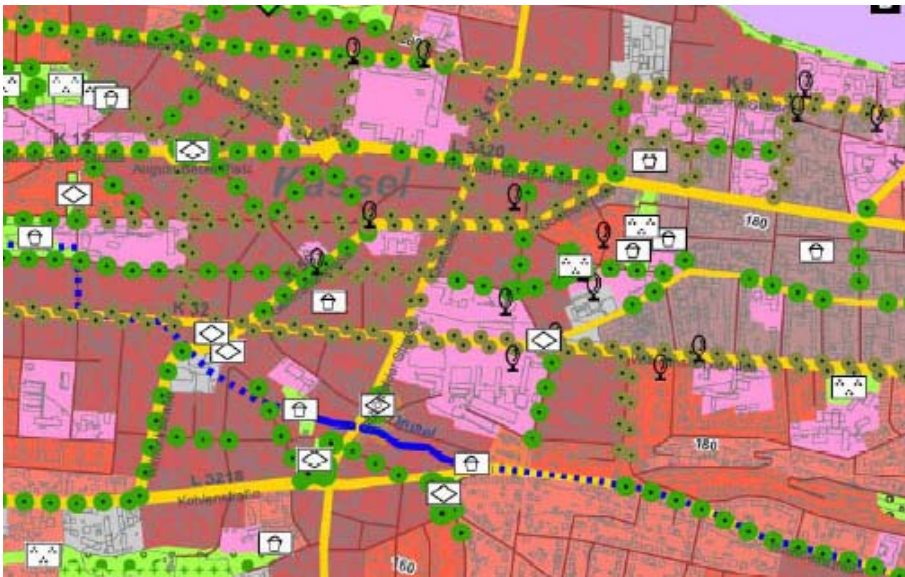
Sollte sich im weiteren Verfahren eine Anpassungsnotwendigkeit ergeben, kann dies bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auch nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

4.3 Landschaftsplan (ZRK), 2007

Die Inhalte des ZRK-Landschaftsplanes wurden in die Flächendarstellung des FNP übernommen: Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen und Straßenverkehrsfläche.

Zusätzlich beinhaltet die zeichnerische Darstellung (Karte 'Realnutzung') die markanten Baumstrukturen:

- die Allee in der Goethestraße
vgl. auch: Karte 'Kulturlandschaft - Naturschutz',
- die Baumreihen in der Germaniastraße und in der Olgastraße,
- die ortsbildprägenden Laubbäume in den Kreuzungsbereichen Germaniastraße / Goethestraße (hier: Platanengruppe) sowie Germaniastraße / Herkulesstraße (hier: Baumgruppe an der Adventskirche, Eiche, Kastanien) jeweils als Symbol.
vgl. auch: Karte 'Erholung, Freizeit, Landschaftsbild'



Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich

In der Karte 'Erholung, Freizeit, Landschaftsbild' wurde neben den zuvor schon genannten ortsbildprägenden Bäumen in den beiden Kreuzungsbereichen auch der Radweg in der Goethestraße in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

In der Karte 'Maßnahmen' sind bezogen auf den Geltungsbereich direkt keine Aussagen enthalten. Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche - Bestand' gekennzeichnet.

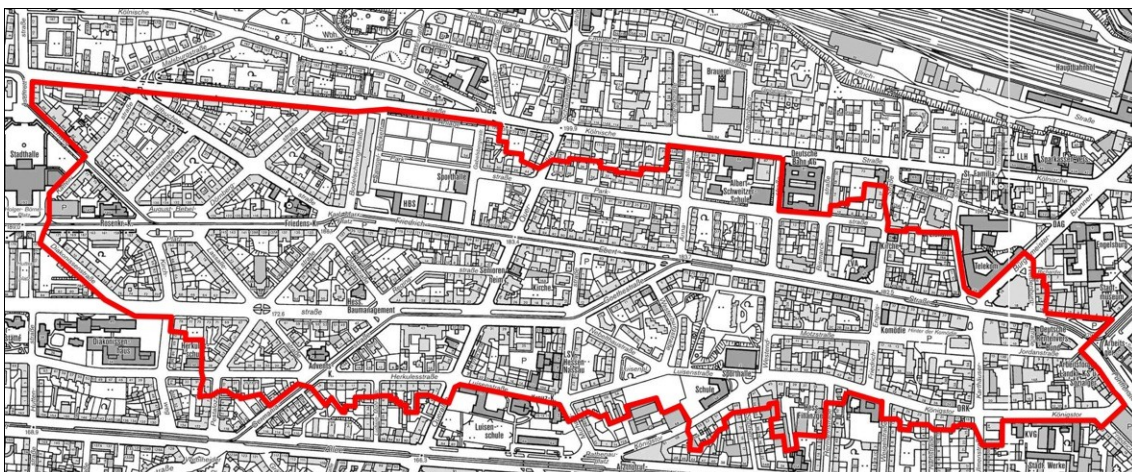
Für das Vorhaben bedeutet dies, dass sich weitere Restriktionen für die Bebauung des Grundstücks aus der Landschaftsplanung nicht ableiten lassen, wenn die schützenswerten Grünstrukturen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall ist dies auf den Erhalt der drei Platanen zu beziehen, welche sich zwar außerhalb - jedoch unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - befinden und deren Kronen bis in das Grundstück hineinragen.

4.4 Aktive Kernbereiche und Lokale Ökonomie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Gebietes, das 2008 in das Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche in Hessen' aufgenommen wurde. Das Fördergebiet des Programms 'Lokale Ökonomie' ist deckungsgleich mit dem vorgenannten Programmgebiet.

Aktive Kernbereiche

Die Stadt Kassel hat durch die Aufnahme in das Förderprogramm die einmalige Chance, mit finanzieller Unterstützung des Landes den drohenden Verlust von Attraktivität und Lebensqualität des Quartiers rund um die Friedrich-Ebert-Straße, die Goethestraße und die Germaniastraße aufzuhalten und seiner Entwicklung neue Perspektiven zu geben.



Abgrenzung des Fördergebiets 'Aktive Kernbereiche' bzw. 'Lokale Ökonomie', unmaßstäblich

Die erheblichen Mittelzuwendungen sollen insbesondere zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Verbesserung der Verkehrs- und der Versorgungsinfrastruktur eingesetzt werden, welche neben dem teilweise schlechten Zustand auch funktionale Mängel und gestalterische Defizite aufweist.

Die Planungen sehen vor, den kompletten Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße (vom Ständeplatz bis zum Bebelplatz) sowie den Straßenzug - Goethestraße - Germaniastraße von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Herkulesstraße durch Umgestaltung aufzuwerten (vgl. Zeichnung folgende Seite).

In diesem Zusammenhang ist auch die Eckbebauung Goethestraße / Germaniastraße, also das hier mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Bauvorhaben auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle, als wertvoller Beitrag zu sehen.



Umgestaltung Straßenzug Goethestraße / Germaniastraße
Gestaltungsvorschlag Goethestraße (SHP Ingenieure, 02/2009)

Lokale Ökonomie

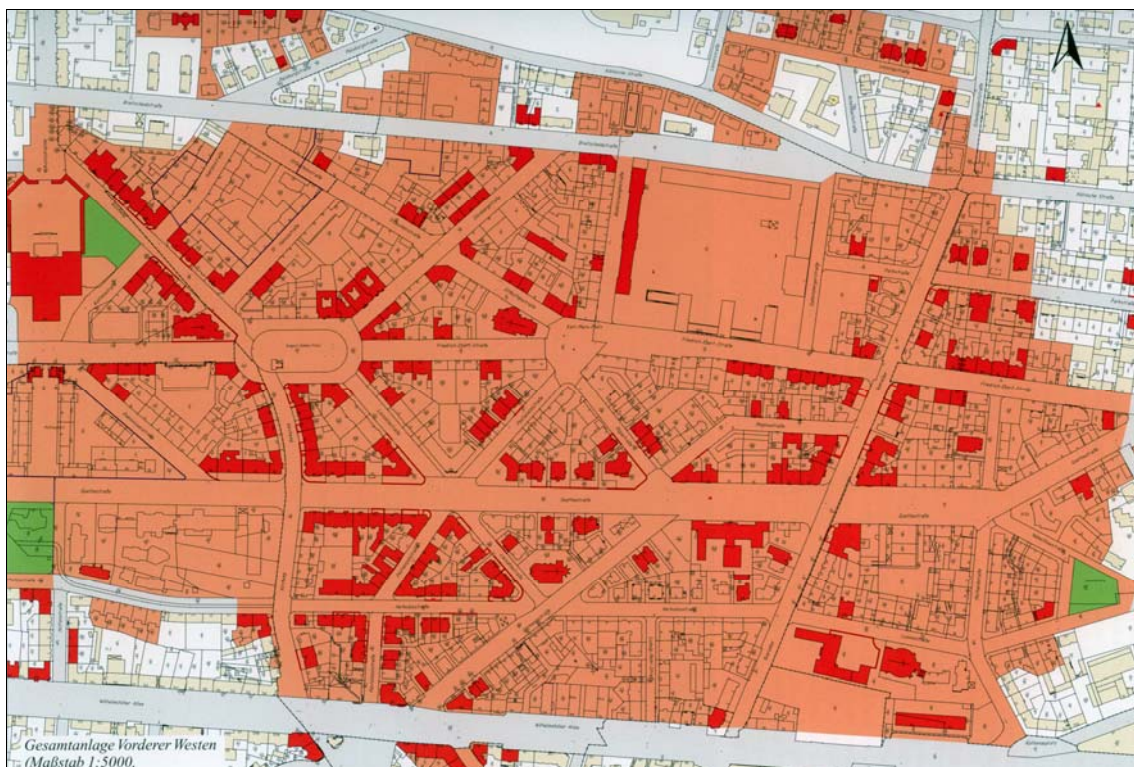
Für den Zeitraum 2009 bis 2013 können darüber hinaus mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Maßnahmen zur Neuansiedlung, Verlagerung oder Standortsicherung kleiner und mittelständischer Unternehmen gefördert werden. Wesentliches Programmziel ist die Förderung von Unternehmen zum Erhalt bzw. der Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Hintergrund der Förderung ist die Überzeugung, dass eine funktionierende lokale Ökonomie neben sozialen und baulichen Maßnahmen eine entscheidende Rolle bei der Revitalisierung von Stadtquartieren spielt. Es besteht damit nicht nur eine enge räumliche sondern auch inhaltliche Verzahnung mit der Programmumsetzung ‚Aktive Kernbereiche‘.

Gefördert werden im Einzelnen u. a. die folgenden Tatbestände:

- Investitionen in die Standortsicherung/-erweiterung
- Verlagerung eines Unternehmens in das Programmgebiet
- Neuansiedlung von Unternehmen
- Existenzgründungen
- Aufbereitung von brach liegenden Flächen und Gebäuden zur Verfügbarmachung von Ansiedlungspotenzialen
- Erwerb von bebauten Grundstücken (stillgelegte oder von einer Stilllegung bedrohte Betriebsstätten)
- Markteintrittsaufwendungen (z.B. Internetauftritt, Marketing, Werbung)

4.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der als Ensemble geschützten gründerzeitlichen Gesamtanlage des 'Vorderen Westens' nach § 2 Nr. 2 HDSchG.



Gesamtanlage 'Vorderer Westen', unmaßstäblich
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

Als Einzeldenkmäler § 2 Nr. 1 HDSchG in der näheren Umgebung sind geschützt:

- Goethestraße Richtung Westen
südliche Straßenseite: Nr. 49, 51 und 55
nördliche Straßenseite: Nr. 46, 48, 50, 52 und 54
- Olgastraße
südliche Straßenseite: Nr. 3
nördliche Straßenseite: Nr. 4, 6 und 8
- Goethestraße Richtung Osten
nördliche Straßenseite Nr. 42 und 44 (Ecke zur Reginastraße)
südliche Straßenseite Nr. 43 (ehem. Finanzamt)
- Germaniastraße
Häuser Nr. 20 und 22

4.6 Satzungen

Für den Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der ‚Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel-West‘ kurz: **'Milieuschutzsatzung'** gemäß § 172 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch vom 14.12.1992. Die besondere Nutzungsstruktur im Vorderen Westen, mit der starken Mischung von Wohnen, Gewerbe, Läden, Büros, soll damit erhalten, gleichzeitig aber eine weitere Verdrängung der Wohnnutzung verhindert werden. Für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist eine besondere Genehmigung erforderlich.

Die Satzung gilt entsprechend § 2 (2) jedoch nicht für Räume und Gebäude, die rechtmäßig und ausschließlich für andere als Wohnzwecke genutzt werden - ist also im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

Die sog. **'Stellplatzsatzung'** (vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) sowie die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze / Abstellplätze zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung sind herzustellen für

- Gebäude mit Büro, Praxis, Verwaltung, 1 Stpl. je 35 m²
- Laden unter 100 m² VNF (Apotheke) 1 Stpl. je Laden
- Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH: 1 Stpl. je WE

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen,

- dass für Rollstuhlfahrer ab 20 Stellplätze mindestens ein Platz, insgesamt mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze und
- dass für Fahrräder pro Wohnung 2 Abstellplätze, im übrigen 20 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen, hierzu zählt auch der Stadtteil West.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung be-

stehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

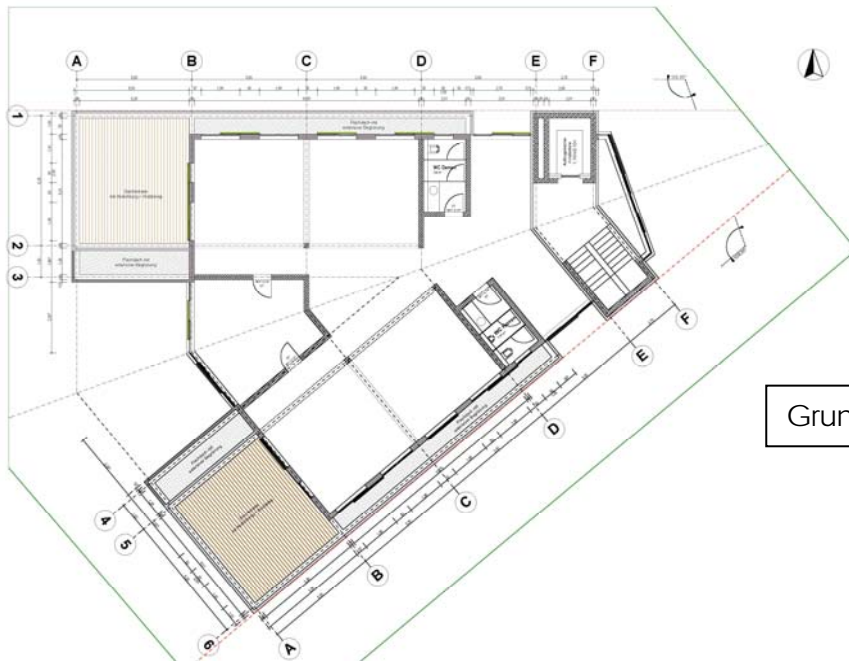
Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf den privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in Kassel. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf dieser Grundlage befinden sich im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang, jeweils in 1 m Höhe). Die vorhandenen Bäume sind zu klein. Die entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes festgesetzten Bäume befinden sich im öffentlichen Gehwegbereich.

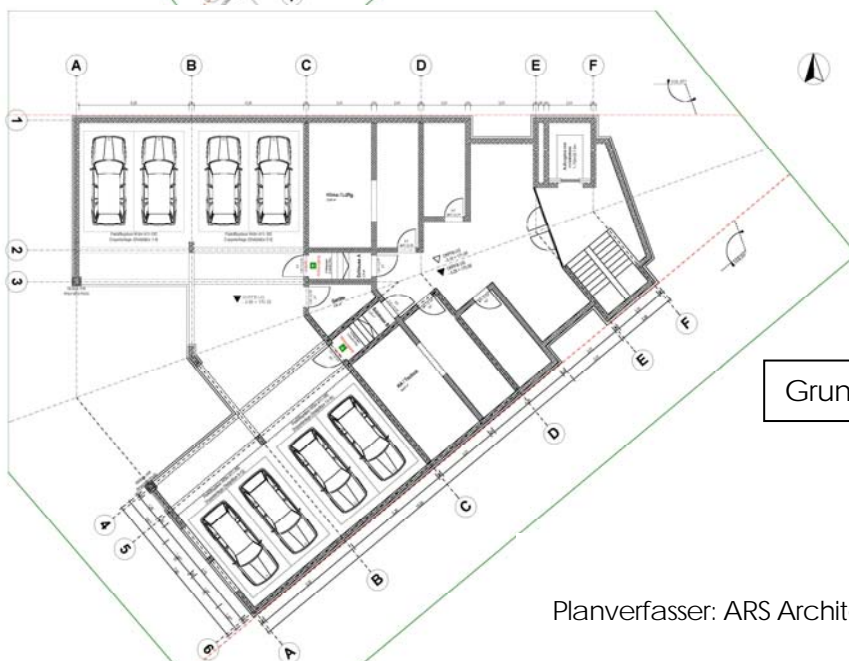
Doch nach § 3 (2) Nr. 2 der Satzung sind Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen.



Grundriss Staffelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Planverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)

5. Beschreibung des Vorhabens, Planungsziele und Konzept

5.1 Städtebaulich-bauliches Konzept

Die Umsetzung des Vorhabens erfordert aufgrund der besonders exponierten Lage die Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds.

Für die Entwicklung der angrenzenden bisher hauptsächlich als Straßenkreuzung genutzten Fläche sind städtebauliche Grundsatzüberlegungen anzustellen (vgl. Kap. 4.4). Die anstehenden Investitionen im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Goethestraße 47), der Freifläche am ehem. Finanzamt sowie die neuen Planungsansätze für die Umgestaltung der Goethestraße bzw. Germaniastraße lassen es sinnvoll erscheinen, diesen Raum insgesamt neu für die Stadt zu gewinnen.

Das geplante Ärztezentrum kann als dominante und die Ecke betonende Gebäudekubatur hierbei einen wertvollen Impuls geben. Der durch den Vorhabenträger geplante Neubau nimmt die beiden - das Grundstück betreffenden - Gebäudefluchten aus der Goethestraße und der Germaniastraße auf. Der neue 4- bis 5-geschossige Baukörper (inkl. Staffelgeschoss) betont die Ecke des Straßenblocks durch Überhöhung. Dies ist typisch für die gründerzeitliche Bebauung im Stadtteil.

Gleichzeitig sind die Maßstäblichkeit der angrenzenden Baustruktur in der Germaniastraße und die unmittelbar benachbarte Bebauung in der Goethestraße (Nr. 49/51) zu berücksichtigen. Die angestrebte Gebäudehöhe (16,60 m- 18,90 m bzw. 190.50 m üNN) bewegt sich im Maßstab des Umfelds. Insbesondere orientiert sich die Höhe an der gegenüber liegenden Gebäudeecke Goethestraße 44 (Traufhöhe bis 19,40 m) und schafft einen 'Gegenpol'. Die Höhenentwicklung berücksichtigt somit auch die Option einer großvolumigen Neubebauung auf der westlich an das ehemalige Finanzamt angrenzenden Fläche.

Der jeweils gewählte Abstand zu den direkten Nachbarn unterschreitet die nach HBO erforderlichen Grenzabstände, bleibt aber über dem Mindestabstand und somit auch in dem für die Umgebung typischen Abstandsmaß (überwiegend zw. 3 m und 4 m).

Wesentliche Entwurfsbestandteile sind:

- die Vermittlung zwischen Goethestraße und Germaniastraße, unterschiedliche Geländeneiveaus und die Berücksichtigung unterschiedlicher baulicher und städtebaulicher Strukturen,
- die Betonung der markanten Ecksituation, auch in Bezug auf die stadträumliche Konzeption des Kreuzungsbereiches,
- die interne Gebäude-Organisation in Bezug auf die Nutzungskonzeption
- die durch die Topografie vorgegebenen Gebäudezugänge sowie die Zufahrtsmöglichkeit für den ruhenden Verkehr (Tga)
- die Gestaltung der Freiflächen am Gebäude und
- die Berücksichtigung der stadtbildprägenden Platanen mit ihren in das Grundstück hineinragenden Kronen.



Ansicht Ecke Germaniastraße / Goethestraße
Planverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)

Städtebauliche Kennziffern

Anzahl Vollgeschosse	IV
Gebäudehöhe	
OK Rohfußboden (über NHN)	174.10 m
OK Brüstung Staffelgeschoss (über NHN)	188.75 m
Gebäudehöhe (über NHN)	190.50 m
Gebäudehöhe (über GOK)	16,60 m - 18,90 m
Grundfläche Gebäude, ca.	415 m ²
sonstige befestigte Flächen, ca.	245 m ²
Grundstücksgröße, ca.	970 m ²
GRZ	0,43
GRZ mit Nebenflächen (Stellplätze, Zufahrten)	0,68
Geschossfläche, gesamt, ca. (Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss)	1.950 m ²
GFZ (nur Vollgeschosse)	1,71
Gesamtnutzfläche, ca.	1.500 m ²

Flächenbilanz

	Bestand		Planung	
versiegelte Flächen	880 m ²		660 m ²	
Grundflächen Gebäude, Treppen und Mauern		90 m ²		415 m ²
Erschließungsflächen		790 m ²		245 m ²
unversiegelte Flächen	90 m ²			
Gartenflächen, Rasen			310 m ²	200 m ²
Gartenflächen, bepflanzt		90 m ²		110 m ²
Summe	970 m ²		970 m ²	

Nutzungen

Das vom Vorhabenträger angestrebte Nutzungskonzept steht in funktionalem Zusammenhang mit dem 2009 fertig gestellten Neubau an der Ecke Germaniastraße / Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9).

Die Hauptnutzer und Mieter des neuen Gebäudes werden verschiedene Arztpraxen sein (zusammen ca. 1.200 m² Nutzfläche) - teilweise wird es eine Zusammenarbeit mit externen bestehenden Einrichtungen im Gebäude an der Herkulesstraße geben.

Im Erdgeschoss ist eine Apotheke vorgesehen (Nettoverkaufsfläche ca. 80 m²), die mögliche Synergieeffekte im Ärztezentrum nutzen kann.

Für das obere Staffelgeschoss wurden keine adäquaten Mieter aus dem medizinischen Bereich gefunden. Daher plant der Vorhabenträger diese Flächen für eine Wohnnutzung zu erstellen und zu veräußern.



5.2 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Belange sind von dem geplanten Vorhaben nur indirekt betroffen. Das bauliche Konzept greift nicht in die geplanten Umgestaltungsabsichten für die Goethestraße, die Germaniastraße und vor allem auch für den Kreuzungsbereich ein.

Die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Verkehrszunahme wird nur von untergeordneter Bedeutung sein und löst keine verkehrstechnischen Probleme im übergeordneten Straßennetz aus, noch werden

funktionale und/oder gestalterische Veränderungen der Goethestraße oder der Germaniastraße erforderlich.

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wird durch die Planung nicht berührt. Das Vorhaben führt möglicherweise zu einer höheren Fahrgastzahl auf den am Plangebiet vorbeiführenden ÖPNV-Linien. Mittelfristig sollte neben der bereits geplanten Verbesserung der Tram-Haltestelle 'Querallee' auch die Attraktivierung der Bushaltestelle 'Goethestraße' (Fahrgastunterstand) angestrebt werden.

Zur Belieferung der Apotheke im Erdgeschoss ist eine Be- und Entlademöglichkeit (gepflasterter Vorplatz an der Goethestraße) vorgesehen.

Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Vor dem Hintergrund einer städtebaulich attraktiven und wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche können die Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll fast nur in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Zufahrt zum Untergeschoss ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten an der südlichen Grundstücksecke von der Germaniastraße aus vorgesehen - auch, um die ohnehin konflikträchtige Kreuzungssituation nicht zusätzlich zu belasten.

5.3 Technische Infrastruktur

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Goethestraße bzw. Germaniastraße angeschlossen werden kann.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind vorhabenbezogen neu herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Fernwärme, zur Gasversorgung, zur Wasserver- und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Vor allem auch wegen der angestrebten speziellen Nutzungen sind besondere Bedarfe bei der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger rechtzeitig im Vorfeld zu ermitteln und der Kontakt zu den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen herzustellen.

5.4 Bodenbehandlung

Auch wenn die Ergebnisse des Bodengutachtens keinen boden- oder wasserwirtschaftlichen Handlungsbedarf liefern, ist insbesondere bei Erdarbeiten am ehemaligen Waschplatz (mit Hydraulikhebebühne) und im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen das Aushubmaterial im

Hinblick auf den Schadstoffgehalt durch den Vorhabenträger gutachterlich untersuchen zu lassen, um verbindliche Aussagen im Hinblick auf mögliche Verwertungswege formulieren zu können.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Neubebauung (mit Tiefgeschoss) wird weiter davon ausgegangen, dass die verfüllten Geländebereiche (ehemalige Tankgruben) nicht nur wegen möglicher Schadstoffbelastungen, sondern vor allem auch wegen der unzureichenden mechanischen Belastbarkeit vollständig ausgebaut und entsorgt werden müssen.

Die Neuordnung des Grundstücks mit der Herstellung höhengleicher bzw. barrierearmer Zugangsmöglichkeiten erfordert eine neue Modellierung der Topographie. In einigen Teilbereichen sind nach dem Abtrag von Böden bzw. aufgefülltem Material zur Herstellung der zukünftigen Planungshöhe neue Auffüllungen erforderlich.

5.5 Grünordnungsplan

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen. Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und gegebenenfalls mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt. Das Vorhaben soll - soweit es die geplante Nutzung zulässt - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen bzw. eine angemessene Planung der Außenanlagen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten grünordnerischen Fachbeitrag gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten wird verzichtet, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch auf Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- der heutige Zustand der durch die Planung betroffenen Flächen ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden ist und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wäre.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf Grundlage der Kompensationsverordnung KV - Anlage 3 ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Auch wird auf die zeichnerische Darstellung des Bestands und des Prognose-Zustands verzichtet, weil sie für entbehrlich gehalten werden.

5.5.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Landschaftsbild

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird das städtebauliche Erscheinungsbild deutlich verändern.

Mit der Überbauung des heute nur als suboptimal zu bezeichnenden Gebrauchtwagenverkaufsgeländes mit dem ehemaligen Tankstellengebäude kann ein wichtiges Stück 'Stadtreparatur' im 'Vorderen Westen' gelingen. Durch die Eckbebauung erhält der frühere 'Kaiserplatz' einen baulichen Akzent am westlichen Ende, ohne dass in den gründerzeitlichen Stadtgrundriss eingegriffen werden muss. Die Dimensionierung des Baukörpers nimmt die Proportionen angrenzender Straßenzüge auf und betont zusätzlich die besondere Ecksituation durch Überhöhung.

Der Neubau wird an dieser Stelle die drei vorhandenen großen Platanen in ihrer räumlichen Wirkung bezogen auf einen zukünftigen Stadtplatz nach dem Umbau des Kreuzungsbereiches unterstützen.

Die spätere Ergänzung der Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Goethestraße (Anbau ehem. Finanzamt) kann diesen Effekt noch verstärken. Der zukünftige Stadtplatz bekommt insgesamt mehr Halt.

Negativ anzumerken ist, dass die Sichtbeziehungen aus nordöstlicher Richtung auf die Adventskirche durch den Neubau deutlich eingeschränkt werden. Und auch die vorhandenen Durchblicke auf die Friedenskirche von der Germaniastraße aus werden reduziert.

Zusammenfassend lässt sich aber feststellen, dass die positiven Effekte auf die städtebauliche Situation die negativen Beeinträchtigungen der vorhandenen Sichtbezüge deutlich überwiegen.

Menschen und ihre Gesundheit

Das Vorhaben stärkt die vorhandene Vielfalt im Stadtteil West, ergänzt vorhandene Strukturen, schafft weitere Arbeitsplätze und unterstützt den begonnenen Prozess der städtebaulichen Erneuerung (durch das Programm 'Aktive Kernbereiche'), welches zum Ziel hat, die Lebensqualität im Stadtteil nachhaltig zu stabilisieren. Die Schaffung eines urbanen Stadtteilplatzes mit entsprechender Belebung durch angrenzende Nutzungen ist als Bereicherung anzusehen.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Verträglichkeit der neuen Nutzungen mit der umgebenden Wohnnutzung dauerhaft sichergestellt wird.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet hat keine relevante Bedeutung für Erholung und Freizeit. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass daran auch das Bauvorhaben nichts ändern wird.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tier- oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Flächen liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären. Es scheint daher angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Negative Auswirkungen für Fauna und Flora sind aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist auch heute schon versiegelt bzw. befestigt (fast 100 %). Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Vorhaben nur unwesentlich verändern. Mit der Herstellung einer bis zu

5 m breiten Vorgartenzone entstehen in einem angemessenen Umfang gärtnerisch gestaltete Bereiche (mind. 20 % der Fläche), die sich in der Bilanz vorteilhaft auswirken werden.

Durch den mit dem Bauvorhaben notwendigerweise verbundenen Erdaushub verschwinden auch die evtl. kontaminierten Bodenanteile und Auffüllungen.

Darüber hinaus erfordert die Herstellung von Zugangsmöglichkeiten eine Anpassung der Topografie, die einer Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs entspricht.

Durch die Entwicklung des Standorts ergeben sich daher insgesamt positive Effekte bezogen auf das Schutzgut 'Boden', weil Verunreinigungen entsorgt werden, die künstlich veränderte Topografie wieder zurück gebaut wird und der Anteil unversiegelter Flächenanteile geringfügig erhöht wird.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Lage im Heilquellenschutzgebiet ergeben sich Einschränkungen für die Verwendung von Erdwärmesonden - sie würden eine Sondergenehmigung erfordern.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beeinträchtigt eine flächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Dies wird sich durch die Neubebauung nicht wesentlich verändern.

Weil der durchschnittliche Grundwasserspiegel weit unter der Geländeoberfläche liegt, sind negative Veränderungen für das Grundwasser auszuschließen. Auch wenn die möglicherweise schadstoffbelasteten Böden nach Einschätzung der Gutachter (vgl. Kap. 3.5) bisher keine Gefahr für das Grundwasser darstellen, trägt deren Beseitigung dazu bei, auch langfristige negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Zusammenfassend sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Luft, Klima

Eine erkennbare relevante positive Bedeutung für die Faktoren Luft und Klima hat das Plangebiet zur Zeit nicht. Daran wird auch das geplante Vorhaben voraussichtlich nichts ändern.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt auf der Grundlage vorliegender Erkenntnisse zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus gehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter. Das Plangebiet befindet sich jedoch in Nachbarschaft zu eingetragenen Kulturdenkmälern und gehört selbst zur denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Eine negative Beeinträchtigung der Wirkung nahe gelegener denkmalgeschützter Gebäude ist nicht zu erwarten, weil die Einhaltung der historischen Bauflucht durch eine entsprechende Baukörperstellung gewährleistet wird. Weiterhin wurden im Hinblick auf die Grenzabstände die im räumlichen Kontext vorhandenen Maße aufgenommen und auf das geplante Neubauvorhaben übertragen. Und schließlich orientiert sich auch die Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse an dem durch den Bestand vorgegebenen Rahmen. Die für den Stadtteil typische Betonung der Ecksituation wird dabei zum Grundmotiv des neuen Gebäudes.

Das Vorhaben fügt sich aus den vorgenannten Gründen in die städtebauliche Grundstruktur der Gesamtanlage ein.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz in seinem heutigen Zustand zu beurteilen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen nur in Verbindung mit der Reduzierung von Sichtbeziehungen auf die Adventskirche festzustellen sind.

Positive Effekte ergeben sich insbesondere durch die stadträumliche Verbesserung (Betonung der Ecksituation und Herstellung einer Vorgartenzone), die Ergänzung des Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots sowie durch den mit der Baumaßnahme verbundenen Bodenaustausch und die geringfügige Erhöhung des Freiflächenanteils.

5.5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Zielaussagen für eine Verbesserung der Standortqualitäten unterstützen vor allem eine positive stadträumliche Entwicklung. Sie stehen im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich und berücksichtigen die standortbedingten Potenziale. Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung naturschutzfachlicher oder landschaftsplanerischer Aspekte bestehen im räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung gewährleistet werden soll und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

Das Plangebiet weist keine schützenswerten Qualitäten im Bestand auf, die auf der bauleitplanerischen Ebene Berücksichtigung finden

müssten. Die negativen Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen können durch grünordnerische Maßnahmen nicht verhindert oder reduziert werden.

Folgende Vorgaben sind in die Bauleitplanung zu übernehmen:

- Schaffen der für den Stadtgrundriss typischen Vorgartenzone und damit Erhöhung des Freiflächenanteils

Die für das Quartier typische Vorgartenzone ist auch auf dem Vorhaben-Grundstück herzustellen. Neben der gärtnerischen Gestaltung ist insbesondere auf eine verträgliche Gestaltung der Einfriedungen in Bezug auf Bauweise und Höhe hinzuwirken.

Die Zulässigkeit soll beschränkt werden auf:

- Mauern
- lebende geschnittene Hecken und
- Metallzäune mit senkrechter Gliederung

Die Höhe der Einfriedungen hat sich nach deren Gestaltung zu richten. Mauern und dichtschießende Hecken sind nur bis max. 1,20 m zulässig, Metallzäune als offene Strukturen bis max. 1,80 m.

- Erhalt und Schutz der drei stadtbildprägenden Platanen (außerhalb des Geltungsbereiches)

Die drei Platanen stehen rund 3,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt und weisen Kronendurchmesser von 12 m bis 15 m auf.

Das Gebäude soll einen ausreichend großen Abstand zu den Platanen einhalten. Darüber hinaus sind bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen zu treffen, die einen größtmöglichen Schutz für den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume garantieren (Hinweis auf die DIN 18920).

Ein Rückschnitt der Kronen vor Beginn der Baumaßnahme wird empfohlen. Während der Erdarbeiten soll ein geeigneter Verbau die Beschädigung des Wurzelbereiches verhindern bzw. begrenzen.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die mit dem Vorhaben verbundene Herstellung einer Vorgartenzone (Entsiegelung von bisher befestigten Flächen) die Standortbedingungen für die Bäume verbessern werden.

- Festlegen einer heimischen standortgerechten Bepflanzung

Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung einheimischer standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Artenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen , z. B. für Fassadenbegrünung**selbstklimmende Arten**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

Arten, die Rankhilfen benötigen

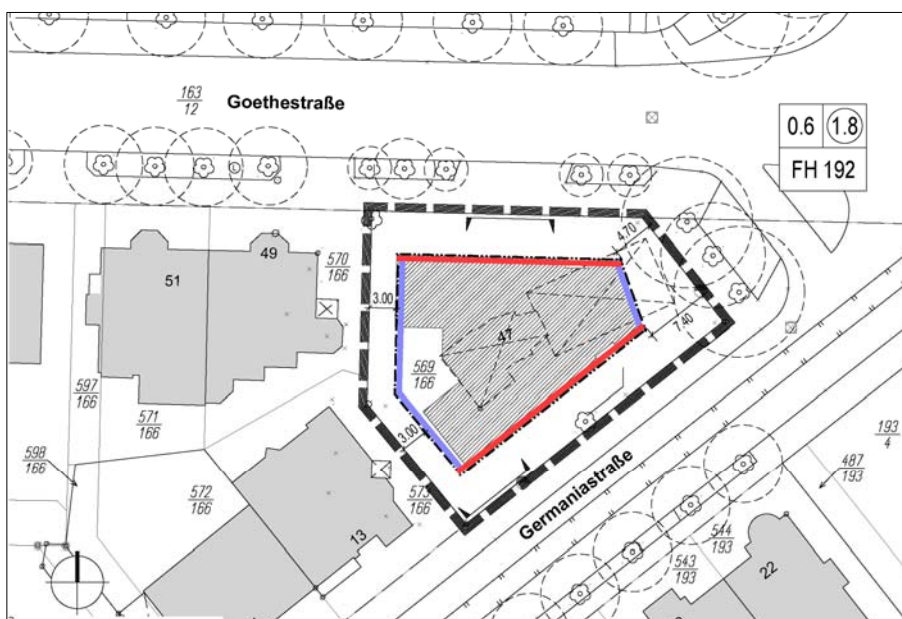
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Inhalte des Bebauungsplans, Begründung der Festsetzungen

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die Errichtung des geplanten Ärztehauses mit ergänzenden Nutzungen (Apotheke und Wohnungen) zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger die Entwurfszeichnungen (vgl. auch Kap. 5) sowie weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblich verkleinerter Ausschnitt der Planzeichnung (Stand Entwurf 05/2010) eingefügt.



Zeichnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)


0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)


FH 192 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Zufahrtsbereiche

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes


Hinweise

 geplanter Neubau
Abmessung Erdgeschoss

 vorhandene Gebäude

 Abbruch vorhandene Gebäude

 Kronendurchmesser
vorhandener Bäume

 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst ausschließlich das Flurstück 569/166 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sind durch die beiden angrenzenden Straßen (Germaniastraße, Goethestraße) gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig Entwicklungspotenzial zu erwarten ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

(vgl. Textfestsetzung Nr. 1)

Das neue Gebäude steht in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Eckbebauung Germaniastraße/Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9), welches 2009 bezogen wurde. Die zukünftigen Mieter werden ebenfalls überwiegend dem medizinischen Bereich zuzuordnen sein.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich hier neben verschiedenen Arztpraxen eine Apotheke im Erdgeschoss niederlassen wird. Nur die obere Ebene bleibt dem Wohnen vorbehalten. Hier entstehen zwei Wohnungen mit großen Dachterrassen.

Die angestrebten Nutzungen sind somit vornehmlich den sog. freien Berufen zuzuordnen bzw. können je nach Ausprägung möglicherweise auch im Grenzbereich zu gewerblicher Nutzung liegen. Vom Grundsatz her gefährdet das neue 'Ärztehaus' die Struktur des gemischten Quartiers (dessen planungsrechtliche Zuordnung und der Charakter entsprechen einem 'Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO) also nicht. Dennoch ist festzuhalten, dass der Anteil von Wohnnutzung im neuen Gebäude allenfalls von untergeordneter Bedeutung sein wird.

Entscheidend für die Bauleitplanung ist die Sicherung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Schutz der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung. Mögliche Belastungen könnten sich aus verkehrlich bedingten Emissionen oder anlagenbezogenen Emissionen ergeben. Eine signifikante Steigerung der Verkehrsmengen ist jedoch nicht zu erwarten. Und mögliche negative Auswirkungen durch den Einsatz bestimmter Anlagentechnik (z.B. durch einen speziellen Praxisbetrieb) sind durch geeignete bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen zu verhindern. Letzteres wäre gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. zu prüfen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Festlegung der Nutzungen ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird jedoch auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden.

Der Katalog der durch Festsetzung definierten zulässigen Nutzungen ist abgeschlossen.

Die aufgeführten Nutzungen wären jede für sich genommen vom Grundsatz her sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) wie auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig. Somit wird die Wohnverträglichkeit in ausreichendem Maß gesichert. Der Gebietscharakter bestimmt sich über die zulässigen Nutzungen. Maßstab für alle zulässigen Nutzungen ist die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Gebäude sowie mit der umliegenden Wohnnutzung.

Neben der derzeit angestrebten Nutzung wird der Spielraum offen gehalten für eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen wie kleintelliger Einzelhandel, Büro- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen, nichtstörendes Kleingewerbe, Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen.

Für die Lebendigkeit des Quartiers und der Zentralität des Plangebiets (bezogen auf den Stadtteil) entsprechend kann diese Vielfalt vorteilhaft sein und ermöglicht auch Entwicklungsperspektiven für den Randbereich eines neu entstehenden Stadtplatzes.

Andere Nutzungen werden explizit ausgeschlossen, weil von ihnen grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (großflächiger Einzelhandel) oder ihres Störungsgrades regelmäßig nicht in das angestrebte Erscheinungsbild und den Charakter des Quartiers passen. Letzteres gilt insbesondere für Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungstätten, die als Ausnahme beispielsweise in 'Besonderen Wohngebieten' nach § 4a BauNVO zugelassen werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die so beschriebenen Planungsinhalte aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung als Wohnbaufläche) ableiten lassen. Sollte sich im weiteren Verfahren eine Anpassungsnotwendigkeit ergeben, kann dies bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auch nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung (vgl. Textfestsetzung Nr. 2)

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist neben der Umgebung auch der schwierige dreieckige Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen. Die Überbaubarkeit des Grundstücks wird durch die Einhaltung der Gebäudefluchten zusätzlich erheblich beschränkt. Die Grundfläche des neuen Gebäudes beträgt

daher nur rund 400 m² und bewegt sich im Bereich einer durchschnittlichen Grundstücksausnutzung (Dichte) bezogen auf das Quartier.

Um eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks unter heutigen Bedingungen zu ermöglichen, ist aber eine Ausnutzung der Geschossigkeit erforderlich, die bis an die Obergrenze der städtebaulichen Verträglichkeit geht. Vorgesehen sind vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss (jeweils nach Definition der Hessischen Bauordnung HBO).

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung (siehe auch Flächenbilanz) liegt mit einer GRZ von 0.6 und einer GFZ von 1.8 somit teilweise oberhalb der Orientierungswerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0.4/1.2), Mischgebiete (0.6/1.2) oder Besondere Wohngebiete (0.6/1.6), bleibt jedoch hinter den Orientierungswerten für Kerngebiete (1.0/3.0) deutlich zurück.

Während die überbaute Grundfläche des Gebäudes dem Rahmen der BauNVO entspricht, übersteigt die Gesamtgeschossfläche diese Vorgaben deutlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Geschossflächenzahl GFZ, sowie
- die Höhenfestsetzungen (First- bzw. Gebäudehöhe) bezogen auf NHN.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Fläche auf dem Grundstück maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen.

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 ('Kappungsgrenze') überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

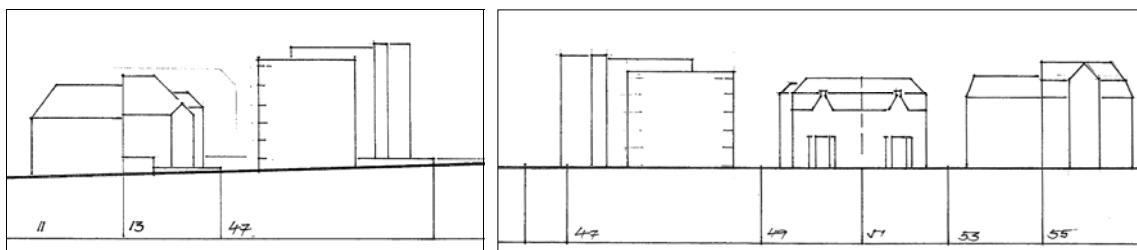
Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend Landesbauordnung) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Gebäudehöhe (= Firsthöhe FH)

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Die max. Gebäudehöhe wird auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend. Die festgesetzte Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird das geplante Ärztehaus in dem vom Vorhabenträger angestrebten Neubauvolumen berücksichtigt. Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzqualität der angrenzenden Bebauung gewährleisten wie auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die stadträumliche Figur für den gesamten Kreuzungsbereich berücksichtigen.

Die Festsetzung der Höhenentwicklung bezieht die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung in der Goethestraße einerseits und in der Germaniastraße andererseits mit ein und berücksichtigt die städtebaulich prägnante Ecksituation, aus welcher eine maßvolle Überhöhung begründet wird.



schematische Darstellung der Gebäudehöhen (ARS Schröder, 04/2010)

Ansicht Germaniastraße

Ansicht Goethestraße

Aus der geplanten Höhenentwicklung ergibt sich, dass die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstände nicht vollständig auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Die Unterschreitung ist im dicht bebauten Stadtteil ein häufig wiederkehrendes städtebauliches Prinzip und soll auch bei einem Neubau an dieser Stelle ermöglicht werden.

Der Mindestabstand von 3 m bis zu den Grenzen der benachbarten Privatgrundstücke ist aber in jedem Fall mindestens einzuhalten.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(vgl. Textfestsetzung Nr. 3)

Die überbaubaren Flächen werden durch Festlegung von Baulinien entsprechend § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Platzierung des Baufensters wird eine Ausrichtung des Gebäudes zu den öffentlichen Verkehrsflächen erreicht, die positiv zur Raumbildung in den Straßenräumen beiträgt. Die historischen Fluchten müssen sowohl in der Goethestraße wie auch in der Germaniastraße aufgenommen werden.

Weil die stadträumliche Wichtigkeit unter der Geländeoberfläche nicht gegeben ist, müssen die festgelegten Baugrenzen bzw. Baulinien bei der Bebauung unter der Geländeroberfläche nicht eingehalten werden. Wegen der drei bedeutenden Platanen wird die nordöstliche Ecke des Grundstücks von dieser Regelung ausgenommen. Hier ist eine Überschreitung der Baugrenze zum Schutz des Wurzelbereiches nicht zulässig.

Eine Abweichung von den festgelegten Baulinien ist in einem definierten Maß möglich (20% der jeweiligen Fassadenlänge), wenn die städtebauliche Figur dadurch nicht grundsätzlich gefährdet wird. Insbesondere soll ein abschnittsweises Zurück- oder Vorspringen von untergeordneten Bauteilen im Bereich der beiden Gebäudelängsseiten (Baulinien) ermöglicht werden, um eine Gliederung des Baukörpers nicht zu verhindern. Auch beim historischen Gebäudebestand tragen beispielsweise Erker zu einer Belebung in der Fassadenabwicklung bei.

Die Planzeichnung enthält darüber hinaus als zusätzliche Information die Gebäudeumrisse, die sich aus den Entwurfszeichnungen ergeben.

6.5 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

(vgl. Textfestsetzung Nr. 4)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Das Grundstück ist aufgrund der Situation ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich angebunden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus der Zentralität des Standorts leitet sich der Wunsch nach einer hochwertigen Nutzung ab. Weil Garagen zusätzlich auch noch entsprechende Aufstellflächen erfordern, ist mit ihrer Anordnung grundsätzlich ein hoher Flächenverbrauch verbunden. Aus diesem Grund und weil ihre städtebauliche Integration regelmäßig Schwierigkeiten bereitet, wird die Herstellung oberirdischer Garagen auf dem Grundstück ausgeschlossen. Zulässig bleiben damit Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen.

Entsprechend § 23 (2) Satz 3 und (3) Satz 3 BauNVO darf für die Anordnung der Tiefgaragenstellplätze (unter der Geländeoberfläche) das gesamte Grundstück in Anspruch genommen werden.

Ausnahme: Nur zum Schutz der drei großen Platanen im Gehwegbereich muss hiervon abweichend die zu dieser Seite festgesetzte Baugrenze eingehalten werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind oberirdische Stellplätze in der Vorgartenzone nicht gewollt. Die Zulässigkeit dieser Stellplätze wird daher auf das zeichnerisch festgesetzte Baufenster beschränkt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück verbindlich vorzugeben.

Von der Goethestraße aus kann eine annähernd höhengleiche Erschließung auf Erdgeschossniveau organisiert werden. Die auf dieser Seite festgesetzte Zufahrtsoption, die für die Anlieferung der Apotheke benötigt wird, ergibt sich aus der Stellung der Bäume im Straßenraum. Die vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie die Bushaltestelle sind hier außerdem zu berücksichtigen.

Aufgrund der Höhenlage des Grundstücks ist dagegen eine Tiefgeschoss-Zufahrt nur von der Germaniastraße sinnvoll zu organisieren. Daher wird der am tiefsten gelegene Bereich für eine Pkw-Zufahrt festgesetzt. Hierbei kann - unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Belange - ein möglichst großer Abstand zum Kreuzungsbereich eingehalten werden.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(vgl. Textfestsetzung Nr. 5)

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden dennoch verbindliche Vorgaben getroffen. Der geringe Umfang möglicher umweltnützlicher Maßnahmen ergibt sich aus den vorhandenen Standortqualitäten und der aus städtebaulichen Gründen angestrebten kompakten Bebauung, die nur begrenzt Fläche für grünordnerische Maßnahmen lässt.

Diese Festsetzungen nach BauGB beziehen sich auf

- den Schutz der drei vorhandenen Platanen (außerhalb des Geltungsbereiches) und
- die Artenauswahl und die Pflanzqualität zukünftiger Bepflanzungen.

Die im Gehwegbereich stehenden Platanen ragen mehrere Meter in das Vorhaben-Grundstück hinein. Ihr Erhalt ist aus städtebaulich-

landschaftsplanerischer Sicht zu sichern. Um eine Schädigung des Wurzelbereiches möglichst zu vermeiden, müssen während der Bauausführung entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Sicherung der Baugrube vorgenommen werden (Spundwand).

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Die Inhalte der vorgenannten DIN-Norm beziehen sich u. a. auf:

- den Schutz der Bäume und Vegetationsflächen durch Zaun bzw. Ummantelung der Bäume
- die Behandlung von Wurzeln im Baugrubenbereich
- die Fundamentausbildung in der Nähe zu Bäumen
- das Anlegen eines Wurzelvorhangs
- die Belastung der Wurzelbereiche (Druckverteilung)
- die Bewässerung während der Baumaßnahme besonders bei Grundwasserabsenkung und/oder bei freiliegenden Wurzeln.

Mit den Festsetzungen zur Artenauswahl und Pflanzqualität werden die Mindestanforderungen an eine fachgerechte Ausführung vorgegeben und Dauer und Wert der Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste verwiesen, in der heimische, standortgerechte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

6.7 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

(vgl. Textfestsetzung Nr. 6)

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006. Dieser fordert im Kapitel ‚Maßnahmen‘, „dass der Einsatz von Feststoffen zur Gebäudeheizung nur bei Einhalten strenger Grenzwerte möglich ist“ und führt ergänzend aus: „Inzwischen sind sehr leistungsfähige Heizanlagen für Festbrennstoffe auf dem Markt, die ein deutlich günstigeres Emissionsverhalten zeigen als einfache Öfen und Kamine. Denkbar ist eine Orientierung an dem Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Pelletheizungen von 30 mg/m³. Hiermit ist sichergestellt, dass weiterhin CO²-freundliche Holzheizsysteme möglich sind, jedoch nicht mehr derart extreme Emissionen verursachen, wie es bei technisch veralteten Öfen und Kaminen üblich ist.“ (S. 82)

Ausgehend von der Grenzwert-Orientierung des Luftreinhalteplans wird für das Plangebiet generell für Feuerungsanlagen die Einhaltung konkreter Grenzwerte festgesetzt. Maßgeblich sind dem Luftreinhalteplan folgend die Anforderungen des Umweltzeichens ‚Blauer Engel‘. Für davon nicht erfasste Anlagen gilt zudem im Plangebiet bereits heute der Grenzwert, der gemäß 1. BImSchV ab dem Jahr 2014 generell gelten wird. Letzterer beträgt für Feinstaub unabhängig vom Brennstoff 20 mg/m³. Dies entspricht auch dem fortgeschriebenen Grenzwert des ‚Blauen Engels‘ für Holzpellettheizungen von 20 mg/m³. Die derzeit gemäß aktueller 1. BImSchV geltende Feinstaubgrenze für z.B. Gas und Heizöl von 100 mg/m³ und für Holzpellets von 60 mg/m³ ist ausgehend vom Luftreinhalteplan für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Ergänzend werden im Bebauungsplan fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Die Festsetzungen stellen für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die technischen Anforderungen entsprechen bereits heute dem Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotsspektrum verfügbar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährden-

den Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte. Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Betroffen von der Festsetzung sind beispielsweise Wäschereien, die z. B. im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten allgemein zulässig wären.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

6.8. Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), der Stellplätze (§ 81 (1) Nr. 4 HBO), die Herstellung von begrünten Dächern (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Die **Einfriedung von Grundstücken** (vgl. Textfestsetzung Nr. 7) nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Sie steht in engem Zusammenhang mit der für den gründerzeitlichen Städtebau typischen Gestaltung der Vorgartenzone in der Umgebung des Plangebiets.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ein hoher Öffentlichkeitsgrad gegeben. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit sowie die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt. Dies gilt verstärkt für die dem öffentlichen Raum zugewandten Grundstücksgrenzen (zur Germaniastraße und zur Goethestraße). Die Grenze zu den beiden angrenzenden Privatgrundstücken ist dagegen für das städtebauliche Erscheinungsbild von geringerer Bedeutung, muss jedoch aus Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung ebenfalls mit entsprechender Qualität ausgeführt werden.

Ein Verzicht auf die Herstellung von Einfriedungen zum Straßenraum wäre aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung einer halböffentlichen Vorzone wünschenswert, steht aber dem Abgrenzungswunsch von Eigentümern und Nutzern oft entgegen. Hinzu kommt, dass im topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen Mauern zur Abfangung entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sein werden.

Daher wird im Vorgartenbereich die Höhe der Einfriedungen so begrenzt, dass sich ihre Raumwirkung in vertretbarem Rahmen bewegt.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umweltnützlicher Effekt erzielt werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der **Stellplätze** (vgl. Textfestsetzung Nr. 8) ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche sowie die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

In dem kompakten dicht bebauten Stadtteil erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige **Begrünung von Dächern** (vgl. Textfestsetzung Nr. 9) können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Das geplante Gebäude soll ein extensiv begrüntes Flachdach (ca. 280 m²) erhalten. Auf der Staffelgeschossebene sind außerdem für beide Gebäudeflügel jeweils Dachterrassen vorgesehen, teilweise als 'Holzdeck', teilweise als extensives Gründach. Hierzu werden verbindliche Vorgaben für einen Mindestanteil zu erstellender Vegetationsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Nutzungsansprüche der zukünftigen Bewohner ausreichend berücksichtigt.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** (vgl. Textfestsetzung Nr. 10) tragen dazu bei, das städtebauliche Grundmuster der Vorgartengestaltung auch auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu übertragen. Aufgrund der geplanten Erdgeschossnutzung (mit Publikums- bzw. Kundenverkehr) genügt eine durchweg gärtnerische Gestaltung den funktionalen Anforderungen nicht. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer vorgartenähnlichen Gestaltung zu kommen.

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Mit dem vorgesehenen Gebäude-Entwurf öffnet sich zwischen den beiden Gebäudeflügeln ein Innenhof nach Südwesten. Die verbleibenden anderen nicht überbauten Flächen - neben der Vorgartenzone auch entlang der westlichen Grundstücksgrenze - sind ausreichend dimensioniert, um zumindest 5 Bäume zu pflanzen. Ihre Anordnung wird freigestellt, d. h. nicht zeichnerisch festgesetzt, um möglichst große Spielräume bei der Außenanlagenplanung offen zu halten.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht bisher eine zentrale Müllsammelstelle im Untergeschoss des Gebäudes vor, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszuschließen ist. Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im westlichen Grundstücksrandbereich.

7. Durchführung und Kosten

Für das Bauleitplanverfahren ist auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren der folgende Zeitplan vorgesehen:

	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
29.04.2010	Gestaltbeirat
06.05.2010	Ortsbeirat West
20.05.2010	Bau- und Planungskommission
31.05.2010	Magistrat
24.06.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr
28.06.2010	Stadtverordnetenversammlung
12.07. - 20.08.2010	Öffentliche Auslegung
12.07. - 20.08.2010	Trägerbeteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung
Ende 08/2010	Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 (1) BauGB

Kosten

Sämtliche Kosten der Maßnahme trägt der Vorhabenträger.

Hierunter fallen vor allem

- Kosten für den Grunderwerb,
- Kosten für die Bauleitplanung,
- Kosten für die Aufbereitung des Grundstücks sowie
- Kosten für die Realisierung der Hochbaumaßnahme (inkl. Tiefgarage) und der Außenanlagen.

Mit der Realisierung des Vorhabens soll noch 2010 begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit der Gesamtmaßnahme ausreichend sichergestellt ist.

Vorgezogen wären natürlich bereits vorlaufende Ordnungsmaßnahmen - vor allem der Abbruch des Tankstellengebäudes und die Bodenaufbereitung - möglich. Aus Sicht des Investors erscheint dieser erste Schritt der Umsetzung jedoch nur sinnvoll, wenn das geplante Bauvorhaben rechtlich abgesichert ist, so dass von dieser Seite der Einstieg in die Realisierung auch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll.

Verbindliche Absprachen zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Zeitplanung und zur Kostenregelung finden sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens. Die Vorgaben zur Gestaltung werden im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert, der ebenfalls verbindlicher Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

aufgestellt

Kassel, den 18.05.2010

gez. Spangenberg
(Stadt Kassel)

Kassel, den 18.05.2010

gez. Möller
(Planverfasser)

Anhang

Anlage 1 - textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohnnutzung
 - freiberufliche Nutzungen
 - Einzelhandel
 - Büro- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen
 - sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe
 - kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 1.3 Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche des Hauptgebäudes darf 450 m² nicht überschreiten.
- 2.2 Die Summe aller Vollgeschossflächen (BGF) darf in der Summe 1.700 m² nicht überschreiten.
Die Summe aller Geschossflächen darf 2.400 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Die Gebäudehöhe darf 192.00 m ü NHN. nicht überschreiten.
Von der in Satz 1 genannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.
- 2.4 Die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen gem. § 6 HBO dürfen nur bis auf einen Abstand von mindestens 3,00 m reduziert werden.

3. Bauweise

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- 3.2 Hiervon ausgenommen ist die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze für die nordöstliche Gebäudeseite (Kreuzungsbereich Goethestraße/Germaniastraße). Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ist hier nicht zulässig.
- 3.3 Vorsprünge und Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien sind ausschließlich bei untergeordneten Bauteilen und nur bis max. 1,50 m zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Abschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge des betreffenden Abschnitts nicht überschreiten.

4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

- 4.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.
- 4.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufensters zulässig.

- 4.3 Tiefgaragenstellplätze sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig (vgl. 3.1). Hiervon ausgenommen ist entsprechend 3.2 der nordöstliche Grundstücksbereich.
- 4.4 Eine Grundstückszufahrt von der Goethestraße darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt angeordnet werden.
- 4.5 Die Zufahrt zu Tiefgaragenstellplätzen darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Germaniastraße angeordnet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden drei Platanen ein Verbau (Spundwand) im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze vorzusehen.

Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

- 5.2 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind vorzugsweise die folgenden Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Rankpflanzen , z.B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr.23a BauGB

- 6.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³.

Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' einzuhalten.

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

- 6.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- 7.1 Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:

- Mauern
- lebende geschnittene Hecken der unter 5.2 genannten Arten
- Metallzäune mit senkrechter Gliederung

Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:

- Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken

- 7.2 Die Höhe von sichtbehindernden geschlossenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,20 m und an den anderen Grenzen 1,80 m nicht überschreiten.

Die Höhe von nicht sichtbehindernden offenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,80 m nicht überschreiten.

Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Mauerpfeiler bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, wenn die Ansichtsbreite < 0,50 m ist.

8. Stellplätze

- 8.1 Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen über anderen Geschossen und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.

- 8.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von oberirdischen Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

- 8.3 Zur Gliederung und Eingrünung oberirdischer Stellplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden. Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die unter 5.2 genannten Arten zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

9. Begrünung von baulichen Anlagen

- 9.1 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.
- 9.2 Dachterrassen, die größer sind als 25 m², sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

10. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

- 10.1 Die Flächen von Zufahrten oder Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 10.2 Es sind mindestens 5 Bäume I. oder II. Ordnung zupflanzen.
- 10.3 Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksfreiflächen (Vorgartenzone), die nicht zwingend für Zufahrten oder Zuwegungen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10.4 Die Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

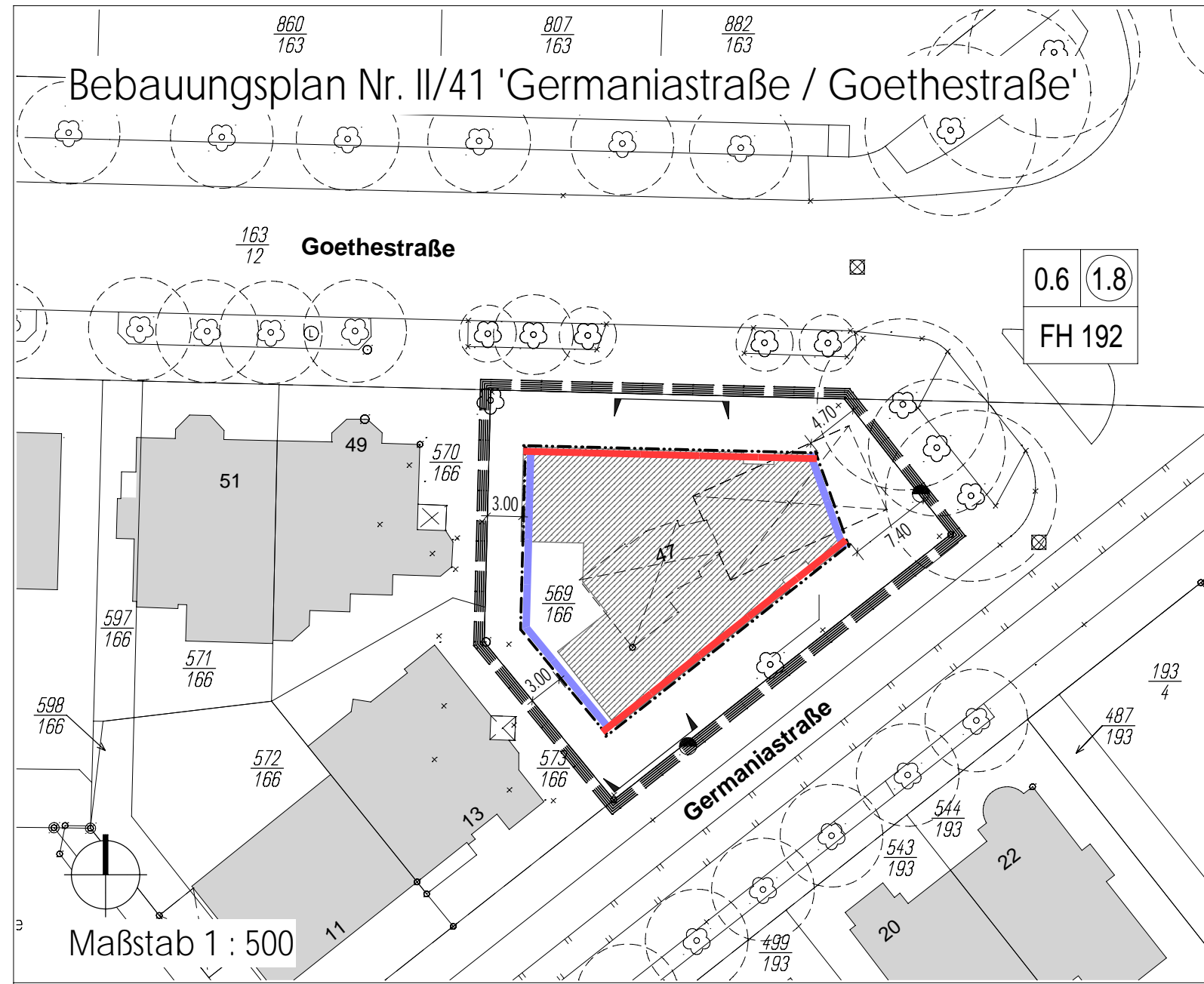
1. Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 19.05.2008.
3. Im Geltungsbereich befinden sich Auffüllungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
4. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

5. Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

6. Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.



Zeichnerische Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - 1,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - FH 192 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 16 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- Zufahrtsbereiche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes
- Hinweise
- geplanter Neubau
- Abmessung Erdgeschoss
- vorhandene Gebäude
- Abbruch vorhandene Gebäude
- Kronendurchmesser vorhandener Bäume
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Es sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Wohnnutzung
 - freiberufliche Nutzungen
 - Einzelhandel
 - Büro- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen
 - sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe
 - kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe sind nur bis maximal 100 m² Nettverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- Sexshops als Untertyp von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundfläche des Hauptgebäudes darf 450 m² nicht überschreiten.
- Die Summe aller Vollgeschosflächen (BGF) darf in der Summe 1.700 m² nicht überschreiten. Die Summe aller Geschosflächen darf 2.400 m² nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf 192,00 m ü NHN nicht überschreiten. Von der in Satz 1 genannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.
- Die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenen Abstandsflächen gemäß § 6 HBO dürfen nur bis auf einen Abstand von mindestens 3,00 m reduziert werden.

3. Bauweise

- Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- Hier von ausgenommen ist die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze für die nordöstliche Gebäudesite (Kreuzungsbereich Goethestraße/Germaniastraße). Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ist hier nicht zulässig.
- Vorsprünge und Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien sind ausschließlich bei untergeordneten Bauteilen und nur bis max. 1,50 m zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Abschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge des betreffenden Abschnitts nicht überschreiten.

4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

- Oberirdische Garagen sind unzulässig.
- Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufensters zulässig.
- Tiefgaragenstellplätze sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig (vgl. 3.1). Hiervon ausgenommen ist entsprechend 3.2 der nordöstliche Grundstücksbereich.
- Eine Grundstückszufahrt von der Goethestraße darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt angeordnet werden.
- Die Zufahrt zu Tiefgaragenstellplätzen darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Germaniastraße angeordnet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereiches stehenden drei Platanen ein Verbau (Spundwand) im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze vorzusehen. Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.
- Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumarten sind vorzugsweise die folgenden Arten zu verwenden:

- | | |
|--|-------------------------------|
| Bäume 1. Ordnung | Bäume 2. Ordnung |
| Acer platanoides (Spitzahorn) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Betula verrucosa (Weißbirke) |
| Fagus sylvatica (Rotbuche) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Fraxinus excelsior (Esche) | Prunus avium (Vogelkirsche) |
| Platanus acerifolia (Platane) | Prunus padus (Traubenkirsche) |
| Quercus robur (Stieleiche) | Sorbus aucuparia (Vogelbeere) |
| Quercus petraea (Traubeneiche) | |
| Robinia pseudoacacia (Robinie) | |
| Tilia cordata (Winterlinde) | |
| Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm | |

Schnitthecken

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)
- Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Rankpflanzen, z.B. für Fassadenbegrenzung

- selbstklimmende Arten**
- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus ticuspidata (Wilder Wein 'Veitchii')

Arten, die Rankhilfen benötigen

- Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
- Lonicera caprifolium (Geißblatt)
- Lonicera x heckrottii (Geißblatt)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Polygonum auberti (Schlingknoterich)
- Wisteria sinensis (Blauregen)

6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr. 23a BauGB

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 Nr. 4 bis 13 in Feuerungsanlagen in Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur zulässig, soweit die Feuerungsanlagen bereits heute die Emissionsgrenzwerte der Stufe 2 gemäß 1. BImSchV § 5 (1) einhalten. Damit gilt für Staub ein Grenzwert von 0,02 g/m³ und für CO von 0,4 g/m³. Soweit vorhanden, sind aktuellere Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' einzuhalten.
- Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.
- Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
 - Mauern
 - lebende geschnittene Hecken der unter 5.3 genannten Arten
 - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
 Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- Die Höhe von nicht-sichtbehindernden geschlossenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,20 m und an den anderen Grenzen 1,80 m nicht überschreiten. Die Höhe von nicht-sichtbehindernden offenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,80 m nicht überschreiten. Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Mauerpfeiler bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, wenn die Ansichtsbreite < 0,50 m ist.

8. Stellplätze

- Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. a.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen über anderen Geschossen und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern. Die unbefestigten Flächen im Bereich von oberirdischen Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinssaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
- Zur Gliederung und Eingrünung oberirdischer Stellplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum I. oder II. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden. Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die unter 5.2 genannten Arten zu verwenden. Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

9. Begrünung von baulichen Anlagen

- Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vor-kultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.
- Dachterrassen, die größer sind als 25 m², sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

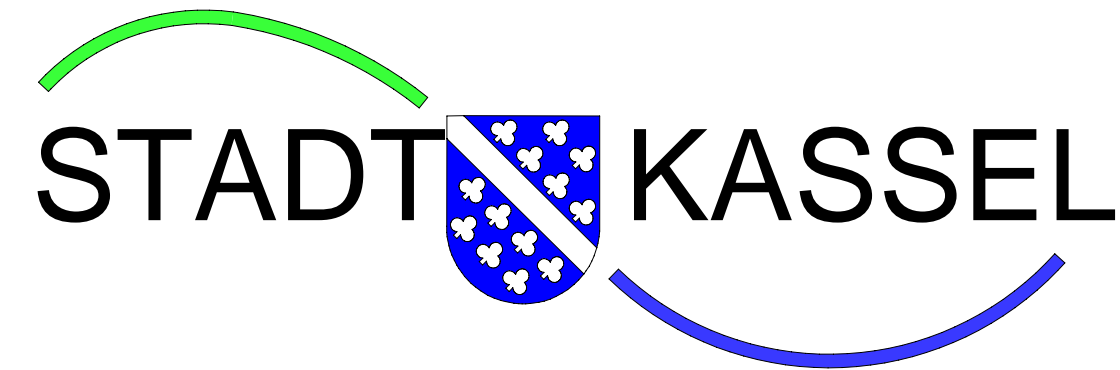
10. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

- Die Flächen von Zufahrten oder Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. a.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- Es sind mindestens 5 Bäume I. oder II. Ordnung zu pflanzen.
- Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksfreiflächen (Vorgartenzone), die nicht zwingend für Zufahrten oder Zuwegungen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

- Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 01.03.2004.
- Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 19.05.2008.
- Im Geltungsbereich befinden sich Auffüllungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
- Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- Bombenabwurfgebiet**
Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kiesschlufbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
- Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessungsbüro Buck (Zuständigkeit nach § 15 Abs. 2 Nr. 2 HVGG).	Aufgestellt,
Kassel, Vermessungsbüro Buck	Kassel, Der Magistrat
..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Stadtrat
..... Stadtvordnenenversammlung Ltd. Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB am	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, Der Magistrat
..... Stadtvordnenenvorsteher Stadtrat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Kassel, Der Magistrat
Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom	Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung
Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadtvordnenenvorsteher
..... Technischer Angestellter Stadtrat
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Kassel, Der Magistrat	Kassel, Der Magistrat
..... Oberbürgermeister Stadtrat
Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585). Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466). Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58). Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, S. 2723). Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, S. 2723). Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (GVBl. I, S. 851, 854).	Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I, S. 716, 721). Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDöSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 716, 729). Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2007 (GVBl. I, S. 757). Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2007 (GVBl. I, S. 792). Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), verkündet am 20.09.2007. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



documenta-Stadt
Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz



vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II / 41
'Germaniastraße / Goethestraße'
Entwurf - Stand 18. Mai 2010

Bearbeitung:

BAS Büro für Architektur und Stadtplanung

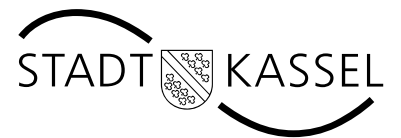
Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt,
Stadtplaner und
Städtebauarchitekt

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561 / 7880870
Fax: 0561 / 710405
mail@bas-kassel.de

Magistrat

-VI-/-63-

Az.



documenta-Stadt

Kassel, 01.06.2010

Vorlage Nr. 101.16.1747

**Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen
Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße
Abgrenzung des Fördergebietes nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Festlegung des Fördergebietes Friedrich-Ebert-Straße erfolgt nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch. Das Fördergebiet wird entsprechend der Anlagen 2 und 3 parzellenscharf abgegrenzt.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 20. Mai 2010 und 31. Mai 2010 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Übersichtsplan der Gebietsabgrenzung (Anlage 2) sowie die Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke (Anlage 3) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen
Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße
Abgrenzung des Fördergebietes nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

E r l ä u t e r u n g

Mit der Übergabe des ersten Förderbescheides am 31. Oktober 2008 wurde die Stadt Kassel in das neue Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen.

Für die Förderung von Einzelmaßnahmen aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen gilt – wie für alle Städtebauförderungsprogramme – der Grundsatz der gebietsbezogenen Förderung. Dazu ist die parzellenscharfe Gebietsabgrenzung durch Beschluss der Gemeinde festzulegen.

Am 6. Juli 2009 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel die Gebietsabgrenzung nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch beschlossen. Durch die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes für das Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße hat sich die Gebietsabgrenzung verändert. Eine erneute Beschlussfassung ist deshalb erforderlich.

Im Laufe der Diskussion zur Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes hat sich gezeigt, dass die gewählte und beschlossene Abgrenzung in den Randbereichen des vorgesehenen Fördergebietes modifiziert werden muss. Folgendermaßen sind diese Änderungen begründet:

- Durch die Ortskunde der an der Diskussion beteiligten Akteure konnte eine alltags-taugliche Betrachtung funktionaler Zusammenhänge in die Diskussion der Gebietsabgrenzung eingefügt werden. Damit orientiert sich die letztlich vorgenommene Abgrenzung auch an der von den Bewohnern tagtäglich wahrgenommenen Abgrenzung des Kernbereiches.
- Die Erweiterung des Fördergebietes um die Baublöcke bis zur Breitscheidstraße nördlich des August-Bebel-Platzes wurde vorgenommen, da in diesem Teilbereich der inzwischen stark als Freiraum genutzte Kreuzungsbereich Dörnberg-/ Eifbuchenstraße, die grünen Blockinnenbereiche der Wohnquartiere sowie das durch Kfz-Gewerbe genutzte Grundstück an der Breitscheidstraße als Maßnahmen identifiziert wurden.
- Die Erweiterung des Fördergebiets im südöstlichen Bereich bis zur Straße Königstor ist begründet in dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang dieser Straße. Dieses Handels- und Dienstleistungsangebot zählt zum großen Teil auch zum Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße und musste schon aus diesem Grund in das Fördergebiet integriert werden. Außerdem befindet sich an der Kreuzung Karthäuserstraße/ Königstor ein großer gewerblicher Leerstand (ehem. Firma Karl&Co.). Dieses Grundstück ist für die weitere Quartiersentwicklung allein aufgrund seiner Größe bedeutsam.
- Die das Fördergebiet begrenzenden Straßen wurden jeweils mit dem gesamten Straßenraum sowie mit einer Bautiefe an jeder Straßenseite integriert. Damit wird gewährleistet, dass die Straßen jeweils komplett im Fördergebiet liegen.

- Der Holger-Börner-Platz wurde aus dem Fördergebiet herausgenommen, da der Bereich erst in jüngster Vergangenheit umgestaltet wurde, ein weiterer Bedarf zur Gestaltung dieser Fläche besteht damit nicht.
- Die Abgrenzung des Fördergebiets ‚Lokale Ökonomie‘ orientiert sich an der Abgrenzung des Kernbereiches ‚Friedrich-Ebert-Straße‘. Die Möglichkeit der Förderung von Unternehmen zum Erhalt bzw. der Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen wird damit weiter ausgedehnt.

Das als Ergebnis der Diskussion zum Integrierten Handlungskonzept abgegrenzte Fördergebiet reicht vom Ständeplatz im Osten bis fast zum Holger-Börner-Platz vor der Stadthalle im Westen. Die Friedrich-Ebert-Straße bildet die zentrale Achse. Die nördliche Grenze wird im westlichen Abschnitt durch die Breitscheidstraße definiert. Parallel zur Kölnischen Straße stellt die nördliche Bebauung der Parkstraße im Wesentlichen die Grenze. Im Südwesten bestimmen die Diakonissenstraße sowie die südliche Bebauung der Herkules- und Luisenstraße die Grenzziehung. Die südöstliche Grenze wird durch die südliche Bebauung der Straße Königstor festgelegt. Die Fläche des neu abgegrenzten Fördergebietes hat sich um ca. 25 ha vergrößert beträgt jetzt rund 85 ha.

Mit dem Schreiben vom 19. April 2010 hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung die Stadt Kassel aufgefordert, das beschlossene Handlungskonzept und die beschlossene Gebietsabgrenzung bis zum 1. Juli 2010 vorzulegen. Das Integrierte Handlungskonzept für das Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße wird in einem gesonderten parallel laufenden Verfahren den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 26. April 2010

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Annastraße	3	1530 - 53 - 185/8	569	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Annastraße	5	1530 - 53 - 571/8	46	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Annastraße	5	1530 - 53 - 179/8	405	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Annastraße	8	1530 - 50 - 66/9	1237	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Annastraße	9	1530 - 50 - 65/18	24	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Annastraße	9	1530 - 50 - 65/16	467	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Annastraße	10	1530 - 50 - 273/65	904	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Annastraße	11	1530 - 50 - 456/65	469	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Annastraße	12	1530 - 50 - 127/65	616	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Annastraße	14	1530 - 50 - 126/65	624	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Annastraße	16	1530 - 50 - 65/8	390	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Annastraße	5A	1530 - 53 - 286/8	638	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Annastraße		1530 - 53 - 8/33	117	Fahrweg
Annastraße		1530 - 53 - 280/8	5	Einbahnige Straße
Annastraße		1530 - 50 - 66/74	1326	Einbahnige Straße
Annastraße		1530 - 53 - 279/8	4	Einbahnige Straße
Annastraße		1530 - 50 - 65/20	1443	Einbahnige Straße
Aschrottstraße	2	1533 - 5 - 2195/299	5	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	2	1533 - 5 - 2197/299	4	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	2	1533 - 5 - 2247/299	33	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	2	1533 - 5 - 2248/299	387	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	2	1533 - 5 - 2249/299	31	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	4	1533 - 5 - 2193/299	5	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	4	1533 - 5 - 2194/299	5	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	4	1533 - 5 - 2144/299	75	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	4	1533 - 5 - 2246/299	4	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Aschrottstraße	4	1533 - 5 - 2245/299	273	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
August-Bebel-Platz		1599 - 1 - 123/2	4146	Platz
Baumbachstraße		1533 - 5 - 282/6	3697	Einbahnige Straße
Bismarckstraße	3	1530 - 50 - 80/14	682	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße	5	1530 - 50 - 80/5	602	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 1 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Bismarckstraße	7	1530 - 50 - 80/11	30	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße	7	1530 - 50 - 80/10	339	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße	7	1530 - 50 - 80/9	3	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße	8	1530 - 50 - 81/7	507	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße	9	1530 - 50 - 277/80	386	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße	10	1530 - 50 - 81/8	484	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße	12	1530 - 50 - 81/3	511	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bismarckstraße		1530 - 50 - 95/1	3151	Einbahnige Straße
Bodelschwinghstraße	1	1599 - 1 - 1347/97	443	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße	2	1599 - 1 - 87/16	3325	Gebäude- und Freifläche für öffentliche Zwecke
Bodelschwinghstraße	3	1599 - 1 - 1346/97	394	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße	5	1599 - 1 - 97/3	2496	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Bodelschwinghstraße	5	1599 - 1 - 97/4	513	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße	7	1599 - 1 - 13/11	1239	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Bodelschwinghstraße	7	1599 - 1 - 13/12	448	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße	9	1599 - 1 - 1397/13	450	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße	11	1599 - 1 - 1396/13	451	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße	13	1599 - 1 - 1395/13	607	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße	15	1599 - 1 - 13/14	586	Gebäude- und Freifläche - Wohnhausbebauung in Reihe
Bodelschwinghstraße	17	1599 - 1 - 1393/13	401	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Bodelschwinghstraße		1599 - 1 - 87/13	1899	Parkplatz
Bodelschwinghstraße		1599 - 1 - 40/12	3101	Straße
Breitscheidstraße	1	1599 - 1 - 1416/13	346	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Breitscheidstraße	3	1599 - 1 - 1415/13	539	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Breitscheidstraße	5	1599 - 1 - 13/10	572	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Breitscheidstraße	7	1599 - 1 - 1360/9	602	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Breitscheidstraße	9	1599 - 1 - 1362/9	660	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Breitscheidstraße	9	1599 - 1 - 1361/9	633	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Breitscheidstraße	13	1599 - 1 - 1388/9	713	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Breitscheidstraße	15	1599 - 1 - 9/6	1932	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Breitscheidstraße	23	1599 - 1 - 9/2	867	Gebäude- und Freifläche - Handel

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 2 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Breitscheidstraße	23	1599 - 1 - 9/1	458	Gebäude- und Freifläche - Handel
Breitscheidstraße	27	1599 - 1 - 1588/9	646	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Breitscheidstraße	29	1599 - 1 - 1589/9	1164	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Breitscheidstraße	33	1533 - 5 - 2026/299	508	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Breitscheidstraße	37	1533 - 5 - 299/9	1131	Gebäude- und Freifläche - Handel
Breitscheidstraße	39	1533 - 5 - 299/6	475	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Breitscheidstraße	35A	1533 - 5 - 299/10	1433	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Breitscheidstraße	39B	1533 - 5 - 299/1	430	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Breitscheidstraße		1533 - 5 - 299/3	762	Gebäude- und Freifläche - Handel
Breitscheidstraße		1533 - 5 - 299/8	1407	Gebäude- und Freifläche - Handel
Breitscheidstraße (K9)		1599 - 1 - 40/14	4701	Straße
Bürgermeister-Brunner-Straße	19	1530 - 9 - 49/8	2899	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Bürgermeister-Brunner-Straße (K16)		1530 - 9 - 39/8	4353	Einbahnige Straße
Diakonissenstraße	2	1599 - 2 - 718/4	667	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Diakonissenstraße	4	1599 - 2 - 571/4	501	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Diakonissenstraße	6	1599 - 2 - 572/4	499	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Diakonissenstraße	8	1599 - 2 - 573/4	499	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Diakonissenstraße	10	1599 - 2 - 617/4	486	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Diakonissenstraße	12	1599 - 2 - 602/4	416	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Diakonissenstraße	2A	1599 - 2 - 719/4	568	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Diakonissenstraße		1599 - 2 - 4/15	3	Einbahnige Straße
Diakonissenstraße		1599 - 2 - 4/14	3401	Einbahnige Straße
Dörnbergstraße	1	1599 - 1 - 1223/119	344	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Dörnbergstraße	2	1599 - 1 - 1434/160	409	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	3	1599 - 1 - 1224/119	1080	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	4	1599 - 1 - 1493/160	274	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	5	1599 - 1 - 1225/119	1031	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	7	1599 - 1 - 1185/119	449	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	7	1599 - 1 - 1089/119	426	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	10	1599 - 1 - 1489/160	962	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	11	1599 - 1 - 108/4	7	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 3 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Dörnbergstraße	11	1599 - 1 - 1122/108	264	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Dörnbergstraße	12	1599 - 1 - 1333/160	597	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Dörnbergstraße	14	1599 - 1 - 1165/99	343	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	16	1599 - 1 - 13/6	813	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	17	1599 - 1 - 921/9	670	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	19	1599 - 1 - 1159/9	488	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	21	1599 - 1 - 1181/9	37	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	21	1599 - 1 - 1158/9	391	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	22	1599 - 1 - 1208/13	621	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Dörnbergstraße	24	1599 - 1 - 13/2	688	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Dörnbergstraße	24	1599 - 1 - 13/4	143	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Dörnbergstraße	26	1599 - 1 - 13/13	530	Gebäude- und Freifläche - Wohnhausbebauung in Reihe
Dörnbergstraße	13A	1599 - 1 - 923/9	573	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	15A	1599 - 1 - 922/9	765	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	9A	1599 - 1 - 119/5	727	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße	9A	1599 - 1 - 119/6	9	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Dörnbergstraße		1599 - 1 - 102/1	4855	Mehrbahnige Straße
Dörnbergstraße		1599 - 1 - 13/7	803	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Elfbuchenstraße	2	1599 - 1 - 1176/97	488	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	3	1599 - 1 - 160/1	741	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	4	1599 - 1 - 97/2	348	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	5	1599 - 1 - 1334/160	577	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	6	1599 - 1 - 1678/97	804	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	8	1599 - 1 - 762/97	755	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	10	1599 - 1 - 661/97	340	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	10	1599 - 1 - 662/97	145	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	12	1599 - 1 - 1252/98	912	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	14	1599 - 1 - 1253/98	451	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	15	1599 - 1 - 1062/119	557	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	16	1599 - 1 - 1167/100	350	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	18	1599 - 1 - 1166/99	417	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 4 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Elfbuchenstraße	20	1599 - 1 - 108/5	432	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Elfbuchenstraße	21	1599 - 1 - 119/3	1283	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	22	1599 - 1 - 1329/108	331	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	24	1599 - 1 - 9/3	1322	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Elfbuchenstraße	25	1599 - 1 - 1656/110	1781	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	26	1599 - 1 - 9/4	1324	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	27	1599 - 1 - 1652/110	1955	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	28	1599 - 1 - 1592/9	253	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	28	1599 - 1 - 1199/9	597	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	30	1599 - 1 - 9/5	620	Gebäude- und Freifläche - Wohnhausbebauung in Reihe
Elfbuchenstraße	32	1599 - 1 - 1590/9	465	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße	22A	1599 - 1 - 1328/108	605	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Elfbuchenstraße		1599 - 1 - 108/6	2340	Mehrbahnige Straße
Elfbuchenstraße (L3420)		1599 - 1 - 94/1	2521	Mehrbahnige Straße
Elfbuchenstraße (L3420)		1533 - 5 - 545/303	2526	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße	1	1530 - 9 - 79/4	461	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	3	1530 - 9 - 77/11	579	Gebäude- und Freifläche - Kultur
Friedrich-Ebert-Straße	5	1530 - 9 - 74/1	875	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	5	1530 - 9 - 74/4	2	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	5	1530 - 9 - 74/3	0	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	15	1530 - 9 - 66/4	780	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	16	1530 - 9 - 768/44	347	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	17	1530 - 9 - 66/3	300	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	19	1530 - 9 - 65/2	325	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	19	1530 - 9 - 65/4	0	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	21	1530 - 9 - 61/6	1382	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Friedrich-Ebert-Straße	25	1530 - 9 - 129/14	1109	Gebäude- und Freifläche - Verwaltung freie Berufe
Friedrich-Ebert-Straße	26	1530 - 9 - 135/4	2041	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Friedrich-Ebert-Straße	27	1530 - 9 - 130/8	299	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	27	1530 - 9 - 130/7	56	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	28	1530 - 9 - 135/3	450	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 5 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Friedrich-Ebert-Straße	29	1530 - 9 - 130/4	399	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	30	1530 - 9 - 1059/134	406	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	31	1530 - 9 - 129/2	243	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	31	1530 - 9 - 130/1	457	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	33	1530 - 9 - 132/4	605	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	34	1530 - 9 - 136/8	780	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	34	1530 - 9 - 136/5	881	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	34	1530 - 9 - 136/6	23	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	34	1530 - 9 - 136/7	1	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	35	1530 - 9 - 133/2	707	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	36	1530 - 9 - 134/1	61	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	36	1530 - 9 - 134/2	670	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	37	1530 - 9 - 152/10	559	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	37	1530 - 9 - 152/2	30	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	38	1530 - 9 - 1160/151	297	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	39	1530 - 9 - 152/11	534	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	39	1530 - 9 - 152/5	28	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	40	1530 - 9 - 793/151	215	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	41	1530 - 9 - 154/3	472	Gebäude- und Freifläche - Bank Kredit
Friedrich-Ebert-Straße	41	1530 - 9 - 154/2	97	Gebäude- und Freifläche - Bank Kredit
Friedrich-Ebert-Straße	42	1530 - 9 - 1198/151	293	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	42	1530 - 9 - 151/1	2	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	43	1530 - 50 - 693/85	77	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	43	1530 - 50 - 83/4	319	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	44	1530 - 9 - 148/1	2615	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Friedrich-Ebert-Straße	44	1530 - 50 - 83/10	2912	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Friedrich-Ebert-Straße	47	1530 - 50 - 78/25	828	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	48	1530 - 50 - 279/81	253	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	48	1530 - 50 - 280/81	321	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	48	1530 - 50 - 281/81	376	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	48	1530 - 50 - 331/82	159	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 6 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Friedrich-Ebert-Straße	49	1530 - 50 - 78/14	484	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	50	1530 - 50 - 78/23	1764	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	51	1530 - 50 - 78/15	445	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	53	1530 - 50 - 78/10	259	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	55	1530 - 50 - 78/5	361	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	57	1530 - 50 - 637/85	122	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	57	1530 - 50 - 78/1	353	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	58	1530 - 50 - 66/73	1008	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	59	1530 - 50 - 78/24	514	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	60	1530 - 50 - 73/7	537	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	60	1530 - 50 - 73/6	67	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	60	1530 - 50 - 66/50	283	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	61	1530 - 50 - 88/1	18	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	61	1530 - 50 - 76/3	265	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	62	1530 - 50 - 66/55	306	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	63	1530 - 50 - 72/3	304	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	64	1530 - 50 - 67/21	393	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	64	1530 - 50 - 67/22	57	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	65	1530 - 50 - 72/5	273	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	66	1530 - 50 - 67/18	71	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	66	1530 - 50 - 67/7	181	Grünanlage
Friedrich-Ebert-Straße	66	1530 - 50 - 67/17	685	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	67	1530 - 9 - 185/22	4	Gebäude- und Freifläche - Hochhaus
Friedrich-Ebert-Straße	67	1530 - 9 - 185/25	4480	Gebäude- und Freifläche - Hochhaus
Friedrich-Ebert-Straße	67	1530 - 9 - 185/24	1	Gebäude- und Freifläche - Hochhaus
Friedrich-Ebert-Straße	69	1530 - 9 - 185/8	10	Gebäude- und Freifläche - Hochhaus
Friedrich-Ebert-Straße	69	1530 - 9 - 185/7	5	Gebäude- und Freifläche - Hochhaus
Friedrich-Ebert-Straße	70	1530 - 53 - 8/32	700	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	71	1530 - 50 - 70/22	407	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	72	1530 - 53 - 8/4	607	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	73	1530 - 50 - 70/2	601	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 7 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Friedrich-Ebert-Straße	74	1530 - 53 - 124/10	533	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	74	1530 - 53 - 115/10	537	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	77	1530 - 53 - 16/4	743	Gebäude- und Freifläche für Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	78	1530 - 53 - 278/8	1021	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	79	1530 - 53 - 16/6	766	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	80	1530 - 53 - 277/8	1014	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	81	1530 - 53 - 16/1	19	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	81	1530 - 53 - 463/16	528	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	82	1530 - 53 - 317/8	1053	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	83	1530 - 53 - 464/16	961	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	84	1530 - 53 - 318/8	823	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	85	1530 - 53 - 566/34	36	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	85	1530 - 53 - 34/1	755	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	85	1530 - 53 - 564/31	38	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	86	1530 - 53 - 306/8	792	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	87	1530 - 53 - 565/34	168	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	87	1530 - 53 - 489/34	776	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	88	1530 - 53 - 291/8	730	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	89	1530 - 53 - 560/34	294	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	89	1530 - 53 - 488/34	799	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	90	1530 - 53 - 292/8	734	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	91	1530 - 53 - 499/34	834	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	92	1530 - 53 - 293/8	731	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	94	1530 - 53 - 294/8	669	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	95	1599 - 1 - 1528/45	377	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	96	1530 - 53 - 295/8	607	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	97	1599 - 1 - 488/40	378	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
Friedrich-Ebert-Straße	98	1599 - 1 - 615/49	451	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	99	1599 - 1 - 489/40	392	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	100	1599 - 1 - 1532/45	278	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	101	1599 - 1 - 490/40	407	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 8 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Friedrich-Ebert-Straße	102	1599 - 1 - 45/4	765	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	103	1599 - 1 - 491/40	428	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	104	1599 - 1 - 45/7	2266	Gebäude- und Freifläche mit ungenutztem Gebäude
Friedrich-Ebert-Straße	105	1599 - 1 - 492/40	439	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	106	1599 - 1 - 87/3	4594	Gebäude- und Freifläche - Mischnutzung mit Wohnen
Friedrich-Ebert-Straße	107	1599 - 1 - 567/83	565	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	109	1599 - 1 - 83/1	602	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	111	1599 - 1 - 575/83	605	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	112	1599 - 1 - 1476/160	2510	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	113	1599 - 1 - 83/2	594	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	114	1599 - 1 - 1400/160	558	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	114	1599 - 1 - 1280/160	236	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	115	1599 - 1 - 83/3	583	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	116	1599 - 1 - 1401/160	670	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	117	1599 - 1 - 84/2	516	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	118	1599 - 1 - 1479/160	438	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	119	1599 - 1 - 84/3	25	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Ebert-Straße	119	1599 - 1 - 84/1	467	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	120	1599 - 1 - 1478/160	421	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	121	1599 - 1 - 88/12	572	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	122	1599 - 1 - 1435/160	396	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	124	1599 - 1 - 1373/160	584	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	125	1599 - 1 - 88/13	1957	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	130	1599 - 1 - 1222/119	1080	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	132	1599 - 1 - 1203/119	1070	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	133	1599 - 1 - 1242/161	812	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	134	1599 - 1 - 1453/119	500	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	135	1599 - 1 - 1243/161	597	Gebäude- und Freifläche - Bank Kredit
Friedrich-Ebert-Straße	136	1599 - 1 - 1452/119	441	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	137	1599 - 1 - 1011/161	855	Gebäude- und Freifläche - Beherbergung
Friedrich-Ebert-Straße	139	1599 - 1 - 1406/161	1221	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 9 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Friedrich-Ebert-Straße	140	1533 - 5 - 283/32	1671	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	141	1599 - 1 - 1385/161	725	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	142	1533 - 5 - 283/4	335	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	142	1533 - 5 - 283/6	25	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	142	1533 - 5 - 616/283	355	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	142	1533 - 5 - 283/7	133	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	142	1533 - 5 - 615/283	114	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	142	1533 - 5 - 283/8	70	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße	143	1599 - 1 - 1219/161	498	Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen
Friedrich-Ebert-Straße	145	1599 - 1 - 957/161	230	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	147	1599 - 1 - 956/161	533	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	149	1599 - 1 - 949/123	804	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	151	1599 - 1 - 950/123	280	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	151	1599 - 1 - 1187/123	50	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	152	1533 - 5 - 283/28	16475	Gebäude- und Freifläche - Kultur
Friedrich-Ebert-Straße	153	1599 - 1 - 951/123	545	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	155	1599 - 2 - 698/4	608	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	157	1599 - 2 - 4/5	767	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	159	1599 - 2 - 4/11	3429	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	167	1599 - 2 - 604/4	393	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	169	1599 - 2 - 603/4	592	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	171	1599 - 2 - 600/4	67	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	171	1599 - 2 - 4/12	14	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	171	1599 - 2 - 601/4	597	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße	173	1599 - 2 - 9/39	27	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	173	1599 - 2 - 9/38	3	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	175	1599 - 2 - 9/40	170	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	175	1599 - 2 - 9/36	53	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	175	1599 - 2 - 9/37	26	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	175	1599 - 2 - 9/30	10	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	177	1599 - 2 - 9/42	168	Gebäude- und Freifläche - Handel

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 10 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Friedrich-Ebert-Straße	177	1599 - 2 - 9/34	70	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	177	1599 - 2 - 9/29	17	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	177	1599 - 2 - 9/28	1	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße	179	1599 - 2 - 9/43	107	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	139A	1599 - 1 - 1384/161	1200	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Ebert-Straße	61A	1530 - 50 - 74/3	306	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 53 - 428/8	184	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 53 - 429/8	33	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 53 - 8/34	354	Parkplatz
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 9 - 185/21	362	Fahrweg
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 9 - 185/23	32	Fahrweg
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 50 - 71/3	677	Grünanlage
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 50 - 66/72	415	Parkplatz
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 50 - 66/71	95	Fahrweg
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 50 - 66/70	92	Parkplatz
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 9 - 185/26	139	Bauplatz
Friedrich-Ebert-Straße		1530 - 9 - 129/8	281	Gebäude- und Freifläche - Handel
Friedrich-Ebert-Straße		1533 - 5 - 283/21	182	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Friedrich-Ebert-Straße		1533 - 5 - 283/20	1923	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Friedrich-Ebert-Straße		1533 - 5 - 283/18	5	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Friedrich-Ebert-Straße		1533 - 5 - 283/5	3	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Friedrich-Ebert-Straße		1533 - 5 - 283/9	78	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Ebert-Straße		1599 - 1 - 1533/45	142	Bauplatz
Friedrich-Ebert-Straße (K12)		1533 - 5 - 270/8	164	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (K12)		1599 - 2 - 422/1	644	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (K12)		1599 - 1 - 723/125	3406	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (K12)		1599 - 1 - 92/4	4403	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (K12)		1533 - 5 - 270/14	16352	Einbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (L3420)		1530 - 53 - 13	6224	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (L3420)		1530 - 50 - 88/20	1419	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (L3420)		1530 - 9 - 135/2	5	Mehrbahnige Straße

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 11 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Friedrich-Ebert-Straße (L3420)		1530 - 9 - 299/18	14799	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (L3420)		1599 - 1 - 40/11	7765	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (L3420)		1530 - 53 - 16/3	20	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Ebert-Straße (L3420)		1530 - 50 - 93/14	9275	Mehrbahnige Straße
Friedrich-Engels-Straße	2	1530 - 9 - 163/13	732	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Engels-Straße	3	1530 - 9 - 1315/167	712	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Engels-Straße	4	1530 - 9 - 163/8	573	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Engels-Straße	5	1530 - 9 - 1344/166	397	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Engels-Straße	6	1530 - 9 - 163/14	659	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Friedrich-Engels-Straße	14	1530 - 9 - 151/5	282	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Engels-Straße	16	1530 - 9 - 1201/150	11	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Engels-Straße	16	1530 - 9 - 796/151	350	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Friedrich-Engels-Straße	20	1530 - 9 - 147/4	1002	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Friedrich-Engels-Straße	20	1530 - 9 - 151/7	186	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Friedrich-Engels-Straße	24	1530 - 9 - 146/1	650	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Friedrich-Engels-Straße	25	1530 - 50 - 739/57	1072	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Friedrich-Engels-Straße	27	1530 - 50 - 57/1	1269	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Friedrich-Engels-Straße		1530 - 9 - 166/22	2718	Einbahnige Straße
Friedrich-Engels-Straße		1530 - 9 - 150/4	1355	Einbahnige Straße
Friedrich-Engels-Straße		1530 - 9 - 151/6	177	Parkplatz
Friedrich-Engels-Straße		1530 - 9 - 136/9	186	Parkplatz
Friedrich-Engels-Straße		1530 - 9 - 166/22	2718	Einbahnige Straße
Friedrich-Engels-Straße		1530 - 50 - 57/3	1587	Einbahnige Straße
Fünffensterstraße	2	1530 - 9 - 93/2	744	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Fünffensterstraße	4	1530 - 9 - 83/36	734	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Fünffensterstraße	2A	1530 - 9 - 83/22	412	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Fünffensterstraße	2B	1530 - 9 - 83/37	224	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Gabelsbergerstraße	1	1599 - 1 - 87/64	1474	Gebäude- und Freifläche - Sport
Gabelsbergerstraße	1	1599 - 1 - 87/63	20	Gebäude- und Freifläche - Sport
Gabelsbergerstraße	2	1599 - 1 - 42/13	47	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Gabelsbergerstraße	4	1599 - 1 - 42/12	1252	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 12 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Gabelsbergerstraße		1599 - 1 - 334/41	5	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Gabelsbergerstraße		1599 - 1 - 40/13	2897	Straße
Germaniastraße	7	1599 - 1 - 156/2	458	Gebäude- und Freifläche - Handel
Germaniastraße	9	1599 - 1 - 156/1	806	Gebäude- und Freifläche - Restauration
Germaniastraße	11	1599 - 1 - 598/166	121	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Germaniastraße	11	1599 - 1 - 572/166	455	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Germaniastraße	13	1599 - 1 - 573/166	433	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Germaniastraße	14	1599 - 1 - 152/32	806	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Germaniastraße	16	1599 - 1 - 497/193	376	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Germaniastraße	18	1599 - 1 - 499/193	429	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Germaniastraße	20	1599 - 1 - 543/193	452	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit öffentlichen Zwecken
Germaniastraße	22	1599 - 1 - 544/193	539	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Germaniastraße	14A	1599 - 1 - 193/7	569	Gebäude- und Freifläche - Handel
Germaniastraße		1599 - 1 - 416/166	69	Gebäude- und Freifläche zu Elektrizitätsversorgungsanlagen
Germaniastraße		1599 - 1 - 487/193	150	Parkplatz
Germaniastraße		1599 - 1 - 193/4	822	Parkplatz
Germaniastraße		1599 - 1 - 546/156	326	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Germaniastraße		1599 - 1 - 611/156	27	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Germaniastraße		1599 - 1 - 545/156	164	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Germaniastraße		1599 - 1 - 610/156	19	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Germaniastraße (K50)		1599 - 1 - 168/24	6254	Mehrbahnige Straße
Germaniastraße (K50)		1599 - 1 - 168/24	6254	Mehrbahnige Straße
Germaniastraße (K50)		1599 - 1 - 168/18	50	Mehrbahnige Straße
Geysstraße	26	1599 - 2 - 9/33	394	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Geysstraße	26	1599 - 2 - 9/27	11	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	1	1530 - 50 - 70/8	501	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	1	1530 - 50 - 70/5	703	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	3	1530 - 50 - 70/14	401	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	4	1530 - 53 - 455/16	390	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	4	1530 - 53 - 454/16	294	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	5	1530 - 50 - 90/1	0	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 13 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Goethestraße	5	1530 - 50 - 70/23	351	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	5	1530 - 50 - 90/5	15	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	7	1530 - 53 - 29/23	737	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit öffentlichen Zwecken
Goethestraße	8	1530 - 53 - 16/2	1221	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	9	1530 - 53 - 29/24	806	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	10	1530 - 53 - 461/16	495	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	11	1530 - 53 - 29/22	829	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	12	1530 - 53 - 466/16	788	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	13	1530 - 53 - 29/25	493	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	14	1530 - 53 - 498/34	926	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	15	1530 - 53 - 29/21	2265	Gebäude- und Freifläche - Hochhaus
Goethestraße	16	1530 - 53 - 600/34	582	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	18	1530 - 53 - 599/34	583	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	20	1530 - 53 - 598/34	583	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	21	1530 - 53 - 51/26	653	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Goethestraße	23	1530 - 53 - 51/11	473	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Goethestraße	26	1530 - 53 - 527/34	385	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	27	1530 - 53 - 51/31	590	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Goethestraße	27	1530 - 53 - 51/32	626	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Goethestraße	29	1530 - 53 - 530/51	869	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Goethestraße	29	1530 - 53 - 51/38	135	Parkplatz
Goethestraße	30	1599 - 1 - 200/4	814	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	31	1530 - 53 - 531/51	1336	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	31	1530 - 53 - 584/51	420	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	32	1599 - 1 - 875/200	558	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	34	1599 - 1 - 1207/200	586	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	36	1599 - 1 - 1666/200	11	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	36	1599 - 1 - 1675/200	781	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	37	1599 - 1 - 193/5	1142	Gebäude- und Freifläche - Handel
Goethestraße	38	1599 - 1 - 1665/200	694	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	42	1599 - 1 - 1399/200	529	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 14 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Goethestraße	43	1599 - 1 - 1474/193	4067	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Goethestraße	44	1599 - 1 - 1398/200	542	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	46	1599 - 1 - 807/163	236	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Goethestraße	46	1599 - 1 - 882/163	1331	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Goethestraße	47	1599 - 1 - 569/166	966	Gebäude- und Freifläche - Tankstelle
Goethestraße	48	1599 - 1 - 859/163	854	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Goethestraße	48	1599 - 1 - 860/163	337	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Goethestraße	49	1599 - 1 - 570/166	415	Gebäude- und Freifläche - Sicherheit und Ordnung
Goethestraße	50	1599 - 1 - 1371/163	31	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Goethestraße	50	1599 - 1 - 1040/163	124	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Goethestraße	50	1599 - 1 - 163/2	955	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Goethestraße	51	1599 - 1 - 597/166	104	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Goethestraße	51	1599 - 1 - 571/166	343	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Goethestraße	52	1599 - 1 - 163/15	683	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	53	1599 - 1 - 600/166	89	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Goethestraße	53	1599 - 1 - 599/166	601	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Goethestraße	54	1599 - 1 - 843/163	1481	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	54	1599 - 1 - 163/6	61	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	54	1599 - 1 - 163/13	366	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	55	1599 - 1 - 601/166	620	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Goethestraße	55	1599 - 1 - 602/166	90	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Goethestraße	57	1599 - 1 - 166/2	493	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	58	1599 - 1 - 1293/161	2803	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	58	1599 - 1 - 1146/161	59	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	61	1599 - 1 - 167/1	1095	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	62	1599 - 1 - 886/123	540	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	64	1599 - 1 - 885/123	796	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	66	1599 - 1 - 906/123	728	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	67	1599 - 1 - 1237/158	746	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit öffentlichen Zwecken
Goethestraße	68	1599 - 1 - 905/123	923	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	69	1599 - 1 - 1236/158	482	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 15 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Goethestraße	70	1599 - 2 - 4/6	656	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	71	1599 - 1 - 1018/158	744	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	72	1599 - 2 - 4/9	760	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	72	1599 - 2 - 4/8	30	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	73	1599 - 1 - 1017/158	795	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	74	1599 - 2 - 716/4	1152	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	75	1599 - 1 - 1200/158	1255	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Goethestraße	76	1599 - 2 - 717/4	577	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	79	1599 - 1 - 862/158	707	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Goethestraße	16A	1530 - 53 - 34/4	844	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Goethestraße		1530 - 53 - 572/51	198	Parkplatz
Goethestraße		1530 - 53 - 51/42	2063	Parkplatz
Goethestraße		1530 - 53 - 51/28	524	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Goethestraße		1530 - 53 - 51/40	35	Parkplatz
Goethestraße		1599 - 1 - 163/12	17856	Mehrbahnige Straße
Goethestraße		1599 - 1 - 959/163	87	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Goethestraße		1599 - 1 - 1447/193	870	Parkplatz
Goethestraße		1599 - 2 - 20/42	20012	Mehrbahnige Straße
Goethestraße (K50)		1530 - 53 - 46/6	11155	Mehrbahnige Straße
Hansastraße	3	1599 - 1 - 1322/110	493	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Hansastraße	4	1599 - 1 - 1450/119	505	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Hansastraße	6	1599 - 1 - 1449/119	507	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Hansastraße	8	1599 - 1 - 119/1	1082	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Hansastraße	13	1599 - 1 - 1659/110	2758	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Hansastraße	14	1599 - 1 - 119/2	2340	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Hansastraße	19	1599 - 1 - 110/9	1386	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Hansastraße		1599 - 1 - 119/4	2913	Mehrbahnige Straße
Herkulesstraße	1	1599 - 1 - 841/182	489	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	2	1599 - 1 - 1248/193	1137	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Herkulesstraße	3	1599 - 1 - 624/182	1096	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	4	1599 - 1 - 1546/193	916	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 16 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Herkulesstraße	4	1599 - 1 - 506/186	107	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Herkulesstraße	5	1599 - 1 - 804/173	781	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	6	1599 - 1 - 1548/193	1	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Herkulesstraße	6	1599 - 1 - 1547/193	601	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Herkulesstraße	7	1599 - 1 - 848/173	241	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	8	1599 - 1 - 903/193	112	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Herkulesstraße	8	1599 - 1 - 1540/193	765	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Herkulesstraße	9	1599 - 1 - 825/173	856	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	11	1599 - 1 - 826/173	933	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Herkulesstraße	12	1599 - 1 - 193/8	644	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Herkulesstraße	13	1599 - 1 - 863/152	667	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	14	1599 - 1 - 500/193	461	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Herkulesstraße	15	1599 - 1 - 152/7	626	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	15	1599 - 1 - 152/34	8	Spielplatz Bolzplatz
Herkulesstraße	16	1599 - 1 - 498/193	388	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Herkulesstraße	20	1599 - 1 - 158/2	600	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	21	1599 - 1 - 658/156	398	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	22	1599 - 1 - 158/3	433	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	23	1599 - 1 - 659/156	293	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	24	1599 - 1 - 1031/158	678	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	25	1599 - 1 - 660/156	455	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	26	1599 - 1 - 977/158	448	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	27	1599 - 1 - 1462/147	352	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	27	1599 - 1 - 1457/147	106	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Herkulesstraße	28	1599 - 1 - 1315/158	666	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Herkulesstraße	2A	1599 - 1 - 186/1	628	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Herkulesstraße		1599 - 1 - 162/4	3622	Mehrbahnige Straße
Herkulesstraße		1599 - 1 - 407/180	3573	Mehrbahnige Straße
Herkulesstraße		1599 - 1 - 162/4	3622	Mehrbahnige Straße
Hinter der Komödie	17	1530 - 9 - 162/10	2202	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Hinter der Komödie		1530 - 9 - 128/14	5036	Parkplatz

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 17 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Hinter der Komödie		1530 - 9 - 129/9	96	Parkplatz
Huttenplatz		1599 - 2 - 9/35	3176	Mehrzweckplatz
Jordanstraße	5	1530 - 9 - 97/1	665	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Jordanstraße	6	1530 - 9 - 74/2	115	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Jordanstraße	7	1530 - 9 - 996/104	430	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Jordanstraße	7	1530 - 9 - 1512/107	4	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Jordanstraße	9	1530 - 9 - 997/106	400	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Jordanstraße	10	1530 - 9 - 665/65	403	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Jordanstraße	11	1530 - 9 - 878/109	422	Gebäude- und Freifläche - Restauration
Jordanstraße	12	1530 - 9 - 65/5	371	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Jordanstraße	12	1530 - 9 - 65/3	4	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Jordanstraße	13	1530 - 9 - 999/111	256	Parkplatz
Jordanstraße	13	1530 - 9 - 998/111	262	Parkplatz
Jordanstraße	15	1530 - 9 - 115/1	50	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Jordanstraße	15	1530 - 9 - 520/112	302	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Jordanstraße	13B	1530 - 9 - 1007/112	397	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Jordanstraße		1530 - 9 - 297/4	2991	Einbahnige Straße
Karl-Marx-Platz		1599 - 1 - 92/2	3090	Platz
Karthäuserstraße	3	1530 - 9 - 121/8	1345	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Karthäuserstraße	5	1530 - 9 - 124/1	973	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Karthäuserstraße	6	1530 - 9 - 113/1	302	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Karthäuserstraße	7	1530 - 9 - 127/6	1656	Gebäude- und Freifläche - Verwaltung freie Berufe
Karthäuserstraße	19	1530 - 9 - 1392/137	113	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße	19	1530 - 9 - 1395/137	136	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße	19	1530 - 9 - 1317/137	509	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße	21	1530 - 9 - 138/1	1483	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße	23	1530 - 9 - 147/2	1695	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Karthäuserstraße	23	1530 - 9 - 1391/137	173	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Karthäuserstraße	23	1530 - 9 - 147/3	502	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Karthäuserstraße	23	1530 - 9 - 137/3	73	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Karthäuserstraße	19A	1530 - 9 - 137/2	619	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 18 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Karthäuserstraße	19B	1530 - 9 - 1321/137	464	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße	1A	1530 - 9 - 117/6	653	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße	3B	1530 - 9 - 121/7	1147	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Karthäuserstraße	5A	1530 - 9 - 127/3	2	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße	5A	1530 - 9 - 125/1	2739	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Karthäuserstraße	5A	1530 - 9 - 127/3	2	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Karthäuserstraße		1530 - 9 - 58/20	3376	Einbahnige Straße
Karthäuserstraße		1530 - 9 - 58/19	1899	Einbahnige Straße
Karthäuserstraße		1530 - 9 - 58/21	3394	Straße
Kattenstraße	1	1533 - 5 - 2024/299	410	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	3	1533 - 5 - 2025/299	603	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	5	1533 - 5 - 1944/299	546	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	6	1533 - 5 - 283/19	437	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	7	1533 - 5 - 1943/299	364	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	8	1533 - 5 - 889/283	540	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	9	1533 - 5 - 1153/299	430	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	10	1599 - 1 - 110/5	699	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	12	1599 - 1 - 1655/110	1130	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße	16	1599 - 1 - 1653/110	457	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kattenstraße		1533 - 5 - 283/26	2382	Einbahnige Straße
Kattenstraße		1599 - 1 - 110/7	2475	Mehrbahnige Straße
Kattenstraße		1533 - 5 - 1946/299	16	Mehrbahnige Straße
Kirchweg	61	1599 - 2 - 570/4	594	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	63	1599 - 2 - 569/4	601	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	64	1599 - 1 - 1097/123	912	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	65	1599 - 2 - 651/4	232	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	65	1599 - 2 - 625/4	865	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	66	1599 - 1 - 1096/123	393	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	67	1599 - 2 - 743/10	812	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	67	1599 - 2 - 742/4	10	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	68	1599 - 1 - 1188/123	425	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 19 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Kirchweg	69	1599 - 2 - 591/10	440	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Kirchweg	70	1599 - 1 - 1451/119	683	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Kirchweg	71	1533 - 5 - 283/31	973	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	72	1599 - 1 - 1321/110	717	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	73	1533 - 5 - 708/283	348	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	74	1599 - 1 - 1420/110	563	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	75	1533 - 5 - 887/283	644	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	76	1599 - 1 - 1419/110	473	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	77	1533 - 5 - 888/283	542	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	78	1599 - 1 - 110/4	596	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	80	1599 - 1 - 1408/110	668	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	82	1599 - 1 - 110/6	1202	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	84	1533 - 5 - 299/5	759	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	86	1533 - 5 - 1118/299	1426	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	88	1533 - 5 - 1990/291	2	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	88	1533 - 5 - 2250/299	28	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg	88	1533 - 5 - 2251/299	754	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kirchweg		1599 - 1 - 110/8	2640	Mehrbahnige Straße
Kirchweg		1599 - 1 - 132/7	6422	Mehrbahnige Straße
Kirchweg		1533 - 5 - 291/4	2043	Einbahnige Straße
Kirchweg		1599 - 2 - 744/10	6	Mehrbahnige Straße
Kölnische Straße	81	1530 - 50 - 63/1	7160	Gebäude- und Freifläche - Verwaltung freie Berufe
Kölnische Straße	89	1530 - 50 - 65/26	8913	Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung
Kölnische Straße	91	1530 - 50 - 65/10	750	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kölnische Straße	93	1530 - 50 - 65/9	262	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Kölnische Straße	129	1599 - 1 - 42/9	778	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kölnische Straße	95A	1530 - 50 - 538/65	9	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kölnische Straße	95A	1530 - 50 - 530/65	871	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kölnische Straße	95A	1530 - 50 - 538/65	9	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Kölnische Straße (K9)		1530 - 50 - 52/8	11565	Einbahnige Straße
Königstor	2	1530 - 9 - 91/2	163	Gebäude- und Freifläche - Handwerk

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 20 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Königstor	2	1530 - 9 - 193/2	16	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Königstor	2	1530 - 9 - 92/1	1215	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Königstor	2	1530 - 9 - 1031/91	221	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Königstor	2	1530 - 9 - 83/30	464	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Königstor	4	1530 - 9 - 1388/98	953	Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung
Königstor	6	1530 - 9 - 99	175	Parkplatz
Königstor	8	1530 - 9 - 1180/98	122	Gebäude- und Freifläche - Restauration
Königstor	8	1530 - 9 - 670/100	387	Gebäude- und Freifläche - Restauration
Königstor	12	1530 - 9 - 102/3	290	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	12	1530 - 9 - 102/2	782	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	14	1530 - 9 - 877/108	837	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	15	1530 - 9 - 1218/250	309	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	16	1530 - 9 - 358/109	290	Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung
Königstor	17	1530 - 9 - 1217/250	181	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	18	1530 - 9 - 110/2	1011	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	19	1530 - 9 - 919/249	346	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Königstor	20	1530 - 9 - 115/4	4675	Gebäude- und Freifläche - Handel
Königstor	21	1530 - 9 - 248/3	559	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	23	1530 - 9 - 243/51	661	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	24	1530 - 9 - 117/13	1051	Gebäude- und Freifläche - Gesundheit
Königstor	25	1530 - 9 - 242/16	651	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	26	1530 - 9 - 118/4	669	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	28	1530 - 9 - 119/4	730	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	30	1530 - 9 - 158/2	1061	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	32	1530 - 9 - 158/4	1816	Gebäude- und Freifläche - Sport
Königstor	33	1530 - 9 - 1174/229	631	Gebäude- und Freifläche - Handel
Königstor	34	1530 - 9 - 160/3	600	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	35	1530 - 9 - 228/3	4269	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Königstor	37	1530 - 9 - 228/2	794	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	39	1530 - 9 - 226/5	541	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	40	1530 - 9 - 169/9	323	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 21 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Königstor	40	1530 - 9 - 169/4	1	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	40	1530 - 9 - 168/1	317	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	40	1530 - 9 - 193/5	1	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	40	1530 - 9 - 193/6	2	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	42	1530 - 9 - 169/8	350	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	42	1530 - 9 - 168/2	445	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	42	1530 - 9 - 193/7	2	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	43	1530 - 9 - 226/3	2016	Gebäude- und Freifläche - Handel
Königstor	43	1530 - 9 - 1514/223	842	Gebäude- und Freifläche - Messe Ausstellung
Königstor	43	1530 - 9 - 1490/225	78	Gebäude- und Freifläche - Messe Ausstellung
Königstor	43	1530 - 9 - 1491/225	256	Gebäude- und Freifläche - Messe Ausstellung
Königstor	43	1530 - 9 - 622/225	83	Gebäude- und Freifläche - Messe Ausstellung
Königstor	43	1530 - 9 - 467/226	23	Gebäude- und Freifläche - Messe Ausstellung
Königstor	43	1530 - 9 - 1484/230	2	Gebäude- und Freifläche - Messe Ausstellung
Königstor	43	1530 - 9 - 226/2	506	Gebäude- und Freifläche - Handel
Königstor	44	1530 - 9 - 170/4	898	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	44	1530 - 9 - 1519/168	166	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	44	1530 - 9 - 1522/169	22	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	45	1530 - 9 - 209/3	627	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Königstor	46	1530 - 9 - 173/1	785	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	47	1530 - 9 - 208/3	369	Gebäude- und Freifläche - Handel
Königstor	48	1530 - 9 - 1338/174	704	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	49	1530 - 9 - 205/5	523	Gebäude- und Freifläche - Verwaltung freie Berufe
Königstor	50	1530 - 9 - 1145/175	633	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	51	1530 - 9 - 195/22	439	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	52	1530 - 9 - 979/181	1047	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	53	1530 - 9 - 726/195	609	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	54	1530 - 9 - 533/183	305	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Königstor	55	1530 - 9 - 1300/195	1237	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor	58	1530 - 9 - 192/1	4731	Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung
Königstor	14A	1530 - 9 - 743/109	1443	Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 22 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Königstor	14A	1530 - 9 - 107/2	958	Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung
Königstor	55A	1530 - 9 - 195/11	10	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Königstor		1530 - 9 - 107/1	48	Fahrweg
Königstor		1530 - 9 - 183/1	386	Bauplatz
Königstor		1530 - 9 - 193/18	23	Einbahnige Straße
Königstor		1530 - 9 - 170/3	1	Einbahnige Straße
Königstor		1530 - 9 - 243/48	3	Einbahnige Straße
Königstor		1530 - 9 - 248/2	18	Einbahnige Straße
Königstor		1530 - 9 - 994/107	150	Fahrweg
Königstor		1530 - 9 - 1181/98	101	Parkplatz
Königstor		1530 - 9 - 671/100	3	Parkplatz
Königstor		1530 - 9 - 83/35	160	Bauplatz
Königstor		1530 - 9 - 193/37	17190	Einbahnige Straße
Lassallestraße	1	1599 - 1 - 820/158	535	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Lassallestraße	1	1599 - 1 - 821/158	390	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Lassallestraße	2	1599 - 1 - 167/2	2211	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Lassallestraße	3	1599 - 1 - 158/1	494	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Lassallestraße	4	1599 - 1 - 166/1	407	Gebäude- und Freifläche - Kirche
Lassallestraße	5	1599 - 1 - 1355/158	538	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Lassallestraße	6	1599 - 1 - 607/162	366	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Lassallestraße	7	1599 - 1 - 1129/158	629	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Lassallestraße	8	1599 - 1 - 1262/161	455	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Lassallestraße	9	1599 - 1 - 1028/158	678	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Lassallestraße	10	1599 - 1 - 1261/161	580	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Lassallestraße	11	1599 - 1 - 887/123	1205	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Lassallestraße	12	1599 - 1 - 1183/161	1020	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Lassallestraße	14	1599 - 1 - 1155/161	595	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Lassallestraße	15	1599 - 1 - 888/123	476	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Lassallestraße	16	1599 - 1 - 958/161	333	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Lassallestraße	17	1599 - 1 - 1260/123	1043	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Lassallestraße	19	1599 - 1 - 1256/123	1147	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 23 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Lassallestraße		1599 - 1 - 722/161	2363	Mehrbahnige Straße
Lassallestraße		1599 - 1 - 168/25	1686	Einbahnige Straße
Ludwig-Mohr-Straße	8	1599 - 1 - 849/173	561	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenplatz	1	1530 - 53 - 320/40	531	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenplatz	3	1530 - 53 - 321/40	535	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenplatz	5	1530 - 53 - 322/40	594	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenplatz		1530 - 53 - 579/40	2601	Platz
Luisenstraße	2	1530 - 9 - 186/4	4513	Spielplatz Bolzplatz
Luisenstraße	2	1530 - 9 - 186/5	2660	Gebäude- und Freifläche - Sport
Luisenstraße	4	1530 - 53 - 57/18	602	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	6	1530 - 53 - 40/13	23	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	6	1530 - 53 - 57/8	26	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	6	1530 - 53 - 57/17	559	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	6	1530 - 53 - 57/10	11	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	7	1530 - 53 - 59/24	467	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	8	1530 - 53 - 57/13	75	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	8	1530 - 53 - 40/14	2	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	8	1530 - 53 - 57/12	333	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	8	1530 - 53 - 57/11	44	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	9	1530 - 53 - 59/30	553	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	10	1530 - 53 - 574/51	93	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Luisenstraße	10	1530 - 53 - 410/51	615	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Luisenstraße	12	1530 - 53 - 51/2	518	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Luisenstraße	12	1530 - 53 - 399/51	67	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Luisenstraße	14	1530 - 53 - 51/4	61	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	14	1530 - 53 - 51/3	464	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	14	1530 - 53 - 51/7	46	Fahrweg
Luisenstraße	16	1530 - 53 - 395/51	78	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	16	1530 - 53 - 394/51	593	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	18	1530 - 53 - 434/51	408	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	18	1530 - 53 - 583/51	358	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 24 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Luisenstraße	18	1530 - 53 - 473/51	407	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	20	1530 - 53 - 433/51	528	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	22	1530 - 53 - 504/52	372	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	10A	1530 - 53 - 409/51	512	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	5A	1530 - 53 - 62/3	1054	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße	5B	1530 - 53 - 507/62	1058	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Luisenstraße		1530 - 53 - 51/8	17	Fahrweg
Luisenstraße		1530 - 53 - 51/6	9	Fahrweg
Luisenstraße		1530 - 53 - 51/5	75	Fahrweg
Luisenstraße		1530 - 53 - 64/12	5090	Bauplatz
Luisenstraße		1530 - 9 - 187/4	2841	Spielplatz Bolzplatz
Luisenstraße		1530 - 53 - 64/13	3439	Einbahnige Straße
Luisenstraße		1530 - 9 - 192/3	2580	Einbahnige Straße
Luisenstraße		1530 - 53 - 199/56	2893	Einbahnige Straße
Motzstraße	1	1530 - 9 - 166/19	989	Gebäude- und Freifläche - Verwaltung freie Berufe
Motzstraße	3	1530 - 9 - 1342/166	796	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	4	1530 - 9 - 1346/172	1138	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Motzstraße	5	1530 - 9 - 1307/170	31	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	5	1530 - 9 - 171/1	374	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	6	1530 - 9 - 1347/174	1269	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	6	1530 - 50 - 756/85	213	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	7	1530 - 9 - 1310/173	69	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	7	1530 - 9 - 172/1	395	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	9	1530 - 9 - 174/1	494	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Motzstraße	10	1530 - 9 - 1379/177	612	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Motzstraße	11	1530 - 9 - 176/1	512	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Motzstraße	13	1530 - 9 - 181/1	4	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Motzstraße	2A	1530 - 9 - 166/12	2169	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Motzstraße	2C	1530 - 9 - 1345/171	673	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Motzstraße	2C	1530 - 9 - 1525/165	24	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Motzstraße	8A	1530 - 9 - 1348/176	662	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 25 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach § 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Motzstraße		1530 - 9 - 166/17	2489	Einbahnige Straße
Motzstraße		1530 - 9 - 166/11	648	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Motzstraße		1530 - 9 - 166/20	27	Einbahnige Straße
Motzstraße		1530 - 9 - 166/23	55	Einbahnige Straße
Motzstraße		1530 - 9 - 166/24	56	Einbahnige Straße
Motzstraße		1530 - 9 - 166/26	51	Einbahnige Straße
Motzstraße		1530 - 9 - 166/25	50	Einbahnige Straße
Murhardstraße	2	1530 - 53 - 304/23	484	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Murhardstraße	3	1530 - 53 - 16/5	943	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Murhardstraße	4	1530 - 53 - 493/27	154	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Murhardstraße	4	1530 - 53 - 492/34	430	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	6	1530 - 53 - 30/1	876	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit öffentlichen Zwecken
Murhardstraße	12	1530 - 53 - 553/51	372	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	14	1530 - 53 - 533/51	588	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	15	1530 - 53 - 40/22	588	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	16	1530 - 53 - 431/51	727	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Murhardstraße	17	1530 - 53 - 40/17	444	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	17	1530 - 53 - 40/21	7	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	18	1530 - 53 - 51/41	43	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Murhardstraße	18	1530 - 53 - 51/37	188	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Murhardstraße	18	1530 - 53 - 432/51	714	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Murhardstraße	19	1530 - 53 - 40/16	606	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	19	1530 - 53 - 40/11	26	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	19	1530 - 53 - 40/9	29	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	20	1530 - 53 - 575/51	423	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Murhardstraße	21	1530 - 53 - 40/15	498	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	21	1530 - 53 - 57/15	3	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	21	1530 - 53 - 57/9	52	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	23	1530 - 53 - 57/14	559	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	27	1530 - 53 - 59/29	630	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Murhardstraße	10A	1530 - 53 - 51/27	398	Gebäude- und Freifläche - Handwerk

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:
1530 - 50 - 65/20
Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel
1533 - Kirchditmold
1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 26 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Murhardstraße		1530 - 53 - 501/30	52	Fahrweg
Murhardstraße		1530 - 53 - 497/30	113	Fahrweg
Murhardstraße		1530 - 53 - 467/34	1246	Einbahnige Straße
Murhardstraße		1530 - 53 - 458/16	608	Parkplatz
Murhardstraße		1530 - 53 - 57/19	3945	Einbahnige Straße
Murhardstraße		1530 - 53 - 57/19	3945	Einbahnige Straße
Nebelthaustraße	3	1530 - 53 - 40/1	431	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	5	1530 - 53 - 40/25	2	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	5	1530 - 53 - 40/3	340	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	5	1530 - 53 - 40/24	20	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	5	1530 - 53 - 40/4	9	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	5	1530 - 53 - 40/5	10	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	5	1530 - 53 - 40/2	76	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	10	1530 - 53 - 29/20	531	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	12	1530 - 53 - 29/19	1088	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße	12	1530 - 53 - 29/18	689	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 578/38	2237	Einbahnige Straße
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/18	67	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/20	1	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/23	92	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/26	1	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/19	18	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/12	46	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/10	86	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/8	41	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/7	105	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Nebelthaustraße		1530 - 53 - 40/6	2	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	2	1599 - 1 - 1003/88	412	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	3	1599 - 1 - 879/163	378	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Olgastraße	3	1599 - 1 - 960/163	95	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Olgastraße	4	1599 - 1 - 1004/88	227	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 27 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Olgastraße	5	1599 - 1 - 163/9	728	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Olgastraße	6	1599 - 1 - 855/88	372	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	6	1599 - 1 - 856/199	5	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	6	1599 - 1 - 926/88	75	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	7	1599 - 1 - 1680/163	950	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Olgastraße	7	1599 - 1 - 163/10	4	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	8	1599 - 1 - 898/88	99	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	8	1599 - 1 - 1543/88	1400	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	12	1599 - 1 - 1254/88	356	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Olgastraße	14	1599 - 1 - 895/88	252	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Olgastraße	14	1599 - 1 - 88/17	248	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Olgastraße	16	1599 - 1 - 894/88	250	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Olgastraße		1599 - 1 - 740/90	1730	Mehrbahnige Straße
Olgastraße		1599 - 1 - 1535/88	223	Gartenland
Olgastraße		1599 - 1 - 1628/88	354	Gartenland
Parkstraße	5	1530 - 50 - 83/9	482	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	6	1530 - 50 - 1040/61	667	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	7	1530 - 50 - 83/11	538	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	8	1530 - 50 - 1041/61	574	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	9	1530 - 50 - 83/12	597	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	10	1530 - 50 - 63/2	780	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Parkstraße	11	1530 - 50 - 80/7	347	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	11	1530 - 50 - 80/8	35	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	13	1530 - 50 - 161/79	432	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	15	1530 - 50 - 66/32	444	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	15	1530 - 50 - 66/33	1	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	17	1530 - 50 - 66/51	292	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	18	1530 - 50 - 65/5	1089	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Parkstraße	19	1530 - 50 - 66/41	291	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	20	1530 - 50 - 65/2	674	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	20	1530 - 50 - 65/17	0	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 28 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Parkstraße	20	1530 - 50 - 65/15	6	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	22	1530 - 50 - 722/65	318	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	22	1530 - 50 - 65/1	104	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Parkstraße	24	1530 - 50 - 886/65	1073	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	25	1530 - 50 - 66/31	46	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	26	1530 - 50 - 596/65	491	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Parkstraße	26	1530 - 50 - 597/65	546	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	26	1530 - 50 - 65/14	35	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Parkstraße	26	1530 - 50 - 888/65	119	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	28	1530 - 50 - 595/65	543	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Parkstraße	30	1530 - 50 - 563/65	438	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Parkstraße	31	1530 - 53 - 345/8	98	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	31	1530 - 53 - 344/8	525	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	32	1530 - 50 - 561/65	336	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Parkstraße	32	1530 - 50 - 562/65	317	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Parkstraße	33	1530 - 53 - 8/13	598	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	33	1530 - 53 - 346/8	100	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	34	1530 - 50 - 551/65	1148	Gebäude- und Freifläche - Wohnhausbebauung in Reihe
Parkstraße	35	1530 - 53 - 8/16	458	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	36	1530 - 50 - 552/65	1025	Gebäude- und Freifläche - Wohnhausbebauung in Reihe
Parkstraße	37	1530 - 53 - 8/15	459	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	38	1530 - 50 - 736/65	943	Gebäude- und Freifläche - Wohnhausbebauung in Reihe
Parkstraße	39	1530 - 53 - 8/19	537	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	39	1530 - 53 - 8/14	514	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	40	1530 - 50 - 735/65	488	Gebäude- und Freifläche - Wohnhausbebauung in Reihe
Parkstraße	41	1530 - 53 - 8/20	409	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	41	1530 - 53 - 8/17	574	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	42	1530 - 50 - 734/65	598	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Parkstraße	43	1530 - 53 - 426/8	605	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	43	1530 - 53 - 427/8	117	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	44	1599 - 1 - 1059/42	762	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 29 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Parkstraße	45	1530 - 53 - 481/8	253	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	45	1530 - 53 - 8/35	837	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	46	1599 - 1 - 1239/42	685	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	47	1530 - 53 - 477/8	256	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	47	1530 - 53 - 505/8	745	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	47	1530 - 53 - 478/8	94	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	48	1599 - 1 - 1240/42	625	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	49	1530 - 53 - 475/8	141	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	49	1530 - 53 - 474/8	458	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	50	1599 - 1 - 1241/42	642	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	51	1530 - 53 - 300/8	307	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	52	1599 - 1 - 42/14	56	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	52	1599 - 1 - 42/15	622	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	54	1599 - 1 - 87/59	705	Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke
Parkstraße	55	1599 - 1 - 621/49	285	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Parkstraße	23, 25	1530 - 50 - 66/11	609	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	27, 29	1530 - 50 - 67/19	549	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Parkstraße	31A	1530 - 53 - 586/8	580	Gebäude- und Freifläche - Handel
Parkstraße	31A	1530 - 53 - 8/3	292	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Parkstraße	31A	1530 - 53 - 570/8	171	Gebäude- und Freifläche - Handwerk
Parkstraße		1530 - 50 - 66/29	1620	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 66/75	1139	Spielplatz Bolzplatz
Parkstraße		1530 - 50 - 66/26	305	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 66/54	142	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 66/53	142	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 66/35	142	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 66/34	160	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 66/60	378	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 66/76	350	Grünanlage
Parkstraße		1530 - 50 - 96/1	1486	Einbahnige Straße
Parkstraße		1530 - 50 - 636/63	1667	Einbahnige Straße

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 30 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Parkstraße		1530 - 53 - 8/1	6	Fahrweg
Parkstraße		1530 - 50 - 65/28	6391	Einbahnige Straße
Parkstraße		1530 - 50 - 65/27	155	Parkplatz
Parkstraße		1599 - 1 - 42/11	1544	Mehrbahnige Straße
Parkstraße		1599 - 1 - 45/8	1059	Parkplatz
Parkstraße		1599 - 1 - 87/60	5	Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke
Parkstraße		1599 - 1 - 87/78	6	Bauplatz
Parkstraße		1599 - 1 - 87/79	6	Bauplatz
Parkstraße		1599 - 1 - 87/76	789	Bauplatz
Parkstraße		1599 - 1 - 87/77	839	Bauplatz
Parkstraße		1530 - 50 - 65/13	82	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Pestalozzistraße	9	1599 - 1 - 1338/147	553	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Pestalozzistraße	10	1599 - 1 - 1443/147	504	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Pestalozzistraße	11	1599 - 1 - 1316/158	459	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	12	1599 - 1 - 1310/158	737	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Pestalozzistraße	13	1599 - 1 - 1578/158	574	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	14	1599 - 1 - 1433/158	401	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	15	1599 - 1 - 1577/158	446	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	16	1599 - 1 - 1432/158	617	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	17	1599 - 1 - 1238/158	402	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Pestalozzistraße	18	1599 - 1 - 1431/158	341	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	19	1599 - 1 - 1372/161	426	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	19	1599 - 1 - 1145/161	61	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	21	1599 - 1 - 1364/161	368	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	23	1599 - 1 - 1365/161	523	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	23	1599 - 1 - 1366/161	61	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	25	1599 - 1 - 1258/161	564	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	26	1599 - 1 - 163/5	427	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Pestalozzistraße	27	1599 - 1 - 991/161	435	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Pestalozzistraße	27	1599 - 1 - 990/161	65	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Pestalozzistraße	28	1599 - 1 - 1099/163	333	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 31 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Pestalozzistraße	29	1599 - 1 - 1244/161	357	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße	30	1599 - 1 - 1098/163	335	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Pestalozzistraße	32	1599 - 1 - 972/163	445	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit öffentlichen Zwecken
Pestalozzistraße	34	1599 - 1 - 163/11	1258	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße		1599 - 1 - 1245/161	66	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Pestalozzistraße		1599 - 1 - 92/3	2131	Mehrbahnige Straße
Pestalozzistraße		1599 - 1 - 968/158	1798	Mehrbahnige Straße
Querallee	13	1599 - 1 - 842/182	739	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Querallee	18	1530 - 53 - 52/14	341	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	18	1530 - 53 - 52/10	16	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	18	1530 - 53 - 52/7	1	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	19	1599 - 1 - 1531/186	624	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Querallee	20	1530 - 53 - 52/13	402	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	21	1599 - 1 - 193/6	703	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung
Querallee	22	1530 - 53 - 52/5	330	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	28	1530 - 53 - 52/6	1032	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	29	1599 - 1 - 1690/200	29	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	29	1599 - 1 - 1696/200	2	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	29	1599 - 1 - 1377/200	400	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	33	1599 - 1 - 45/5	965	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Querallee	36	1530 - 53 - 526/34	789	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Querallee	38	1530 - 53 - 568/34	382	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	38	1530 - 53 - 34/2	1149	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	39	1599 - 1 - 616/49	391	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Querallee	41	1599 - 1 - 617/49	420	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Querallee	43	1599 - 1 - 618/49	482	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Querallee	44	1530 - 53 - 34/3	745	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	45	1599 - 1 - 619/49	402	Gebäude- und Freifläche - Doppelhausbebauung
Querallee	46	1530 - 53 - 500/34	606	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	47	1599 - 1 - 620/49	616	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Querallee	48	1530 - 53 - 296/8	464	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 32 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Querallee	50	1530 - 53 - 297/8	429	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit öffentlichen Zwecken
Querallee	52	1530 - 53 - 298/8	456	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee	52A	1530 - 53 - 299/8	448	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee		1599 - 1 - 1552/200	3	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Querallee (K47)		1530 - 50 - 465/65	101	Einbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/7	71	Mehrbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/2	15	Mehrbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/4	10	Mehrbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/5	31	Mehrbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/6	24	Mehrbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/11	10735	Einbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/3	10	Mehrbahnige Straße
Querallee (L3431)		1599 - 1 - 51/11	10735	Einbahnige Straße
Reginastraße	1	1599 - 1 - 200/3	686	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Reginastraße	2	1599 - 1 - 485/88	19	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Reginastraße	2	1599 - 1 - 377/88	821	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Reginastraße	3	1599 - 1 - 1382/200	249	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Reginastraße	4	1599 - 1 - 88/14	798	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Reginastraße	5	1599 - 1 - 876/200	539	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Reginastraße	7	1599 - 1 - 1206/200	269	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Reginastraße	8	1599 - 1 - 870/88	401	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Reginastraße	9	1599 - 1 - 1682/200	836	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Reginastraße	9	1599 - 1 - 1683/200	696	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Reginastraße	10	1599 - 1 - 871/88	398	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Reginastraße	12	1599 - 1 - 872/88	404	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Reginastraße	14	1599 - 1 - 88/15	842	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Reginastraße	14	1599 - 1 - 1048/88	66	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Reginastraße	16	1599 - 1 - 88/5	113	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Reginastraße	16	1599 - 1 - 88/4	518	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Reginastraße	18	1599 - 1 - 1357/88	684	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Reginastraße	20	1599 - 1 - 1055/88	645	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 33 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Reginastraße	22	1599 - 1 - 647/199	434	Gebäude- und Freifläche - Reihenhausbebauung
Reginastraße		1599 - 1 - 100/2	5	Mehrbahnige Straße
Reginastraße		1599 - 1 - 100/1	3251	Mehrbahnige Straße
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/15	1066	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/11	240	Parkplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/4	1206	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/17	263	Parkplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/21	413	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/19	398	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/20	409	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/26	4	Gebäude- und Freifläche - Sport
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/22	425	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/45	24	Gebäude- und Freifläche für öffentliche Zwecke
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/46	11	Gebäude- und Freifläche für öffentliche Zwecke
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/37	1192	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/38	19	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/34	1163	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/35	17	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/56	16	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/55	23	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/39	1584	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/41	786	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/36	19	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/48	40	Gebäude- und Freifläche für öffentliche Zwecke
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/33	1182	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/32	53	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/49	15	Parkplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/40	18	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/42	38	Bauplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/52	22	Gebäude- und Freifläche für öffentliche Zwecke
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/69	190	Platz

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 34 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m ²)	Nutzung
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/67	1446	Platz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/66	3406	Grünanlage
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/65	617	Platz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/71	98	Platz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/50	7	Parkplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/72	22	Platz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/73	80	Platz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/54	21	Parkplatz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/75	134	Platz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/74	134	Platz
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/23	318	Straße
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/62	0	Straße
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/68	100	Weg
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/70	6596	Straße
Samuel-Beckett-Anlage		1599 - 1 - 87/47	80	Gebäude- und Freifläche für öffentliche Zwecke
Sophienstraße	34	1530 - 9 - 211/1	137	Gebäude- und Freifläche - Handel
Sophienstraße	34	1530 - 9 - 210/3	795	Gebäude- und Freifläche - Handel
Sophienstraße		1530 - 9 - 207/7	230	Einbahnige Straße
Sophienstraße		1530 - 9 - 207/8	22	Einbahnige Straße
Ständeplatz	23	1530 - 9 - 83/31	1807	Gebäude- und Freifläche - Versicherung
Ulmenstraße	24	1530 - 9 - 255/1	1423	Gebäude- und Freifläche zu Funk- und Fernmeldewesen
Ulmenstraße	24	1530 - 9 - 258/10	328	Gebäude- und Freifläche zu Funk- und Fernmeldewesen
Weigelstraße	14	1530 - 9 - 242/15	565	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Weißenburgstraße	8	1530 - 9 - 766/44	371	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Weißenburgstraße	10	1530 - 9 - 44/6	365	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Weißenburgstraße		1530 - 9 - 68/5	518	Einbahnige Straße
Weißenburgstraße		1530 - 9 - 55/7	1462	Einbahnige Straße
Weißenburgstraße		1530 - 9 - 767/44	357	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Westendstraße	4	1530 - 9 - 710/183	63	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Westendstraße	4	1530 - 9 - 951/180	287	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Westendstraße	4	1530 - 9 - 1337/180	91	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

Seite 35 von 36

Anlage 3

Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen



documenta-Stadt

Fördergebiet Friedrich-Ebert-Straße

Abgrenzung des Fördergebiets nach

§ 171 b Abs. 1, 2 Baugesetzbuch

Stadtplanung, Bauaufsicht und

Denkmalschutz

Liste der im Fördergebiet liegenden Flurstücke

Strasse	Hausnr.	Flurstück	Fläche (m²)	Nutzung
Westendstraße	4	1530 - 9 - 1336/179	38	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Westendstraße	4	1530 - 9 - 711/180	37	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Westendstraße	4	1530 - 9 - 952/181	116	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Westendstraße	4	1530 - 9 - 177/2	12	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Gewerbe und Industrie
Westendstraße	5	1530 - 9 - 185/27	1566	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westendstraße	8	1530 - 9 - 1076/179	289	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Westendstraße	10	1530 - 9 - 1246/178	308	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Westendstraße	11	1530 - 50 - 66/61	691	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westendstraße	12	1530 - 9 - 177/3	464	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westendstraße	15	1530 - 50 - 66/13	391	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westendstraße	16	1530 - 50 - 79/1	612	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westendstraße	18	1530 - 50 - 159/79	791	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westendstraße	20	1530 - 50 - 295/79	521	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westendstraße	21	1530 - 50 - 65/12	1941	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Wohnen mit Handel und Dienstleistungen
Westendstraße	12A	1530 - 9 - 177/4	362	Gebäude- und Freifläche - Verwaltung freie Berufe
Westendstraße		1530 - 50 - 94/1	3075	Einbahnige Straße
Westendstraße		1530 - 50 - 77/3	452	Einbahnige Straße
Westendstraße		1530 - 9 - 184/2	2638	Einbahnige Straße
Westerburgstraße	1	1530 - 9 - 185/31	672	Gebäude- und Freifläche - Einzelhausbebauung
Westerburgstraße	2	1530 - 53 - 542/29	278	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Westerburgstraße	2	1530 - 53 - 597/29	323	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr
Westerburgstraße	4	1530 - 53 - 543/29	3537	Gebäude- und Freifläche - freistehender Wohnblock
Westerburgstraße	13	1530 - 9 - 185/19	5271	Gebäude- und Freifläche - Wohnblock in geschlossener Bauweise
Westerburgstraße		1530 - 53 - 580/29	2204	Einbahnige Straße

Legende:

Auflösung der Flurstücksbezeichnung:

1530 - 50 - 65/20

Gemarkungskennzeichen - Flur - Flurstück

Gemarkungskennzeichen:

1530 - Kassel

1533 - Kirchditmold

1599 - Wehlheiden

26.04.2010

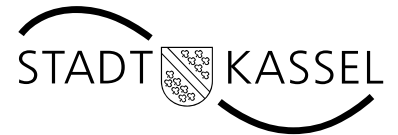
Seite 36 von 36

Magistrat

-VI-/-60-

Az.

Vorlage Nr. 101.16.1757



documenta-Stadt

Kassel, 08.06.2010

Einleitung eines Wegeeinziehungsverfahrens gemäß § 6 des Hessischen Straßengesetzes für eine städtische Fläche im Bereich der Grundstücke Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück 246/7 teilweise

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Einziehung der auf dem beigefügten Lageplan schraffiert markiert dargestellten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück 246/7 teilweise, für jeglichen Verkehr wird zugestimmt. Ein Verkehrsbedürfnis für die zuvor genannte Fläche besteht nicht mehr. Das Wegeeinziehungsverfahren nach den Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes vom 09.01.1962 ist einzuleiten.“

Begründung:

Es ist vorgesehen, die im beigefügten Lageplan schraffiert markiert dargestellte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücke Nürnberger Straße 146 - 150 in der Gemarkung Waldau, Flur 6, Flurstück 246/7 teilweise, einzuziehen und zu veräußern.

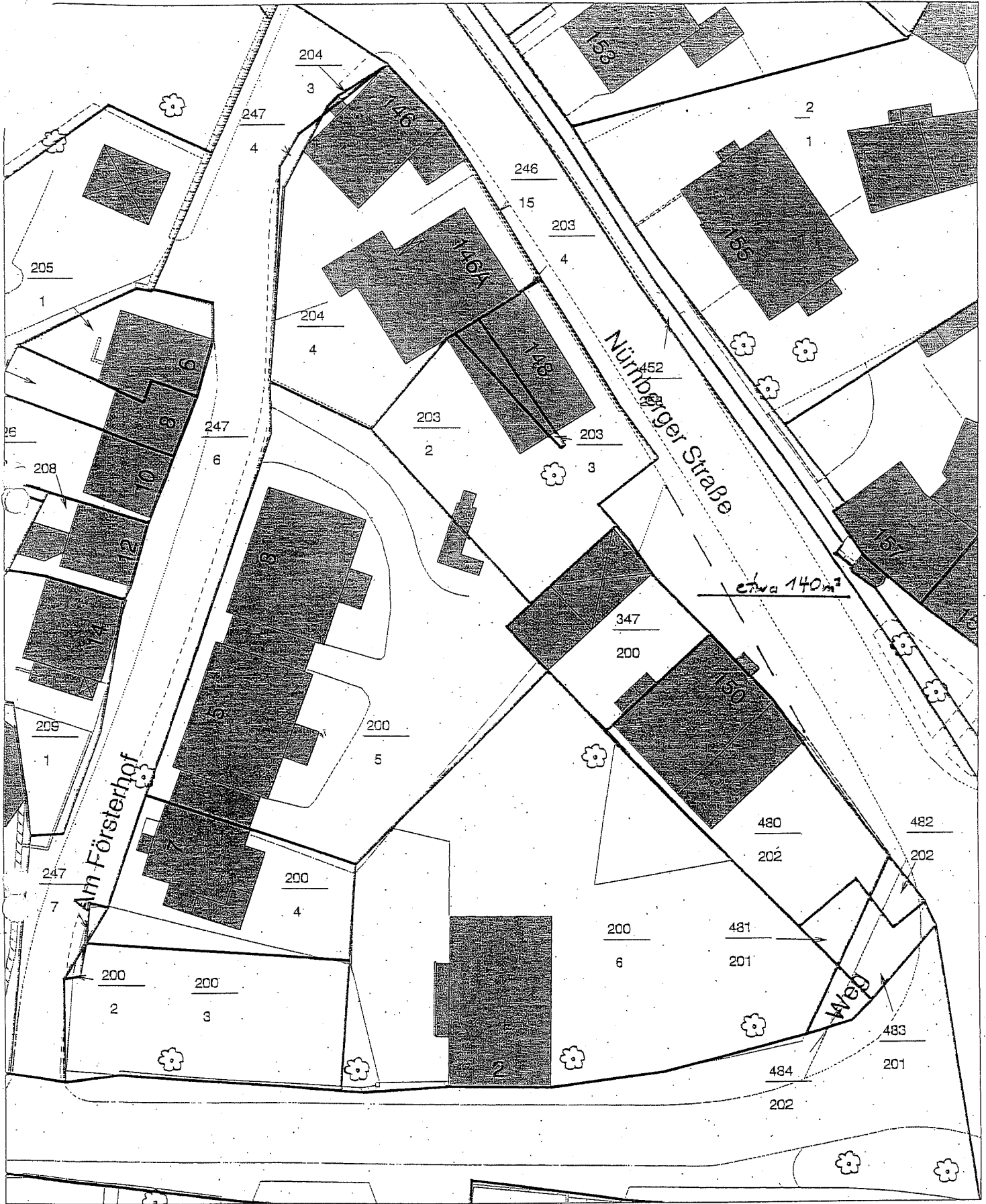
Ein Verkehrsbedürfnis für die genannte Fläche besteht nicht mehr.

Die Stellungnahmen der Fachämter, Versorgungsträger und der Polizei liegen vor. Es wurden grundsätzlich keine Einwände erhoben. Die Anforderungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH werden beachtet.

Der Ortsbeirat Waldau hat die geplante Wegeeinzziehung in seiner Sitzung am 23.02.2010 zur Kenntnis genommen.

Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage am 15.04.2010 zugestimmt, der Magistrat am 26.04.2010.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister



Gemarkung Waldau, Flur 6

Bearbeitung: 232 Spangenberg

Maßstab 1:500

Druckdatum: 16. 2. 2009, 10:34

Kartenauszug aus dem KASIS - Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation

Verwendung des Kartenauszugs nur in Erfüllung städtischer Aufgaben



Vorlage Nr. 101.16.1638

Kassel, 01.03.2010

Kosten für Leerfahrt Regiotram

Anfrage

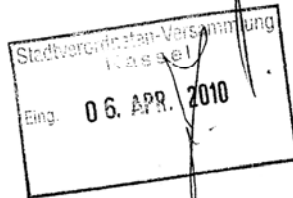
zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Leerfahrten finden pro Tag auf der Regiotramlinie zwischen Hauptbahnhof und Auestadion statt?
2. Wie viele Passagiere befinden sich in den Fahrzeugen dieser Linie im Durchschnitt wenn keine Leerfahrt stattfindet?
3. Wie lang sind die Standzeiten der Regiotramfahrzeuge am Auestadion?
4. Welche Kosten entstehen für die Leerfahrten und die Standzeiten am Auestadion?
5. Was kostet der Betrieb der Regiotram zwischen Haltestelle Fünfensterstraße und Auestadion gestaffelt nach Kosten für Fahrzeuge, Strecke, Personal und sonstigen Kosten?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 18. März 2010

Beigefügt übersenden wir ~~die schriftliche Beantwortung zur Anfrage der Fraktion Kassel/~~
~~Linke-AGG „Ökologische und ökonomische Bilanz Neubaugebiet Schloßackerstraße“, Vorlage-Nr.~~
~~101.10.1000, sowie die schriftliche Beantwortung der Anfrage CDU-Fraktion „Kosten für Leerfahrt~~
Regiotram“, Vorlage-Nr. 101.16.1638, mit der Bitte um Versendung mit der Einladung zur nächsten
Ausschusssitzung.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Lohse".

Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

Anlage

NVV

Nordhessischer VerkehrsVerbund

Nordhessischer VerkehrsVerbund Rainer-Dierichs-Platz 1 34117 Kassel

Stadt Kassel
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Frau Heike Freiberg
34112 Kassel

Stadt Kassel			
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt			
Eing. 16. MRZ 2010			
6601	661	662	663

Vorab per Fax:
0561 / 787-3140




Ordnungs-Versammlung Kassel			
Eing. 06. APR. 2010			

Verkehrsverbund und
Fördergesellschaft
Nordhessen mbH

Rainer-Dierichs-Platz 1
(ehemals Bahnhofsplatz 1)
34117 Kassel

Tel. 0561 70949-0
Fax 0561 70949-

E-Mail: info@nvv.de
www.nvv.de

Sie erreichen uns mit
  
Station
Kassel-Hauptbahnhof

Unser Zeichen	Teil	Fax	E-Mail	Datum
MB	-68	-41	martin.boettcher@nvv.de	16.03.10

Anfrage der CDU-Fraktion Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Sehr geehrte Frau Freiberg,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zur Anfrage der CDU-Fraktion „Kosten für Leerfahrt Regiotram“, Vorl.Nr. 101.16.1638:

1. Wie viele Leerfahrten finden pro Tag auf der RegioTram-Linie zwischen Hauptbahnhof und Auestadion statt?

Zwischen Hauptbahnhof und Auestadion finden keine Leerfahrten statt.

2. Wie viele Passagiere befinden sich in den Fahrzeugen dieser Linie im Durchschnitt, wenn keine Leerfahrt stattfindet?

Die durchschnittliche Besetzung aller zum Auestadion führenden bzw. von dort kommenden Fahrten beträgt ca. 23 Fahrgäste. Der NVV weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich bei der derzeitigen Bedienung der Strecke um einen Interimszustand handelt. Mit Umsetzung des RegioTram-Zielkonzeptes zum Dezember 2012 ist geplant, die Linie RT5 in einem sauberen 30-Minuten-Takt zum Auestadion zu führen. Der NVV erwartet, dass diese klare Linienführung und Vertaktung zu einer deutlichen Zunahme der Auslastung führen wird.

3. Wie lang sind die Standzeiten der Regiotramfahrzeuge am Auestadion?

Die Standzeit in der Wendeanlage Auestadion beträgt zwischen 23 und 28 Minuten. Nach Umsetzung des RegioTram-Zielkonzeptes wird die Wendezeit ca. 15 Minuten betragen.

4. Welche Kosten entstehen für die Leerfahrten und die Standzeiten am Auestadion?

Der zwischen dem NVV und der RegioTram Betriebsgesellschaft mbH geschlossene Verkehrsvertrag sieht keine Vergütung von Leerfahrten und Standzeiten vor.

Geschäftsführer
Wolfgang Dippel
Dr. Jürgen Barthel

Vorsitzender des
Aufsichtsrates
Landrat Uwe Schmidt

Bankverbindung:
Kasseler Sparkasse
BLZ 520 503 53
Konto 206 12 83

Handelsregister
HRB 5592
Amtsgericht Kassel

5. Was kostet der Betrieb der Regiotram zwischen Haltestelle Fünffensterstraße und Auestadion gestaffelt nach Kosten für Fahrzeuge, Strecke, Personal und sonstigen Kosten?

Die Betriebskosten auf dem Abschnitt zwischen Fünffensterstraße und Auestadion bewegen sich in dem für alle RegioTram-Verkehre üblichen Rahmen. Für den Fahrbetrieb einschließlich Personal zahlt der NVV ein im Verkehrsvertrag zwischen NVV und RegioTram Betriebsgesellschaft mbH vereinbartes Leistungsentgelt, dessen Höhe aus wettbewerblichen Gründen nicht veröffentlicht wird. Die Finanzierung von Fahrzeugen und Infrastrukturbenutzung erfolgt separat, wobei für Letztere die allgemein veröffentlichten Entgelte für die Benutzung der Schienenwege und der Serviceeinrichtungen der KVG entrichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Dippel
Geschäftsführer



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27. Mai 2010

Beigefügt übersende ich, wie in der Ausschusssitzung zugesagt,

- die ergänzende Beantwortung durch den NVV zur Anfrage „Kosten für Leerfahrt Regiotram“ Vorlage-Nr. 101.16.1638

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Lohse'.

Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

Anlagen

FAX



Herr Dr. Gohse



797-2276



Nordhessischer VerkehrsVerbund Rainer-Dierichs-Platz 1 34117 Kassel

Stadt Kassel
 Stadtverordnetenversammlung
 Ausschuss f. Stadtentwicklung und Verkehr
 Frau Spangenberg
 34112 Kassel

Nordhessischer VerkehrsVerbund

NVV

Verkehrsverbund und
 Fördergesellschaft
 Nordhessen mbH

Rainer-Dierichs-Platz 1
 (ehemals Bahnhofplatz 1)
 34117 Kassel

Tel. 0561 70949-0
 Fax 0561 70949-

E-Mail: info@nvv.de
 www.nvv.de

Dezernat VI

ing.: 26. MAI 2010

Ant.

Kopie: -66- / el.

Unser Zeichen	Tel.	Fax	E-Mail	Datum
MB	-68	-41	martin.boettcher@nvv.de	25.05.10

E-Mail: info@nvv.de
 www.nvv.de

15. öffentliche Sitzung des Ausschusses f. Stadtentwicklung u. Verkehr TOP 5: Kosten für Leerfahrt RegioTram

Sie erreichen uns mit



Station

Kassel-Hauptbahnhof

Sehr geehrte Frau Spangenberg,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zur Kritik des Stadtverordneten Kalb an unserer Antwort auf die Anfrage der CDU-Fraktion „Kosten für Leerfahrt RegioTram“, Vorl.Nr. 101.16.1638:

zu 1. Wie viele Leerfahrten finden pro Tag auf der RegioTram-Linie zwischen Hauptbahnhof und Auestadion statt?

Aus fachlicher Sicht handelt es sich bei Leerfahrten um planmäßig ohne Fahrgäste durchgeführte Fahrten, die der Überführung von Fahrzeugen im Netz dienen. Eine Antwort, die sich auf diese Definition bezieht, haben wir Ihnen bereits zukommen lassen. Definiert man Leerfahrten dagegen als reguläre Fahrten im Linienbetrieb, die wegen geringer Nachfrage ohne Fahrgäste verkehren, stellt sich die Situation wie folgt dar: Es gibt keine Fahrten, die auf dem gesamten Streckenabschnitt zwischen Hauptbahnhof und Auestadion ohne Fahrgäste verkehren. Allerdings gibt es einzelne Fahrten am Tagesrand, die zwischen Weinberg und Auestadion ohne Fahrgäste verkehren. Dies trifft ausschließlich auf die Richtung Auestadion verkehrenden Züge zu (ca. vier Fahrten), nicht jedoch auf Züge vom Auestadion in Richtung Hauptbahnhof. Diese sind auch in der Frankfurter Straße gut besetzt.

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass wir die Notwendigkeit von Fahrten nicht von ihrer Auslastung in einem bestimmten Abschnitt, sondern von der Verkehrsnachfrage auf der gesamten Strecke der Linie abhängig machen. Fahrten am Tagesrand dienen in besonders hohem Maße der Daseinsvorsorge, da sie z. B. Schichtarbeitern überhaupt erst die Nutzung des ÖPNV ermöglichen. Diese Züge werden, wie alle anderen Fahrten der Linie RT3 auch, bis zur ihrer Endstelle am Auestadion durchgeführt. Ein Einkürzen schwach nachgefragter Fahrten in der Innenstadt ist wegen fehlender Wendeanlagen nicht möglich und angesichts der vorhandenen Nachfrage in der Gegenrichtung auch nicht sinnvoll.

Geschäftsführer
 Wolfgang Dippel
 Dr. Jürgen Barthel

Vorsitzender des
 Aufsichtsrates
 Landrat Uwe Schmidt

Bankverbindung:
 Kasseler Sparkasse
 BLZ 520 503 53
 Konto 206 12 83

Handelsregister
 HRB 5592
 Amtsgericht Kassel

zu 4. Welche Kosten entstehen für die Leerfahrten und die Standzeiten am Auestadion?

Wenn mit Leerfahrten reguläre Linienfahrten gemeint sind, die aufgrund geringer Nachfrage ohne Fahrgäste verkehren, verweisen wir auf die Antwort zu Frage 5.

zu 5. Was kostet der Betrieb der RegioTram zwischen Haltestelle Fünffensterstraße und Auestadion gestaffelt nach Kosten für Fahrzeuge, Strecke, Personal und sonstigen Kosten?

Das Leistungsentgelt, welches die RegioTram Betriebsgesellschaft (RTB) mbH für den Betrieb der RegioTram-Linien je Zugkilometer erhält, wurde im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens ermittelt. Um eine mögliche Neuausschreibung des Netzes nicht zu gefährden, können wir hierzu leider keine Angaben machen. Der Preis bewegt sich allerdings in dem für Eisenbahnverkehre üblichen Rahmen. Wir verweisen somit auf unsere bereits erteilte Antwort:

Die Betriebskosten auf dem Abschnitt zwischen Fünffensterstraße und Auestadion bewegen sich in dem für alle RegioTram-Verkehre üblichen Rahmen. Für den Fahrbetrieb einschließlich Personal zahlt der NVV ein im Verkehrsvertrag zwischen NVV und RegioTram Betriebsgesellschaft mbH vereinbartes Leistungsentgelt, dessen Höhe aus wettbewerblichen Gründen nicht veröffentlicht wird. Die Finanzierung von Fahrzeugen und Infrastrukturbenutzung erfolgt separat, wobei für Letztere die allgemein veröffentlichten Entgelte für die Benutzung der Schienenwege und der Serviceeinrichtungen der KVG entrichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen


Wolfgang Dippe
Geschäftsführer

Vorlage Nr. 101.16.1684

Kassel, 20.04.2010

Gewerbegebiet Thielenäcker

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Kosten sind für die Erschließung des Gewerbegebietes Thielenäcker entstanden?
2. Wie viele Grundstücke welcher Größenordnung stehen zur Verfügung?
3. Für welche Ansiedlung sind die Flächen vorgesehen?
- Welche Nutzungen sind ausgeschlossen?
4. Wie ist der Vermarktungsstand?
5. Welche Hindernisse bestehen für eine erfolgreiche Vermarktung?
- Gibt es keinen Bedarf für derartige Gewerbeflächen?
- Sind die Flächen zu teuer?
6. Welche Instrumente für die Vermarktung werden eingesetzt?

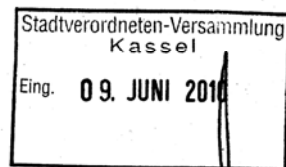
Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

- VI -

Kassel, 02. Juni 2010
☎ 12 80

- 16 -



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27. Mai 2010

Beigefügt übersende ich, wie in der Ausschusssitzung zugesagt,

- die schriftliche Beantwortung der Anfrage „Gewerbegebiet Thielenäcker“
Vorlage-Nr. 101.16.1684

Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

Anlagen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27. Mai 2010
Anfrage der CDU-Fraktion: „Gewerbegebiet Thielenäcker“
Vorlage-Nr. 101.16.1684

Frage Nr. 1: „Welche Kosten sind für die Erschließung des Gewerbegebietes Thielenäcker entstanden?“

Antwort:

Für die Erschließung des Gewerbegebietes „Thielenäcker“ sind folgende Kosten entstanden:

Bis zur Aufstellung des Schlussverwendungsnachweises (16. September 2008):

2.134.024,88€

Diese Ausgaben sind zu 50% gefördert worden.

D. h. der Stadt Kassel sind bis zum 16. September 2008 folgende Erschließungskosten entstanden:

1.067.012,44 €

Zu diesen Kosten kommen noch hinzu:

Straßenbaukosten für Restarbeiten: 76.379,95 €

Ingenieurkosten für Straßenbaurestarbeiten: 5.798,31 €

Ablösekosten für 1. + 2. BA der Lärmschutzwand: ca. 203.200,00 €

Baukosten für 3. BA Lärmschutzwand (Brückenbereich): ca. 155.000,00 €

Ingenieurkosten für 3. BA Lärmschutzwand: ca. 20.000,00 €

Ablösekosten für den 3. BA der Lärmschutzwand: ca. 87.500,00 €

Gesamterschließungskosten (Brutto) für die Stadt Kassel: ca. 1.614.890,70 €

Frage Nr. 2: „Wie viele Grundstücke welcher Größenordnung stehen zur Verfügung?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Das Gewerbegebiet Thielenäcker ist in acht Grundstücke zwischen etwa 4.000 m² und etwa 7.500 m² aufgeteilt. Aufgrund der Topografie und des Grundstückszuschnittes ist die Bildung größerer Grundstückseinheiten schwierig.

Mit diesen Grundstücksgrößen ist das Gewerbegebiet eine gute Erweiterungsmöglichkeit auch für kleinere oder mittlere Unternehmen und für eine Stadt mit der Größe Kassels die notwendige und sinnvolle Ergänzung zu Gewerbegebieten für größere Ansiedlungen (ab ca. 10.000 m² Grundstücksgröße).

Frage Nr. 3: „Für welche Ansiedlung sind die Flächen vorgesehen?“
- „Welche Nutzungen sind ausgeschlossen?“

Antwort:

Der seit dem 15.05.2008 rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/18 „Thielenäcker“ setzt die gesamten Bauflächen als Gewerbeflächen (GE) fest. Nördlich der zentralen Erschließungsstraße Thielenäcker ist mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung ein emissionsarmes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE und GEe sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Unzulässig sind:

1. Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten
3. Einzel- und Großhandelsbetriebe, die sich wie Einzelhandelsbetriebe auswirken.

Im Teilbaugebiet GEe sind nur Betriebe zulässig, die die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stören.

Im Teilbaugebiet GE sind nur Betriebe zulässig, deren Schalleistungspegel nachts 50 dB(A) pro m² Grundstücksfläche nicht überschreitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist beabsichtigt, Flächen für Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, die insbesondere bisher in Gemengelage angesiedelt sind, bereitzustellen und planungsrechtlich abzusichern.

Frage Nr. 4: „Wie ist der Vermarktungsstand?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Es wurden bereits mehrere Anfragen für Grundstücke im Gewerbegebiet Thielenäcker gestellt. In einem Fall besteht zur Zeit konkretes Interesse, der Interessent klärt die Finanzierung seines Bauvorhabens. Zu einem Vertragsabschluss ist es bisher nicht gekommen.

Frage Nr. 5: „Welche Hindernisse bestehen für eine erfolgreiche Vermarktung?“
- „Gibt es keinen Bedarf für derartige Gewerbeflächen?“
- „Sind die Flächen zu teuer?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Interessenten bevorzugen zur Zeit noch die verbliebenen kleineren Flächen entlang der Dresdener Straße und im Industriepark Waldau wegen der dort vorhandenen gewachsenen Infrastruktur (Nutzung von Synergieeffekten) und direkter Autobahnanbindung (Autobahndreieck A7/A49/A 44 und GVZ mit Umschlagbahnhof). Die Vermarktung der letzten freien Fläche an der Dresdener Straße erfolgt in Kürze.

Für mehrere Interessenten waren außerdem die Festsetzungen des Bebauungsplans ein Ausschlusskriterium: sämtliche von den Interessenten angedachten Nutzungen (Einzelhandel, Tankstellen, Waschstraßen, Werkstätten, Fast Food, Entertainment) sind im Gewerbegebiet planungsrechtlich nicht zulässig.

Gerade im Hinblick auf einen schonenden Flächenumgang sind diese Nutzungseinschränkungen allerdings sinnvoll und sorgen dafür, dass die Flächen im Gewerbegebiet Thielenacker für Betriebe aus den Bereichen Dienstleistung und Produktion vorgehalten werden.

Der Kaufpreis orientiert sich an dem des angrenzenden Gewerbegebietes Baunatal-Rengershausen (35,-- €/m²) und ist keinesfalls zu hoch (Der Richtwert laut Richtwertkarte für Gewerbegrundstücke im Industriepark Kassel und bei den Grundstücken an der Dresdener Straße liegt bei 60,-- €/m²).

Frage Nr. 6: „Welche Instrumente für die Vermarktung werden eingesetzt?“

Antwort des Liegenschaftsamtes:

Die Flächen sind in den Internetportalen „Immopool“, „Immowelt“ und „Standorte in Hessen“ veröffentlicht, zusätzlich wurden am Rande des Gewerbegebiets ein Werbeschild aufgestellt und mehrere Anzeigen in der örtlichen Presse geschaltet. Außerdem werden Interessenten in Gesprächen immer wieder gezielt auf das Gewerbegebiet hingewiesen.

Vorlage Nr. 101.16.1703

Kassel, 29.04.2010

Zustand Grundstück Josephstraße/Ecke Franzgraben

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Seit wann vor der betreffenden Frage in der Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2010 ist dem Magistrat der Zustand des Grundstücks Josephstraße/Ecke Franzgraben bekannt?
2. Hält der Magistrat den Zustand der Bebauung auf dem genannten Grundstück für vertretbar und von den Anwohnern hinzunehmen?
3. Welche Aktivitäten hat der Magistrat unternommen, um bei dem seit vielen Jahren bestehenden Zustand eine Verbesserung herbeizuführen?
4. Welche Aktivitäten wird der Magistrat kurzfristig unternehmen, um die dortige Situation zu verbessern?

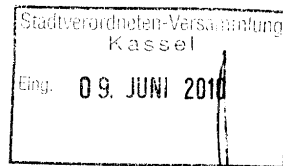
Fragesteller/-in: Stadtverordneter Alfons Spitzenberg

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

- VI -

Kassel, 02. Juni 2010
☎ 12 80

- 16 -



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27. Mai 2010

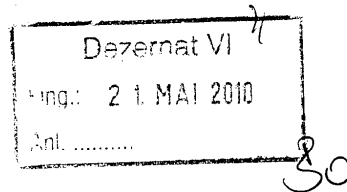
Beigefügt übersende ich, wie in der Ausschusssitzung zugesagt,

- die schriftliche Beantwortung der Anfrage „Zustand Grundstück Josephstraße/Ecke Franzgraben“ Vorlage-Nr. 101.16.1703.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Lohse".

Dr. Joachim Lohse
Stadtrat

Anlagen

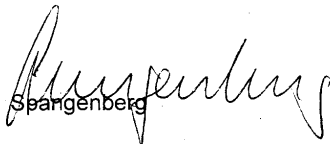


Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 27.05.2010
Vorlage Nr. 101.16.1703
„Zustand Grundstück Josephstraße/Ecke Franzgraben“

1. Seit wann vor der betreffenden Frage in der Fragestunde der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2010 ist dem Magistrat der Zustand des Grundstücks Josephstr./Ecke Franzgraben bekannt?
2. Hält der Magistrat den Zustand der Bebauung auf dem genannten Grundstück für vertretbar und von den Anwohnern hinzunehmen?
3. Welche Aktivitäten hat der Magistrat unternommen, um bei dem seit vielen Jahren bestehenden Zustand eine Verbesserung herbeizuführen?
4. Welche Aktivitäten wird der Magistrat kurzfristig unternehmen, um die dortige Situation zu verbessern?

Stellungnahme:

1. Die Rohbaubesichtigung des Gebäudes wurde 2004 durchgeführt. Die Bauarbeiten werden nur sehr langsam durchgeführt.
2. Die Bauaufsicht kann nur einschreiten, wenn Gefahrenzustände die Anwohner oder Passanten gefährden. Das Gebäude wird noch nicht als Wohnhaus genutzt. Zur Zeit dient es als Lager für Baumaterialien. Die Optik des Gebäudes kann mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht verbessert werden.
3. Mit mehreren Verfügungen der Bauaufsicht wurde der Bauherr bis heute aufgefordert, die öffentliche Sicherheit und Ordnung zu gewährleisten.
4. Die Bauaufsicht hat den Bauherrn nochmals gebeten, den weiteren Baufortschnitt bzw. die Planungen bekanntzugeben und wird auch weiterhin bei Gefährdungen einschreiten. Eine Fertigstellung der Baumaßnahmen kann aufgrund baurechtlicher Vorschriften von der Verwaltung gegenüber dem Eigentümer nicht gefordert bzw. durchgesetzt werden. Da augenscheinlich keine baurechtswidrige Zustände vorhanden sind und keine Gefahren für Leib und Leben ersichtlich sind, ist von der Bauaufsicht derzeit nichts weiter zu veranlassen.


Spangenberg



Vorlage Nr. 101.16.1719

Kassel, 05.05.2010

Gewerbeflächen Kassel

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele freie Gewerbeflächen (einschließlich der Flächen, die für Firmen reserviert werden) sind derzeit in den unten aufgeführten Gewerbegebieten vorhanden?
2. Wie viele dieser Flächen (in Menge und in Flächengröße) werden für einzelne Firmen vorgehalten (Reservierungen)?
3. Wie lange sind die Fristen bei solchen Reservierungen, in denen die Firmen erklären müssen, ob sie die vorgehaltene Fläche erwerben wollen. (Bitte um Liste mit Angabe der Firmen.)
4. Wie viele dieser Reservierungen sind in den letzten fünf Jahren in Anspruch genommen worden?
5. Wie viele dieser Reservierungen sind von den Firmen aufgegeben bzw. von der Stadt Kassel zurückgezogen worden?

Liste der Gewerbegebiete:

Kassel, Industriepark Waldau
Lohfelden - Kassel, "Am Lohfeldener Rüssel"
Kassel, Technologiepark Marbachshöhe
Kassel, Unterneustadt
Güterverkehrszentrum

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Beig

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1723

Kassel, 20.05.2010

Langes Feld - Analyse und Bewertung des Verkehrsgutachtens vorstellen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die von der Bürgerinitiative „Pro Langes Feld in Auftrag gegebene Analyse und Bewertung der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet Langes Feld vom Juni 2009 wird durch einen Vertreter der Firma RegioConsult, Verkehrs- und Umweltmanagement Wulf Hahn & Dr. Ralf Hoppe GbR, unmittelbar nach der Sommerpause im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellt.

Begründung:

Zur Begründung sei aus der Information der BI Pro Langes Feld zitiert:

„ Am 18. August 2009 wurde von den Gutachtern die "Verkehrsuntersuchung" und die "Aktualisierung der kleinklimatischen und lufthygienischen Modellrechnungen zum B-Planverfahren Nr. VIII/73 ‚Langes Feld‘ der Stadt Kassel" vorgestellt. Die Gutachter erklärten, dass sich bezogen auf die Machbarkeitsstudie vom Januar 2005 eine wesentlich geringere Verkehrsbelastung ergibt. Deshalb fiel auch die Luftbelastung durch Feinstaub und Stickoxyde geringer aus als im Klima- und Luftschadstoffgutachten vom November 2007 ermittelt. Die Aussagen der Verkehrsuntersuchung erscheinen uns unplausibel. Die Fehler und Ungereimtheiten der Verkehrsuntersuchung haben uns veranlasst, durch einen Gutachter die Angaben der Verkehrsuntersuchung der Stadt untersuchen zu lassen, zumal die Verkehrszahlen Grundlage der Schöngerechneten Luft- und Lärmbelastung sind.“

Das von der BI beauftragte Unternehmen RegioConsult kommt unter anderem zu dem Ergebnis, dass

* mehr als 4.000 Kfz-Fahrten/24h im Ziel- und Quellverkehr pro Richtung durch das Gewerbegebiet entstehen als in der Verkehrsuntersuchung der Stadt angenommen

* Annahmen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung nicht nachvollziehbar und unplausibel sind

* die in der A49-Planung angenommene Verlagerung von über 20.000 Kfz/24h von der A7/A5 auf die A49 nicht berücksichtigt sind

* sich ca. 2.500 Kfz an der Anschlussstelle Niederzwehren in Luft auflösen

Es ist von ungelösten Planungskonflikten auszugehen. Die Verkehrsuntersuchung von Blanke & Ambrosius ist nach Ansicht von RegioConsult für das weitere Bebauungsplanverfahren keine geeignete Grundlage.“

Quelle: <http://www.langesfeld.bplaced.net/>

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.16.1732

Kassel, 25.05.2010

Verkehrinsel Kohlenstraße

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche genauen Gründe gibt es für den Bau einer Verkehrinsel in der Kohlenstr. auf der Höhe des Lidl-Marktes?
2. Warum sind die Signalanlagen Am Heimbach und Hupfeldstr, jeweils ca. 200 m entfernt nicht ausreichend?
3. Wie viele Unfälle mit
 - a) Personenschäden
mit Fahrzeug
ohne Fahrzeug
 - b) Sachschäden
gibt es seit Bestehen des Lidl-Marktes?
4. Gab es Verkehrszählungen für diesen Bereich?
Wenn ja, wie lautet das Ergebnis der Verkehrszählung jeweils in beiden Richtungen zu unterschiedlichen Tageszeiten?
5. Werden durch den Rückbau auf eine Fahrspur Verkehrsbehinderungen/ ein Rückstau erwartet?
 - a) Ist dadurch mit höherem Verkehrslärm und Schadstoffausstoß zu rechnen?
Wenn ja, wie wird der Magistrat Abhilfe schaffen?
6. Werden Verkehrsverlagerungen auf die Straßen Am Heimbach/Sternbergstraße erwartet?
 - a) Wenn ja, wie wird der Magistrat Abhilfe schaffen?
7. Wann wird mit dem Bau begonnen?
8. Gab es zwischen der Stadt Kassel und dem Discounter Gespräche über eine Kostenbeteiligung an diesem Projekt?
Wenn ja. Mit welchem Ergebnis?
Wenn nein, warum nicht?

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Margret Müller

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1741

Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass alle Parkscheine, die an den städtischen oberirdischen Parkscheinautomaten im so genannten Innenstadtquadranten gelöst werden, für die Dauer ihrer Gültigkeit gleichzeitig zu Fahrkarten zur Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs im Stadtnetz Kassel werden.

Für die Möglichkeit der Nutzung des ÖPNV wird ein Teil der eingenommenen Parkgebühr zur Zahlung der Leistung an den Träger des Verkehrs gezahlt. Die bisherige Höhe der Parkgebühren bleibt unverändert. Der Magistrat wird beauftragt, in Gesprächen mit der Kasseler Verkehrsgesellschaft über die Höhe des zu zahlenden ÖPNV-Anteils für dieses Kombiticket eine Vereinbarung zu treffen.

Begründung:

Die Möglichkeit einer zusätzlichen ÖPNV-Nutzung stellt einen Anreiz zur Reduzierung innerstädtischer PKW-Fahrzeugbewegungen dar.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1742

Analyse Flächenpotenziale

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, durch eine aktuelle Bestandsaufnahme innerstädtischer Brachflächen Flächenpotenziale sichtbar zu machen. Diese Flächen sind hinsichtlich Verfügbarkeit, städtebaulicher Entwicklungschancen und Restriktionen durch Altlasten und Denkmalschutz zu analysieren, zu kategorisieren und bezüglich ihrer Mobilisierbarkeit zu priorisieren. Für die entsprechenden Potenzialflächen sind Entwicklungsvorschläge zu erarbeiten, die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen sind. Dabei ist auch zu prüfen, mit welcher Unterstützung der Stadt Investoren dazu gebracht werden können, auf diesen Flächen zu investieren.

Begründung:

In Kassel existieren Brachen und andere gering genutzte Flächen, die aus privatrechtlichen, baurechtlichen, ökologischen oder ökonomischen Gründen Nutzungsprobleme aufweisen. Dennoch bieten auch diese Flächen städtebaulichen Handlungsspielraum und können effizient zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle beitragen. Um die Entwicklung beziehungsweise Nutzung dieser Flächen gezielt angehen zu können, müssen diesbezügliche Potenziale erfasst und Entwicklungsvorschläge erarbeitet werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1743

Kassel, 27.05.2010

Sanierung Jugendherberge

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Nachdem die Mittel für die Sanierung der Jugendherberge aus dem Haushalt gestrichen wurden fragen wir den Magistrat:

1. Wie hoch wäre der nun der regionalen Wirtschaft möglicherweise als Auftragsvolumen entgangene Anteil (in Euro) gewesen, den der Trägerverein der Jugendherberge für eine Sanierung bereitgestellt hätte?
2. Wann wurde letztmalig mit dem Trägerverein über das Sanierungsvorhaben gesprochen und mit welchem Ergebnis?
3. Welche zeitliche Perspektive sieht der Magistrat für die Umsetzung des Sanierungsvorhabens?
4. Wie bewertet der Magistrat die Bedeutung von Kassels einziger Jugendherberge als preiswerte Übernachtungsmöglichkeit für junge Menschen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL
documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
E-Mail info@gruene-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1761

Kassel, 07.06.2010

Gewerbeflächenentwicklung in Kassel. Hier Brachflächen.

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

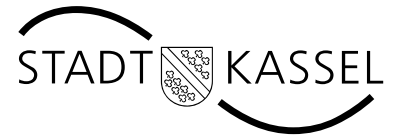
1. Wie stellt sich der aktuelle Sachstand der Gewerbebrachflächen dar?
2. Welche Veränderungen gibt es seit 2005?
(Antwort vom 07.03.2005 von -63 – auf Vorlage Nr. 107.15.22)
3. Welche Möglichkeiten sieht der Magistrat diese Brachflächen zu aktivieren?
4. Sieht der Magistrat Möglichkeiten mit den Zweckverbandsgemeinden einen gemeinsamen Brachflächenpool zu schaffen?
5. Welche Chancen räumt der Magistrat einer Initiative ein, auf den Landesgesetzgeber einzuwirken, Mittel für einen Brachflächenpool zur Verfügung zu stellen?
6. Gibt es aktuelle Möglichkeiten, Fördermittel für Brachflächensanierung zu akquirieren?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dieter Beig

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung



documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
E-Mail info@gruene-kassel.de

Kassel, 07.06.2010

Vorlage Nr. 101.16.1762

Mobilitätsverhalten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Ergebnisse der Befragung der TU Dresden zum Mobilitätsverhalten im nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

Insbesondere sollen bei der Vorstellung folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Vergleich der Ergebnisse zu anderen Städten
- Rückschlüsse für die zukünftige Mobilitäts- und Verkehrsplanung der Stadt Kassel
- Eine Einschätzung über das weitere Potenzial für eine Verlagerung vom Anteil des motorisierten Individualverkehrs hin zum Umweltverbund.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL
documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
E-Mail info@gruene-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1763

Kassel, 07.06.2010

Folgenutzung der JVA III ("Elwe")

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Was hat die Stadt Kassel bislang unternommen, um mit dem Land Hessen über eine Folgenutzung o.a. Immobilie zu verhandeln?
2. Zu welchen Ergebnissen haben Gespräche mit dem Ortsbeirat und der Universität geführt?
3. Hat der Magistrat eigene Vorstellungen über die Folgenutzung?
4. Kann der Sportraum (150 m²) kurzfristig für Schulen und Vereine genutzt werden?
5. Wie ist der Stand für ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept des gesamten Areals von Wallstr/Pulvermühlenweg bis zum Sommerweg?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dieter Beig

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1773

Kassel, 14.06.2010

Schäden an der Altmarktbrücke

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Ist es zutreffend, dass an der Fuldabrücke (Altmarkt) massive Bauwerkschäden festgestellt wurden?
2. Wann wurden diese festgestellt?
3. Um welche Art von Schäden handelt es sich?
4. Wird die Tragfähigkeit der Brücke so beeinträchtigt, dass eine Ablastung analog zur Hafensbrücke erforderlich werden könnte?
5. Welche Maßnahmen plant der Magistrat in welchem Zeitraum, um die Tragfähigkeit der Brücke sicherzustellen?
6. Was würde eine Beseitigung der Schäden kosten?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL
documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
E-Mail info@gruene-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1774

Kassel, 14.06.2010

Verkehrsinfrastruktur "Langes Feld"

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie schätzt der Magistrat die von der BI Langes Feld in Auftrag gegebene Studie zum Verkehrsaufkommen ein?
2. Welche Folgen für die Verkehrsinfrastruktur hätten die im „alternativen“ Gutachten genannte Beschäftigtenzahl von 6.256 (statt 3.980)?
3. Reichen die jetzt vorliegenden Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenpunkte aus, falls die Beschäftigtenzahl größer als 3.980 sind?
4. Wie erklärt sich der Magistrat den Widerspruch zwischen den Aussagen einer sinkenden Verkehrsbelastung der A 49 (im „städtischen“ Gutachten) und Prognosen nach Fertigstellung der A 49, die von einer Zunahme von ca. 30.000 Kfz/24 h ausgehen?
5. Welche Maßnahmen sind geplant, das Gewerbegebiet mit dem ÖPNV zu erschließen? (Straßenbahn, Regiotram und/oder Bus?)

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dieter Beig

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.16.1780

Interkommunales Gewerbegebiet "Sandershäuser Berg"

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit der Gemeinde Niestetal Gespräche zu führen über die Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebietes „Sandershäuser Berg“.

Ziel des Gespräches soll sein:

1. Zu klären, welchen Gemeinden, die dem ZRK angeschlossen sind, sich an einem interkommunalen Gewerbegebiet beteiligen wollen. Diese klärenden Gespräche könnte der ZRK durchführen.
2. Mit der Gemeinde Niestetal, dem ZRK und dem Land Hessen Überlegungen anzustellen, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um einen Autobahnanschluss vom Bundesverkehrsministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung genehmigt zu bekommen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dieter Beig

gez. Anja Lipschik
Stellv. Fraktionsvorsitzende