

Kassel documenta Stadt
Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung,
Mobilität und Verkehr

Geschäftsstelle:
Büro der
Stadtverordnetenversammlung
Sabine John
sabine.john@kassel.de
Telefon 0561 787 1226
Fax 0561 787 2182

Rathaus
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel
D3.178

Behördennummer 115
Rechtshinweise
zur elektronischen
Kommunikation
im Impressum unter
www.kassel.de

34112 Kassel documenta Stadt

An die
Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung
Kassel

Kassel documenta Stadt

16. Mai 2023
1 von 2

Guten Tag,

zur **24.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr lade ich ein für

**Dienstag, 23. Mai 2023, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Geschlechtersensible Planung**
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. September 2021
Bericht des Magistrats
-101.19.154-
- 2. Regelmäßiger Bericht von GWGpro und Immobilien KG**
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. März 2023
Bericht des Magistrats
-101.19.741-
- 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee'
(Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatte/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.809 -

4. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44** 2 von 2
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.19.810 -
5. **Regelmäßiger Bericht vom Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung**
Antrag der SPD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Mirko Düsterdieck
- 101.19.793 -
(gleichzeitig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen)
6. **Teilentziehungsverfahren für die Mattenbergstraße im Bereich 68-70 (vor Thomas Philipps und dem Gemeindehaus)**
Antrag der SPD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Mario Lang
- 101.19.801 -

Freundliche Grüße

Holger Augustin
Vorsitzender

Niederschrift

über die 24. öffentliche Sitzung

des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

am Dienstag, 23. Mai 2023, 17:00 Uhr

im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

24. Mai 2023

1 von 8

Anwesende:

Mitglieder

Holger Augustin, Vorsitzender, CDU

Selina Holtermann, 1. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne

Mario Lang, 2. stellvertretender Vorsitzender, SPD

Lucian Hanschke, Mitglied, B90/Grüne

Eva Koch, Mitglied, B90/Grüne

Natalie Sperl, Mitglied, B90/Grüne

Judith Boczkowski, Mitglied, SPD

Lars Koch, Mitglied, SPD

Alexander Grotov, Mitglied, CDU

Jan Hörmann, Mitglied, CDU

Violetta Bock, Mitglied, DIE LINKE

Matthias Nölke, Mitglied, FDP

Sven René Dreyer, Mitglied, AfD

Teilnehmer mit beratender Stimme

Helga Engelke, Vertreterin des Seniorenbeirates

Ariane Kipp, Vertreterin des Behindertenbeirates

Magistrat

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Sabine John, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Jennifer Rieger, Stadtverordnete, Die PARTEI

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Peter Ley, GWGpro

Dr. Ute Giebhardt, Amt für Chancengleichheit

Andreas Peters, Revisionsamt

Manfred von Alm, Liegenschaftsamt

Katja Block, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Charlie Bosch, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Tanja Mehls, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Frank Grützmacher, Konzernbüro Stadt Kassel
Markus Leick, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

2 von 8

Tagesordnung:

- | | |
|---|------------|
| 1. Geschlechtersensible Planung | 101.19.154 |
| 2. Regelmäßiger Bericht von GWGpro und Immobilien KG | 101.19.741 |
| 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee' (Offenlegungsbeschluss) | 101.19.809 |
| 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Aufstellungsbeschluss) | 101.19.810 |
| 5. Regelmäßiger Bericht vom Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung | 101.19.793 |
| 6. Teilentziehungsverfahren für die Mattenbergstraße im Bereich 68-70 (vor Thomas Philipps und dem Gemeindehaus) | 101.19.801 |

Vorsitzender Augustin eröffnet die mit der Einladung vom 16. Mai 2023 ordnungsgemäß einberufene 24. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Da die Tagesordnungspunkte

3 betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Alle“ (Offenlegungsbeschluss)

und

4 betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44 1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“ (Aufstellungsbeschluss)

heute behandelt werden sollen, werden diese auf Vorschlag von Stadtbaurat Nolda vorgezogen und vor dem Tagesordnungspunkt 1 aufgerufen.

Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Vorsitzender Augustin stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

Tagesordnungspunkt 3 wird vorgezogen.

**3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C ‘Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee’
(Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.19.809 -

3 von 8

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/24 C
‘Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee’ wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3
Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a Baugesetzbuch
durchgeführt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Herkulesstraße im Norden,
Wilhelmshöher Allee im Süden, Berlepschstraße im Westen und Huttenstraße im
Osten.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, FDP, AfD

Ablehnung: DIE LINKE

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu
fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C
‘Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee’ (Offenlegungsbeschluss), 101.19.809, wird
zugestimmt.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Koch

Tagesordnungspunkt 4 wird vorgezogen.

4. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44**
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.810 -

4 von 8

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Standort der Landesfeuerweherschule im Stadtteil Brasselsberg soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des bestehenden Geländes der Landesfeuerweherschule und einen Abschnitt der nördlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße. Mit der Aufstellung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/44 „Bebauungsplan für einen Teilbereich des östlichen Dönchewaldes südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee“ in einem Teilbereich geändert. Der Bebauungsplan Nr. III/44 1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“ wird zum Zweck der Nachverdichtung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
Ziel und Zweck der Planung ist die bauliche Erweiterung der Landesfeuerweherschule auf ihrem bestehenden Betriebsgelände zur Sicherung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehren in Hessen unter Berücksichtigung der Schutzbelange des angrenzenden FFH-Gebietes ‚Dönche‘ und mit Einbeziehung der verkehrlichen Erschließung.“

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44 1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule" (Aufstellungsbeschluss), 101.19.810, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lang

1. Geschlechtersensible Planung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. September 2021
Bericht des Magistrats
-101.19.154-

Beschluss

Der Magistrat wird beauftragt, zu berichten, inwieweit Instrumente gendersensibler Planung (häufig auch gendergerechte Planung) in der Stadt Kassel angewendet werden und welche Bedeutung diese haben. Zudem wird der Magistrat beauftragt, zu prüfen, welche weiteren Instrumente der geschlechtersensiblen Planung angewandt werden können. Dabei sollen mögliche Instrumente und Kombinationen (Checkliste, Handbuch, Personal etc.) unter Berücksichtigung der Gegebenheiten in der Stadt und der Stadtverwaltung geprüft werden. Bei der Prüfung sollen mindestens folgende Themen mit einbezogen werden:

- Funktionsmischung
- Städtebau
- Versorgung und Infrastruktur
- Verkehr
- Barrierefreiheit
- Sicherheit
- Freiraum
- Wohnen und Wohnumfeld

Die geschlechtersensible Planung der Städte Berlin, Wien, Hamburg, München, Dortmund und das Difu Projekt „30 Jahre Gender in Stadt- und Regionalentwicklung“ sollen in den Bericht und die Prüfung einbezogen werden. Der Bericht sowie das Ergebnis der Prüfung sollen zeitnah entweder im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr oder im Ausschuss für Chancen, Gleichstellung, Integration und Eingaben vorgestellt werden.

Anhand einer PowerPointPräsentation stellen Frau Dr. Giebhardt, Amt für Chancengleichheit, Frau Block und Frau Bosch, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, den aktuellen Sachstandsbericht vor. Sie erläutern mögliche Anwendungsperspektiven und nennen weitere Handlungsansätze.

Im Anschluss werden die Fragen der Ausschussmitglieder von Stadtbaurat Nolda und Frau Dr. Giebhardt, Amt für Chancengleichheit, beantwortet.

Die PowerPointPräsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

**2. Regelmäßiger Bericht von GWGpro und Immobilien KG
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27. März 2023
Bericht des Magistrats
-101.19.741-**

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, jeweils eine Vertretung der GWG Projektgesellschaft GmbH (GWGpro) sowie der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG bis zu viermal im Jahr in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr einzuladen, um über folgendes zu berichten:

1. Planungs- bzw. Umsetzungsstand der über die GWGpro abzuwickelnden Projekte inkl. davon betroffener Auftragsangelegenheiten / Projektentwicklungsleistungen der GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH
2. Prognostizierte Kosten der einzelnen Projekte und damit verbundene prognostizierte Belastungen für den Ergebnishaushalt der Stadt Kassel über die Mieten
3. Finanzierungshintergrund, Umsetzungsrisiken
4. Personalstruktur und -situation
5. Sonstige Tätigkeitsfelder

Dabei soll sichergestellt werden, dass zu jedem Projekt Berichte zu wesentlichen Entscheidungen erstattet werden, zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase.

Ein erster Bericht entsprechend des genannten Schemas soll schnellstmöglich erfolgen und zusätzlich zu den genannten Punkten den typischen Projektablauf eines Kooperationsprojektes beispielhaft anhand des fertiggestellten Projektes „Kita Nordshausen“ darstellen. Über die Aufnahme weiterer Projekte in die Kooperationen zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG sowie der GWG Projektentwicklung GmbH soll erst nach diesem Bericht entschieden werden.

Der Magistrat wird beauftragt, für jedes laufende Projekt einen Ablauf der begleitenden Beschlüsse vorzulegen. Dies kann zum Beispiel nach Abschluss Beschluss der 21. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 27. März 2023 der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase sein. Bei neuen 2 von 3 Projekten ist dies Bestandteil des Grundsatzbeschlusses.

Herr Grützmacher, Konzernbüro Stadt Kassel, stellt anhand einer PowerPointPräsentation das Geschäftsmodell der GWGpro sowie der Stadt Kassel

Immobilien GmbH & Co.KG vor. Weiterhin gibt er Einblicke in die Finanzierungshintergründe.

7 von 8

Im Anschluss erläutert Herr Ley, GWGpro, anhand einer PowerPointPräsentation die verschiedenen Projektphasen bei Planungen von Objekten und deren Kostenermittlungen.

Er gibt projektbezogene Überblicke für die Offene Schule Waldau, Feuer- und Rettungswache Ost, Gesamtschule Nord+, Elisabeth-Knipping-Schule und Johann-Amos-Comenius-Schule.

Die Fragen der Ausschussmitglieder werden von Herrn Ley, GWGpro, und Herrn Grützmacher, Konzernbüro Stadt Kassel, beantwortet.

Die PowerPointPräsentation wird der Niederschrift beigelegt.

Da der Bericht aus Zeitgründen noch nicht vollständig gehalten werden konnte, wird dieser Tagesordnungspunkt für die nächste Sitzung des Ausschusses vorgemerkt.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

- 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee'
(Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.809 -**

Vorgezogen

Aufruf vor Tagesordnungspunkt 1

- 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44 1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.19.810 -**

Vorgezogen

Aufruf vor Tagesordnungspunkt 1

- 5. Regelmäßiger Bericht vom Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung** 8 von 8
Antrag der SPD-Fraktion
- 101.19.793 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

- 6. Teilentziehungsverfahren für die Mattenbergstraße im Bereich 68-70 (vor
Thomas Philipps und dem Gemeindehaus)**
Antrag der SPD-Fraktion
- 101.19.801 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

Ende der Sitzung: 19:02 Uhr

Holger Augustin
Vorsitzender

Sabine John
Schriftführerin

Auszug aus der 5. öffentlichen Sitzung
der Stadtverordnetenversammlung
vom 13. September 2021

22. September 2021
1 von 2

Geschlechtersensible Planung
Antrag der Fraktion B90/Grüne
- 101.19.154 -

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, zu berichten, inwieweit Instrumente gendersensibler Planung (häufig auch gendergerechte Planung) in der Stadt Kassel angewendet werden und welche Bedeutung diese haben. Zudem wird der Magistrat beauftragt, zu prüfen, welche weiteren Instrumente der geschlechtersensiblen Planung angewandt werden können. Dabei sollen mögliche Instrumente und Kombinationen (Checkliste, Handbuch, Personal etc.) unter Berücksichtigung der Gegebenheiten in der Stadt und der Stadtverwaltung geprüft werden. Bei der Prüfung sollen mindestens folgende Themen mit einbezogen werden:

- Funktionsmischung
- Städtebau
- Versorgung und Infrastruktur
- Verkehr
- Barrierefreiheit
- Sicherheit
- Freiraum
- Wohnen und Wohnumfeld

Die geschlechtersensible Planung der Städte Berlin, Wien, Hamburg, München, Dortmund und das Difu Projekt „30 Jahre Gender in Stadt- und Regionalentwicklung“ sollen in den Bericht und die Prüfung einbezogen werden.

Der Bericht sowie das Ergebnis der Prüfung sollen zeitnah entweder im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr oder im Ausschuss für Chancen, Gleichstellung, Integration und Eingaben vorgestellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, SPD, CDU, Die Linke, Stadtverordnete Dr. Hoppe
und Rieger

Ablehnung: FDP, AfD, Stadtverordnete Klobuczynski und Gleuel

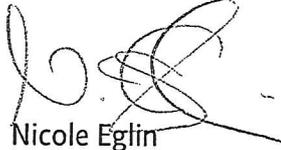
Enthaltung: --

den

Beschluss

Dem Antrag der Fraktion B90/Grüne betr. Geschlechtersensible Planung,
101.19.154, wird zugestimmt.

gez. Dr. Martina van den Hövel-Hanemann
Stadtverordnetenvorsteherin

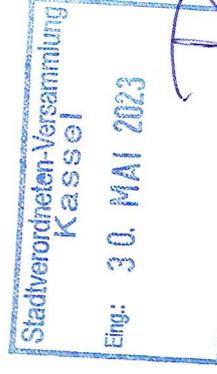


Nicole Eglin
Schriftführerin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

- Geschlechtersensible Planung- Beschluss – 101.19.154-

Kassel, 23. Mai 2023



Anlage zu TOP 1

- Diese Folien sind Bestandteil einer Präsentation und ohne mündliche Erläuterung nicht vollständig -

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Inhaltlicher Kontext**
- 3. Berichterstattung**
- 4. Mögliche Anknüpfungspunkte**
- 5. Mögliche Anwendungsperspektiven**

1. Anlass

... Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2021 „Geschlechtersensible Planung“

- Inwieweit werden Instrumente der geschlechtersensiblen Planung **aktuell in der Stadt Kassel angewendet**, welche Bedeutung haben sie?
- Welche **weiteren Instrumente und Kombinationen** können Anwendung finden? (*Unter Berücksichtigung der städtischen Gegebenheiten und Einbindung unterschiedlicher Themenfelder*)

„Gelebte Praxis“

- In vielen Kommunen wird das Thema seit über 30 Jahren in der Stadtentwicklung implementiert
 - (z.B. Berlin, Wien, Hamburg, München, Dortmund etc.)
- Das Difu Projekt „30 Jahre Gender in Stadt- und Regionalentwicklung“ zeigt im Rahmen einer Untersuchung langjährige Umsetzungserfahrungen auf

2. Inhaltlicher Kontext

Begriffserklärung: Einordnung geschlechtersensibler Planung

Kontext:

„Gender Mainstreaming“ fördert die Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen der Geschlechter – gleich welcher sexuellen Orientierung – auf verschiedensten Ebenen des gesellschaftlichen Lebens.

2. Inhaltlicher Kontext

Begriffserklärung: Einordnung geschlechtersensibler Planung

Gender Mainstreaming in der Planung unterstützt eine kreative Auseinandersetzung mit Unterschieden in Alter, Geschlecht, sozialer und kultureller Herkunft bei der Entwicklung städtebaulicher Leitbilder, in Abstimmungs- und Planungsprozessen.

Gender Mainstreaming ...

... kann Motor positiver Veränderung sein: die Gender-Perspektive einzunehmen heißt, gedanklich in Bewegung zu bleiben.

... heißt auch, Räume für Neues und bisher noch nicht Gedachtes und Gebautes zu öffnen. Erreichtes sollte nicht als Status Quo betrachtet werden.

... erfordert flexible Prozesse und Projekte.

Quelle: Berliner Handbuch –
Gender Mainstreaming in der
Stadtentwicklung, S.11

2. Inhaltlicher Kontext

Begriffserklärung: Einordnung geschlechtersensibler Planung

Eine Umsetzungsebene ist:

„**Gender Planning**“ ermöglicht die Gestaltung einer Stadt, die für alle Geschlechter gleichermaßen attraktiv ist und **gleiche Entwicklungsperspektiven** für alle Geschlechter eröffnet.

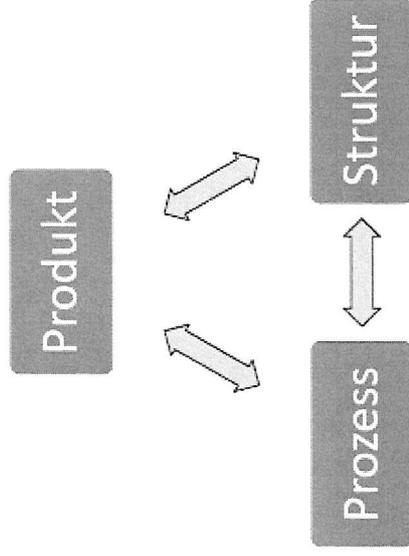
Ziel ist es, **Chancengleichheit** in der Stadtentwicklungs- und Städtebaupolitik herzustellen, so dass **Räume gleichberechtigt** durch Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Mädchen und Jungen, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Quelle: Anlage 1, Integration von Gender Planning in die Stadtplanung – Dortmund, S. 1.

2. Inhaltlicher Kontext

Ebenen geschlechtersensibler Planung

- Geschlechtersensible Gestaltung kann sich auf **Produkte, Prozesse und Strukturen** beziehen.



Produkt: Gestaltung von Räumen, sichtbare/materielle Ebene sowie inhaltliche Ziele von Planung

Prozess: Verfahrens- und Beteiligungsregeln

Struktur: Organisations- und Personalentwicklung

Quelle: PPP: Gendersensibles Planen und Bauen | Dr. Henriette Bertram | 28.03.2023 |

2. Inhaltlicher Kontext

Strategische Ziele der geschlechtersensiblen Planung und des Bauens

- Berücksichtigung und Unterstützung der Vereinbarkeit von Familien – und Erwerbsarbeit
- Verteilungsgerechtigkeit von Ressourcen durch Beachtung unterschiedlicher Raumansprüche
- Attraktivität und Sicherheit des Wohnumfeldes
- Repräsentanz durch gleichberechtigte Teilhabe und Beteiligung aller Gruppen an Entwicklungs- und Entscheidungsprozessen

Quelle: Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung, Stadt Wien

2. Inhaltlicher Kontext

Handlungsfelder und Leitbilder

Handlungsfelder

- Wohnen und Wohnumfeld
- Infrastruktur und Ausstattung
- **Freiräume und öffentliche Räume**
- Mobilität und Verkehr
- Arbeit und Gewerbe

Anknüpfungsfelder an bestehende planerische Leitbilder

- Stadt der kurzen Wege
- Alltagstauglichkeit
- Barrierefreiheit
- Familienfreundlichkeit
- Sicherheit
- Ressourcenschonung und Klimaschutz

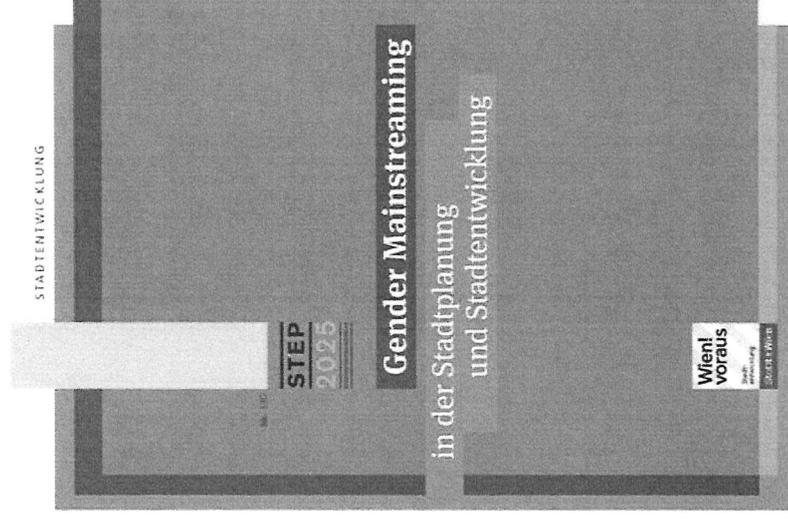
Kriterium	Gender-Wirkung
Zugänglichkeit, Barrierefreiheit, Sicherheit	Begleitmobilität verringern, gute Versorgung
Siedlungs-/Wohnortnahe Erholung und Freizeit	
Verbundenheit mit Infrastruktur	Kurze Wege, gute Erreichbarkeit
Flexible, einladende Möblierung	Kommunikation/Kontakt
Attraktive, flexible Gestaltung	Bedürfnisse aller berücksichtigen
akustische und Sichtbezüge	Kinderbetreuung erleichtern

Quelle: PPP: Gendersensibles Planen und Bauen | Dr. Henriette Bertram | 28.03.2023 |

2. Inhaltlicher Kontext

Beispiel Wien

WERKSTATTBERICHTE



„Gendersensible Planung hat einen positiven Einfluss auf den Alltag aller Bewohnerinnen und Bewohner. Sie ist ein differenzierender Ansatz, der generell das Qualitätsbewusstsein im Planungsprozess stärkt.“

Schwerpunkte:

- Handbuch als praktische Arbeitshilfe und als umfassendes Nachschlagewerk
- Pilotprozesse und Pilotprojekte

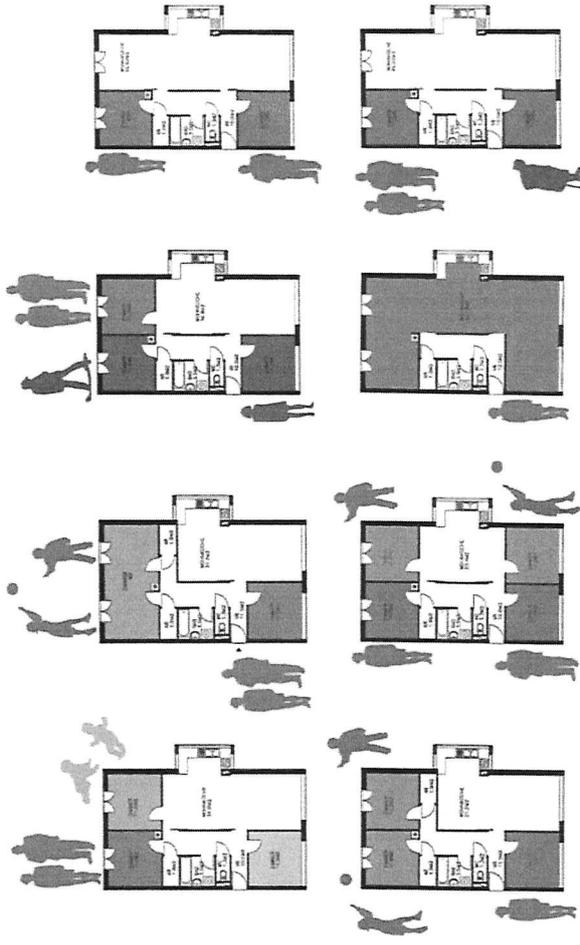
2. Inhaltlicher Kontext

Beispiel Wien

Pilotprojekt: Frauen – Werk – Stadt – Themenfeld Wohnung und Wohnumfeld



Quelle:
<https://www.bloomberg.com/news/articles/2013-09-16/how-to-design-a-city-for-women>

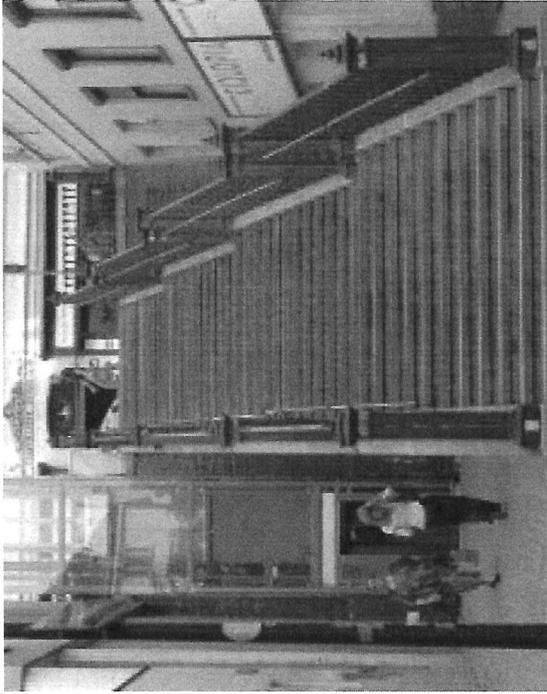


Quelle:
<https://medium.com/@natpalit/visit-to-frauen-werk-stadt-1-ec90491cf51e>

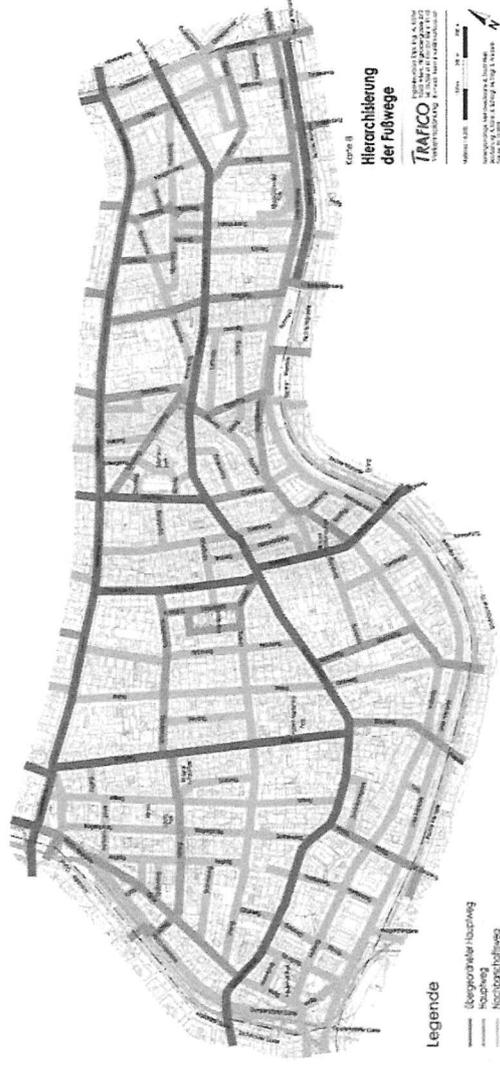
2. Inhaltlicher Kontext

Beispiel Wien

Pilotbezirk: Mariahilf – Themenfeld Verkehrsplanung



Quelle:https://www.fgsv.de/fileadmin/road_maps/GM_Beispiel_Mariahilf_Wien.pdf



Bauliche Querungshilfen – Maßnahmenbereiche Priorität 1 bis 3

3. Berichterstattung

Vorgehensweise – Umgang mit dem Beschluss

- Durchführung Workshop 28.03.23

Ziel

- Bedeutung des Themas „Geschlechtersensible Planung“ in Dezernat VI der Stadt Kassel evaluieren und weiterentwickeln
- Erarbeitung der Ist-Situation
- Mögliche Anwendungsperspektiven weiterer geschlechtersensibler Planung

Teilnehmende...

Planende Ämter aus
Dezernat VI
und

Leiterin Amt für
Chancengleichheit

3. Berichterstattung

Workshop

1. Vortrag I – „Grundsätze geschlechtersensibler Planung“
(Dr. Henriette Bertram, Universität Kassel)
2. Arbeitsphase I – **Ist-Situation** in der Stadtverwaltung und
im Stadtraum
3. Vortrag II – „Handlungsfelder und Beispiele“
(Dr. Henriette Bertram, Universität Kassel)
– Bsp. Wien, Barcelona, etc.
4. Arbeitsphase II – Mögliche Anwendungsperspektiven
weiterer geschlechtersensibler Planung
5. Zusammenfassende Ergebnissicherung und Ausblick



Quelle: Stadt: Kassel

3. Berichterstattung

Ist – Situation in der Stadtverwaltung und im Stadtraum

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Grundsätze der Planung: integrativ sensibel und gleichberechtigt vorgehen und abwägen – das findet grds. statt ohne das explizite Label „geschlechtersensibel“• Anspruch an die Planung: alle Menschen in Kassel sollen sich wohlfühlen können (Chancengleichheit)• Stavo - Beschluss <u>101.18.1608</u> und Leitfaden: „Wir verstehen uns“• Barrierefreies Bauen ist verbindlich, ebenso städtischer Internetauftritt• Ausreichende Beleuchtung im Stadtraum wird angestrebt (teilweise Zielkonflikt anderen Belangen, z.B. Naturschutz) | <ul style="list-style-type: none">• Soziale Kontrolle/Sicherheit durch Nutzungsvielfalt ist ein Planungsziel• Umfassende Beteiligung findet statt, z.B. in unterschiedlichen Sprachen und in Zusammenarbeit mit Schulen/Kitas• Abwägung ist planerische Aufgabe, dazu gehört auch Geschlechtersensibilität• Politik gibt Zielrahmen vor, nicht die Verwaltung• Viele Frauen in Teams der planenden Ämter |
|--|--|

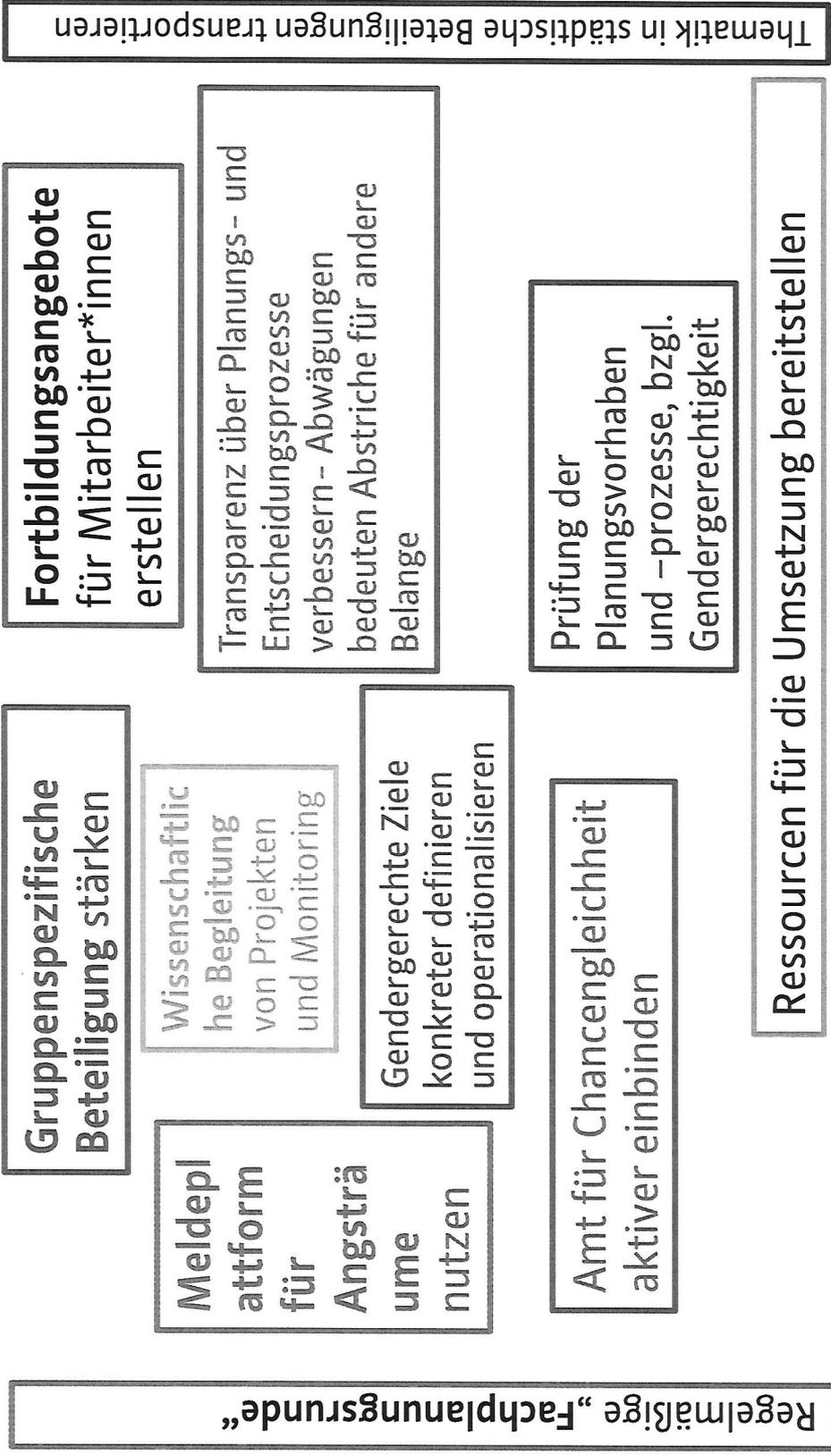
3. Berichterstattung

Ist – Situation in der Stadtverwaltung und im Stadtraum *Handlungsansätze – Umsetzungsherausforderungen*

- Bestehende **Barrieren und Hindernisse** im öffentlichen Raum (größter Teil der Umwelt wurde vor Jahrzehnten gebaut)
 - **Rückmeldung** der Nutzenden **fehlt**, ob die Maßnahme ihr Ziel erreicht hat
 - **Erreichbarkeit/Sensibilität in Beteiligung** nicht immer ausreichend. Wir erreichen nicht alle gleichermaßen in Beteiligungsprozessen
 - **Generationsunterschiede** bestehen in der Betrachtung des Themas
- Man geht häufig von sich selbst aus, was aber nicht der Standard ist. **Eigene Erfahrung überlagert neutralen Blick** (akad. Hintergrund, Tradition)
 - **Orientierungshilfe** für Beschäftigte (z.B. in Form einer Checkliste) wäre hilfreich
 - **Hürden für die Umsetzung:**
 - Ressourcen,
 - viele abzuwägende Belange,
 - Zeit und Kapazität

3. Berichterstattung

Mögliche Anwendungsperspektiven weiterer geschlechtersensibler Planung - Ideensammlung



3. Berichterstattung

Ergebnis Workshop: Zusammenfassung

- **Hohe Offenheit** der Teilnehmenden, sich mit dem Thema auseinanderzusetzen
- **Geschlechterperspektive wird im Planungsprozess** meist mitberücksichtigt
 - Instrumente werden jedoch nicht als Instrumente „geschlechtersensibler Planung“ explizit bezeichnet, sondern allgemein als Ansätze einer integrativen, sensiblen und gleichberechtigten Planung
- Noch umfangreichere Umsetzung geschlechtersensibler Planung setzt den politischen Willen sowie personelle und finanzielle Ressourcen voraus

3. Berichterstattung

Voraussetzungen/Grundlagen für Geschlechtersensible Planung „Difu“

- Verwaltungs- und politische Spitze muss „Gender Planning“ wollen und mit entsprechend notwendigen Ressourcen ausgestattet werden
- Genderkompetenz kann als Ausschreibungskriterium gesetzt werden
- Zur Erfolgskontrolle ist die Evaluation mit dem Projektbeginn anzulegen
- **Es gibt keine pauschale Erfolgslösung für die verwaltungsinterne Verankerung** - aber die Implementierung in die Organisationsstruktur ist unumgänglich

3. Berichterstattung

Verwaltungsstrukturelle Herausforderungen und Kontroversen „Difu“

- Begriff ist nicht überall anerkannt – Chancengleichheit klarer
 - Inhalt wichtiger als Begriff
- Verwaltungsinterne Umsetzung benötigt „verantwortliche Personen“
 - Arbeitskapazität ausreichend ausstatten
- Anerkennung ressortübergreifendes Denken und Handeln – Querschnittsaufgabe
- Generationswechsel – Wissenstransfer/Kontinuität geht verloren
- Mehrwert oder Mehraufwand? – Fokus auf Planungsaufgaben und deren Erfüllung legen
- Äußere Umsetzung/Einfluss mit/auf Private kaum möglich

4. Mögliche Anknüpfungspunkte

Hintergrund

- In der Stadt Kassel könnte die stärkere Berücksichtigung von Chancengleichheit in Planungsprozessen im Rahmen der Erarbeitung eines Aktionsplans zur Umsetzung der Europäischen Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene implementiert werden.
- Die Charta wurde vom Europäischen Rat der Gemeinden und Regionen Europas erarbeitet und in 2006 verabschiedet. In 2022 wurde die sprachliche Zugänglichkeit verbessert und es wurden Artikel zu den Themen Nachhaltigkeit und Klima, Gewaltschutz und Intersektionalität ergänzt.



4. Mögliche Anknüpfungspunkte

Hintergrund

- In Kassel hat die Stadtverordnetenversammlung im Juni 2020 beschlossen, dass ein Aktionsplan entsprechend der Charta erarbeitet werden soll. Es wird dann die neue Fassung der Charta unterzeichnet. Das ist gut, weil Intersektionalität ohnehin ein wichtiges Ziel für uns sein wird, wenn wir den Aktionsplan erarbeiten.
- Die Charta enthält ein **Kapitel** mit der Überschrift **Planung und nachhaltige Entwicklung** und auch Vorgaben zu guten Konsultationsverfahren. Es soll darauf geachtet werden, Stimmen von Gruppen zu berücksichtigen, die sonst oft überhört werden.
- Auch Beispiele guter Praxis stehen zur Verfügung:
<https://charter-equality.eu/good-practices/planning-et-developpement-durable-en.html>

4. Mögliche Anknüpfungspunkte

Zielführend ist eine **gesamtstädtische Lösung** im Rahmen des „**Aktionsplanes**“

- **Federführung** dafür hat das **Amt für Chancengleichheit** und auch den Auftrag durch Stadtverordnetenbeschluss zur Europäischen Charta für die Gleichstellung
- Aufstellung des **gesamtstädtischen Aktionsplanes** zur Umsetzung der Charta 05/06

Die Ämter der Stadt Kassel bilden jeweils einen **Baustein** der Gesamtstrategie

- **Ideen des Workshops** als **Baustein** der **planenden Ämter** in den **Aktionsplan integrieren**

5. Mögliche Anwendungsperspektiven in Planung

- **Verwaltungsintern dokumentieren und kommunizieren, wenn genderbezogene Kriterien geprüft wurden und in die Abstimmung verschiedener Belange aufgenommen wurden**
- **D.h. bei jeglichen Prozessen und Verfahren:**
 - **Bürgerbeteiligungen, Preisgerichte, Bauleitplanung, externe Vergaben, Erstellung von Dokumenten etc.**



Quelle: Stadt Kassel

Ein Erfolgsfaktor lässt sich identifizieren:
Eine feste Verankerung in der Organisationsstruktur, in Aufgabenbeschreibungen und im Stellenplan, klare Zuständigkeiten auf der Arbeitsebene sowie Rückendeckung der Verwaltungsspitze bringt den Erfolg.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Auszug aus der 21. öffentlichen Sitzung
der Stadtverordnetenversammlung
vom 27. März 2023**

28. März 2023
1 von 3

Regelmäßiger Bericht von GWGpro und Immobilien KG
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der B90/Grüne, CDU und FDP
- 101.19.741 -

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, jeweils eine Vertretung der GWG Projektgesellschaft GmbH (GWGpro) sowie der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG bis zu viermal im Jahr in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr einzuladen, um über folgendes zu berichten:

1. Planungs- bzw. Umsetzungsstand der über die GWGpro abzuwickelnden Projekte inkl. davon betroffener Auftragsangelegenheiten / Projektentwicklungsleistungen der GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH
2. Prognostizierte Kosten der einzelnen Projekte und damit verbundene prognostizierte Belastungen für den Ergebnishaushalt der Stadt Kassel über die Mieten
3. Finanzierungshintergrund, Umsetzungsrisiken
4. Personalstruktur und -situation
5. Sonstige Tätigkeitsfelder

Dabei soll sichergestellt werden, dass zu jedem Projekt Berichte zu wesentlichen Entscheidungen erstattet werden, zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase.

Ein erster Bericht entsprechend des genannten Schemas soll schnellstmöglich erfolgen und zusätzlich zu den genannten Punkten den typischen Projektablauf eines Kooperationsprojektes beispielhaft anhand des fertiggestellten Projektes „Kita Nordshausen“ darstellen. Über die Aufnahme weiterer Projekte in die Kooperationen zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG sowie der GWG Projektentwicklung GmbH soll erst nach diesem Bericht entschieden werden.

Der Magistrat wird beauftragt, für jedes laufende Projekt einen Ablauf der begleitenden Beschlüsse vorzulegen. Dies kann zum Beispiel nach Abschluss

der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase sein. Bei neuen Projekten ist dies Bestandteil des Grundsatzbeschlusses.

2 von 3

Stadtverordnete Hanschke, Fraktion B90/Grüne, begründet den gemeinsamen Antrag.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: SPD

Abwesend: Stadtverordnete Dr. Hoppe und Rieger
den

Beschluss

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP betr. Regelmäßiger Bericht von GWGpro und Immobilien KG, 101.19.741, wird **zugestimmt**.

➤ **Änderungsantrag der SPD-Fraktion**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, jeweils eine Vertretung der GWG Projektgesellschaft GmbH (GWGpro) sowie der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG bis zu viermal im Jahr in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr einzuladen, um über folgendes zu berichten:

1. Planungs- bzw. Umsetzungsstand der über die GWGpro abzuwickelnden Projekte inkl. davon betroffener Auftragsangelegenheiten / Projektentwicklungsleistungen der GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH
2. Prognostizierte Kosten der einzelnen Projekte und damit verbundene prognostizierte Belastungen für den Ergebnishaushalt der Stadt Kassel über die Mieten
3. Finanzierungshintergrund, Umsetzungsrisiken
4. Personalstruktur und -situation
5. Sonstige Tätigkeitsfelder

Dabei soll sichergestellt werden, dass zu jedem Projekt Berichte zu wesentlichen Entscheidungen erstattet werden, zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase.

Ein erster Bericht entsprechend des genannten Schemas soll schnellstmöglich erfolgen und zusätzlich zu den genannten Punkten den typischen Projektablauf eines Kooperationsprojektes beispielhaft anhand des fertiggestellten Projektes „Kita Nordshausen“ darstellen. ~~Über die Aufnahme weiterer Projekte in die Kooperationen zwischen der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG sowie der GWG Projektentwicklung GmbH soll erst nach diesem Bericht entschieden werden.~~

Der Magistrat wird beauftragt, für jedes laufende Projekt einen Ablauf der begleitenden Beschlüsse vorzulegen. Dies kann zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase sein. Bei neuen Projekten ist dies Bestandteil des Grundsatzbeschlusses.

Stadtverordneter Düsterdieck, SPD-Fraktion, begründet den Änderungsantrag für seine Fraktion.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: SPD, Stadtverordnete Klobuczynski und Gleuel

Ablehnung: B90/Grüne, CDU, Die Linke, FDP

Enthaltung: AfD

Abwesend: Stadtverordnete Dr. Hoppe und Rieger
den

Beschluss

Der Änderungsantrag der SPD-Fraktion betr. Regelmäßiger Bericht von GWGpro und Immobilien KG, 101.19.741, wird **abgelehnt**.

gez. Dr. Martina van den Hövel-Hanemann
Stadtverordnetenvorsteherin



Nicole Eglin
Schriftführerin

**Berichterstattung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am 23.05.2023**

Stadtoberordneten-Versammlung
Kassel
Eing: 05. JUNI 2023

Anlage zu TOP 2

[Handwritten signature]



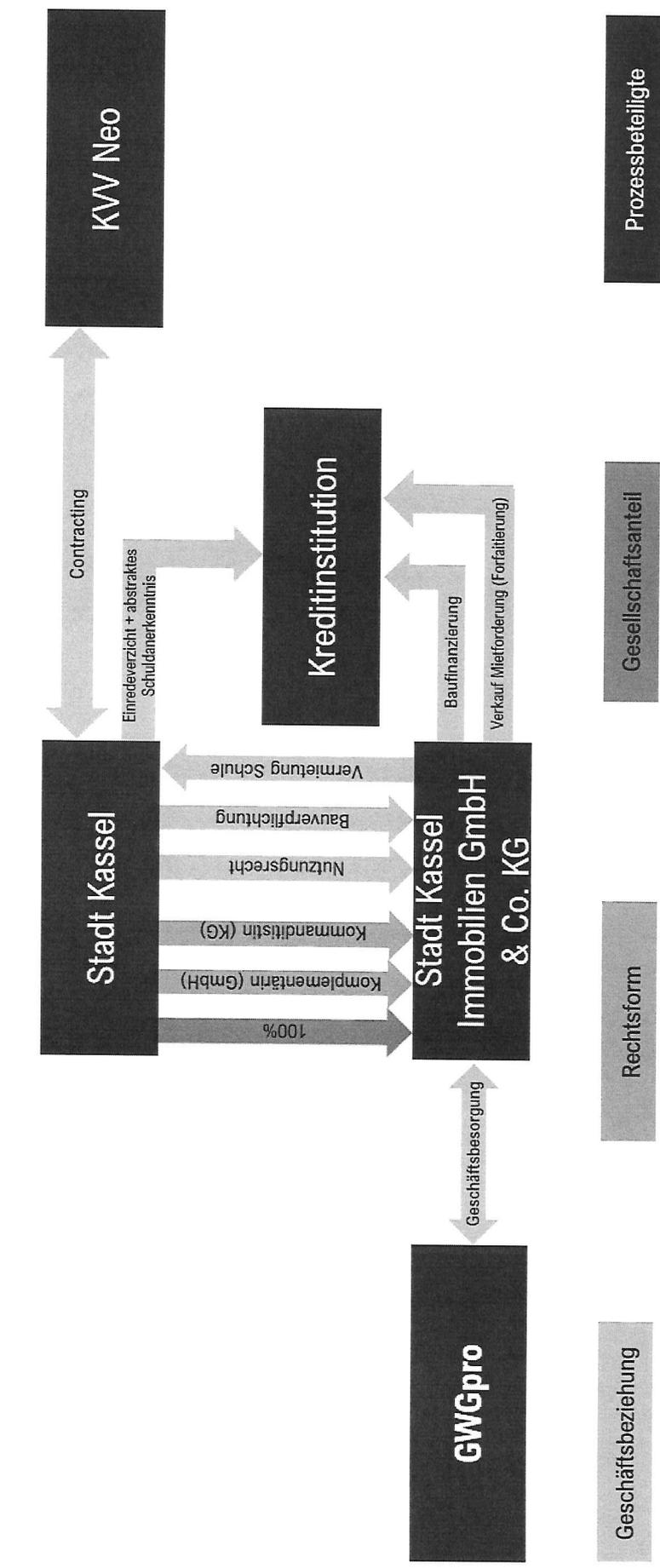
Vorabinformation

Zum besseren **Verständnis** möchten wir im Rahmen der Berichterstattung die Punkte

- Geschäftsmodell
- Projektphasen
- Kosten(ermittlung)

allgemein erläutern.

Vorabinformation
Geschäftsmodell



- Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Basis der Fortschreibung des **Schulentwicklungsplanes** federführend durch das Amt für Schule und Bildung.
- Der künftige Raumbedarf mündet insbesondere in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Schule in ein **funktionales Flächen- und Raumprogramm**, bei dem Änderungen des Anforderungsprofils der Schule z.B. in Bezug auf die
 - Schulform (z.B. von der kooperativen zur integrierten Gesamtschule)
 - Unterrichtsform (z.B. von der Flurschule zur Clusterschule)berücksichtigt werden
- Das Flächen- und Raumprogramm ist wesentliche **Grundlage** für die Auslobung des folgenden **Wettbewerbs** und letztendlich Ausgangsbasis der späteren **Kosten**

Vorabinformation
Erste Projektphase „Phase Null“

- Für die Projekte liegt der **Phase Null Bericht** wie folgt vor:
- OSW (wurde bereits in den städtischen Gremien vorgestellt)
 - GS Nord+ (wurde bereits in den städtischen Gremien vorgestellt)
 - Wilhelmsgymnasium (wird in Kürze vorgestellt)
 - Friedrichsgymnasium (wird in Kürze vorgestellt)
 - Elisabeth-Knippling-Schule (in Vorbereitung)
 - Johann-Amos-Comenius-Schule (in Vorbereitung)
 - Georg-August-Zinn-Europaschule (in Vorbereitung)

Vorabinformation
 Projektphasen und Kostenqualität

Projektstufen AHO	LP	Kostenqualität
	HOAI	
Phase Null	0	
Fstlg. B-Plan-Verfahren	0	
Wettbewerb	0	
Projektvorb.	1	Kostenrahmen
Planung	2	Kostenschätzung
	3	Kostenberechnung
	4	
	5	
Ausführungsvorb.	6/7	Kostenanschlag
Ausführung	8	Kostenfeststellung
Projektabschluss		

1. BKI-Referenzobjekte (konventionelle Bauweise):

1. Schritt: XX Schulen mit **unterschiedlicher** BGF
2. Schritt: XX Schulen durch Begrenzung der Schulen auf **vergleichbare** Objekte mit einer BGF-Bandbreite von **+/- 50 %**
3. Schritt: Objektspezifische **Zuschläge**
z.B. Holzhybrid oder Bodenbeschaffenheit

2. vergleichbare Referenzprojekte (Holzhybrid)

3. Kostenschätzung des Architekten

Es wird ein Durchschnittswert gebildet

	4100-0130 Gymnasium, Sporthalle (32 Klassen,...	BGF11.708 m²
	4200-0015 Berufsschule	BGF10.801 m²
	4200-0030 Berufliche Schule (42 Klassen, 1.59...	BGF10.473 m²
	4100-0079 Gymnasium (32 Klassen, 950 Schül...	BGF 9.558 m²
	4100-0181 Grundschule (450 Schüler), Sportha...	BGF 8.630 m²
	4100-0213 Grundschule (18 Klassen) - Effizien...	BGF 8.461 m²
	4100-0169 Mittelschule, Sporthalle - Effizienz...	BGF 8.160 m²
	4100-0155 Grundschule (580 Sch), Kindertage...	BGF 8.155 m²
	4300-0015 Förderschule	BGF 8.002 m²

Quelle: BKI

Vorabinformation
 Kostenermittlung

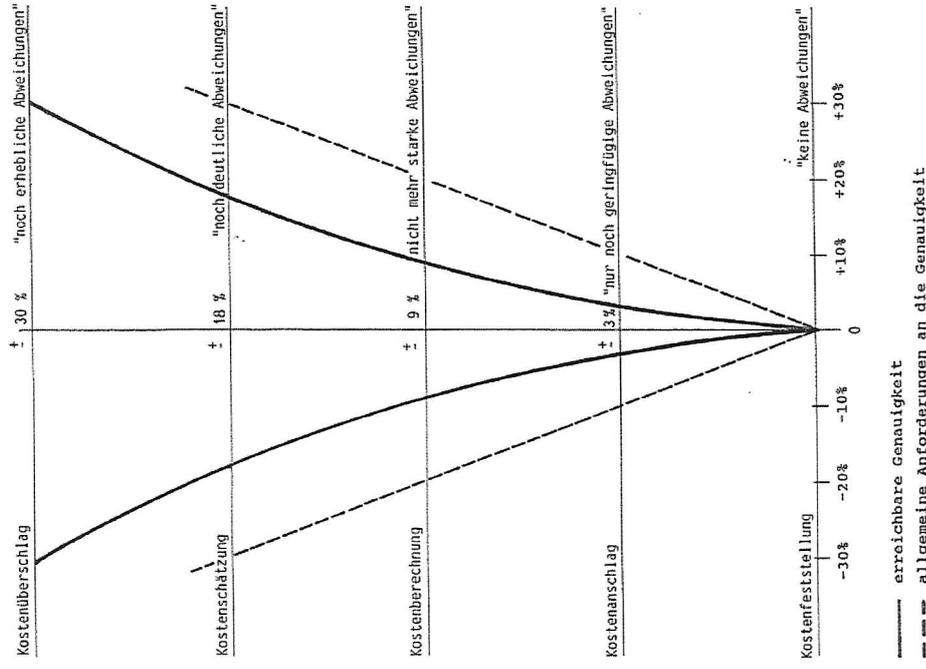


Abbildung 7 Anforderungen an die Genauigkeit von Kostenermittlungen

Quelle: Landesinstitut für Bauwesen und angewandte
 Bauschadenforschung NRW „Kosten im Hochbau –
 Untersuchung über Aufwand und Nutzen von
 Kostenermittlungsverfahren“

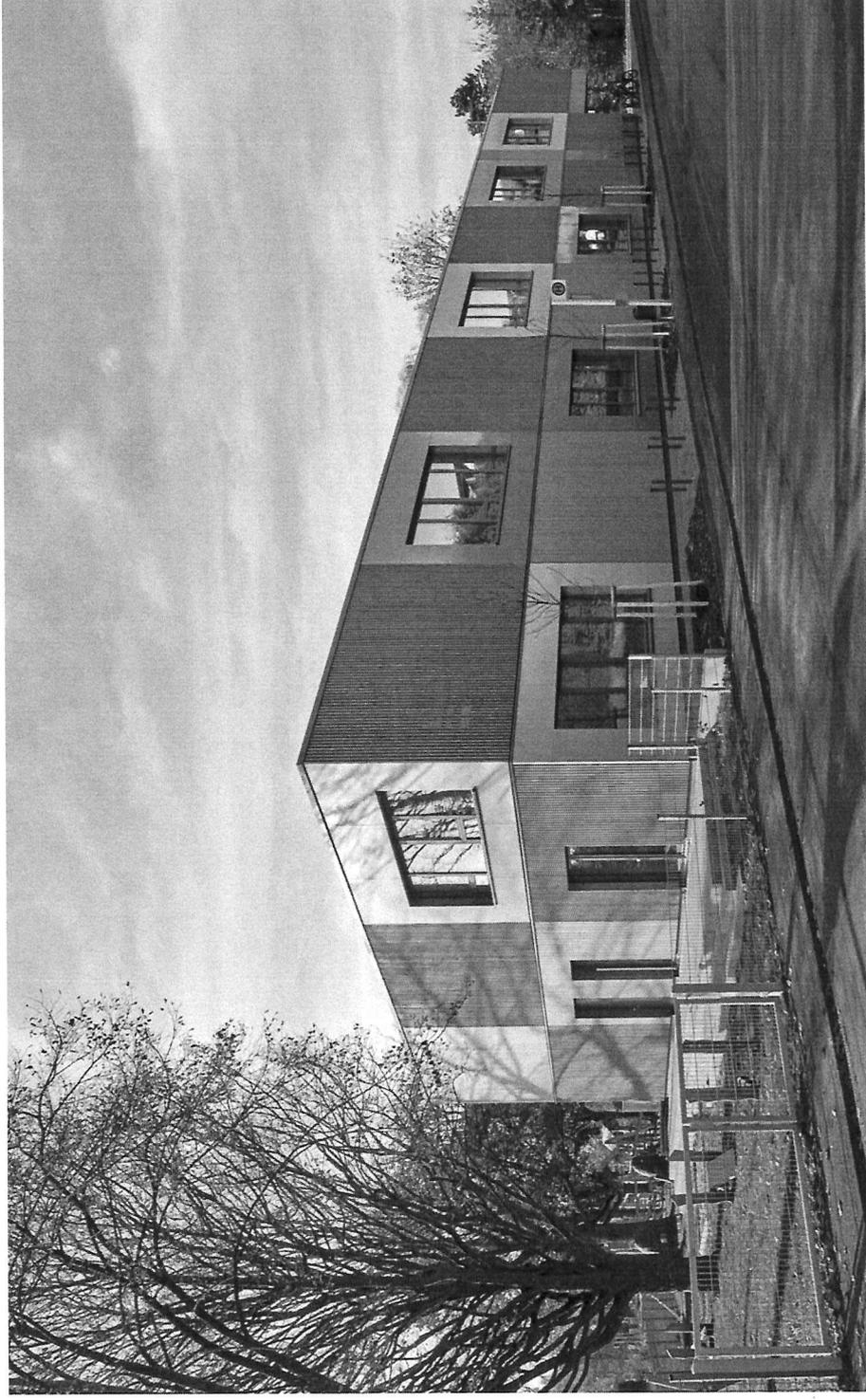
Neben der maximal möglichen **Kostentoleranz** (Kostenschätzung 18 %) werden bei der Ermittlung der Kosten eine

- in der Baubranche übliche **Baukostenreserve** i.H.v. **5 %** (einmalig) berücksichtigt
- zu erwartende **Baukostensteigerungen** i.H.v. aktuell **10 %** p.a. indexiert.
Wir orientieren uns hierbei an der Entwicklung der Baukosten auf der Basis DESTATIS (retrospektiv, aktuell beträgt die Baukostensteigerung 15,1 % p.a.) sowie entsprechender Prognosen durch Experten / Gutachter.

- Grundlage einer seriösen Kostenermittlung ist die **Kostenschätzung**, die zum Ende der Leistungsphase 2 (Vorplanung) erbracht wird. Die Kostenschätzung ist **Grundlage der Finanzierung** und der sich hieraus ergebenden Belastung für den städtischen Haushalt.
- Für die Projekte
 - Offene Schule Waldau
 - Feuer- und Rettungswache Ostsind die Voraussetzungen für eine Kostenermittlung (Kostenschätzung) und die sich hieraus ergebende **Mietermittlung** gegeben. Sie werden ausführlich in den Sitzungen der Ausschüsse vorgestellt und anschließend in der Stavo zur Beschlussfassung vorgelegt.

Projektvorstellung
Kita Nordshausen

GWG¹ | Kassel documenta Stadt
Stadt Kassel Immobilien
GmbH & Co. KG



© Architektur foundation 5+, Foto: Constantin Meyer

Projektbezogene Berichterstattung
Projekttablauf

	Zeitpunkt/-raum
Beschlüsse	
städtische	
Gremien	
1. Stavo-Beschluss (Kooperation Stadt KS & GWGpro)	09.12.2019
2. Stavo-Beschluss (Neubau durch SKI)	31.08.2020
3. Stavo-Beschluss (B-Plan)	13.09.2021
Projektstufen	
AHO	
Phase Null (Machbarkeitsstudie / Fstlg. Kits-Standards	01/2020 - 08/2020
Fstlg. B-Plan-Verf.	02/2020 - 09/2021
Wettbewerb	12/2020 - 06/2021
1 Grundlagenermittlung	01/2020 - 08/2020
2 Vorplanung	01/2021 - 06/2021
3 Entwurfsplanung	06/2021 - 07/2021
4 Genehmigungsplanung	07/2021 - 08/2021
5 Ausführungsplanung	07/2021 - 10/2021
6/7 Vergabe	10/2021 - 07/2022
8 Objektüberwachung	11/2021 - 09/2022
Projektabschluss	11/2022

Kita Nordshausen Konzept

- **Pädagogisches Konzept:**
Bewegung und Ernährung
6 Gruppen für 127 Kinder auf 1.745 m² BGF
- **Materialkonzept:**
Holzrahmenbauwände und Vollholzdecken
Cradle to Cradle® Prinzipien
> Materialgesundheit
Kreislaufrfähigkeit der Materialien
> CO₂ Fußabdruck: Einsparung von 73 %
gegenüber einem durchschnittlichen
Gebäude nach DGNB e.V.
- **Energiekonzept:**
 - > Effizienzgebäude 40
 - > Dächer vollflächig mit PV belegt (Nenn-
Leistung 66 kWp)
 - > Luftwärmepumpe
 - > Temperatur-, CO₂- und zeitgesteuerte
Lüftung mit Wärmerückgewinnung



© Constantin Meyer

Kita Nordshausen
Außenanlagen und Kinderbeteiligung

Stadt Kassel Immobilien
GmbH & Co. KG



© Constanthin Meyer

Garten

- **Außenbereich:**
 - 1.484 m² Kita Ü3
 - zusätzlich 750 m² öffentlicher Spielplatz
 - > außerhalb des Kitabetriebs
 - gesamte Fläche öffentlich nutzbar
 - > Erhalt des alten Baumbestands
 - > Kletterfad zwischen den Bäumen
 - > Wasserspielfläche

- **Kinderbeteiligung:**
 - umfangreiche Berücksichtigung der Kinderwünsche aus dem Kinderbeteiligungsprozess
 - > Auszeichnung durch Spielmobil Rote Rübe e.V. und den Paritätischen Wohlfahrtsverband Hessen

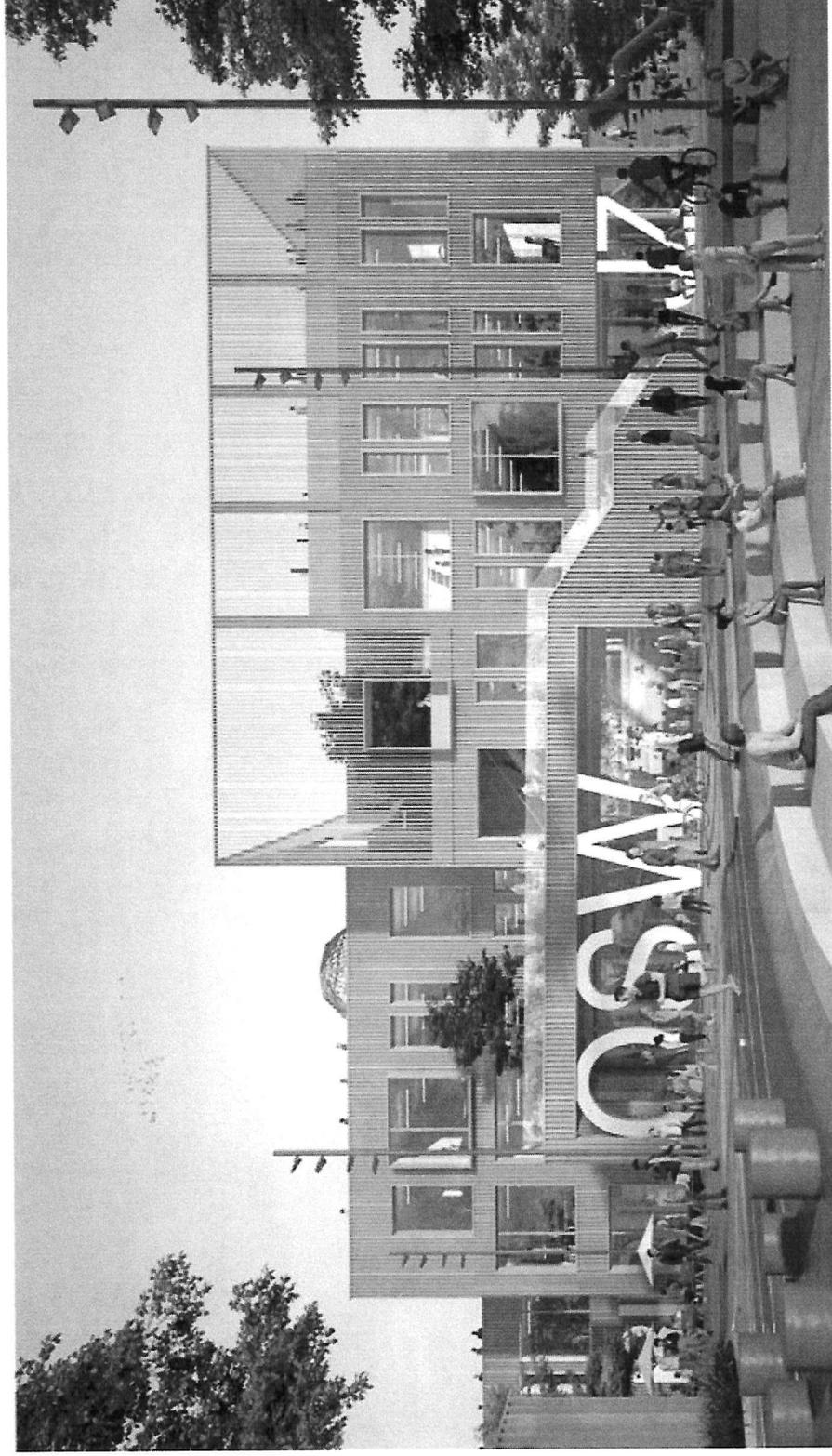
Projektbezogene Berichterstattung
Kosten / Zusammenfassung

Projektstufe AHO:	Projektabschluss
Leistungsphase HOAI:	LP 8 Projektüberwachung (beendet)
Kostenqualität:	Kostenfeststellung
Erläuterungen:	Das Objekt wurde am 29.09.2022 mängelfrei übergeben.
Kostenbasis für Miete:	ca. 4,9 Mio. €
Belastung des städt. Haushaltes durch die Miete:	ca. 200 T€ / Jahr

Offene Schule Waldau

GWG¹ | Kassel | documenta Stadt

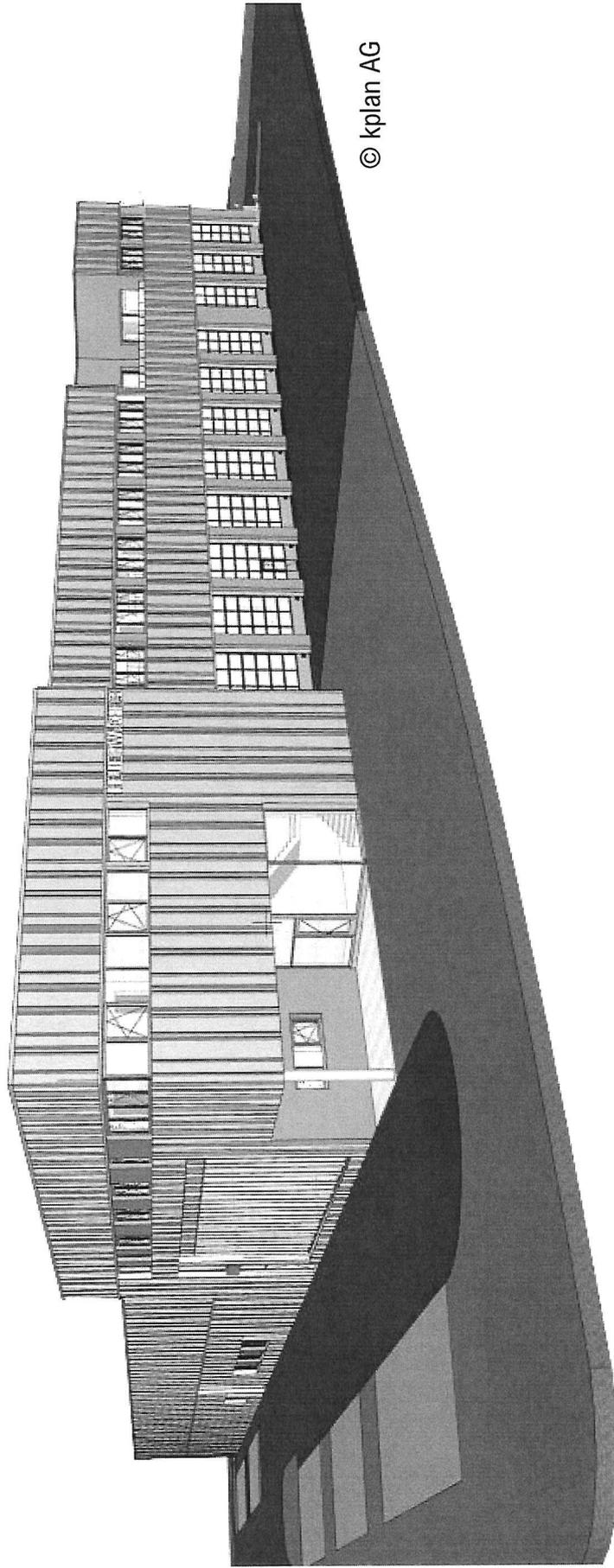
Stadt Kassel Immobilien
GmbH & Co. KG



© C.F. Møller Architects

Projekt:	Offene Schule Waldau (Neubau) mit Sanierung Mensa und Ottoneum
Projektstufe AHO:	Planung
Leistungsphase HOAI:	2 Vorplanung
Kostenqualität:	Kostenschätzung
Erläuterungen:	Das Projekt wird am 05.07.2023 in den Ausschüssen vorgelegt. In dieser Sitzung wird umfangreich über die neue Offene Schule Waldau berichtet. Neben dem pädagogischen und architektonischen Konzept werden auch die Kosten auf der Basis einer qualifizierten Kostenschätzung vorgelegt. Das Projekt wird in der Stavo-Sitzung am 17.07.2023 zur Beschlussfassung (Miete) vorgelegt.

Feuer und Rettungswache



© kplan AG

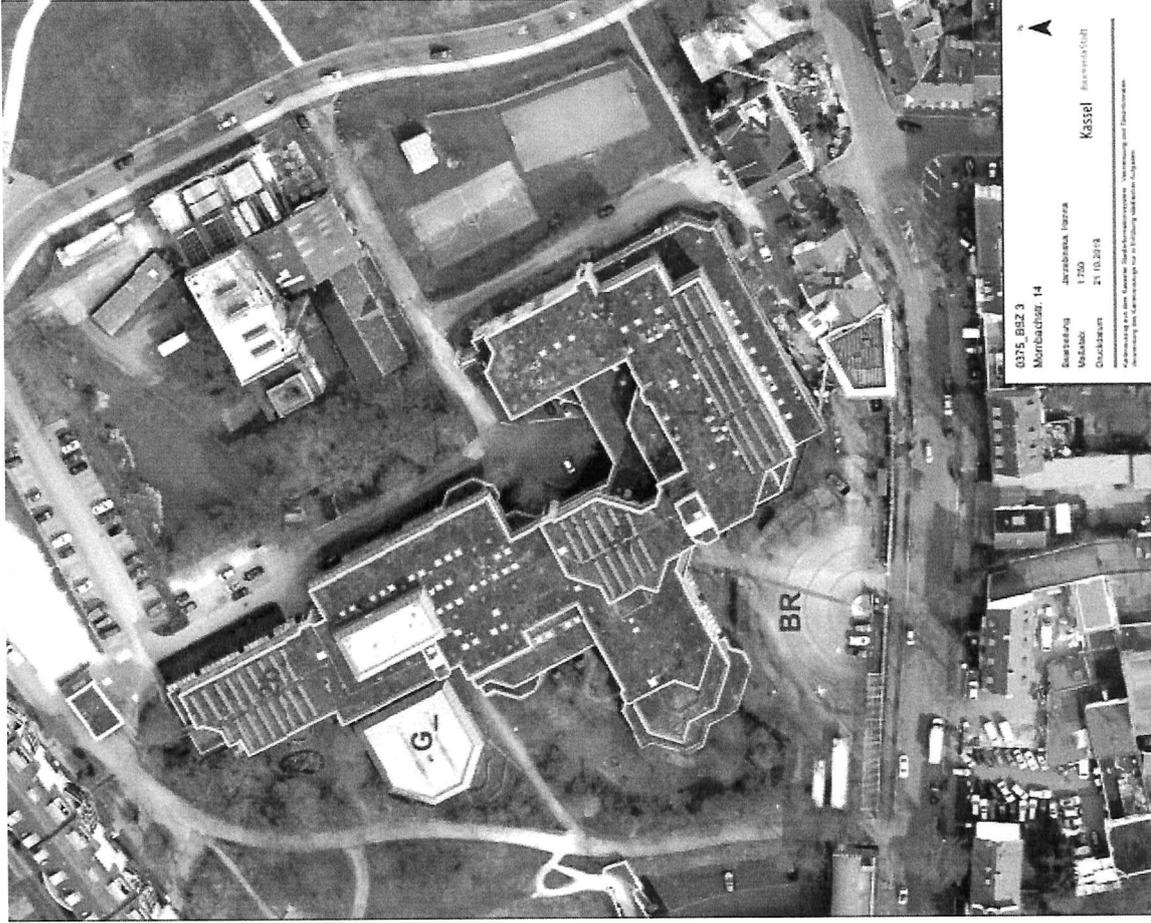
Projekt:	Feuer- und Rettungswache Ost (Neubau)
Projektstufe AHO:	Planung
Leistungsphase HOAI:	3 Entwurfsplanung
Kostenqualität:	Kostenschätzung
Erläuterungen:	Das Projekt wird am 11.07.2023 in den Ausschüssen vorgestellt. In dieser Sitzung wird umfangreich über die neue Feuer- und Rettungswache Ost berichtet. Das Projekt wird in der Stavo-Sitzung am 17.07.2023 zur Beschlussfassung (Miete) vorgelegt.



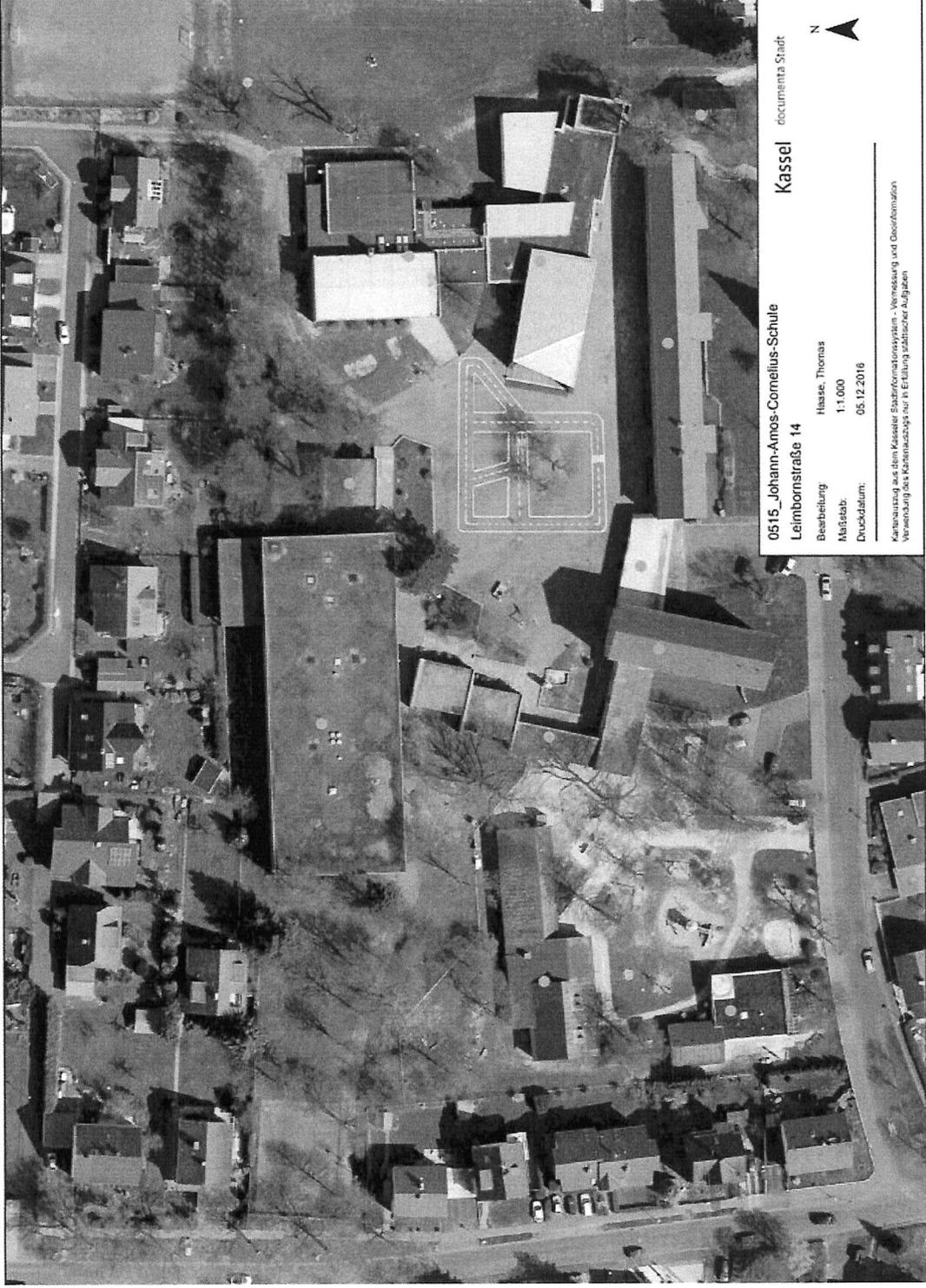
© Architekturbüro ATELIER 30 / Fischer Creutzig

Projekt:	Gesamtschule Nord+ mit Schulsporthalle (Neubau)
Projektstufe AHO:	Wettbewerb
Leistungsphase HOAI:	0
Kostenqualität:	-
Erläuterungen:	<ul style="list-style-type: none">• Nach erfolgtem Architekturwettbewerb ist eine vertragliche Einigung mit den Architekten Atelier 30 Kassel und den Landschaftsarchitekten erfolgt.• Vergabeverfahren für die weiteren Fachplaner sind in Bearbeitung.• Der Start der Leistungsphase 1 (Projektvorbereitung/Grundlagenermittlung) wird 06/2023 erfolgen.

Elisabeth-Knippling-Schule



Projekt:	Elisabeth-Knipping-Schule (Erweiterungsbau)
Projektstufe AHO:	Festlegung B-Plan-Verfahren
Leistungsphase HOAI:	Vorbereitungsphase
Kostenqualität:	-
Erläuterungen:	<p>Für das Projekt wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie folgende 3 Varianten für den derzeitigen Standort entwickelt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bestandssanierung• Teilabbruch/-neubau (Hybrid)• Neubau <p>wurde der Hybrid als weiter zu vertiefende Variante von allen Prozessbeteiligten festgelegt</p>



0515_Johann-Amos-Cornelius-Schule
Leimbornstraße 14
documenta Stadt
Kassel
documenta Stadt
Bearbeitung: Haase, Thomas
Maßstab: 1:1.000
Druckdatum: 05.12.2016
Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation
Verwendung als Kartenauszug nur in Erfüllung zutreffender Aufgaben

Projekt: Johann-Amos-Comenius-Schule (Erweiterungsbau) mit
Schulsporthalle am Donarbrunnen (Neubau)

Projektstufe AHO: Festlegung B-Plan-Verfahren

Leistungsphase HOAI: Vorbereitungsphase

Kostenqualität: -

Erläuterungen:

- Für das Projekt wurde eine Machbarkeitsstudie entwickelt.
- Das Objekt ist denkmalgeschützt.
- Ein neben der Schule befindliches Grundstück ist kontaminiert und nicht bebaubar.
- Auf dem Grundstück befindet sich Beuys-Bäume.

Umsetzungsrisiken

Umsetzungsrisiken werden insbesondere geprägt durch

- **Lieferengpässe**
- (weitere) **Baukostensteigerungen**
 - aktuell betragen die Baukostensteigerungen 15,1 % (Feb.2023)
 - mit Blick auf sinkende Baukostensteigerungen kalkulieren wir derzeit mit 10 % p.a.
- **Bauzeitverlängerungen:**
Bei der Kalkulation der Projektlaufzeit werden störungs- und unterbrechungsfreie Zeiträume zugrunde gelegt, die auf
 - Veröffentlichungen offizieller Verbände,
 - gesetzlichen Vorgaben,
 - Studien und
 - Erfahrungswerten basieren.

Personalstruktur und -situation

- Die GWGpro verfügt aktuell über folgende Mitarbeiter*innen

Funktion	Anzahl der MA
Geschäftsführung	1
Gesamtprojektleitung	1
Projektleiter*innen	11 (4 weibl., 7 männl.)
offene PL Stellen	2
Assistentinnen	5 (5 weibl.)
Controlling/Finanzen	3
Summe	24

- Die Anzahl der Mitarbeiter*innen ist **ausreichend**, um den Personalbedarf der derzeitigen Projekte zu decken

Berichterstattung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am 23.05.2023

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vorlage Nr. 101.19.809

22. Mai 2023
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee'
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee' wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Herkulesstraße im Norden, Wilhelmshöher Allee im Süden, Berlepschstraße im Westen und Huttenstraße im Osten.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 4) sind beigelegt.

Der Ortsbeirat Vorderer Westen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 26. April 2023 behandelt. Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 17. Mai 2023 und 22. Mai 2023 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C 'Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee' (Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet wird von der Herkulesstraße im Norden, Wilhelmshöher Allee im Süden, Berlepschstraße im Westen und Huttenstraße im Osten begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine gründerzeitliche Blockrandbebauung, die entlang der genannten Straßen überwiegend mit Wohngebäuden und vereinzelt, integrierten, nicht störenden (Erdgeschoss)-Nutzungen wie soziale Einrichtungen oder nicht störendes Gewerbe bebaut ist. Die Baustruktur setzt sich überwiegend aus vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern zusammen. Im Wesentlichen prägend sind die bestehenden Grünstrukturen im Westen des Innenhofs und die hinterliegende Bebauung im mittleren Teil des Blockinnenbereiches. Die nördliche Blockstruktur befindet sich innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen angrenzend an das Gartendenkmal der Goetheanlage. Die Gebäude an der Wilhelmshöher Allee sind überwiegend als Einzeldenkmale geschützt und Teil der Pufferzone des UNESCO-Welterbes 'Bergpark Wilhelmshöhe'.

Bestehendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der nördliche Teil der Herkulesstraße liegt bereits in der Grünfläche „Goetheanlage“.

Für den Großteil des Plangebietes besteht der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. II/24 B 'Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstraße/ Huttenstraße/ Hupfeldstraße/ Hansteinstraße/ Pettenkoferstraße/ Berlepschstraße'.

Der Bebauungsplan Nr. II/24 B wurde zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaus der Wilhelmshöher Allee entwickelt. Die umliegenden Baublöcke wurden in diesem Zuge hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mit abgesichert. Bezogen auf die Ausnutzungsziffern des Maßes der baulichen Nutzung lag zum Zeitpunkt der Planerstellung bereits teilweise eine deutlich höhere Ausnutzung durch die Bestandsbebauung vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C setzt der bestehende Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zwingenden Viergeschossigkeit, Grundflächenzahl von 0,3, Geschossflächenzahl von 1,0 und einer geschlossenen Bauweise fest. Die Baugrenzen sind parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Rückwärtige Baugrenzen bestehen nicht.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes in der heutigen Nutzungsdichte sowie eine behutsame Innenentwicklung. Dies umfasst die Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur für Wohnzwecke und ergänzende, nicht störende Nutzungen. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans kann die vorhandene städtebauliche Struktur geordnet und partiell ergänzt sowie die schützenswerten Grünstrukturen und der erhaltenswerte Baumbestand im Blockinneren gesichert werden.

Verfahren

Am 13.12.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB und beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.

i. V. Mehls

Kassel, 5. April 2023

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Begründung
- Entwurf -

Kassel documenta Stadt

Stand: 05. April 2023



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Begründung - Entwurf -

Stand: 05. April 2023

Auftraggeberin:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

– Stadtplanung –

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:



Michael Linker
Sebastian Stürzel

INHALT

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Planungsziel, Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren	6
1.3 Planungsalternativen	9
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen	9
	10
2 Lage und Größe des Geltungsbereichs	10
3 Planungsrechtliche Situation	11
3.1 Räumliche Lage	11
3.2 Übergeordnete Planungen	13
3.2.1 Regionalplan Nordhessen	13
3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan des ZRK	13
3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	14
3.2.4 Klimafunktionskarte	15
3.2.5 Klimaschutz und Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel	16
3.3 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne	18
3.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	20
4 Bestandssituation	22
4.1 Standorthistorie und städtebauliche Ausgangssituation	22
4.2 Verkehrliche Erschließung	22
4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur	23
4.4 Natur- und Umwelt	23
4.5 Eigentumsverhältnisse	24
5 Städtebauliches Konzept	25
5.1 Zielsetzung und Vorbemerkung	25
5.2 Bestandssituation	26
5.3 Ergebnis der Städtebaulichen Konzeptstudie	27
5.3.1 Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung	27
5.3.2 Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung	28
5.3.3 Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofes durch Wohnzeilen	29
5.4 Fazit zur städtebaulichen Konzeptstudie und Variantenprüfung	30
6 Inhalte des Bebauungsplans	32
6.1 Art der baulichen Nutzung	32
6.2 Maß der baulichen Nutzung	34
6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	34
6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	35
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	37
6.3.1 Baugrenzen und Baulinien	37
6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	38
6.4 Bauweise	39
6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	39
6.6 Grünfestsetzungen	41
6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	41
6.6.2 Dachbegrünung	42
6.6.3 Private Grünfläche	42
6.6.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	42
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	42
6.8 Solarenergie	44
6.9 Örtliche Bauvorschrift	44

6.9.1	Dachgestaltung u. Dachformen	44
6.9.2	Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	45
6.9.3	Werbeanlagen	45
6.10	Kennzeichnung und Hinweise	46
7	Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	47
7.1	Umweltschutz	47
7.1.1	Schutzgut Boden	47
7.1.2	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	48
7.1.3	Schutzgut Klima/Luft	48
7.1.4	Schutzgut Mensch	49
7.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	49
7.1.6	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	49
7.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
7.1.8	Wechselwirkungen	50
7.2	Eingriffsregelung	50
7.3	Soziale Auswirkungen	51
7.4	Stadtplanerische Auswirkungen	51
7.5	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	51
7.6	Ökologische Auswirkungen	52
7.7	Gesamtabwägung	52
8	Technische Infrastruktur	53
9	Kosten	54
10	Bodenordnung	54
11	Anhang	55

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet stellt einen gründerzeitlichen Baublock dar, der begrenzt wird von der Wilhelmshöher Allee im Süden, der Huttenstraße im Osten, der Herkulesstraße im Norden und der Berlepschstraße im Westen und liegt im Stadtteil Vorderer Westen an. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. II/24 B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der für das Plangebiet gegenwärtig rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 nur rudimentäre Festsetzungen trifft und die angestrebte bauliche Entwicklung nicht hinreichend regelt. Der Bebauungsplan Nr. II/24 B wurde zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaus der Wilhelmshöher Allee entwickelt. Die umliegenden Baublöcke wurden in diesem Zuge hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mit abgesichert. Bezogen auf die Ausnutzungsziffern des Maßes der baulichen Nutzung lag teilweise eine deutlich höhere Ausnutzung der Bestandsbebauung vor.

Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung zielt gemäß § 1 BauGB auf zeitgemäße ökologische, ökonomische, soziokulturelle, funktionale und technische Qualitäten. Darüber hinaus zählen die Bewahrung der Struktur und der gewachsenen Bausubstanz sowie die behutsame Integration von Neubauvorhaben und bauliche Vervollständigung unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Proportion und Gestalt zu den Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“.

Die Stadt Kassel beabsichtigt im Blockinneren die planungsrechtliche Absicherung einer behutsamen Innenentwicklung. Hierzu zählt die Weiterentwicklung vorhandener Baustrukturen für Wohnzwecke und eventuell, ergänzenden, nicht störende Nutzungen über das bestehende Planungsrecht hinaus. Die Baustrukturen und Nutzungen entlang der Blockränder werden beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Mit der Planung soll ebenfalls die benötigte Anpassung an den Realzustand der Blockränder erzielt und gleichzeitig weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer doppelten Innenentwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus ist der behutsame Umgang mit den vorhandenen Denkmälern und der Gesamtanlage und die planungsrechtliche Sicherung möglicher Erweiterungen weiterer Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans. Ebenfalls planungsrechtliche Zielsetzung ist die Sicherung und der Erhalt vorhandener Grünstrukturen.

Im Vorfeld zur planungsrechtlichen Sicherung wurden drei städtebauliche Varianten – siehe hierzu Kapitel 5, ausgearbeitet und die jeweiligen Vor- und Nachteile erörtert. Die drei Varianten zur städtebaulichen Weiterentwicklung (städtebaulichen Entwurf) berücksichtigen jeweils eine mögliche Entwicklung des Bestands und der Fläche. Die städtebaulichen Kennwerte wurden ermittelt und untereinander und mit dem angrenzenden Bestand abgeglichen.

1.2 Planungsziel, Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren

Gemeinde und Städte haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Neuentwicklung des vorhandenen Baublocks Wilhelmshöher Allee – Herkulesstraße soll dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Ziel des Bebauungsplans ist die

städtebauliche Neuordnung und die behutsame Ergänzung des vorhandenen Standortes – im speziellen der Blockinnenbereiche.

Für das Vorhabengebiet ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Es werden ansonsten noch folgende bauleitplanerische und städtebauliche Zielsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt:

- Entwicklung der vorhandenen und dem Standort angemessenen Wohn- und wohner-gänzenden Nutzungen mit einer Stärkung als Wohnstandort,
- Erhalt und Einbindung in das städtebauliche Gefüge sowie Gestaltung und Erschlie-ßung des Vorhabens (über Baulinien und öffentliche Verkehrsflächen),
- Sicherung, Aufwertung und Weiterentwicklung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanzen (Denkmalschutz),
- Sicherung der wohnortnahen, prägenden Grünstrukturen in einem Gebiet mit Über-wärmungstendenzen gemäß Klimafunktionskarte,
- Erhalt der Fluchtlinien und Sichtachsen sowie Neuentwicklung von Raumkanten, u.a. auch im Blockinnenbereich
- Integration von Neubauvolumen in das vorhandene bauliche Umfeld durch Steuerung der Anzahl der Vollgeschosse und des Bauvolumens,
- Ertüchtigung der Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit über Gebäudebegrünung als Beitrag, Sicherung und Neuschaffung Vegetationsstrukturen und Umgang mit einer zeitgemäßen Pkw-Nutzung.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdich-tung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Planung bereitet die Wiedernutzung von untergenutzten innerstädtischen Flächen unterschiedlicher Nutzungen vor, die im Sinne einer Mobilisierung von Baulandpotenzialen einer Neu- oder Nachnutzung zugeführt werden. Die Entwicklung des Blockes Wilhelmshöher Allee und Herkulesstraße zielt auf die Strategie ab, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen und versie-gelten Flächen zu decken und auf die neue Ausweisung von Flächen am Ortsrand zu reduzieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die vorhandenen Potenziale dieses innerstädtischen Ge-biets aktiviert werden.

Die Umsetzung des Leitbildes der Innenentwicklung auf der Ebene der Bauleitplanung setzt die Erar-beitung entsprechender Entwicklungskonzepte voraus. Diese Konzeption beinhaltet für den Block Wilhelmshöher Allee und Herkulesstraße eine sinnvolle Nachverdichtung durch die Ergänzung von Baukörpern im Blockinnenbereich des Planungsgebietes. Dem städtebaulichen Konzept liegen kon-krete Investitionsabsichten zugrunde.

Die bauliche Dichte wird an die leicht aufgelockerte Umgebung angepasst und kann als wünschens-wert-kompakt beschrieben werden. Im Blockinneren können auf ungenutzten oder untergenutzten Grundstücken weitere Baukörper entstehen. Durch eine behutsame Nachverdichtung wird das bereits vorhandene Flächenpotenzial noch weiter gesteigert und die Außenwirkung sowie das Quartiersimage verbessert. Vorhandene Raumkanten, nicht nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und beste-hende Sichtbeziehungen, sollen erhalten und weiter profiliert werden.

Aufgrund der gut integrierten Lage im Stadtteil Vorderer Westen der Stadt Kassel eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise für einen leicht verdichteten, durch Geschosswohnungsbau geprägten Städtebau, der ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und

Wohnformen im Eigentum oder zur Miete generieren kann.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. September 2020 zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote muss bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan soll den verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen schaffen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan Handlungsspielräume für die detaillierte Umsetzung offen.

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 33.500 m², somit wird die festgesetzte Grundfläche aufgrund der vorhandenen und auch weiterhin angestrebten geringen baulichen Dichte 20.000 m² nicht überschreiten. Bei dem Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes handelt es sich um Bestandsbebauung welche planungsrechtlich gesichert wird. Nur ein geringer Teil wird als neue Wohnbaufläche festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vorderer Westen und ist u.a. durch die Wilhelmshöher Allee direkt mit der Innenstadt verbunden und wird bereits fast vollständig baulich genutzt.

Es handelt sich damit um ein Bauleitplanverfahren zur Wiedernutzbarmachung / Reaktivierung / Neustrukturierung von Flächen im Innenbereich. Aufgrund der im Bestand bereits gegebenen großflächigen Überbauung und Versiegelung begründen sich keine Vorhaben mit Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch das geplante Vorhaben werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Ebenso ist das geplante Vorhaben nicht in Anlage 1 Nr. 18 UVPG aufgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Aufgrund der vorgenannten Bedingungen wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem entsprechend § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB;
- den Vorgaben zum Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung zu den Bebauungsplaninhalten eingestellt.

1.2.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ wurde am 13. Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen und in der HNA Nr. amtlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Absatz 2 BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden mit Schreiben vom beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

1.3 Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer baulichen Ergänzung des Siedlungsbestandes durch Neubebauung gegenwärtig teilweise untergenutzter Flächen verfolgt. Die Planung entspricht dem grundsätzlichen Ansatz der Stadt Kassel zur Priorisierung der Innenentwicklung für Wohnungsbau gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme von heute noch (baulich) ungenutzten Außenbereichsflächen.

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würden die vorhandenen Bausubstanzen und Flächen im Plangebiet weiter untergenutzt bleiben. Die Aufgabe vorhandener Nutzungen und das Brachfallen der bereits erschlossenen Flächen im Blockinnenbereich ist ein denkbare Szenario, sofern die Gebäude nicht einer anderen, mit den umgebenden Wohnnutzungen verträglichen, Nutzung zugeführt werden könnten. Alternativen zur geplanten Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der unter Punkt 1.1 „Planungsanlass“ dargestellten Rahmenbedingungen nicht vorhanden. Die geplante und teilweise mit gegenwärtigen Eigentümern abgestimmte b und Neuordnung innerhalb des Plangebietes stellt einen sinnvollen städtebaulichen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Weil die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen- und Wegeerschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgungsleitungen) weitergenutzt werden kann, ist der Erschließungsaufwand für die Stadt Kassel, im Rahmen der Umsetzung entsprechend gering. Der Standort ist auch in Hinblick auf Verfügbarkeit, Konfliktpotenzial mit benachbarten Nutzungen und Naturschutz, Topografie, Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit in besonderer Weise für die Nachverdichtung und Neuordnung im Sinne der gemäß § 1 BauGB gebotenen Innenentwicklung (Nachnutzung, Nachverdichtung und Revitalisierung eines vorhandenen bereits bebauten Standortes) geeignet.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt. Im Anhang der Begründung befindet sich die Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, Verfasser: Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel, Stand: 16. März 2023.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,4 ha liegt im Stadtteil „Vorderer Westen“ in der Gemarkung Kassel, Flur 02. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Herkulesstraße (nördliche Fahrbahngrenze, Flurstück 1150/18),
- im Osten durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Huttenstraße (Flurstück 83/8),
- im Süden durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee (Flurstück 36/62)
- im Westen durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Berlepschstraße (Flurstück 20/37).

Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs wurden so gewählt, dass angrenzende öffentliche Verkehrsflächen ebenfalls noch Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen sind.

Im kompletten Bereich des Geltungsbereiches wird dabei der Bebauungsplan Nr. II/24 B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und für das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ überplant.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Kassel, Flur 02: 18/49, 18/18, 1092/18, 1091/18, 20/38, 18/19, 18/45, 57/2, 57/1, 56/1, 61/1, 62/2, 62/4, 67/1, 70/1, 73/1, 74/1, 77/2, 81/1, 81/2, 85/1, 83/5, 83/4, 83/6, 778/82, 769/82, 82/1, 18/51, 18/50, 1150/18 (tlw. Herkulesstraße), Flurstück 83/8 (tlw. Huttenstraße), (Flurstück 36/62 (tlw. Wilhelmshöher Allee) Flurstück 20/37 (tlw. Berlepschstraße).

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, ausgegeben am 13. Februar 2023.



Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. II/ 24 C "Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee", 2023 (Quelle: eigene Darstellung)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet ist Teil des Stadtteils Vorderer Westen, welcher nördlich der zentralen Achse der Wilhelmshöher Allee zwischen den Stadtteilen Mitte und Bad Wilhelmshöhe liegt. Wichtige öffentliche Einrichtungen wie z. B. die Stadthalle oder das Bundessozialgericht liegen in diesem Stadtteil, der aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und seiner prägenden gründerzeitlichen Altbaustruktur ein beliebtes Wohnviertel ist. Das Plangebiet selbst befindet sich ca. 2 km westlich der Kasseler Innenstadt am südlichen Rand des Stadtteils.

Der Stadtteil Vorderer Westen ist mit seiner Größe von unter zwei Quadratkilometern einer der flächenmäßig kleineren Stadtteile der Stadt Kassel, hat aber mit rund 8.400 Einwohnern pro km² die mit Abstand höchste Bevölkerungsdichte aller Stadtteile im Kasseler Stadtgebiet. Diese Bevölkerungsdichte resultiert aus der gründerzeitlichen Grundstruktur des Stadtteils, mit überwiegend fünfgeschossigen Baublöcken, gründerzeitlichen Geschoss- und Gebäudehöhen mit einem vielfältig gemischten Nutzungs- und Wohnungsangebot.

Drei große parallel zueinander verlaufende Hauptverkehrsachsen prägen den Stadtteil. Das Plangebiet liegt zwischen der Wilhelmshöher Allee und der Goetheanlage. Als Verbindung zwischen Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Wilhelmshöhe (ICE-Bahnhof) stellen die Wilhelmshöher Allee und die Friedrich-Ebert-Straße den Kernbereich des Vorderen Westens dar und haben jeweils die Funktion eines eigenständigen Stadtteilzentrums in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und in ihren Seitenstraßen sowie untergeordnet hierzu entlang der Wilhelmshöher Allee befindet sich ein überdurchschnittlicher Besatz an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie sowie Kultureinrichtungen.

Der öffentliche Raum des gesamten Stadtteils wird geprägt durch ein orthogonales, teils diagonales Straßenraster mit begrünten Straßen und offenen Vorgärten sowie durch Grünanlagen, Stadt- und Quartiersplätzen unterschiedlicher Dimension und Nutzung. Wichtige identitätsstiftende öffentliche Räume sind u. a. der Bebelplatz mit zahlreichen Altbauten, die die Zerstörung des Zweiten Weltkrieges überdauert haben und die Goetheanlage, direkt angrenzend an die Herkulesstraße, ein Stadtteilpark, der in den 1920er Jahren als Volkspark konzipiert wurde.

Aufgrund der in großen Teilen erhaltenen Altbauten sowie einer urbanen Dichte und Mischung ist der Stadtteil einer der beliebtesten Wohnstandorte im Stadtgebiet, der über einen hohen Grünanteil und gute verkehrliche Anbindung verfügt, insbesondere durch den ÖPNV, Radwege, Fahrradstraßen und gute Fuß-/Gehwegenetze. Der Stadtteil steht sowohl in seiner baulich-räumlichen als auch in seiner Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur in besonderer Weise für das Leitbild der kompakten und durchmischten Stadt.

Geprägt wird die Erscheinung noch durch Straßenzüge und Ensembles von Altbauten im Stil von Gründerzeit und Jahrhundertwende. Daneben finden sich aber auch Genossenschaftswohnbauten und -anlagen aus unterschiedlichen Zeiten. Das infrastrukturelle Angebot und die Anbindung an den ÖPNV sind hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt und dem Fernbahnhof Wilhelmshöhe, sowie mit den nördlich und südlich angrenzenden Stadtteilen.

Entlang den Hauptachsen Wilhelmshöher Allee und Friedrich-Ebert-Straße und am zentralen Bebelplatz gibt es umfassende Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Komplettiert wird das Angebot durch Restaurants, Szene-Kneipen, Gaststätten, ein Programm-Kino und viele andere gastronomische, kulturelle und gewerbliche Einrichtungen – meist in den Erdgeschosszonen der Bebauung.

Der Nahbereich zum Plangebiet wird durch einen Mix differenzierter Wohnangebote und durch Integration verschiedener Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur sowie durch öffentliche Wegeverbindungen und Freiräume geprägt. Der Baublock ist ein gut verzahnter, dennoch ein nach innen geschlossener Siedlungsbaustein des Vorderen Westens.

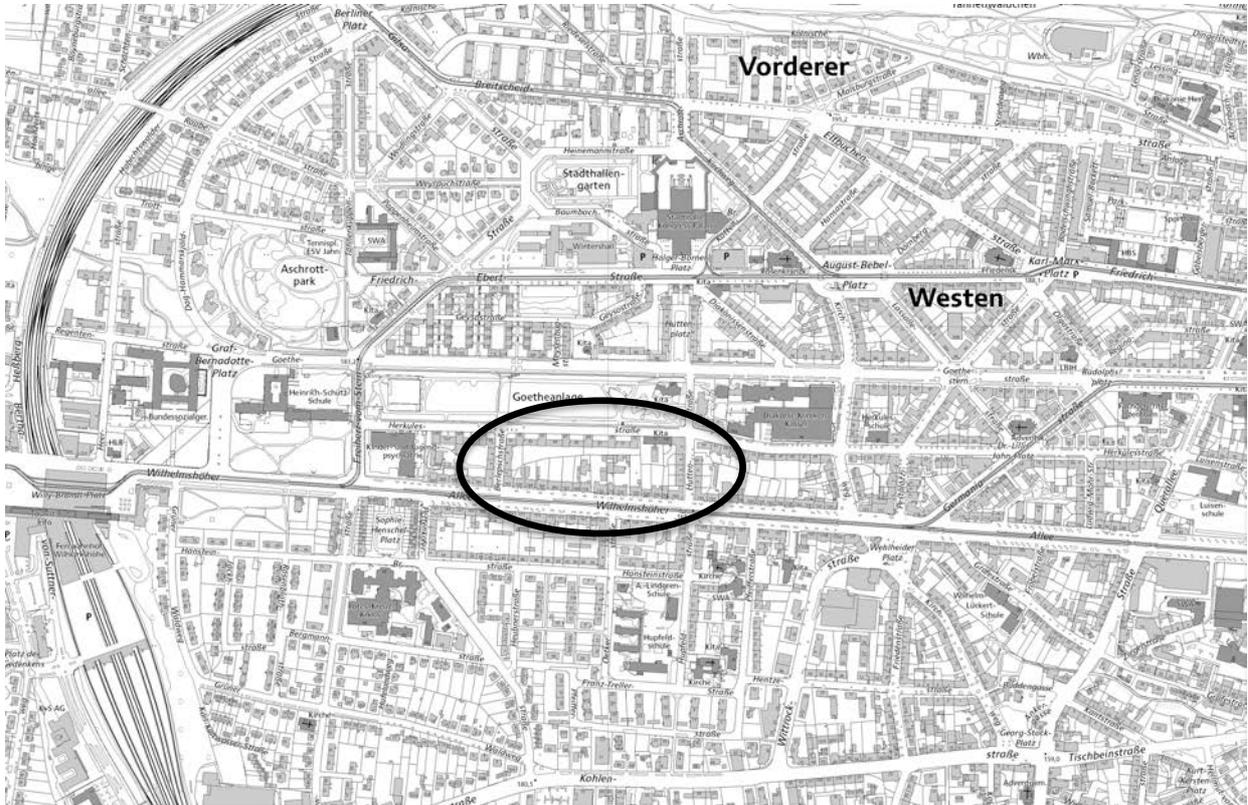


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet mit Darstellung des Plangebiets (Quelle: Geoportal der Stadt Kassel)

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Es ist von Flächen gleicher Siedlungsstrukturdarstellung umgeben. Die im Geltungsbereich südlich verlaufende Wilhelmshöher Allee ist als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ dargestellt.

Die geplante behutsame bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne der Innenentwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung des Bestands als Allgemeines Wohngebiet entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes.

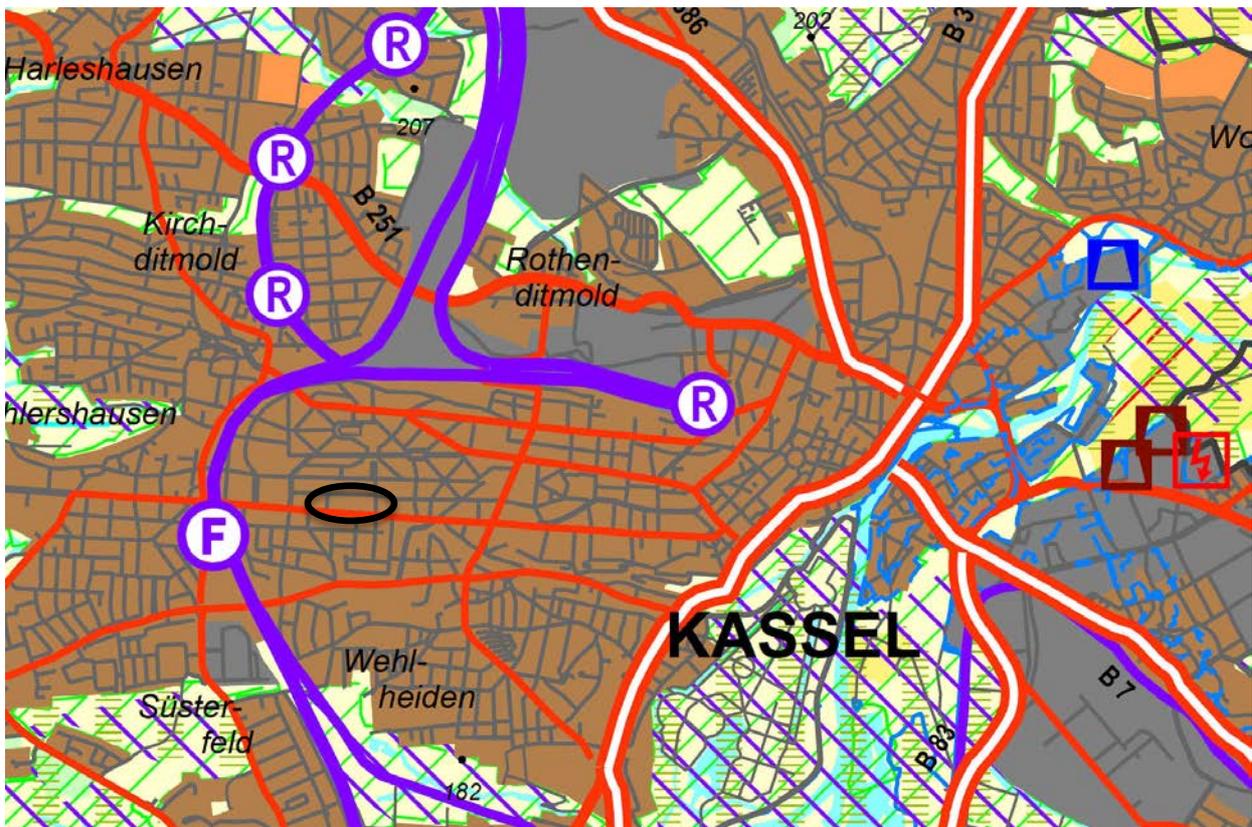


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan des ZRK

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015 sowie der Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Baulückenschluss). Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der „Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete“. Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans orientieren sich am Leitziel einer kompakten, vernetzten und durchmischten (Siedlungs-)Struktur, die dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und anderen Naturgütern entspricht. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur gering gehalten. Kurze Wege für

Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von ihm ausgehenden Belastungen insbesondere im Innenstadtbereich.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. In räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet befinden sich Flächen und mehrere Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Zu den nahegelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen zählen unter anderem die Käthe-Kollwitz Schule und zwei Kindergärten (Waldorfkindergarten und als Teil des Plangebiets das Baumhaus für Kinder KiTa und Hort sowie die evangelische Kinderkrippe Baumzwerge). Südlich direkt anknüpfend an das Vorhabengebiet verläuft eine Straßenverkehrsfläche als Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszug inklusive Tram (Wilhelmshöher Allee). Nördlich ebenfalls direkt angrenzend eine Grünfläche mit Parkanlage und Spielfläche (Goetheanlage). In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Sonderbauflächen Klinik (Stiftung Kurhessisches Diakonissenhaus nord-östlich sowie Helios Kliniken Kassel südwestlich des Plangebiets).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB.

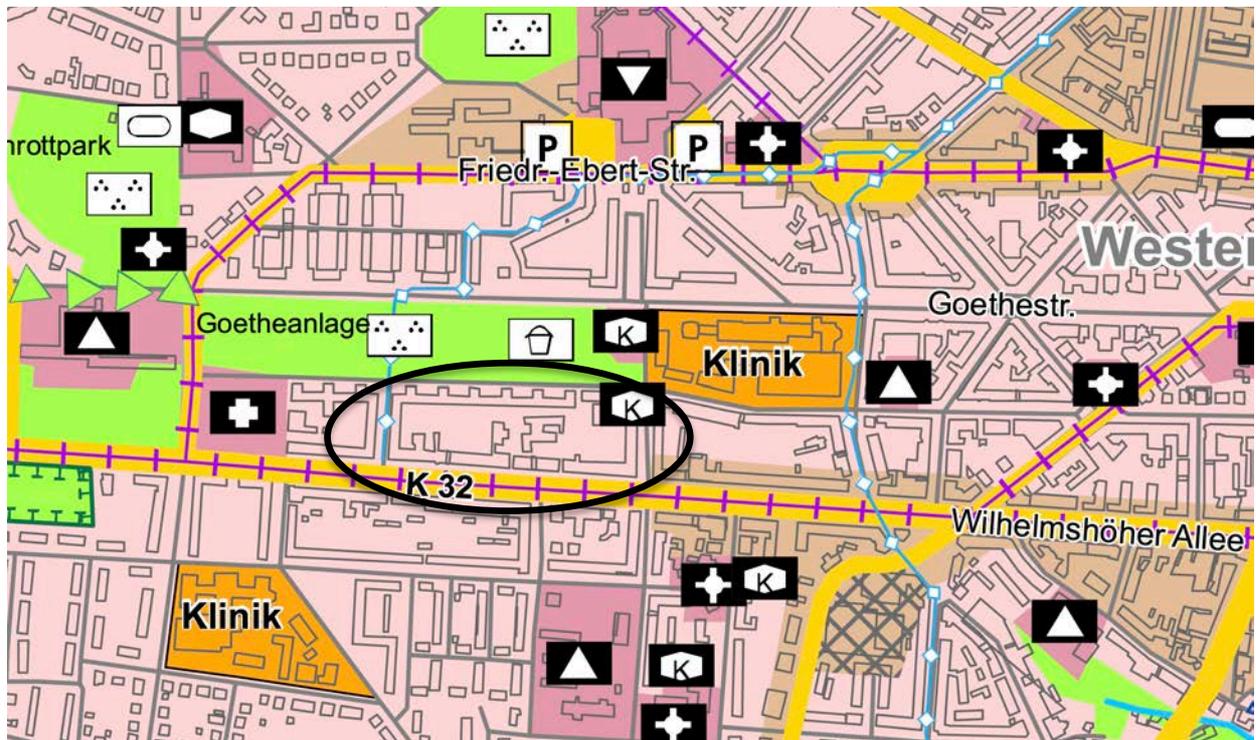


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 – mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) liegt das Plangebiet in der Gesamtdarstellung als Fläche für verdichtete Blockrandbebauung (weinrote Darstellung). Räumlich direkt angrenzend eine Grünfläche mit einer Baumreihe entlang der Herkulesstraße und einer Baumallee entlang der Wilhelmshöher Allee.

Leitbild und Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind u. a. ergänzende Begrünungsmaßnahmen

(Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen zur Milderung bestehender bioklimatischer Belastungen sowie – soweit möglich – Schaffung durchlässiger Bodenoberflächen, begrünte Dächer und Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung.

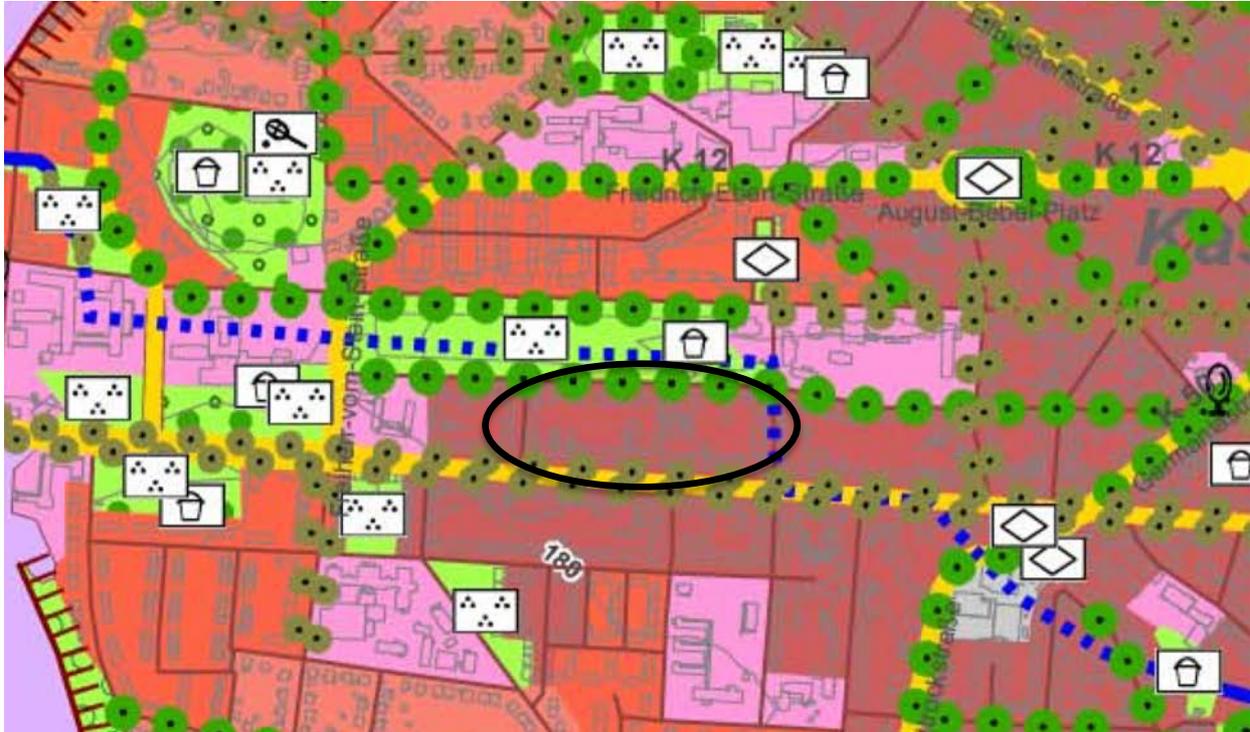


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Stand 2007, mit eigener Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: ZRK, 2023)

3.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel¹ im Bestand (2019) in einem Gebiet mit moderater und starker Überwärmung. Es gilt die Orientierung nach VDI Klimateigenschaften Stadtklima und Innenstadtklima (dichte bis stark verdichtete Bauweise, hoher Versiegelungsgrad, wenig Vegetationsanteil und Belüftungsdefizite bis hin zu fehlender Belüftung). Nachverdichtungen sollten daher äußerst behutsam angewandt werden, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Szenario I „Bauliche Entwicklung“ und Szenario II „Klimawandel“ jeweils unverändert dargestellt. Gemäß Planungshinweiskarte des ZRK ist das Vorhabengebiet ein „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ (orange), das nördlich von einer Luftleitbahn berührt wird (Goetheanlage). Grundsätzlich weist das Plangebiet geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf, jedoch sollten bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten werden und es sollte sichergestellt werden, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/ Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein ist der Vegetationsanteil zu beachten und Siedlungsränder offenzuhalten; Vernetzungspotenziale der Ausgleichsräume sollten durch eine vertiefende Stadtklimabetrachtung geprüft werden. Die geplante behutsame Nachverdichtung auf bereits in

¹ Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2019 mit Zukunftsprognosen, Stand: Oktober 2019

Teilen bebauten und bereits versiegelten Flächen oder diese sinnvoll ergänzend sowie die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestands und des prägenden Grünbestands greift die vorgenannte Thematik – soweit dies kleinräumig möglich ist – auf. Geplant sind zudem – den Hinweisen der Planungshinweiskarte folgend – Festsetzungen im Bebauungsplan zur Dachbegrünung, Freiraumgestaltung und zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands als Beiträge, der Überwärmung entgegenzuwirken und thermische und lufthygienische Defizite zu minimieren.

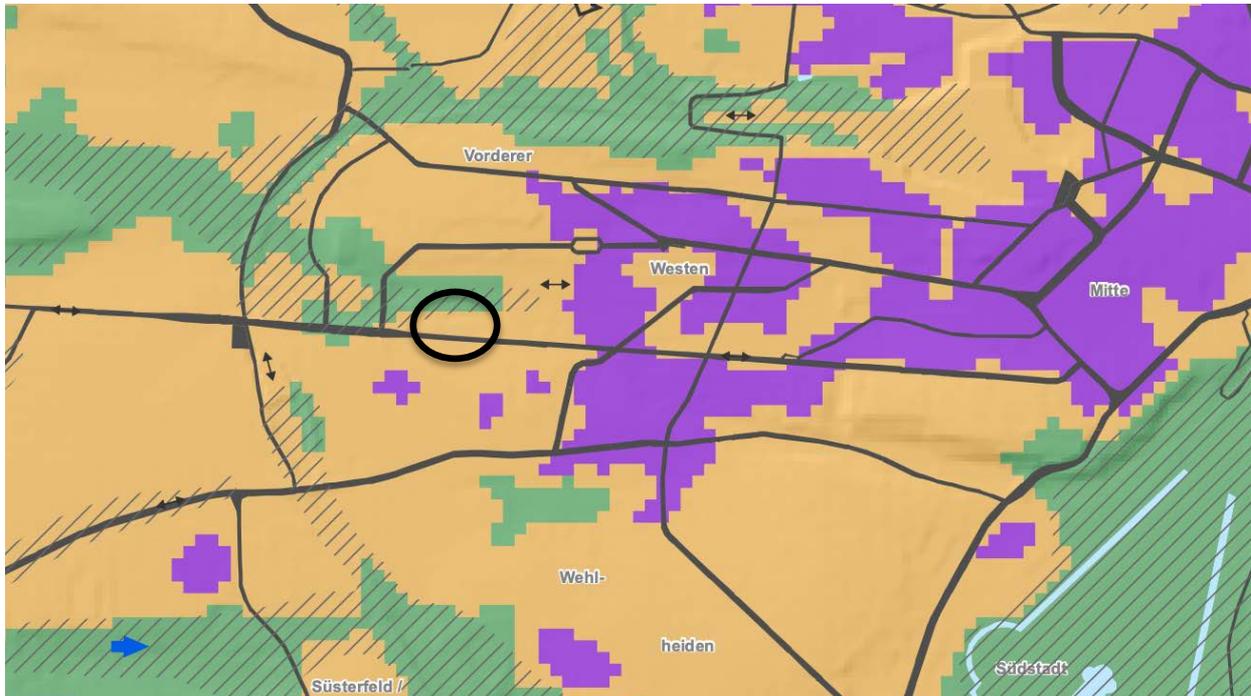


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte 2019 des Zweckverband Raum Kassel, Stand 2019, mit eigener Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: ZRK, 2023)

3.2.5 Klimaschutz und Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel

Integriertes Klimaschutzkonzept

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu z.B. auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Diese Aspekte werden durch Regelungen im Bebauungsplan – soweit möglich – berücksichtigt.

Klimaschutzziele

Die Stadt Kassel hat sich 2019 zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu werden. Unter Berücksichtigung kommunaler Beschlüsse sowie einer klimasensiblen Planung ist der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz sinnvoll. In der Nähe des Plangebiets befinden sich Leitungen des städtischen Fernwärmenetzes. Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele gemäß dem Beschluss zur Klimaneutralität 2030 ist der Ausbau der Fernwärme (Handlungsfeld H 10 der Maßnahme „Erneuerbare Energie und Energieeffizienz“), da dieser Energieträger eines der Hauptpotenziale darstellt zur Senkung der Emissionen, insbesondere von CO₂. Da Fernwärme weitestgehend durch Kraft-Wärme-Kopplung produziert wird, ist diese sehr effizient mit einem Wirkungsgrad von über 80 %. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der Fernwärmeleitung Kölnische Straße und kann entsprechend angebunden werden.

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es, frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO₂-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.

Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO₂-neutralen Stadt.“

3.3 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne

Überschneidung mit einem rechtgültigen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel liegt im Bereich des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ aus dem Jahr 1972 und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 4a BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 17 BauNVO gelten in einem Allgemeinen Wohngebiet als Orientierungswerte eine GRZ bis 0,4 und eine GFZ bis 1,2.



Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“, Stadt Kassel (Quelle: Kassel)

Angrenzende rechtgültige Bebauungspläne

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel liegt das Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. II/10 für das Gebiet zwischen Wilhelmshöher Allee, Huttenstraße, Herkulesstraße und Kirchweg aus dem Jahr 1971 mit den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets und Regelungen zu der zulässigen Geschossigkeit (zwingend 4 oder 3 Vollgeschosse), Grundflächenzahl (GRZ von 0,3 bis 0,8) und Geschossflächenzahl (GFZ von 1,2 bis 3,5).

Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ | Begründung – Vorabzug

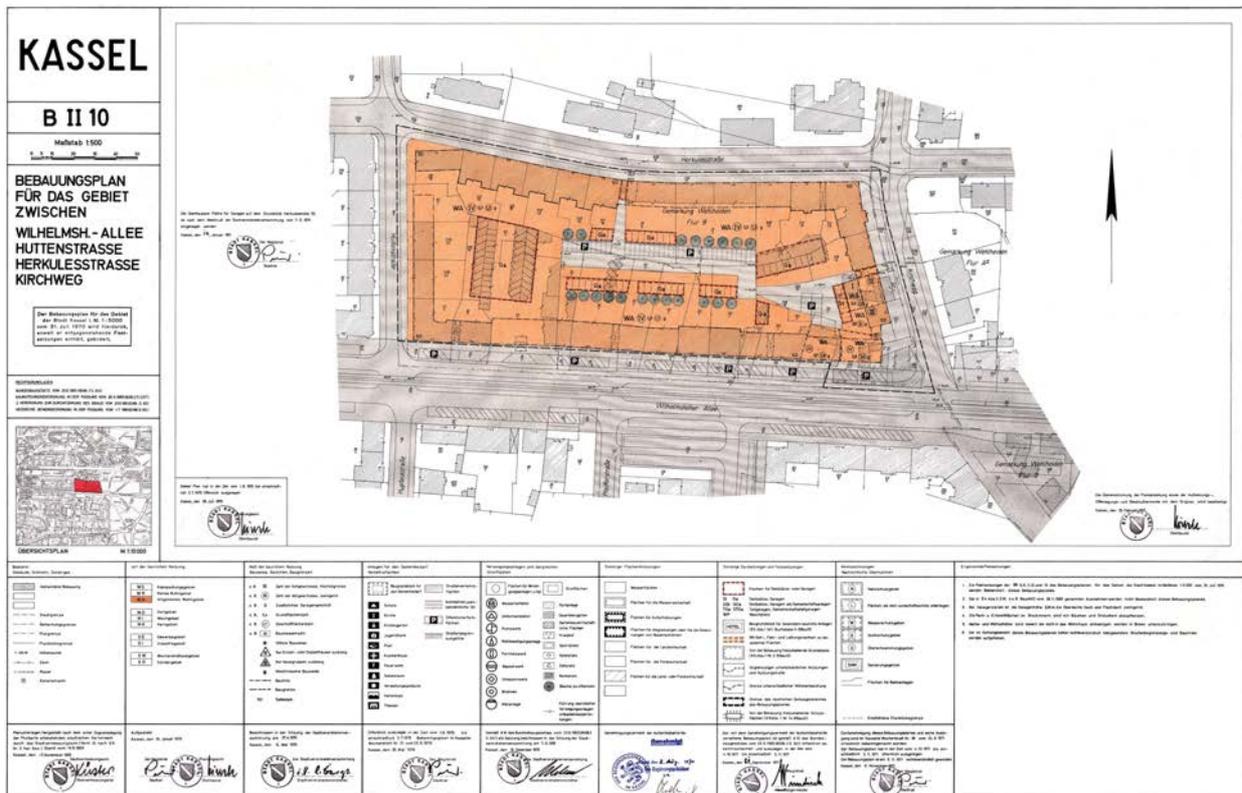


Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. II/10 für das Gebiet zwischen Wilhelmshöher Allee, Huttenstraße, Herkulesstraße und Kirchweg (Quelle: Stadt Kassel)

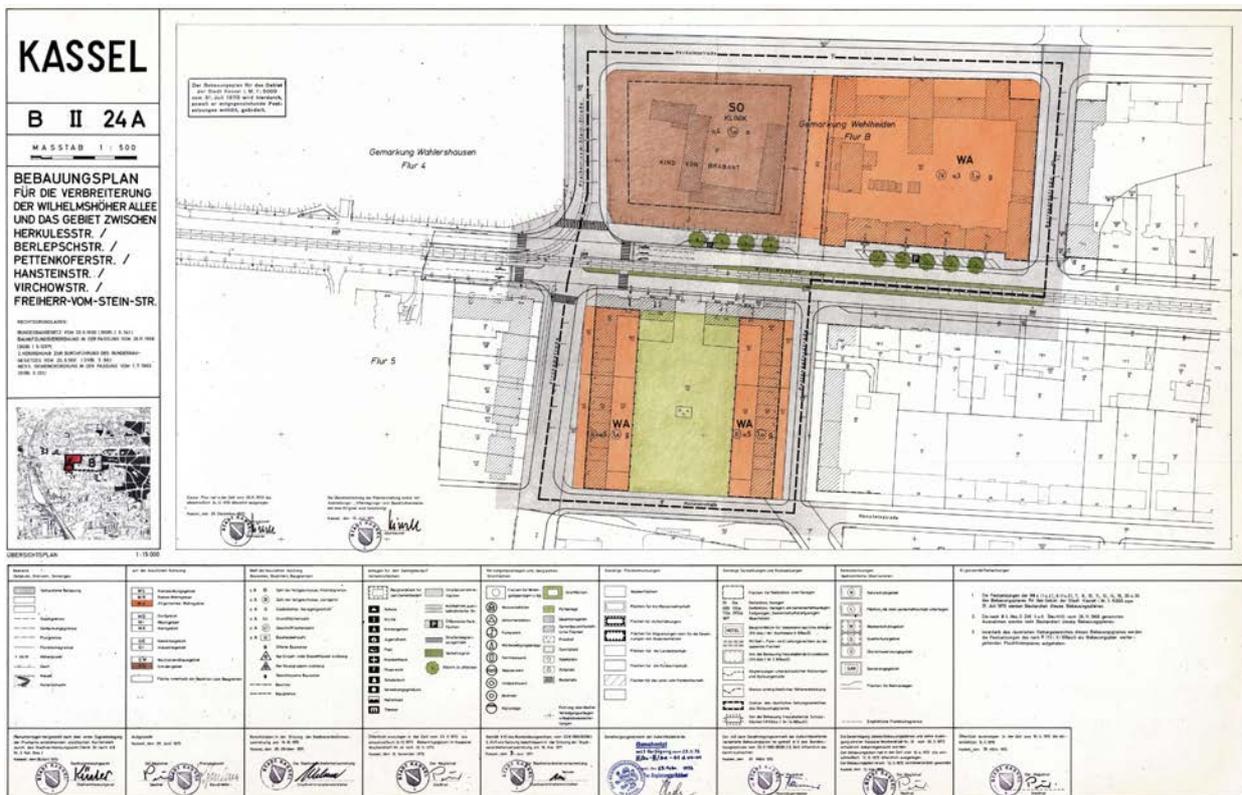


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. II/24 A für das Gebiet zwischen Herkulesstraße, Berlepschstraße, Pettenkoferstraße, Virchowstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße der Stadt Kassel (Quelle: Stadt Kassel)

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. II/24 A für das Gebiet zwischen Herkulesstraße, Berlepschstraße, Pettenkofersstraße, Virchowstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße aus dem Jahr 1971 mit den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets und einem Sondergebiet „Klinik“.

3.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Teile des Plangebiets sind nach HDSchG als denkmalgeschützte Gesamtanlage Vorderer Westen festgelegt (nördlicher Bereich). Ebenso befinden sich entlang der Wilhelmshöher Allee weitere Einzeldenkmale im Plangebiet. Bei diesen Einzeldenkmälern und Kulturdenkmälern, die bei der geplanten baulichen Entwicklung und Sicherung des Baublocks berücksichtigt werden, handelt es sich um die Häuser Wilhelmshöher Allee Nr. 162, 166, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190 und 192 sowie Berlepschstraße Nr. 2 und Huttenstraße Nr. 7.

Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebiets weitere Einzeldenkmale (u. a. Huttenstraße 4 und 2, Herkulesstraße 36), so dass auch der Umgebungsschutz gilt.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder. Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sollen für den Geltungsbereich Regelungen im Bebauungsplan zur Reduzierung der notwendigerweise herzustellenden Stellplätze getroffen werden.

Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind voraussichtlich keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Gesamtkunstwerk 7000 Eichen

Im Plangebiet befinden sich keine Baumstandorte des Kunstwerkes 7000 Eichen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abwassersatzung

Es gilt die Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung, welche die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem und die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) regelt.

Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung

Es gilt die Satzung der Abfallwirtschaft im Gebiet der Stadt Kassel, die zu berücksichtigende Vorgaben

für nachfolgende Verfahren, Planungen und die Errichtung von baulichen Anlagen macht, u. a. zur Errichtung, zur Anordnung und baulichen Anforderungen (Dimension) und zur Zugänglichkeit von Abfallbehälterstandorten und deren Lage/Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Pufferzone Welterbe Wilhelmshöher Allee

Teile des Plangebiets sind Bestandteil der Pufferzone Welterbe Wilhelmshöher Allee.

Sozialwohnungsquote

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. September 2020 dem Beschluss zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote zugestimmt. Teil dieses Beschlusses ist, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorzusehen sind.

4 Bestandssituation

4.1 Standorthistorie und städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem für Wohnen und weitere Nutzungen in besonderer Weise geeigneten Bereich am südwestlichen Rand des Vorderen Westens an der Schnittstelle zum Stadtteil Wehlheiden. Die vorhandene Baustruktur des gründerzeitlichen Blocks ist durch geschlossene Bauweise mit größtenteils vier- bis fünf- und teilweise sechsgeschossigen Gebäuden sowie durch einzelne im Inneren des Blocks liegende Bebauung geprägt.

Die Bestandssituation im Planungsgebiet wird durch verschiedene Strukturen geprägt: Städtebaulich bedeutsam für den Block zwischen Herkulesstraße im Norden, Huttenstraße im Osten, Wilhelmshöher Allee im Süden und Berlepschstraße im Westen ist zum einen die historisch wertvolle denkmalgeschützte Gesamtanlage der Goetheanlage im Norden, zu der auch die 5-geschossige Bebauung entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße zählt. Zum anderen der markante Baumbestand mit Grünfläche im nord-westlichen Bereich des Blockinnenbereichs. Hinzu kommen weitere als Einzeldenkmale geschützte gründerzeitliche Wohngebäude entlang der Wilhelmshöher Allee mit überwiegend 5 bis 6 Geschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Insbesondere die geschlossene Bauweise des Blocks mit einzelnen Durchfahrten an der Wilhelmshöher Allee (und auch an der Herkulesstraße) zur Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Wohn- und sonstigen Gebäude/Remisen/Nebenanlagen sind prägende Elemente, die mit der Entwicklung aufgenommen, weiterentwickelt und gesichert werden sollen. Auch die weitestgehend durch Satteldächer und Unterarten wie Walm- und Mansarddächer geprägte Dachlandschaft der Randbebauung ist eine prägende zu sichernde Struktur.

Im weitestgehend im westlichen und teilweise im östlichen Bereich durch Garten- und Grünstrukturen sowie im zentralen Bereiche durch Zufahrtsbereiche und die hintere Bebauung geprägte Blockinnenbereich befinden sich bereits zwei von Süden über Zufahrten von der Wilhelmshöher Allee aus erschlossene Wohngebäude mit vier und fünf Geschossen, verschiedene Nebenanlagen (Remisen, Schuppen u. ä.) sowie eine von Norden über die Zufahrt an der Herkulesstraße erreichbare Kindertagesstätte als im Blockinneren hinzugefügte Gebäude und Nutzungen.

Die westlichen Flächen des Blockinnenbereichs sind durch zusammenhängenden Baumbestand und die Grünstruktur sowie durch, über den Innenbereich verteilten Baumbestand und eine Mischung aus Privat- und Gemeinschaftsgartenflächen geprägt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit nördlich über die Herkulesstraße, östlich über die Huttenstraße, westlich über die Berlepschstraße und südlich über die Wilhelmshöher Allee erschlossen. Letztgenannte stellt als Haupteerschließungsstraße und durch die hier vorhandene ÖPNV-Versorgung mittels Straßenbahnlinie eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das städtische Verkehrsnetz sicher.

Die Stadtmitte, das Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße sowie der Fernbahnhof Wilhelmshöhe liegen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet und sind mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV in wenigen Minuten gut erreichbar.

Über die Tramhaltestelle „Berlepschstraße“ unmittelbar am südlichen Rand des Plangebiets an der Wilhelmshöher Alle besteht ein Anschluss an die Tramlinien 1, 3 und 7. Weiter östlich entlang der Wilhelmshöher Alle befindet sich die Bushaltestelle „Am Kirchweg“. Auch der Fernbahnhof Wilhelmshöhe

mit seinem attraktiven Angebot des Fern- und Regionalverkehrs ist noch mit einer Entfernung von ca. 900 m in grundsätzlich fußläufiger Erreichbarkeit gelegen.

Mit diesen Angeboten des ÖPNV bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels, in benachbarte Kommunen sowie in die Region.

Die Wilhelmshöher Allee ist als zweispurige innerörtliche Erschließungsstraße mit teilweise beidseitigen Rad- und Gehwegen, durch Lichtzeichenanlagen gesicherte Querungen und durch alleartigen Baumbestand eine attraktive Stadtstraße mit wichtiger Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung. Sie ist zwar vorwiegend in den Morgen- und Nachmittagsstunden stark belastet, jedoch insgesamt leistungsfähig sowie städtebaulich und stadthistorisch die wichtigste, das Kasseler Stadtbild insgesamt prägende Achse.

Stellplätze für den ruhende Verkehr befinden sich in der Umgebung des Plangebiets nur vereinzelt auf den Grundstücken, da der Gebäudebestand im Wesentlichen in der Gründerzeit errichtet wurde und nachträglich nur wenige Stellplätze in Garagen oder oberirdischen Stellplatzflächen auf den privaten Flächen hergestellt wurden. Dementsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird.

4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets im Vorderen Westen an der Schnittstelle zu Wehlheiden sowie in Nähe der Innenstadt bedingt ein umfangreiches Infrastrukturangebot im Umkreis des Gebiets. Die Stadtteilangebote zur Kinderbetreuung und Schulbildung sind vielfältig und vom Plangebiet aus gut erreichbar. So befinden sich einige Kindertagesstätten direkt angrenzend oder im Plangebiet.

Ärztliche Versorgung, kulturelle Angebote sowie die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind entweder im Nahbereich fußläufig oder per Fahrrad sowie mit dem ÖPNV im Stadtteil selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar.

Insgesamt bietet Kassel alle Arten von Bildungs- und sozialer Infrastruktur bis hin zur Universität.

4.4 Natur- und Umwelt

Geologie

Das Areal liegt gemäß geologischer Karte in einem Bereich, der durch Oberen Buntsandstein (Röt) - geprägt ist und sich im Kasseler Becken meist aus schluffigem Ton und Tonstein bzw. Tonsteinstücken zusammensetzt. Ein Bodengutachten liegt jedoch nicht vor.

Klima/ Lufthygiene

Hinsichtlich der kleinklimatischen Situation im Plangebiet selbst liegen keine detaillierteren Angaben vor als die in der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes 2019 enthaltenen und in Kapitel 3.2.4 geschilderten Aspekte.

Biotopstruktur/ Avifauna

Der vorhandene blockinnere Grünstreifen wird im Bebauungsplan künftig planungsrechtlich als Umgrenzung von Flächen zum Erhalt gesichert. Die Baulückenschließung und baulichen Ergänzungen im Blockinneren erfolgen auf bereits versiegelten oder überformten Flächen. Vorhandene Bäume werden als erhaltenswert festgesetzt. Zum Baum- und Artenschutz wurden verschiedene Hinweise

vorgebracht.

Durch die vorgeschlagene Platzierung der Neubauten als behutsame Blockinnenverdichtung bleibt der erhaltenswerte Baumbestand im Nord-Westen und Osten des Blockinneren unberührt und kann in seiner Form und den Baublock positiv prägenden Funktion dauerhaft erhalten bleiben und gesichert werden.

Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist im Bestand durch die vorhandene Geräuschsituation aufgrund von Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehrs- und Schienenlärm der Wilhelmshöher Allee) geprägt. Immissionen durch gewerbliche Geräusche sind nicht vorhanden. In Hinblick auf mögliche zu treffende Schutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Außenlärm vom Umweltamt der Stadt Kassel vor, die entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum, die vorhandenen Verkehrsflächen liegen im Eigentum der Stadt Kassel. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes stehen die heutigen Eigentumsverhältnisse nicht entgegen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Zielsetzung und Vorbemerkung

Für das zwischen Wilhelmshöher Allee, Herkulesstraße, Berlepschstraße und Huttenstraße im Stadtteil Vorderer Westen gelegene Plangebiet wurden städtebauliche Konzeptstudien zur Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur für Wohnen und wohnverträgliche weitere Nutzungen erarbeitet. Sie dienen der Prüfung und dem Aufzeigen von Innenentwicklungspotenzialen sowie als informelle Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der zu definierenden städtebaulichen Zielsetzungen durch Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Die zu untersuchenden städtebaulichen Möglichkeiten zielen auf flexibel anpassbare Lösungen für kleinere Teilflächen des Blockinnenbereiches und sollen Entwicklungsoptionen für den gesamten Block sowie für die Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Strukturen aufzeigen.

Wesentliche zu untersuchende Themen sind:

- Erschließung für Hinterliegernutzungen über bereits vorhandene Grundstücke,
- mögliche Konfliktpotenziale (z. B. Störfaktoren aus Lärmgründen, Flächenverfügbarkeiten, Belichtung, Begrünung bzw. Verlust bislang unbebauter Flächen und mögliche grünordnerische Festsetzungen),
- Zonierung zwischen vorderer und hinterer Bebauung,
- Prüfung unterschiedlicher typologischer Optionen in Abhängigkeit von in Teilen sehr unterschiedlichen Bestandsgrundstücken und Bautypologien/Nutzungen.

Zur Realisierbarkeit der baulichen Weiterentwicklung und Innenentwicklung ist zu prüfen und abzuwägen, welche Einflüsse die Weiterentwicklung für die gesamte bauliche Situation des Blockbereiches hat. Um mögliche Konflikte im Rahmen der künftigen Entwicklung und planungsrechtlichen Sicherung zu vermeiden und zu minimieren sind daher Aspekte der Freiraumgestaltung und Begrünung sowie der Maßstäblichkeit der hinzukommenden Bebauung zu beachten, insbesondere, da keine oder nur geringe Möglichkeiten zur Ausbildung von qualitätvollen öffentlichen Freiräumen gegeben sind und die Umsetzung der baulichen Entwicklung durch Eigentümer/private Bauherren und somit auf privaten Flächen erfolgen muss.

Die bauliche Weiterentwicklung dieses gründerzeitlichen Blockes hat eine hohe Relevanz, da sich der Block in begehrter Wohnlage befindet und der Nachfragedruck für Wohnraum in diesem Bereich entsprechend hoch ist. Dieser Nachfragedruck soll für eine Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung genutzt werden. Mögliche Konflikte durch Beeinträchtigung der historischen Bestandssituation, übermäßige Inanspruchnahme von Grünflächen und Grünbeständen oder durch zusätzliche erhebliche Erschließungsverkehre sollen vermieden werden. Gleichzeitig soll jedoch das Potenzial des Standortes aufgrund der ruhigen Lage möglicher Bauflächen im Blockinneren mit einer sehr guten Erschließungssituation, insbesondere durch die Nähe zu wichtigen ÖPNV- und Fahrradroutes sowie zu fußläufig gut erreichbaren Versorgungsangeboten genutzt werden.

Ziel ist daher sowohl eine Nutzung und Weiterführung bereits vorhandener baulicher Strukturen im Siedlungszusammenhang für Wohnbedarfe als auch eine Erfüllung der Zielsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Zuge der Innenentwicklung und Nutzung vorhandener Flächenpotenziale. In die Entscheidung zum Umfang der weiteren baulichen Entwicklung soll daher auch der damit einhergehende mögliche Verlust gegenwärtig nicht bebauten Flächen einfließen und es bedarf der Abwägung zum Umfang der Flächeneinspruchnahme. Durch eine gezielte Steuerung im Zuge der Bauleitplanung lassen sich mögliche negative Auswirkungen vermeiden – z. B. durch Grünflächenausgleich

(horizontal und vertikal) innerhalb des Plangebiets, um einen Versiegelungszuwachs durch die Weiterentwicklung der Bebauung im Bockinneren zu minimieren.

5.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation im Planungsgebiet wird durch verschiedene Strukturen geprägt:

Bestandssituation



Abbildung 10: Bestandssituation im Plangebiet zur Städtebaulichen Konzeptstudie

Prägend für den Block zwischen Herkulesstraße im Norden, Huttenstraße im Osten, Wilhelmshöher Allee im Süden und Berlepschstraße im Westen ist zum einen die historisch wertvolle denkmalgeschützte Gesamtanlage der Goetheanlage im Norden, zu der auch die 5- bis 6-geschossige Bebauung (Sockelgeschoss) entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße zählt. Zum anderen der markante Baumbestand im nord-westlichen Bereich des Blockinnenbereichs. Hinzu kommen weitere als Einzeldenkmale geschützte gründerzeitliche Wohngebäude entlang der Wilhelmshöher Allee mit überwiegend 5 Geschossen. Aufgrund der unterschiedlichen Bauepochen variieren die Geschosshöhen und die Ausbaustufen der Dachgeschosse im Plangebiet stark, sodass die reine Angabe einer Geschossigkeit der Vollgeschosse keine Einbindung in den Bestand garantiert. Aus diesem Grund soll im weiteren Verfahren mit First- und Traufhöhen eine einheitliche Gebäudehöhe und somit Raumkante entlang der Verkehrsflächen geschaffen werden.

Im weitestgehend im westlichen Bereich durch Garten- und Grünstrukturen sowie im zentralen Bereich durch Zufahrtsbereiche und die hinterliegende Bebauung geprägten Blockinnenbereich befinden sich zwei von Süden über Zufahrten von der Wilhelmshöher Allee aus erschlossene Wohngebäude mit vier und fünf Geschossen, verschiedene Nebenanlagen (Remisen, Schuppen u. ä.) sowie eine von Norden über die Zufahrt an der Herkulesstraße erreichbare Kindertagesstätte. Die sonstigen Flächen des Blockinnenbereichs sind durch den zusammenhängenden Baumbestand im westlichen Bereich sowie durch über den Innenbereich verteilten Baumbestand und eine Mischung aus Privat- und Gemeinschaftsgartenflächen geprägt.

Die Blockrandbebauung ist überwiegend durch Wohnen mit vereinzelt Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen entlang der Wilhelmshöher Allee geprägt.

5.3 Ergebnis der Städtebaulichen Konzeptstudie

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Varianten der städtebaulichen Konzeptstudien erläutert. Im Anhang 1 dieser Begründung befinden sich detaillierte Lagepläne inklusive Legende zu jeder Variante, die im Text enthaltenen Abbildungen dienen daher nur der Übersicht.

5.3.1 Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung

Die Variante zielt auf einen behutsamen Umgang mit den Grün- und Baumbeständen im Blockinnenbereich sowie auf eine möglichst kompakte Weiterentwicklung der im Innenbereich bereits vorhandenen baulichen Strukturen, um das Flächenpotenzial des Blockes für weitere Wohnnutzungen zu aktivieren, diese Entwicklung jedoch auch auf den mittleren Bereich des Blockes zu konzentrieren und von Süden über bestehende Zufahrten zu erschließen.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, schließt die Variante 01 angemessen an die im Innenhof der Blockrandbebauung gelegenen Gebäude auf den Flurstücken 67/1 und 73/1 an und schließt die im Bestand vorhandene Baulücke zwischen den beiden Bestandsgebäuden. Für die Neubebauung können die bereits vorhandenen Zufahrten und Erschließungsmöglichkeiten der jeweiligen Flurstücke genutzt werden, so dass keine zusätzlichen Flächen oder Wegerechte für die Erschließung in Anspruch genommen werden müssen. Die Neubebauung wird an den Brandwänden der beiden Bestandsgebäude angebaut, sodass der Bestand in seiner Form erhalten und in geschlossener Bauweise weitergeführt werden kann. Diese „Hinterliegerbebauung“ im Sinne der Baulückenschließung / Weiterführung der vorhandenen Struktur wahrt die benötigten Abstandsflächen.

Der Bebauungsvorschlag sieht somit eine Fortführung der vorhandenen Bebauungssituation als im Blockinnenbereich parallel zur Wilhelmshöher Allee verlaufenden Reihe in geschlossener Bauweise vor. Der für den Vorderen Westen typische Charakter des beruhigten Innenhofbereichs bleibt in dieser Variante erhalten. Das vorhandene Baulandpotenzial wird ohne erhebliche Inanspruchnahme von offenen Böden (wenig zusätzliche Versiegelung) ausgenutzt.

Durch die vorgeschlagene Platzierung der Neubauten bleibt der erhaltenswerte Baumbestand im Nord-Westen und Osten des Blockinnenhofes unberührt und kann in seiner Form dauerhaft erhalten bleiben sowie planungsrechtlich gesichert werden. Ebenso bleibt das denkmalgeschützte Gesamtensemble der Nördlichen Bebauung zur Goetheanlage unberührt im Sinne eines respektvollen Umgangs mit dem vorhandenen Denkmal.

Um die Verhältnisse und Raumsituation im Innenhof für die umliegende Blockrandbebauung nicht zu verschlechtern, orientieren sich die Neubauten an Größe und Ausrichtung des Bestands, sodass angemessene Abstände zu den vorhandenen Gebäuden eingehalten und vorhandene Freiräume und ihre Nutzungen nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere bei dem Aspekt der Besonnung und Verschattung wurde darauf geachtet, dass die Neubebauung die nördlich gelegene Zeile entlang der Herkulesstraße nicht erheblich beeinträchtigt (Verschattung/Besonnung) und die bestehenden Verhältnisse gesichert werden.

Zusätzlich ist in Anbetracht der innerstadtnahen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV eine Reduzierung der Stellplätze auf 0,5 pro Wohneinheit, bei einem ausreichenden Angebot an Fahrradabstellplätzen, tragfähig und zukunftsorientiert. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und einem Höhenversprung im Blockinneren lässt sich der ruhende Pkw-Verkehr in Sockel- oder Tiefgaragen organisieren.

Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung

Abbildung 11: Variante 01 zur Städtebaulichen Konzeptstudie (Quelle: eigene Darstellung)

5.3.2 Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung

Neben einer Schließung der bestehenden Baulücken zwischen den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 67/1 und 73/1 inklusive der östlichen Erweiterung wie in Variante 01 sieht Variante 02 weitere ergänzende Neubebauungen für weitere Wohnnutzungen im Blockinneren des Planungsgebiets im westlichen Blockinnenbereich vor. Diese Neubebauung im Westen, orientiert sich in ihrer Ausrichtung an den historischen Kopfbauten an der Herkulesstraße und schließt teils an die bestehende Brandwand des Bestandsgebäudes auf Flurstück 62/4 an. Die Gebäude können von Norden über den parallel entlang der Bestandsbebauung der Herkulesstraße verlaufenden Weg erschlossen werden. Dieser wird zurzeit bereits von einem zweiachsigen Müllfahrzeug befahren und stellt als vorhandener Ver- und Entsorgungsweg im Konzept der Variante 02 eine Erschließungsoption für die geplanten „Hinterhäuser“ dar. Auch der in diesem Bereich vorhandenen Höhenversatz des Geländes zum Ver- und Entsorgungsweg hin kann sinnvoll genutzt werden, um die Adressbildung und Gebäudeeingänge durch das jeweilige Kellergeschoss (optional Tiefgarage) ebenerdig von Norden zu gestalten.

Die gewählte Nord-Erschließung ermöglicht eine Nord-Süd Ausrichtung der Gebäudestellung. Die interne Erschließung könnte über einen östlichen Laubengang erfolgen mit privaten Balkonen nach Westen hin. Die Hinterliegerbebauung des Flurstückes 73/1 ermöglicht östlich angrenzend eine weitere ergänzende Bebauung mit einem freistehenden ggf. aber östlich an die Grenze angebauten Gebäude unter der Voraussetzung, dass die sonstigen Abstandsflächen gewahrt bleiben.

Um diese Bebauung realisieren zu können bedarf es bodenordnender Maßnahmen, um die Bestandsflurstücke 57/1, 56/1, 61/1 und 62/2 neu aufzuteilen, sodass drei neue Flurstücke mit überbaubaren Flächen entstehen.

Die im Bestand vorhandene Erschließung des Hinterlieger-Flurstückes 73/1 wird auch in diesem Entwurf dazu genutzt, um auf dem Flurstück 74/1 einen weiteren Neubau zu realisieren, der die Erweiterung am östlichen Ende abschließt.

Der Entwurf ermöglicht im Vergleich zu Variante 01 die Schaffung von weiteren neuen Bauflächen im Innenbereich des Blocks, auf denen zusätzliche Geschossfläche für Wohnraum realisiert werden kann.

Für diese Lösung muss allerdings in den Baumbestand im Westen des Innenhofs eingegriffen werden und es muss eine Einigung bezüglich der Erschließung (Wege- und voraussichtlich auch Leitungsrechte) erzielt sowie bodenordnende Maßnahmen durch z. B. Umlegung/Vereinigung von Grundstücken durchgeführt werden. Insofern bedarf diese Variante einer intensiven Beteiligung und Abstimmung mit den betroffenen jeweiligen EigentümerInnen der Flurstücke sowie entsprechende Interessenausgleiche.

Durch die absinkende Staffelung der Geschosse der Neubebauung Richtung Norden, kann die Belichtung der Bestandsbauten an der Herkulesstraße voraussichtlich ohne erhebliche Beeinträchtigung gesichert werden. Die Höhengliederung der neu entstehenden Bauvolumen orientiert sich an der 5 bis 6-geschossigen Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee mit vier bis fünf Vollgeschossen und stuft im weiteren Verlauf nach Norden hin auf drei Vollgeschosse ab.

Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung



Abbildung 12: Variante 02 der Städtebaulichen Konzeptstudie

5.3.3 Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofes durch Wohnzeilen

Im Kontrast zu den Varianten 01 und 02 sieht dieser Entwurf keine komplette Baulückenschließung zwischen den Flurstücken 67/1 und 73/1 vor, sondern schafft Möglichkeiten für zusätzliche zeilenartige Gebäude im Blockinneren, die eine Ost-West-Ausrichtung der Wohnungen ermöglichen. Diese Neubauten orientieren sich wie in Variante 02 in ihrer Ausrichtung an den historischen Bestandsbauten der Herkulesstraße und werden ebenso von Norden über den bestehenden Ver- und Entsorgungsweg der Wohnbebauung an der Herkulesstraße erschlossen und adressiert.

In diesem Rahmen müssten die Flurstücke 57/1, 56/1, 61/1, 67/1, 70/1, 73/1, 74/1 und 77/2 teilweise neu aufgeteilt werden, sodass durch entsprechende Umlegung neue Flurstücke geschaffen werden können. Zusätzlich wird an dem bestehenden Hinterhof des Flurstücks 67/1 angeknüpft und ein Erweiterungsbau ermöglicht. Die Ost-West Orientierung der Zeilenbebauung in Verbindung mit einer Laubengangerschließung ermöglicht neben einer günstigen Bauweise auch gute Belichtungsverhältnisse innerhalb der Gebäude.

Die Neuordnung der Flurstücke im Innenhof ermöglicht eine Zuordnung von teilweise parzellierten Privat- und Gemeinschaftsgärten zu den jeweiligen Wohnzeilen. Auch in diesem Entwurf wird durch die Staffelgeschosse der Wohnzeilen die Belichtung des Bestands gesichert und gleichzeitig möglichst

viel Wohnraum realisiert.

Neben dem erheblichen Eingriff in den vorhandenen Baum- und Grünbestand ist für die bauliche Umsetzung dieser Variante auch ein umfangreicherer Eingriff in die vorhandenen Eigentumsstrukturen notwendig, was jedoch zu einer effizienten Ausnutzung der Flächen führt. Überdies hinaus bleiben die städtebaulich nicht sehr wünschenswerten Brandwände, als Resultat der zwingenden Grenzbebauung der Bestandsgebäude im Blockinnenbereich teilweise erhalten bzw. könnten im Falle entsprechender neuer Baugrundstücksgrenzen auch zur Befensterung geöffnet werden, sofern die Wohngrundrisse dies zulassen.

Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofs durch Wohnzeilen



Abbildung 13: Variante 03 der Städtebaulichen Konzeptstudie

5.4 Fazit zur städtebaulichen Konzeptstudie und Variantenprüfung

Für die Weiterentwicklung der gesamten baulichen Situation des Blockbereiches wird die Variante 01 im Sinne einer eher behutsamen und angemessenen Bestandserweiterung und Baulückenschließung als Vorzugsvariante empfohlen. Großer Vorteil hierbei ist der Erhalt der vorhandenen Baum- und Grünstrukturen und schlussfolgernd der Erhalt des, für den Vorderen Westen typischen ruhigen Innenhofs mit innenliegender Teilbebauung sowie Garten- oder Freiraumnutzungen und den Blockinnenbereich gliedernden Baumbestand.

Das städtebauliche Konzept der Variante 01 kann – im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung – bereits bebaute und auch im Bestand noch nicht bebaute erschlossene Flächen als Potenzialflächen aktivieren und ermöglicht eine möglichst effektive Bodennutzung, kompakte Bebauung und effiziente Erschließung durch Nutzung und Weiterführung bereits bestehender Strukturen.

Die Vorteile der Steigerung der realisierbaren Wohn- und sonstigen Nutzfläche der Varianten 02 und 03 stehen in ungünstigem Verhältnis zum damit verbundenen Eingriff in den Grünbestand und die vorhandenen Eigentumsstrukturen bzw. wäre der Verlust des Grünbestandes entsprechend auszugleichen. Zudem bedeutet der Eingriff in den westlichen Baumbestand bei diesen beiden Varianten auch einen nicht unerheblichen Eingriff in die denkmalgeschützte Gesamtanlage. Dem resultierenden Verlust an Grünstrukturen im unmittelbaren Wohnumfeld der Blockbebauung steht allerdings die unmittelbare Nähe der Wohnnutzungen zu den Freiflächen der Goetheanlagen gegenüber und die Option,

wohnungsbezogene Freiraumnutzungen für die hinzukommende Bebauung innerhalb des Blockes schaffen zu können. Gleichzeitig ließe sich durch den Eingriff in die Grünbestände eine höhere Anzahl an Wohnungen schaffen, für die wiederum ein sehr gutes Erschließungsangebot der Verkehrsarten des Umweltverbundes besteht.

Alle drei Varianten bieten die Möglichkeit im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld vorhandene Infrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungsnetze, vorhandene Anbindungen) wirtschaftlich zu nutzen bzw. sinnvoll zu ergänzen und schlussfolgernd die Bewahrung von natürlichen Ressourcen und bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur und Infrastrukturfolgekosten.

Da in der Gesamtbetrachtung und -abwägung die Nachteile der Varianten 02 und 03 gegenüber der Variante 01 überwiegen, wird die Variante 01 der Bauleitplanung für den Gesamtblock zugrunde gelegt.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)

Ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnnutzungen durch Weiterentwicklung der Bauflächen im Blockinnenbereich. Darüber hinaus zielt der Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung der im Bestand bereits vorhandenen Wohn- und wohnergänzenden Nutzungen im Plangebiet.

Es werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die unterteilt werden in fünf allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 5) und sich im Wesentlichen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise unterscheiden.

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst den zusammenhängenden Bereich der Blockrandbebauung entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße bis zur Eckbebauung Wilhelmshöher Allee und somit den nordwestlichen Teil des Plangebiets.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 stellt nahezu spiegelbildlich den nordöstlichen Rand des Blockes dar entlang der Herkulesstraße und der Huttenstraße bis zur Eckbebauung Wilhelmshöher Allee.

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 umfasst die Bebauung des südlichen Rands des Plangebiets entlang der Wilhelmshöher Allee exklusive der westlichen Eckbebauung, die als allgemeines Wohngebiet WA 5 festgesetzt ist.

Für die geplante bauliche Erweiterung im zentralen Blockinnenbereich ist das allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Mit dieser differenzierten Gebietseinteilung ist eine baulich / bautypologisch unterschiedliche Strukturierung im Sinne einer Feinsteuerung der Bauvolumina durch Festsetzung zulässiger Geschossigkeiten, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahl, Bauweisen, Dachformen und Gebäudehöhen beabsichtigt, zudem sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Blockinnenbereich) bestimmte im Inneren des Baublocks städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden, die wiederum an den Blockrändern zulässig sein sollen.

Um ein Wohnquartier zu entwickeln, das auch das Wohnen ergänzende wohnverträgliche Nutzungen aufnehmen kann und sich gut in die vorhandene Nutzungsstruktur der umgebenden Gebiete einfügt, sollen in allen allgemeinen Wohngebieten neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein und es sollen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 5 (WA 1, WA 2, WA3, WA5)

Innerhalb der o.g. allgemeinen Wohngebiete WA sollen neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines überwiegend zum Wohnen genutzten Gebietes und sollen die beabsichtigte überwiegende Wohnnutzung des Baublocks und der angrenzenden Bereiche städtebaulich sinnvoll ergänzen. Die wohnergänzenden Nutzungen zielen auf Kommunikation sowie soziales und kulturelles Miteinander im Bestand entlang der Wilhelmshöher Allee sowie den weiteren den Block begrenzenden Straßen und können einen wichtigen Beitrag für das nachbarschaftliche Quartiersleben leisten. Auch Betreuungseinrichtungen für

Kinder oder Ältere, ersteres im Bestand schon vorhanden, sind in diesem Nutzungsrahmen möglich.

Als dem Wohnen untergeordnete, das Wohnen zusätzlich ergänzende und in die festgesetzte Bau- und Nutzungsstruktur städtebaulich einzufügende Nutzung können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Ausnahmen soll gemäß der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ein Rahmen für eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Das Wohnen bekommt als Hauptnutzung einen besonderen Vorrang, da insgesamt ein Wohnquartier entwickelt werden soll. Somit müssen sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Struktur und Größe in das Wohngebiet einfügen und von diesen Nutzungen dürfen keine Störungen für die Wohnnutzung ausgehen.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden ohne Warenangebot des Massenbedarfs sind (z. B. Kiosk, Backshop, Brotladen o. ä.), in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Auch diese Ausnahme zielt auf eine Nutzungsmischung, die insbesondere in gründerzeitlichen Wohnquartieren ein urbanes Nebeneinander von Wohnen und Versorgung ermöglicht, ohne die Wohnnutzung zu belasten oder in den Hintergrund treten zu lassen. Diese zulässigen Nutzungen sind zudem im Bestand auch ein sinnvolles Versorgungsangebot für die unmittelbar angrenzenden Gebiete entlang der Wilhelmshöher Allee und können daher zur angestrebten vertiefenden Verzahnung des Plangebietes mit der Umgebung beitragen.

Auch im Bestand sind über das Wohnen hinausgehende Nutzungen aufgrund des mehrgeschossigen vorwiegend gründerzeitlichen Gebäudebestands vorhanden. Die Nicht-Wohnnutzungen oder wohnergänzenden Nutzungen sind in den meisten Fällen in den Erdgeschosszonen konzentriert im Bereich der Wilhelmshöher Allee. Eine Ausnahme hiervon ist z.B. die Kindertagesstätte im Bereich der Herkulesstraße, die sich über das Erdgeschoss hinaus erstreckt.

Nicht zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 5 (WA 1, WA 2, WA3, WA5)

Zur Sicherstellung des Ziels einer überwiegenden Wohnnutzung des geplanten Quartiers, werden in allen allgemeinen Wohngebieten, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Verhindern von unerwünschten Störungen durch Ziel- und Quellverkehre. Auch lässt die angestrebte und vorhandene bauliche Struktur und Dichte nur Nicht-Wohnnutzungen zu, die in ihrem Flächenanspruch und Betrieb optimal eingefügt werden können und daher vorwiegend der Versorgung des Gebietes selbst dienen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die auf Kompaktheit und Schließung des gründerzeitlichen Blocks angelegte städtebauliche Struktur einfügen.

Um eine homogene Nutzungsstruktur zu entwickeln, gelten die oben aufgeführten Festsetzungen für alle als WA festgesetzten Flächen.

Ausnahme der zulässigen und unzulässigen Arten der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4)

Mit Ausnahme hiervon sind aus Gründen des Immissionsschutzes zum Erhalt des ruhigen Blockinnencharakters im Blockinnenbereich (WA 4) die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Dies dient ebenfalls zur Minimierung des Ziel- und Quellverkehrs im Blockinneren, auch mit Blick auf die mögliche Erschließung der behutsamen Innenentwicklung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. September 2020 dem Beschluss zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote zugestimmt. Teil dieses Beschlusses ist, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und

Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorzusehen sind. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/24C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ und der Plangebietsgröße von über 0,5 ha wird der Beschluss wirksam. Das Bebauungsplangebiet umfasst überwiegend den denkmalgeschützten Bestand. Die neu hinzukommende überbaubare Fläche mit der Zielsetzung der behutsamen Nachverdichtung umfasst eine Größe von unter 0,5 ha. Für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4), welches für die Errichtung von Mehrparteiengeschosswohnungsbau vorgesehen und geeignet ist, wird festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, in denen mindestens 30 Prozent der Wohnnutzfläche so geplant werden, dass diese mit sozialer Wohnraumförderung (Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG)) gefördert werden könnten. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnnutzfläche gemäß DIN 277 als einheitliche Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen davon im Hochbau.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) und Traufhöhen (als Mindest- oder Höchstmaß (TH)) oder durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzung erfolgen differenziert nach der vorhandenen und geplanten jeweiligen baulichen Situation innerhalb des Plangebiets.

6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die zulässige GRZ wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,6, im WA 4 mit 0,5 im WA 3 mit 0,7 und im WA 5 mit 0,9 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) ein Orientierungswert von 0,4 für die GRZ, der im Plangebiet im Wesentlichen auch eingehalten werden kann, in Teilbereichen aufgrund der Grundstückszuschnitte und der historischen gründerzeitlichen Situation überschritten wird, sodass auch höhere GRZ in diesen Teilbereichen zulässig sein sollen und entsprechend bestandsorientiert festgesetzt werden. In die Abwägung wurde hierbei eingestellt, dass – bezogen auf den gesamten Baublock – wesentliche Anteile der Baugrundstücksflächen als nicht überbaubare Flächen sowie ein zusammenhängender Bereich von Grundstücksflächen als zu erhaltende Grünflächen festgesetzt werden, so dass insgesamt eine übermäßige Überbauung des Blockes vermieden wird. Darüber hinaus wird die bauliche Weiterentwicklung auf zentrale, im Wesentlichen bereits überbaute Flächen begrenzt (WA 4), die flächensparsam über vorhandene Zufahrten erschlossen werden können.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bei der Ermittlung der GRZ hinzugerechnet werden. Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche darf durch diese Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu bis zu 50 von Hundert des festgesetzten Wertes in dem WA 4 überschritten werden.

Mit der Festsetzung von GRZ zwischen 0,4 – 0,7 und in Ausnahme bis zu 0,9 für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird den differenzierten Bebauungsdichten im Bestand und der städtebaulich wünschenswerten behutsamen Nachverdichtung Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete trägt zu einer, für die Lage im Stadtgebiet und die vorhandene Situation im Stadtteil Vorderer Westen üblichen baulichen Dichte bei.

Die zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich. In die Geschossfläche werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur Vollgeschosse eingerechnet.

Gemäß Planeintrag wird die maximal zulässige GFZ in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 3,3 und WA 2 auf 2,4, im WA 4 auf 2,8, im WA 3 auf 3,8 und im WA 5 auf 3,8 festgesetzt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte WA-Orientierungswert für die GFZ von 1,2 wird in Teilen deutlich überschritten. Hierbei wurde in die Abwägung eingestellt, dass der in den jeweiligen WA-Teilflächen festgesetzte GFZ-Wert analog zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bestandsorientiert festgesetzt wird. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen entlang der Wilhelmshöher Allee vorhandenen „historisch gewachsenen“ gründerzeitlichen Baublock mit unterschiedlich tiefen Parzellen und einer homogenen Geschossigkeit von bis zu fünf Vollgeschossen. Die städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt dieser prägenden gründerzeitlichen Bebauung sowie deren sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung. Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bestand nicht gegeben und durch die Weiterentwicklung nicht zu erwarten, so dass die festgesetzten GFZ-Werte als verträglich und der städtebaulichen Situation angemessen bewertet werden. Da die Abstandsflächen gemäß HBO eingehalten werden können und hinreichend nicht überbaubare und als Grünflächen zu erhaltende Flächen festgesetzt werden sind keinen gesonderten Maßnahmen im Sinne eines Ausgleichs für die Überschreitungen des Orientierungswertes der GFZ erforderlich sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen grundsätzlich zur planungsrechtlichen Sicherung bei, mit dem Ziel der angemessenen Weiterentwicklung des baulichen Bestands sowie den Zielsetzungen der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulich-räumlichen Struktur und des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden informellen städtebaulichen Konzeptes erfordert aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung, der Sicherung einer Struktur aus bebauten und nicht bebauten Flächen und der Einfügung der geplanten Bebauung in den stadträumlichen Kontext im Zusammenspiel mit der planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Bestands eine differenzierte Kombination der maximal zulässigen herzustellenden Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (GH max m über NHN) und der Festsetzung von Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß.

Insbesondere ist bei der Festlegung der Höhenentwicklung auch der bewegte Geländeverlauf, von Ost nach West entlang der Wilhelmshöher Allee mit einer maximalen Höhendifferenz von ca. 8 m (von ca. 169 m ü NHN bis auf ca. 177 m ü NHN) im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der **Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** erfolgt im Wesentlichen für die Flächen, welche für die geplante bauliche Weiterentwicklung vorgesehen sind (WA 4) sowie im Bereich

der bereits im Blockinneren erfolgten Nachverdichtung (Kita im Bereich Herkulesstraße, WA 2). Als zulässige Vollgeschosse werden in diesen Flächen – orientiert am baulichen Bestand – III bis IV (WA 4) bzw. III-IV (Teilfläche WA 2) als für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen angemessene Geschossigkeiten. Zusätzlich sind für diese überbaubaren Flächen maximal zulässige Gebäudehöhen (GH max) festgesetzt, die mit den angestrebten, künftig zulässigen Vollgeschossen sowie den vorhandenen Gebäudehöhen im Bestand korrespondieren und somit die Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzen und steuern. Die Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit orientieren sich darüber hinaus an der städtebaulichen Konzeptstudie für die bauliche Entwicklung des Baublocks nach innen. Die zulässigen Höhen sind so festgesetzt, dass sie sich in den Bereichen, wo unmittelbar durch die Neubebauung an den baulichen Bestand angeschlossen wird und eine Aufnahme der Baufluchten geplant ist, an der umgebenden Bebauung orientieren und beeinträchtigende Verschattungen oder ungünstige Belichtungssituationen vermeiden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als **maximale Gebäudehöhe (GH max)** jeweils in Metern über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Für den bereits bebauten Blockrand des Plangebiets wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen am prägenden historischen Gebäudebestand oder an der in der unmittelbaren Umgebung vorzufindenden Bebauung orientiert. Die für diese Bauflächen getroffenen Festsetzungen erfolgen daher bestandsorientiert wie folgt:

Die festgesetzten Gebäudehöhen zielen auf die Sicherstellung einer baulich und räumlich möglichst homogenen Struktur, mit einer etwas höheren Bebauung im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmshöher Allee hin und davon ausgehend abgestuft in Süd-Nord Richtung hin niedriger werdend zur öffentlichen Verkehrsfläche der Herkulesstraße. Ebenfalls im Bestand schon vorhanden und durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert, ist ein Anstieg der Gebäudehöhen in Ost-West-Richtung, der sich in der bestehenden topografischen Situation begründet. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Wilhelmshöher Allee 192 (Kreuzungsbereich Wilhelmshöher Allee und Berlepschstraße) hat nach Sichtung der Punktwolken im LIDAR-System eine reale Höhe von 198,5 m ü NHN und stellt somit den Hochpunkt des gesamten Blockes dar.

Auf die Festsetzung zwingender Gebäudehöhen wird verzichtet, jedoch sind Festsetzungen zu den Traufhöhen getroffen, die dem Ziel dienen, die beabsichtigte räumliche Struktur möglichst homogen auszubilden und Höhenversprünge innerhalb der weitestgehend in geschlossener Bauweise vorhandenen und geplanten Bebauung zu vermeiden (mit Ausnahme prägnanter Eckbereiche). Die Traufhöhen sind als **Mindest- und maximal zulässige Traufhöhen** festgesetzt und beschreiben den Schnittpunkt der aufgehenden Wände mit der Dachhaut als Maß in Metern über Normalhöhennull (m NHN).

Hiermit wird die für das Plangebiet und seine Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen durch die Traufbereiche begrenzte und wahrnehmbare Raumkanten sichergestellt und es werden „Brüche“ vermieden, wie sie aufgrund von nicht homogen eingefügten Baulückenschließungen der Nachkriegszeit im Bestand teilweise erkennbar und meist den niedrigeren Geschosshöhen gegenüber der gründerzeitlichen Bauweise geschuldet sind.

Städtebaulich angestrebt wird eine Dachlandschaft der Neubebauung, die begrünt wird und/oder als Freiraum gut nutzbar sein soll. Damit diese Wirkung und Nutzung nicht zu sehr beeinträchtigt wird,

sind Technikaufbauten in ihrer Höhe nur begrenzt zulässig (bis 3,0 m über GH max) und/oder müssen um ihr Höhenmaß, mindestens jedoch um 1,5 m zurückspringen. Die Grundfläche der zulässigen Technikaufbauten wird aus den vorgenannten Gründen begrenzt auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche. Von dieser Regelung sind im Sinne einer im Plangebiet angestrebten möglichst nachhaltigen Energieversorgung Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

Da mit der Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe im Zusammenspiel mit den zulässigen Dachformen nur eine grobe Höhenbegrenzung und keine einheitliche Traufkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin erreicht werden kann werden ergänzend hierzu **Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt. Zielsetzung dieser Kombination aus verschiedenen Höhenbeschränkungen, im speziellen der Beschränkung der Traufhöhen ist die Schaffung einer einheitlichen, zumindest auf einzelne Blöcke bezogene Traufkante.

Das Mindest- und Höchstmaß garantiert diese städtebaulich wünschenswerte und im Bestand auch schon vorhandenen Traufkanten, ermöglicht aber im späteren Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren noch eine gewisse Flexibilität, Decken- oder Dachstärken anzupassen. Auch mit Blick auf mögliche, bei denkmalgeschützten Gebäuden mit der Denkmalpflege abzustimmenden energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Ausgelöst durch den leicht erhöhten Parkraumbedarf aufgrund der Möglichkeit zur Schaffung von neuen Wohneinheiten und im speziellen aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit Höhenversprüngen von bis zu ca. 8 m innerhalb des Plangebiets und dem sinnfälligen Eingraben von Garagengeschossen in die vorhandenen Geländetopographie wird festgesetzt, dass **Garagengeschosse** nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. Aufgrund der Festsetzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen ergibt sich unabhängig der Anzahl der Vollgeschoss eine einheitliche Raum- und Traufkante.

Diese Festsetzungen zu den Gebäudehöhen durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen, Traufhöhen mit einem Mindest- und Höchstwert und die Anzahl an maximale zulässige Vollgeschosse dient dem Ziel, die beabsichtigte räumliche Struktur möglichst homogen ab- und auszubilden und Höhenversprünge innerhalb der weitestgehend in historischer geschlossener Bauweise (Blockrandbebauung) zu vermeiden. Ausnahme hiervon sind die vorhandenen erhöhten und prägnanten Eckbereiche. Hiermit wird die für den Stadtteil und die Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen Raum- und Traufkanten, mit Fokus auf der Gestaltung der Wilhelmshöher Allee sichergestellt und es werden „Brüche“ vermieden, wie sie aufgrund von nicht homogen eingefügten Behelfsbauten oder in ihrer Höhe reduzierteren Gebäuden im Bestand teilweise erkennbar sind- z. B. Wilhelmshöher Allee Nr. 172.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung und durch textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

6.3.1 Baugrenzen und Baulinien

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Flächen im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert sowie zusätzlich – im Bereich städtebaulich wichtiger Raumkanten und zur unterstützenden Sicherung von Baudenkmalern – durch festgesetzte Baulinien. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage und Stellung der geplanten behutsamen Nachverdichtung gemäß Städtebaulicher

Konzeptstudie und der vorhandenen Gebäude begrenzt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich daher an den vorhandenen Straßenverläufen zur Ausbildung bzw. planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Blockrandes. Bei der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands springen die Baugrenzen teilweise von der Gebäudekante vor. Dies verfolgt die planungsrechtliche Sicherung, möglicher künftiger energetischer Sanierung (bei denkmalgeschützten Gebäuden vorab mit der Denkmalpflege abzustimmen). Im Bereich der Wilhelmshöher Allee wird die vorhandene und raumbildende Kante der Hauptbaukörper als Baulinien festgesetzt, wobei vorhandene vorspringende, die Bebauung ebenfalls prägende Erker – teilweise mit Bodenanschluss – durch Baugrenzen eingefasst werden.

Festgesetzt wird, dass Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer bis max. 2,5 m überschritten werden dürfen, im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen allerdings nur unter Einhaltung des erforderlichen lichten Raums gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dies dient dem Ziel, gut nutzbare Aufenthaltsbereiche für die geplanten und vorhandene Wohn- und sonstigen Nutzungen schaffen zu können, jedoch die Hauptbaufluchten und geplanten Gebäudekubaturen zur Raumbildung beizubehalten. Der gleichen Zielsetzung und der Sicherung einer guten Erschließung der Gebäude dient die Festsetzung, dass Terrassen, Treppen und Rampen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung auch die Sanierung oder Neuerichtung, der für den Stadtteil Vorderer Westen prägenden Erkern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Sollten Teile der historischen Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee wiederaufgebaut werden müssen, kann im Dialog mit den zuständigen Fachämtern geklärt werden, ob von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen außerhalb der Hauptbauflucht (südlich in Richtung der Straßenbegrenzungslinie) im Bereich der Wilhelmshöher Allee 192, 190, 188 186, 184, 182, 180, 178, 176, 166 und 162 zurückgesprungen werden darf, da diese Baulinie primär zu Erhaltung und planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Bestands gewählt wurden.

Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen und Baulinien beeinflussen nicht die Klarheit des städtebaulichen Entwurfes und der prägenden vorhandenen städtebaulichen Situation. Die baulichen Kanten und Begrenzungen des öffentlichen Raums werden nicht beeinträchtigt, während die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder, insbesondere an den Blockinnenseiten angemessen erweitert werden und somit die getroffenen Festsetzungen auf die bereits vorhandene Situation in den bereits bebauten Flächen abgestellt sind.

6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Form und kompakten Grundstruktur sowie mit dem Anspruch moderne und resiliente Grundstücks- und Freiflächenausnutzung zu gewährleisten, sind jedoch bestimmte bauliche Anlagen von dieser Zielsetzung ausgenommen, um für die geplanten Nutzungen und die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige Nebennutzungen und -anlagen realisieren zu können. Dies betrifft neben den Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten dürfen, folgende baulichen Anlagen:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,

- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

Diese differenzierten Festsetzungen dienen einer klaren Zonierung der Baugrundstücke, insbesondere der nicht überbauten Flächen und regeln ein Freihalten bestimmter Bereiche von nicht erwünschten baulichen Anlagen. Fahrradabstellflächen sind jedoch ein sinnvolles Nutzungsangebot für diese Flächen und sollen auf den für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbaren Flächen zulässig sein.

Anlagen für Kleintierhaltung sind generell unzulässig, da sie dem mit der Planung angestrebten gründerzeitlich geprägten Gebietscharakter eines innerstädtischen Stadtquartiers entgegenstehen.

6.4 Bauweise

Offene und geschlossene Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird für den Großteil der Bauflächen die geschlossene Bauweise sowie für geringe Teilflächen gemäß Planeinschrieb die offene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise gilt rundumlaufend für die vorhandene Blockrandbebauung und somit für die bereits ohne seitlichen Grenzabstand bis auf wenige „Durchlässe“ in den Innenbereich des Blockes – geschlossen errichtete Bestandsbebauung, jedoch auch für die überbaubare Fläche im Blockinneren als Fläche für die behutsame bauliche Weiterentwicklung. Darüber hinaus wird für das Bestandsgebäude Herkulesstraße 73 (Nachverdichtung Kindergarten) die offene Bauweise festgesetzt, da dieses Gebäude im Bestand bereits mit seitlichem Grenzabstand als Solitär errichtet wurde. Die Bauweise orientiert sich demnach an der gründerzeitlichen Grundstruktur des Plangebietes selbst sowie seiner Umgebung und schafft einen, dieser Struktur entsprechenden Raum, der eventuelle Lärmquellen außerhalb des Blockes abschirmt und Aufenthaltsqualität und ruhige Bereiche im Blockinneren sicherstellt.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagengeschosse

Um ein geordnetes städtebauliches Siedlungsbild zuzusichern sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen:

Grundsätzlich sind Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Des Weiteren sind Ausnahmen für die Zulässigkeit bestimmter Nebenanlagen außerhalb der Baufenster in den Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, z. B. für Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern, sofern diese blickhemmend eingegrünt sind (s. Kapitel 6.3.2).

Darüber hinaus sind zur weiteren Steuerung der Lage von Nebenanlagen Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig.

Hierdurch soll der Bau von freistehenden Einzel-Garagen in den nicht überbaubaren Flächen verhindert werden. Gleichzeitig sollen Abstellräume / sog. Kellerersatzräume u. ä. auf den Baugrundstücken ermöglicht werden, da diese ein wichtiges ergänzendes Nutzungsangebot darstellen und somit oberirdische Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden können (z. B. für Fahrräder).

Diese Festsetzung in Kombination mit der Höhenbeschränkung von Nebenanlagen tragen zu einer Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen bei.

Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

Der Stellplatznachweis im Plangebiet soll auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden, der auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, die für das gesamte Stadtgebiet gilt, aber bislang nicht nach Lage oder Verkehrsgunst differenziert, wären daher als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit zugrunde zu legen. Für ggf. vorgesehene und im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet auch zulässige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen gelten Regelungen der Stellplatzsatzung bezogen auf die jeweiligen Nutzungsarten von in der Regel 1 Stellplatz je 35 m² gewerblicher/Büro-/Praxis-Fläche.

Das Plangebiet weist eine gute Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf, zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil Vorderer Westen und im Stadtteil Wehlheiden vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“).

Aufgrund dieser Ausgangssituation sind unterschiedliche Maßnahmen und Regelungen hinsichtlich der Festlegung und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Es sollen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen festgelegt werden und es sollen Maßnahmen zur Kompensation für diese Stellplatzbegrenzung getroffen werden. Daher gilt in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:

- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,70 Kfz-Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Wohngebäude mit „Micro-Appartements“ (Kleinwohnungen mit/ohne Gemeinschaftsflächen bis zu einer Größe von je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277): je 2 Kleinwohnungen / Appartements 1 Kfz-Stellplatz.
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen: je 70 m² Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Pro 10 Fahrrad-Abstellplätze ist mindestens eine Ladestation vorzuhalten, sofern bauordnungsrechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Je 50 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz und zusätzlich je 250 m² Verkaufsnutzfläche 1 Lastenradabstellplatz herzustellen.

Sofern Tatsachen vorliegen, aufgrund derer der Bedarf an notwendigen Stellplätzen weitaus geringer ist als der nach den festgesetzten Nachweisen oder nach Stellplatzsatzung rechnerisch ermittelte Bedarf (z. B. bei Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Bedarfen, betreutem Wohnen o. ä.),

kann auf Nachweis des tatsächlichen Stellplatzbedarfs im Einzelfall von den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um dem Plangebiet im Stadtteil Vorderer Westen an der Schnittstelle zum Stadtteil Wehlheiden mit den hier gegebenen stadtstrukturellen Besonderheiten gerecht zu werden. Es soll ein allgemeines Wohngebiet im Bestand gesichert und weiterentwickelt werden innerhalb eines Stadtteiles mit feinkörniger Mischung an Angeboten zur Versorgung, Kinderbetreuung, sozialen Einrichtungen, Gesundheitsversorgung, Bildung, Dienstleistungen, Kultur, Sport, Spiel- und Naherholungsflächen (u.a. Goetheanlage in direkter räumlicher Nähe) sowie mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV und guter Qualität der Fahrrad- und Fußwegeverbindungen (u. a. Fahrradstraße Goethestraße). Diese vorhandene Struktur vermindert den Bedarf an individueller Fahrzeugnutzung (motorisierter Individualverkehr) deutlich. Daher soll auf den privaten Grundstücken das Flächenangebot für Stellplätze – nicht erheblich, sondern moderat – reduziert und ein Anreiz geschaffen werden zur Schaffung und Nutzung einer nachhaltigen Mobilität.

Es wird daher ein reduzierter Nachweis an Stellplätzen festgesetzt in Abweichung von der für das gesamte Stadtgebiet nicht nach Lage oder Verkehrsgunst differenzierenden Stellplatzsatzung.

Hintergrund der Überlegungen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs ist die Tatsache, dass vier von fünf Wegen am Wohnstandort enden oder beginnen³. Das bedeutet, dass die Entscheidung der Verkehrsmittelwahl (also zu Fuß, ÖPNV, Pkw, Fahrrad) im überwiegenden Fall am Wohnstandort getroffen wird und sehr stark mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld im Kontext steht. Je besser und gleichwertiger das Angebot der einzelnen Verkehrsarten ist, desto größer ist der Anreiz, sie auch zu nutzen. Für eine möglichst nachhaltige, umweltschonende Mobilität gilt es daher, den umweltschonenden Verkehrsarten eine mindestens gleichwertige Ausgangssituation zu verschaffen. So können neben einer insgesamt umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs, das Wohnumfeld und die Stadtgestalt aufgewertet und die Kosten für die Stellplatzschaffung reduziert werden.

6.6 Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen wurden als Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der vorhandenen Schutzgüter getroffen. Vorhandene Gehölzbestände und Biotopstrukturen werden planungsrechtlich gesichert und gestärkt. Neben der Stärkung der Flora tragen diese Festsetzungen auch einen wichtigen Baustein zur Minimierung des CO₂-Haushalts bei.

6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume sind durch Festsetzungen zum Erhalt einzeln (zeichnerisch) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Bestandsbäume im Blockinnenbereich oder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Dieser Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen. Ein möglicher Verlust von Bäumen im Plangebiet, ausgelöst durch die geplante bauliche und planungsrechtlich künftig zulässige Weiterentwicklung kann nicht ausgeschlossen werden, umfasst aber nur wenige Teilflächen des Plangebiets und kann durch Neupflanzungen ausgeglichen werden..

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimaveränderungen und deren Folgen wird für die zu erhaltenden Bäume festgesetzt, dass diese bei Abgang durch standortgerechte heimische

³ vgl. Mobilität in Deutschland (MID), Ergebnisberichte, www.mobilitaet-in-deutschland.de

oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen sind.

6.6.2 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen.

Diese Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen dient der Sicherstellung der Speicherung von Niederschlagswasser und Erhöhung des Anteils der Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum der Verbesserung des Kleinklimas und der Reduzierung von Schadstoffen im Niederschlagsabfluss dient. Zudem soll durch die Begrünung dieser Flächen ein Beitrag zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geleistet werden. Je nach Standorteigenschaften können sich vielseitige Vegetationsgesellschaften auf den Dachflächen entwickeln und zu einer landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung der geplanten behutsamen Nachverdichtung insgesamt beitragen, insbesondere auch aufgrund der Lage des Gebietes in seiner unmittelbaren Nähe zur Goetheanlage und Herkulesstraße.

6.6.3 Private Grünfläche

Zur Grüngestaltung und positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung wird festgesetzt, dass die als private Grünfläche festgesetzte Fläche als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten ist. Die Zulässigkeit der Anlage von Wegen und Einbauten zum Aufenthalt (Sitzbänke, Beleuchtung u. ä.), welche im Bestand teilweise schon vorhanden sind, dient der Schaffung von Wegebeziehung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich sowie der Sicherung von wohnungsnahen Freiflächen zur privaten Nutzung. Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt auch, um diese Fläche von Bebauung freizuhalten und damit den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, da diese Fläche Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist.

6.6.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand inkl. Wurzelraum und natürlichem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Gehölzneupflanzungen: Hochstamm, StU 14-16 cm, 3xv, mDb).

Diese Grünfestsetzung dient dem Erhalt der den Blockinnenbereich in besonderer Weise prägenden Grünstruktur inklusive der vorhandenen Bestandsbäume und dient der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes. Diese Festsetzung trägt insbesondere auch zum Ausgleich der erhöhten Versiegelung der im Bestand vorhandenen angrenzenden Flächen sowie der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ vom Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel als Verfasser mit Stand vom 16. März 2023 (s. Anhang 02) trifft Aussagen nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, über die Belastung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau gelten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) die Orientierungswerte im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22:00 bis

6:00 Uhr) 45 dB(A). In innerstädtischen Lagen lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten. In diesem Fall sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen.

Die an den vier Seiten des Baublockes unmittelbar an die Wohngebäude angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in Teilen – insbesondere im Falle der Wilhelmshöher Allee – viel befahrene Straßen. Die auf diesen Straßen bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsmengen verursachen Emissionen, die auf das Plangebiet und die dort vorhandenen und beabsichtigten schutzwürdigen Nutzungen einwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, mögliche durch Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Aus den im Folgenden erläuterten städtebaulichen Gründen wurde den passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeben, um die prognostizierten Verkehrslärmimmissionen in städtebaulich und architektonisch verträglicher Weise im Plangebiet zu bewältigen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von schallabschirmenden Wänden bzw. entsprechender Lärmschutzwälle müssten in Anbetracht der Ausbreitungsbedingungen bei einer mehrgeschossigen Bebauung unangemessen hoch sein, um auch für die Obergeschosse eine Schallpegelminderung bewirken zu können und hätten einen erheblichen Flächenbedarf, der in der bestehenden bebauten Situation nicht vorhanden ist. Zudem wären solche abschirmenden Bauwerke aufgrund der notwendigen straßenbegleitenden Positionierung stadträumlich und stadtgestalterisch unakzeptabel. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können daher in der vorliegenden Planung keine Anwendung finden. Gleichwohl ergibt sich durch die vorhandene städtebauliche Struktur mit parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordneter weitestgehender geschlossener Bebauung ein gewisser Schallschutz für den Blockinnenbereich und die dort vorhandenen Freiflächen. Zudem verfügen die Bestandsbauten über lärmabgewandte – nach innen ausgerichtete – Gebäudeseiten, an denen schutzbedürftige Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer) vorgesehen werden können.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt durch die zugrunde gelegten aktuellen Verkehrszahlen, Tempobeschränkungen, untersch. Straßentypen, Angaben zum Schienenverkehr in der Berechnung gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 19 (Kfz) und Schall 03 (Straßenbahn) in Kombination mit den errechneten Beurteilungspegel zu folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 (die Schwankungen über einzelne Stockwerke können vernachlässigt werden), welche für den Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude zu beachten sind:

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A)

Festgesetzt ist daher, dass entsprechender passiver Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen ist. Das für eine Fassade notwendige gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen. Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-1:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße

und der Fläche für die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z. B. Wand/ Fenster) zu bestimmen.

An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Dies darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtern.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. Diese Festsetzung wird getroffen, um künftig auf Veränderungen reagieren zu können oder im konkreten Realisierungsprozess noch Änderungen hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen vornehmen zu können, z. B. um mögliche neue bautechnische Entwicklungen berücksichtigen zu können.

Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen (Umbau, Sanierung, Anbau) zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

6.8 Solarenergie

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgten Stadtverordneten-Beschlüsse zur Förderung der solaren Energieproduktion vom 21.02.22, im Sinne der Nachhaltigkeit und der dezentralen Stromerzeugung, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, Ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sind sofern die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 20 m² beträgt. Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Nutzfläche. Durch Photovoltaik wird auf direktem Weg aus elektromagnetischer Strahlung, ausgehend aus dem Sonnenlicht, elektrische Energie erzeugt. Diese verpflichtende dezentrale Stromerzeugung kann als Teilaspekt der Energiewende aufgefasst werden und soll diese mit der Umstellung von einer fossil-nuklearen Energieerzeugung auf klimaverträgliche erneuerbare Energien unterstützen.

6.9 Örtliche Bauvorschrift

6.9.1 Dachgestaltung u. Dachformen

Neben der baulichen Weiterentwicklung des Plangebiets ist die planungsrechtliche Sicherung des denkmalgeschützten Bestands Zielsetzung des Bebauungsplans. Wichtiger Faktor und prägend für die Bebauungsstruktur sind neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch die vorhandenen Dachformen. Im Bereich des Plangebiets befinden sich auf dem historischen Bestand eine Mischung aus Satteldächern mit zwei geneigten Dachflächen und zwei klassisch senkrechten Giebelseiten in unterschiedlichen Formen und Unterarten. Hierzu zählen Mansarddächer, mit jeweils zwei unterschiedlich geneigten Dachflächen und ebenfalls zwei senkrechten Giebelseiten, Walmdächer sowie Mansardflachdächer und Krüppelwalmdächer als weitere gemäß Planeinschrieb planungsrechtlich festgesetzte und zulässige Dachformen als Unterarten des Satteldachs.

Im Plangebiet sind nur Dachformen gemäß Planeintrag zulässig. Flachdächer können auch als flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgebildet werden. Als Unterarten von Satteldächern sind auch Mansard-, Mansardflach-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Bauvorhaben aus der jüngsten Vergangenheit im Plangebiet verfügen über ein Flachdach. Die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bezieht sich auf die neu zu bebauenden Flächen oder bereits umgesetzte Bauvorhaben der Nachverdichtung im Blockinnbereich. Aus kleinklimatischen Gründen soll im Plangebiet bei den, vom Denkmalschutz nicht direkt betroffenen Bauvorhaben eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden, dies kann mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern in der Regel ohne konstruktiv aufwendige Schubsicherungen für die Ausbildung der Vegetationstragschicht erfolgen, so dass sie optimale Voraussetzungen für eine Dachbegrünung bieten. Gleichwohl sind Flachdächer für die unmittelbare und weitere Umgebung des Plangebiets nicht untypisch.

Dieser Mix an zulässigen unterschiedlichen Dachformen dient neben der Sicherung der prägenden vielfältigen und trotzdem homogenen Dachlandschaft im Bestand auch der Option, Neubauten gemäß aktueller Ansprüche an Nachhaltigkeit, Flächenoptimierung und Flexibilität in diesen Bestand einbinden zu können, sofern der Schutz der denkmalwerten Umgebung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

6.9.2 Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen

Zufahrten und Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, und Versickerungsanteil ca. 30%, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als offene Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen.

Die Festsetzung zur Gestaltung nicht überbauter Flächen dienen der Minimierung des Anteils vollversiegelter Freiflächen und einer gestalterischen und naturnahen Aufwertung dieser Flächen, gleichzeitig wird damit ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Um die Aufheizung der nicht überbauten Flächen zu mindern, sind für alle Flächenbeläge im Außenraum helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Eine Bedeckung durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) ist nicht zulässig. Dies dient insbesondere auch der Vermeidung von Überwärmung durch vegetationslose oder vegetationsarme Flächen.

Die getroffenen Maßnahmen, Reduzierung der Oberflächenversiegelung und die beschriebene Überwärmungsminderung beeinflussen insbesondere im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) das Stadtklima positiv und leisten somit einen Beitrag zur Minderung der Überwärmung im Plangebiet. Thermischen und lufthygienischen Defiziten sowie Hitzestress als kumulierte Problemlagen im Plangebiet wird durch diese Festsetzungen entgegengewirkt.

6.9.3 Werbeanlagen

Um ein städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern und um Störungen angrenzender Nutzungen zu verhindern, werden Regelungen zur Anordnung und zur maximalen Größe von Werbeanlagen im Bereich des Plangebiets getroffen hinsichtlich der Zulässigkeit nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 1,00 m². Darüber hinaus sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen nicht zulässig. Um eine möglichst homogene Gestaltung sicherzustellen, sind die Werbeanlagen eines Gebäudes in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Es müssen bei der Beleuchtung von Werbeanlagen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit

warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen. Diese Festsetzung wird getroffen, um Insekten durch die Beleuchtung der Werbeanlagen und der Gebäude- und Grundstücksbereiche nicht zu beeinträchtigen. Besonders für Insekten entsteht durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt. Die getroffene Festsetzung dient daher der Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf Insekten.

6.10 Kennzeichnung und Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümer:innen und Bauherr:innen im Plangebiet Rechnung tragen.

Neben eher allgemeinen Hinweisen (wie z.B. Denkmalschutz – Bodenfunde, Umgang mit Mutterboden, Baum- und Artenschutz) gehören hierzu auch die plangebietsspezifischen Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen oder Kampfmittelvorkommen.

Zur Ermöglichung einer Flexibilität bei der späteren Umsetzung und zur Bestandssicherung wird auf der Ebene der Bauleitplanung eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt mit der Zielsetzung, die behutsame Nachverdichtung auf bereits versiegelten / überbauten Flächen planungsrechtlich zu steuern. Sollten dennoch Flächen durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, welche nicht im Bestand bereits versiegelt oder überformt sind, hierzu zählt zum Beispiel die Baulückenschließung und vergleichbares im Blockinnenbereich, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten und/oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zu informieren.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des Bombenabwurfgebiets des Zweiten Weltkriegs kann vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind erfahrungsgemäß keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee als Bestandteil des Plangebiets ist Bestandteil der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Bergpark. Die Welterbestätte „Bergpark Wilhelmshöhe“ mitsamt seiner umgebenden Kern- und Pufferzone ist von der Planung und Errichtung raumprägender Anlagen freizuhalten, schützenswerte Sichtbeziehungen in ihrem Umfeld sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. UNESCO-Welterbestätten unterliegen als besonders schützenswertes Erbe der Menschheit völkerrechtlich bindenden Verpflichtungen. Mit der Auszeichnung „UNESCO-Welterbestätte“ geht die Verpflichtung einher, diese in Bestand und Bedeutung zu schützen, sie an die Öffentlichkeit zu vermitteln und die Weitergabe an künftige Generationen zu sichern. Die Welterbestätten tragen wesentlich zur Identität der Planungsregion Nordhessen bei, die nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für Unternehmen und andere gesellschaftliche Akteure einen bedeutenden Stellenwert besitzen.

7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.1 Umweltschutz

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist generell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern handelt (die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 34.615 m², hiervon ist ein großer Flächenanteil als öffentliche Verkehrsfläche sowie private Grünfläche festgesetzt, die nicht in die Grundfläche eingerechnet werden, somit wird die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreiten), wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden, was im vorliegenden Verfahren der Fall ist.

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wird jedoch im Folgenden der Umweltzustand gemäß Bestandsausprägung zusammenfassend beschrieben und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert. Die entsprechende Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, in stichpunktartiger Form.

7.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- im Blockrandbereich und zum Teil im zentralen Blockinneren bereits komplett überbaut und versiegelt,
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben,
- höchstwahrscheinlich keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- die planungsrechtliche Sicherung berücksichtigt den Bestand und eine behutsame

Nachverdichtung in Form einer Baulückenschließung/baulichen Weiterentwicklung auf bereits versiegelten oder überbauten Flächen,

- keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits großflächig vorhandener Vorversiegelung und mit dem Bebauungsplan festgesetzter größerer zusammenhängender nicht überbaubarer bzw. von Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie Sicherung der vorhandenen Grünfläche,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet,
- der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil von Quellenschutzgebieten oder Vergleichbarem,
- Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene Überbauung/Versiegelung, geringe Versickerungsrate im Randbereich und zentralen Blockinnenbereich,
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs, da bereits Versiegelung und Überbauung gegeben,
- voraussichtlich Verbesserung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie der gewählten Dachbegrünung und Erhaltungsfestsetzung von vorhandenen Grünflächen,
- mit Begrünung von Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der hinsichtlich der Schutzgüter Boden und auch Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch vorhandene und angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen,
- großflächig vorhandene Grünflächen/ Grünzug im Blockinneren,
- geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung,
- stark überwärmter Bereich mit mittleren bis hohen bioklimatisch-lufthygienischen Belastungen,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- durch Festsetzung einer Vielzahl an Bäumen zum Erhalt und der Flächenfestsetzung zur Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dachbegrünung erfolgt eine klimatisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen im geringen Umfang,

- mit den Festsetzungen zur Bauweise und grünordnerischen Festsetzungen wird sich der Anteil an klimatisch positiv wirksamen Flächen und Elementen leicht verbessern,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund des vorhandenen Grades der Überbauung im Bestand und der Konzentration der überbaubaren Flächen auf bereits überformte Bereiche.

7.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- gemischte Nutzungsstruktur soll erhalten und für untergenutzte Grundstücke bzw. Gebäude im Blockinneren soll gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht werden,
- es werden die Voraussetzung geschaffen für innenstadtnahen Wohnungsbau,
- akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgläusche der angrenzenden Straßen,
- geringe Bedeutung.

Auswirkungen

- Festsetzung von Gebäudefronten mit Lärmschutz mit Vorgaben für passiven Schallschutz zur qualitativen Steigerung der Wohnfunktion,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit anthropogener Überprägung,
- vorhandene Vegetations-, Gehölz- oder Grünstrukturen,
- eventuell Brut-/Nistvorkommen gängiger, seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten,
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten,
- mittlere Bedeutung.

Auswirkungen

- kein durch die Planaufstellung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten sowie Verlust von Grünräumen anzunehmen da die überbaubaren Flächen sich auf bereits überformte Bereiche konzentriert,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.6 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Bestand

- städtisch geprägtes Landschaftsbild,
- durch die Festsetzungen wird zukünftig eine Gestaltung des Freiraums und der Bebauung ermöglicht, die einer innerstädtischen Stadtbildgestaltung gerecht wird.

Auswirkungen

- Nachverdichtung auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeptstudie zur geordneten Entwicklung,
- planungsrechtliche Sicherung des schutzwürdigen Denkmalbestands,
- Auflösung bzw. Überwindung von wenig attraktiven Situationen (Stadtreparatur im Blockinnenbereich durch u.a. planungsrechtliche Steuerung der Nebenanlagen, Begrenzung der baulichen Weiterentwicklung auf die von Süden zu erschließende Blockmitte in Fortführung bereits vorhandener baulicher Strukturen),
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen mit Orientierung an vorhandenen Gebäudehöhen sowie Regelungen zu nicht überbaubaren Flächen,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden und einer denkmalgeschützte Gesamtanlage.

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen denkmalschutzrechtliche Vorgaben,
- planungsrechtliche und nachrichtliche Kennzeichnung der Denkmäler über die Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) und denkmalgeschützte Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Auswirkungen

- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

7.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Auswirkungen

- keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich u. U. zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

Für das Stadtgebiet Kassels existiert eine Baumschutzsatzung⁴. Der räumliche Geltungsbereich dieser

⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) vom 11. Dezember 2017

Satzung umfasst den Planbereich, so dass diese Satzung hier Anwendung findet.

Der prägende Gehölzbestand im Blockinnenbereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung fast vollständig planungsrechtlich geschützt. Eine Entnahme geschützter Bäume ist nur nach Genehmigung gemäß § 6 Baumschutzsatzung zulässig und ist mit dem Bauantrag für das jeweilige Bauvorhaben beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu beantragen. Für jeden geschützten Baum ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatz zu schaffen. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind artenschutzrechtliche Belange stets zu berücksichtigen. Die Hinweise des Bebauungsplans in Ziffer 1 zu den Bäumen und in Ziffer 3 zum Baum- und Artenschutz sind zu beachten.

7.3 Soziale Auswirkungen

Die städtebauliche Neustrukturierung des Blockinnenbereich und die planungsrechtliche Sicherung des Bestands sorgt dafür, den überregional bekannten Stadtteil Vorderer Westen zu sichern und zu stärken und durch die geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen in seiner Funktion weiterzuentwickeln. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Deckung von vorhandenem Wohnraumbedarf in einem für Wohnen stark nachgefragten und gut erschlossenen Stadtbereich. Die soziale Aufwertung des Quartiers trägt zur Vermeidung vorhandener Missstände aufgrund der in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Bau- und Nutzungsstruktur im Blockinnenbereich des Plangebietes bei. Mit der Umsetzung der Planung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewährleistet werden. Die in dem Baublock bestehenden und künftigen bzw. geplanten Nutzungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Für untergenutzte Grundstücke bzw. Gebäude wird eine gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht. Eine Erhöhung der Verkehre und der verkehrsbedingten Emissionen ist mit diesem Vorhaben nicht bzw. nicht in erheblichem Maß zu erwarten, da bereits eine hohe Nutzungsdichte im Plangebiet und im Stadtteil zu verzeichnen ist. Negative Auswirkungen auf die Bewohnerschaft sind dementsprechend nicht gegeben.

7.4 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zukünftig eine Gestaltung von Bebauung und Freiraum ermöglicht, die einer innerstädtischen Stadtbildgestaltung gerecht wird. Zudem orientiert sich die geplante Baulückenschließung in ihrer Struktur, Nutzung, baulichen Dichte und Bauhöhe an den umgebenden Bebauungsstrukturen der vorhandenen Blockrandbebauung. Das Plangebiet kann verträglich und seiner Lage entsprechend gesichert und weiterentwickelt werden. Überdies hinaus trägt die Aufstellung des Bebauungsplans dazu bei, den in seine Aussagekraft nicht mehr zeitgemäßen aber aktuell noch rechtsgültigen Bebauungsplan im Plangebiet unwirksam zu machen und den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzubilden.

7.5 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Neben der städtebaulichen Neuordnung des Blockinnenbereichs trägt die Aufstellung des Bebauungsplans auch für die planungsrechtliche Sicherung des Bestands bei. Die bauliche Aufwertung und Sicherung als Grundlage der stadtplanerischen und sozialen Auswirkungen hat positive Auswirkungen im Sinne einer allgemeinen Wertschöpfung.

7.6 Ökologische Auswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit im Blockrandbereich und im zentralen Blockinnenbereich zu ca. 90 % versiegelt und weist nur einen sehr geringen Anteil an Grünflächen oder offenen Böden auf. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie mit der Steuerung der überbaubaren Flächen im Blockinneren kommt es nur zu einer sehr geringen Erhöhung der überbauten und versiegelten Flächen. Aufgrund von Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung auf Grundstücksfreiflächen sowie zur Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung im Vergleich zum Bestand ergeben sich voraussichtlich positive Effekte:

Mit der Begrünung von Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann und zudem Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich gegenüber dem heutigen Zustand nur minimal erhöhen, während der Anteil an Vegetationsflächen im Geltungsbereich durch die Festsetzungen höchstwahrscheinlich zunehmen oder zumindest gleich bleiben wird, u. a. durch begrünte Dachflächen (s. o.). Damit ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die ökologische Situation und den Arten- sowie Biotopschutz hat.

7.7 Gesamtabwägung

Nachhaltiges Planungsziel ist es, den Eingriff in den Boden und die Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dieses Planungsziel wurde bereits in den 1990er Jahren von der Bundesregierung aufgegriffen und mit dem „30-Hektar-Ziel“ als Nachhaltigkeitsstrategie beschrieben. Dieses Ziel zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurde im Zuge der Forderungen nach einer Reduktion des Ressourcenverbrauchs in den 1990er Jahren geprägt. Es basiert auf dem Ziel, den damaligen Ressourcenverbrauch auf ein Viertel des damaligen Umfangs zu reduzieren. In Bezug auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) entsprach das – bei der damaligen Neuinanspruchnahme von 120 Hektar pro Tag (1993–96) – etwa 30 Hektar.

Für die mit dem Bebauungsplan vorbereitete behutsame bauliche Weiterentwicklung des Baublocks werden die Grundflächen bereits versiegelter Flächen umgenutzt und wenige bis gar keine bislang un bebauten oder nicht erschlossenen Flächen neu in Anspruch genommen. Der Eingriff in den Boden wird somit auf ein Mindestmaß begrenzt bzw. ist zu vernachlässigen. Daraus resultierend wird mit dem Schutzgut Boden äußerst sparsam umgegangen. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung eines gründerzeitlichen Baublocks im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Kassel. Die im Plangebiet vorhandene Nutzungsmischung, aus Wohnen und wohnergänzenden bleibt erhalten.

Die Planung berücksichtigt den Ansatz, bestehende infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und somit keine weiteren CO₂ Inanspruchnahme mehr zu fördern. Die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen, Versorgungstrassen, ÖPNV-Haltestellen) wird in vollem Umfang genutzt und somit effizienter gemacht. Es entstehen keine ressourcenschädlichen bzw. -verbrauchenden Erschließungsmaßnahmen. Neben der CO₂ Einsparung durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen spielt auch die Finanzierung und Unterhaltung eben dieser eine wichtige Rolle bei der Nachverdichtung. Als wichtiger Faktor der ökonomischen Beanspruchung von Infrastruktureinrichtungen sollten auch steigende Infrastrukturfolgekosten genannt werden – ausgelöst durch abnehmende Siedlungsdichte insbesondere durch Ausweitung von Siedlungsflächen bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang. Insofern

leistet die Nutzung des bereits durch Infrastrukturanlagen erschlossenen Plangebietes und auch die damit verbundene Nutzungsintensivierung einen Beitrag zur Begrenzung von Infrastrukturfolgekosten.

Die eingangs formulierten und verfolgten bauleitplanerischen Zielsetzungen in Kapitel 1. „Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung“ werden mit der Planung erfüllt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet. Die Eingliederung der planungsrechtlich festgesetzten Baukörper in den Bestand ist ebenso gesichert wie der Erhalt von raumprägenden Fluchtlinien und Sichtachsen, u. a. über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Stadträumlich ist die Planung ein wichtiger Beitrag zur baukulturellen Entwicklung des Kasseler Vorderen Westens.

Im Zuge der Planungen und der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Bebauung und Vegetation ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen und es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nicht erkennbar.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des Baugesetzbuchs im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen insbesondere bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung sowie durch eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes und Bewahrung vorhandener denkmalwerter Anlagen.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich. Mit dem Bebauungsplan wird die Einfügung der neuen Wohn- und wohnergänzenden Nutzungen in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur vorbereitet.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets Kassels gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen und sind bereits aufgrund der bestehenden Nutzung, auch in Bezug auf den Blockinnenbereich gegeben.

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Herkulesstraße, Berlepschstraße und Huttenstraße mit der Anbindung an die Wilhelmshöher Allee, welche in östlicher Verlängerung in einem wichtigen Knotenpunkt im Innenstadtbereich für die Stadt Kassel mündet. Die Erschließung des Blockinneren ist im Bestand schon vorhanden und über privat-rechtliche Einigung gesichert. Weitere Erschließungsmaßnahmen für den Blockinnenbereich müssen ebenfalls privat-rechtlich z.B. in Form von Baulasten oder Überfahrtsrechten geregelt werden. Der Bebauungsplan bereitet die privat-rechtliche Einigung nur vor. Die Erschließung muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Das Gebiet ist zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar bzw. sind wichtige Einrichtungen und Angebote im Nahbereich mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln (nicht motorisierte Verkehrsträger wie

Fußgänger und Fahrradfahrer bzw. öffentliche Verkehrsmittel) gut erreichbar, neben der Innenstadt z. B. der Fernbahnhof oder die Friedrich-Ebert-Straße. Der Standort ermöglicht eine Bewältigung der alltäglichen Wege ohne motorisierten Verkehr und somit ohne auf ein (eigenes) Auto angewiesen zu sein.

9 Kosten

Für die Stadt Kassel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine investiven Kosten.

10 Bodenordnung

Das Erfordernis für eine Grundstücksneuordnung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst und ist gemäß der §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

Im Blockinnenbereich könnten im Hinblick auf eine mögliche Gebäude- und Erschließungskonzeption aufgrund der heterogenen Eigentumsstruktur für eine ordnungsgemäße Bebauung und Erschließung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus öffentlich-rechtliche Sicherungen erforderlich sein.

Aufgestellt:

Stadt Kassel,
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Bearbeitet:

ebene 4
architektur und städtebau

gez.

Büscher

Kassel, den

gez.

Linker

Kassel, den

11 Anhang

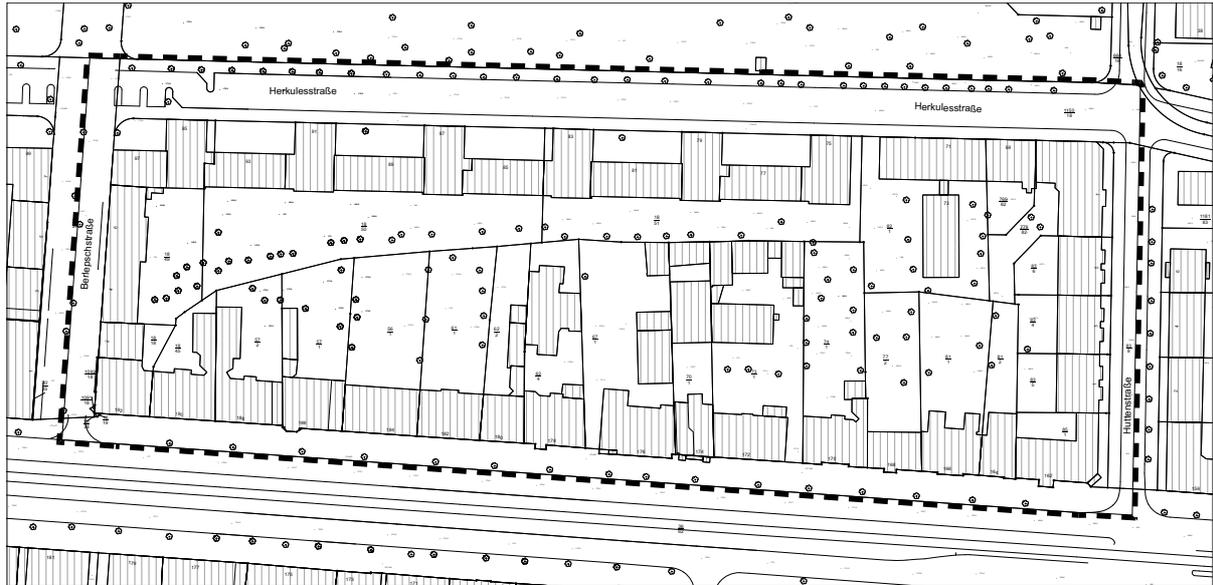
- Lagepläne zu den unterschiedlichen Varianten der städtebaulichen Konzeptstudie, Verfasser: ebene 4 architektur und städtebau, Stand: 13. März 2023
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, Verfasser: Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel, Stand: 16. März 2023

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/ 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Textliche Festsetzungen

- Entwurf -

Stand: 05. April 2023



Kassel **documenta** Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- Stadtplanung -

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

ebene⁺
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6

34119 Kassel | www.ebenevier.de

Michael Linker

Sebastian Stürzel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

(§ 1 Abs. 8 BauGB)

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. II/24C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich. Der Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ wird durch den Bebauungsplan Nr. II/24C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ teilweise ersetzt und ist in den überlagerten Bereichen nicht mehr anzuwenden.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

Mit Ausnahme hiervon sind im allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) die ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben.

Für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4), welches für die Errichtung von Mehrparteien-geschosswohnungsbau vorgesehen und geeignet ist, wird festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, in denen mindestens 30 Prozent der Wohnnutzfläche so geplant werden, dass diese mit sozialer Wohnraumförderung (Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWoFG)) gefördert werden könnten.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

(§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten 4 (WA 4) bis zu 50 von Hundert des festgesetzten Wertes überschritten werden.

Der Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ganz oder anteilig zugeordnete private Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 18 i. V. m. § 21a Abs. 1 BauNVO)

Alle Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Die Traufhöhen (TH) ist als Mindest- und Höchstmaß gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Der Bemessungspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand auf der Gebäudelängsseite mit der Außenkante der Dachhaut.

Die Zahl der Vollgeschosse ist laut Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten.

In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

Garagengeschosse sind nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

4.1 Baugrenzen und Baulinien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 2,5 m zulässig. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur unter Einhaltung des erforderlichen lichten Raums gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

4.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,
- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es gilt die gemäß Planeintrag zulässige Bauweise.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

6.2 Die maximale Höhe der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt und beschreibt das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage.

6.3 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig.

6.2 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 44 HBO)

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gilt im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:

- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,70 Kfz-Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird,
- Wohngebäude mit „Micro-Appartements“ (Kleinwohnungen mit/ohne Gemeinschaftsflächen bis zu einer Größe von je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277): je 2 Kleinwohnungen / Appartements 1 Kfz-Stellplatz.
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen: je 70 m² Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Pro 10 Fahrrad-Abstellplätze ist mindestens eine Ladestation vorzuhalten, sofern bauordnungsrechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Je 50 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz und zusätzlich je 250 m² Verkaufsnutzfläche 1 Lastenradabstellplatz herzustellen

Sofern Tatsachen vorliegen, aufgrund derer der Bedarf an notwendigen Stellplätzen nachweislich weitaus geringer ist als die zuvor beschriebenen Vorgaben oder der nach Stellplatzsatzung rechnerisch ermittelte Bedarf (z. B. bei Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Bedarfen, betreutem Wohnen o. ä.), kann auf Nachweis des tatsächlichen Stellplatzbedarfs im Einzelfall von den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.

7. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen.

7.2 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen.

Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Ergänzung der

Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (zu den Anforderungen an die Dachbegrünung siehe Hinweise, Punkt 4).

7.3 Private Grünflächen

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche ist als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Die Anlage von Wegen und Einbauten zum Aufenthalt (Sitzbereiche, Sitzbänke, Beleuchtung u. ä.) sowie Spiele für Kinder (Trampolins, Aufstellpools u. ä.) ist zulässig.

7.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand inkl. Wurzelraum und natürlichem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Gehölzneupflanzungen: H., StU 14-16 cm, 3xv, mDb).

8. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist vor allem an den Fassaden der Wilhelmshöher Allee und an den angrenzenden Fassaden der Berlepschstraße und Huttenstraße stark durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeines Wohngebiet können nur im in den nördlichen Bereichen der Berlepsch- und Huttenstraße sowie an der Herkulesstraße und im gesamten Innenhof eingehalten werden.

Für den Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude ist passiver Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind zu beachten:

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A)

Das für eine Fassade notwendige gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen.

Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-1:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche für die Bau-Schalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z. B. Wand/ Fenster) zu bestimmen.

An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Dies darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtern.

8.2 Bemessung des baulichen Schallschutzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können.

9. Solarenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m² beträgt.

Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Dachnutzfläche.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Dachgestaltung u. Dachformen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Dachformen gemäß Planeintrag zulässig. Flachdächer können auch als flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgebildet werden. Als Unterarten von Satteldächern sind auch Mansard-, Mansardflach-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

§ 2 Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Zufahrten und PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster (Fugen > 3 cm, Versickerungsanteil ca. 30%), Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen

Bodenverhältnisse dies zulassen. Für die Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als offene Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mindestens 25 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubhecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. 2xv mB, Höhe mind. 100-150 cm).

Mit Schotter oder Kies überdeckte Flächen sind nicht zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 1,00 m² zulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist.

III. Hinweise

1. Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten. Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten.

2. Kunstwerk "7000 Eichen"

Im Plangebiet befinden sich keine Baumstandorte des Kunstwerkes „7000 Eichen“ betroffen.

3. Baum- und Artenschutz

Sobald Flächen durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, welche nicht im Bestand bereits versiegelt oder überformt, sind wie z.B. die Baulückenschließung und vergleichbares im Blockinnenbereich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren durchzuführen.

Laubbäume mit mindestens 80 cm Stammumfang in 1m Höhe sowie alle im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind gem. Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt. Fällungen geschützter Bäume müssen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Kassel auf Antrag gesondert befreit werden.

Bei unvermeidbarer Fällung von Höhlenbäumen sind die Höhlungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen oder Bilchen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dann festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatschutz zu beantragen. Von zu fällenden Höhlenbäumen sind die Stammabschnitte mit den Höhlungen zu sichern, gesondert herauszuschneiden und an verbleibenden Großbäumen fachgerecht zu montieren.

4. Dachbegrünung

Die Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2017) sind zu beachten.

5. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befinden sich nach Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützte Einzelbaudenkmale sowie eine Denkmalgeschützte Gesamtanlage. Diese sind zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern, der denkmalgeschützten Gesamtanlage oder im direkten Umfeld ist gemäß § 16 HDSchG vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen. Bodenfunde sind gem. § 21 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

6. 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. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

7. Insektenverträgliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und/ oder in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen sowie Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

8. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Entwässerung

Für die Regenwasserversickerung auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Eine Versickerung des von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn der Nachweis einer schadlosen Versickerung erbracht wird. Die rechtliche Erlaubnis zur Regenwasserversickerung wird von der zuständigen Wasserbehörde erteilt.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen (zum Beispiel Rigolen) sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 und das DWA-Merkblatt 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) zu beachten.

10. Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

(Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)

Das GEIG vom 18. März 2021 stellt besondere Anforderungen an Bestandsgebäude und Neubauten hinsichtlich der Einrichtung von Leitungsinfrastruktur und der Errichtung von Ladepunkten, und ist insbesondere bei neuen Wohn- und Nicht-Wohngebäuden zu beachten. Die Vorschriften dieses Gesetzes sind auf alle Vorhaben anzuwenden, für welche die Bauantragsstellung oder der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung oder die Bauanzeige ab dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgt.

Da sich das Gesetz auf Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen bezieht, wird weiterhin empfohlen, 50 % der Stellplätze mit einer entsprechenden Leitungsinfrastruktur zu versehen, sodass die Möglichkeit besteht, Ladesäulen für Elektromobilität zu installieren.

11. Fahrradabstellplätze

Bei der Anlage von Fahrradabstellplätzen sind die „Hinweise zum Fahrradparken“, FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2012 zu beachten. Diese ergänzen und vertiefen die „Empfehlungen für Radverkehrsanlagen“ (ERA), Ausgabe 2010 (FGSV 284) sowie die „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Ausgabe 2005 (FGSV 283).

12. Pufferzone zum Welterbe Bergpark Wilhelmshöhe

Die öffentliche Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee ist Bestandteil der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Bergpark.

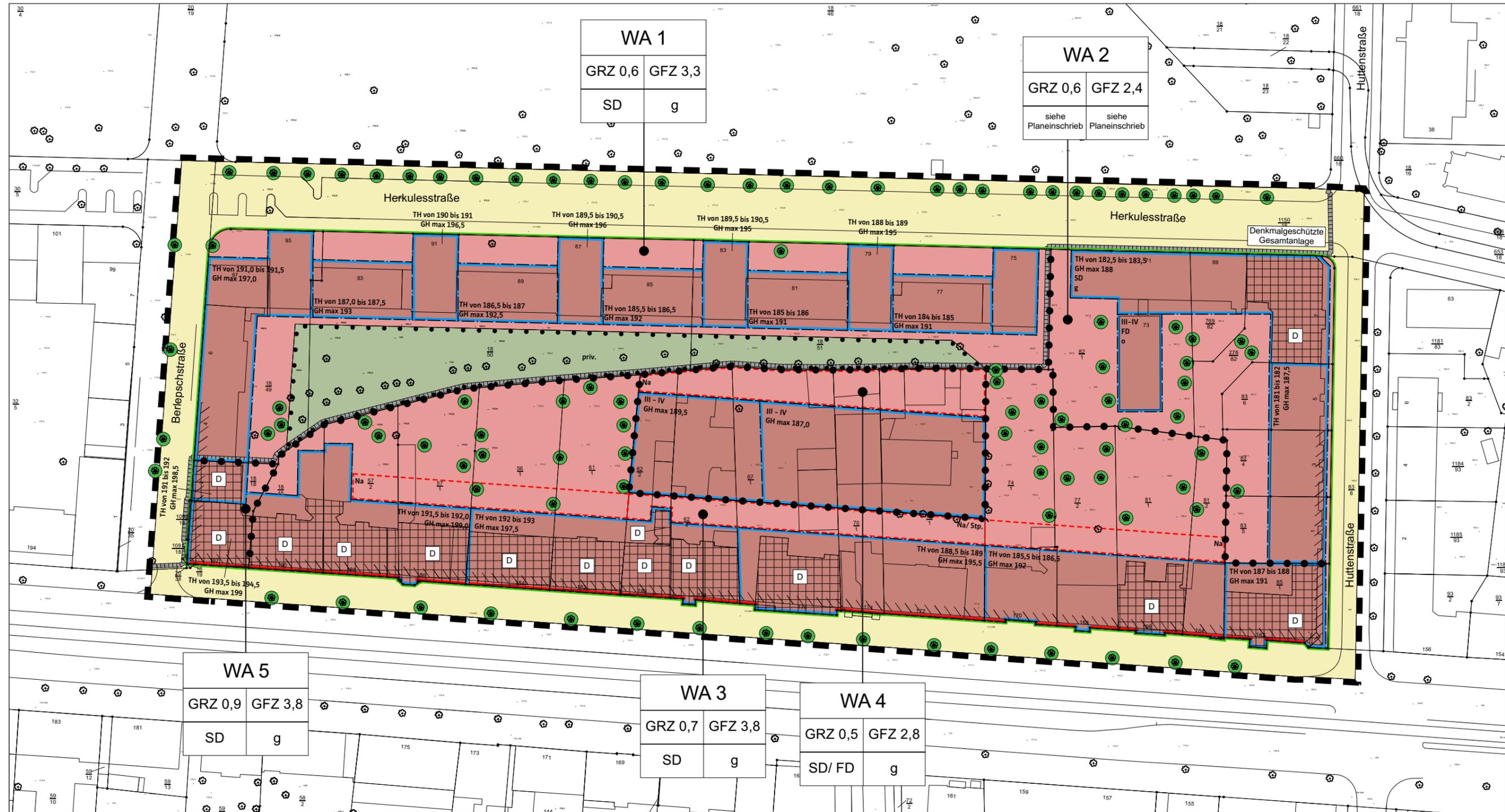
13. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

14. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten. Es sollte eine altlastenfachliche Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration erfolgen.

PLANZEICHNUNG



M 1:1000

Bebauungsplan Nr. II/24 C
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Entwurf -

Maßstab: 1:1000

Stand: 05. April 2023

Kassel **documenta** Stadt

Bearbeitung:

ehene⁴
architektur und städtebau

PLANZEICHEN

Begrenzungslinien	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Grünflächen						
gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	gemäß Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132),	zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)						
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 	1. überbaubare Fläche 2. nicht überbaubare Fläche 1. 2. allgemeines Wohngebiet  	Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. 1,0 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. IV Gebäudehöhe (bezogen auf Meter über NHN) Traufhöhe als Mindest und Höchstmaß z.B. TH von 186,5 bis 187,0 maximale Gebäudehöhe z.B. GH max 189,0 Dachformen Satteldach und Unterarten gemäß örtlicher Bauvorschrift § 1 SD Flachdach FD	private Grünfläche  zu erhaltende Bäume  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 						
Baugrenze (§ 23 BauNVO) 	Bauweise								
Baulinie (§ 23 BauNVO) 	geschlossene Bauweise g offene Bauweise o		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 						
Straßenbegrenzungslinie bzw. Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen 	Nutzungsschablone								
Abgrenzung unterschiedl. Art der Nutzung / Maß der Nutzung / Bauweise 	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2">Gebietstypus/ Art der Nutzung</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Geschossflächenzahl</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Bauweise</td> </tr> </table>	Gebietstypus/ Art der Nutzung		Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Dachform	Bauweise		Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Gebäudefronten mit Lärmschutz gem. Nr. 9 der textlichen Fessetzungen 
Gebietstypus/ Art der Nutzung									
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl								
Dachform	Bauweise								
Verkehrsflächen									
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)									
öffentliche Verkehrsfläche 									
Flächen für Stellplätze, Einfahrten und Nebenanlagen	Regelungen für den Denkmalschutz								
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 u. § 9 Abs. 3 BauGB)	(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)								
Fläche für: Nebenanlagen (Na) Stellplatz (Stp.) entsprechend der jeweiligen Beschriftung z.B. 	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen  Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmae), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB) 								
			Flurstücksgrenze  Gebäude mit Hausnummer  Flurstücksnummer z.B. 78/39  Baum 						

Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ - Entwurf -

o. M.	Stand: 05. April 2023
Kassel documenta Stadt	Bearbeitung:  architektur und städtebau

Vorlage Nr. 101.19.810

22. Mai 2023
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44
1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerweherschule"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Standort der Landesfeuerweherschule im Stadtteil Brasselsberg soll ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des bestehenden Geländes der Landesfeuerweherschule und einen Abschnitt der nördlich angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße. Mit der Aufstellung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/44 „Bebauungsplan für einen Teilbereich des östlichen Dönchewaldes südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee“ in einem Teilbereich geändert. Der Bebauungsplan Nr. III/44 1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“ wird zum Zweck der Nachverdichtung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
Ziel und Zweck der Planung ist die bauliche Erweiterung der Landesfeuerweherschule auf ihrem bestehenden Betriebsgelände zur Sicherung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehren in Hessen unter Berücksichtigung der Schutzbelange des angrenzenden FFH-Gebietes ‚Dönche‘ und mit Einbeziehung der verkehrlichen Erschließung.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Geltungsbereiches sind als Anlagen beigefügt.

Der Ortsbeirat Brasselsberg hat die Vorlage in seiner Sitzung am 30. März 2023 behandelt. Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage in ihrer Sitzung am 17. Mai 2023 zugestimmt. Der Magistrat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 22. Mai 2023 zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/44 1. Änderung „Erweiterung Landesfeuerweherschule“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Land Hessen will auf dem Gelände der Landesfeuerweherschule im Stadtteil Brasselsberg bauliche Erweiterungen vornehmen, um der stark gestiegenen Nachfrage nach einer Ausweitung des Ausbildungsbetriebes gerecht zu werden. Vorgesehen ist der Bau eines Lehrsaalgebäudes und begleitender Unterkunftsgebäude sowie einer Tiefgarage. Damit soll dem hohen Aus- und Fortbildungsbedarf für die Sicherung der Einsatzfähigkeit der in den hessischen Städten und Gemeinden ansässigen Feuerwehren Rechnung getragen werden. Neben der Berücksichtigung der Schutzbelange des angrenzenden FFH-Gebietes ‚Dönche‘ soll im Bebauungsplan auch die Anbindung an die nördlich angrenzende öffentliche Erschließungsstraße geregelt werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf dem Gelände der vorhandenen Landesfeuerweherschule im Eigentum des Landes (Teilfläche Flurstück 103/22). Zur Abstimmung der verkehrlichen Erschließung wird der angrenzende Abschnitt der nördlich anschließenden öffentlichen Erschließungsstraße von der Heinrich-Schütz-Allee aus (Teilfläche Flurstück 103/25) im Eigentum der Stadt in den Geltungsbereich einbezogen. Beide Flächen liegen in Flur 1 der Gemarkung Niederzwehren. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,5 ha Fläche. Er grenzt im Osten und Süden an den Naturraum der Dönche und das hier gelegene FFH-Schutzgebiet.

3. Planungsrecht und Verfahren

Der geplante neue Bebauungsplan liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. III/44 „Bebauungsplan für einen Teilbereich des östlichen Dönchewaldes südlich der Dachsbergstraße und westlich der Heinrich-Schütz-Allee“ aus dem Jahr 1977. Er wird daher als 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/44 „Erweiterung Landesfeuerweherschule“ aufgestellt.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche des als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ ausgewiesenen Betriebsgrundstücks der Landesfeuerweherschule. Eine kleine Fläche im Nordosten des Geltungsbereichs ist Bestandteil dieses Betriebsgrundstückes, bisher aber als Teil der angrenzenden Fläche „Erholungswald“ festgesetzt. Die Erschließungsstraße im Norden des Geltungsbereichs ist als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Aufstellung der 1. Änderung ist erforderlich, weil die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche der Gemeinbedarfsfläche bisher als „Übungsfläche“ dargestellt ist und nicht innerhalb einer überbaubaren Fläche liegt und die bisher festgesetzten Grenzen für das bauliche Volumen auf dem Grundstück überschritten werden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung grenzt im Süden und Osten an die im gültigen Bebauungsplan als „Erholungswald“ gesicherte Fläche des FFH-Gebietes der Dönche an. Der Geltungsbereich und das hier geplante Vorhaben greifen nicht in das ökologisch hochrangige

Natura 2000-Schutzgebiet ein. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die eine Beeinträchtigung erwarten lassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/44 wird zum Zweck der Nachverdichtung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Im Verfahren wird eine frühzeitige Ämter- und Trägerbeteiligung durchgeführt und es werden die Schutzbelange des FFH-Gebietes und die auf dem Entwicklungsgrundstück wirksamen umweltrelevanten Belange geprüft und in die Planung einbezogen.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) ist der Geltungsbereich der 1. Änderung als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt. Die 1. Änderung ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob zur Sicherung ergänzender Belange (z.B. neue Grün- und Baumpflanzungen) ein ergänzender Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden soll.

4. Planung und städtebauliche Situation

Die Flächen auf dem Grundstück der Landesfeuerweherschule sind als versiegelte Stellplatzflächen und als Rasensportfläche gestaltet, im Südosten befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Die Nutzungsintensität ist gering. Dazu befinden sich auf dem nach Süden in Terrassen um ca. 13 m abfallenden Gelände Böschungen und Baum- und Heckenstandorte.

Das Land plant auf dem Gelände zwei jeweils 3-geschossige Gebäude als Lehrsaalgebäude sowie zur Unterbringung der Lehrgangsteilnehmer*innen. Das obere Gebäude soll durch eine mehrgeschossige Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfs unterbaut werden.

Mit der Lage an der Zufahrtsstraße von der Heinrich-Schütz-Allee aus besteht ergänzend zur internen Erschließung auf dem Betriebsgelände die Möglichkeit für eine direkte verkehrliche Anbindung. Im Zuge des Verfahrens wird geprüft, in welchem Umfang Böschungsbereiche, Bäume und Bepflanzungen gesichert und neu hergestellt werden können, um auf dem Grundstück trotz der geplanten baulichen Dichte Freiraumqualitäten zu gestalten.

Das Land hat im Vorfeld eine umfangreiche Standortprüfung durchgeführt, um ein bauliches Konzept mit möglichst geringen Eingriffen in das Betriebsgrundstück, mit Wirtschaftlichkeit, Nutzungsqualität und geringer Wirkung in den Landschaftsraum zu finden. Geprüft wurde auch die Frage eines Neubaus an einem anderen Standort. Im Ergebnis ist es die verträglichste Lösung, das neue Ausbildungszentrum auf dem räumlich eng begrenzten Entwicklungsstandort im direkten Zusammenhang mit der vorhandenen Landesfeuerweherschule baulich kompakt und flächenkonzentriert - und damit den Klimaschutz-Zielen der Stadt folgend - umzusetzen.

5. Städtische Feuerwache II

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Feuer- und Rettungswache II der städtischen Feuerwehr. Auch sie soll erweitert werden, hierzu laufen derzeit die Abstimmungen. Die Planung ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens zur Landesfeuerweherschule, sondern wird nach Abschluss der Vorbereitungen als eigenes Verfahren eingeleitet.

gez.
Büsscher

Kassel, 20.02./23.03.23

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

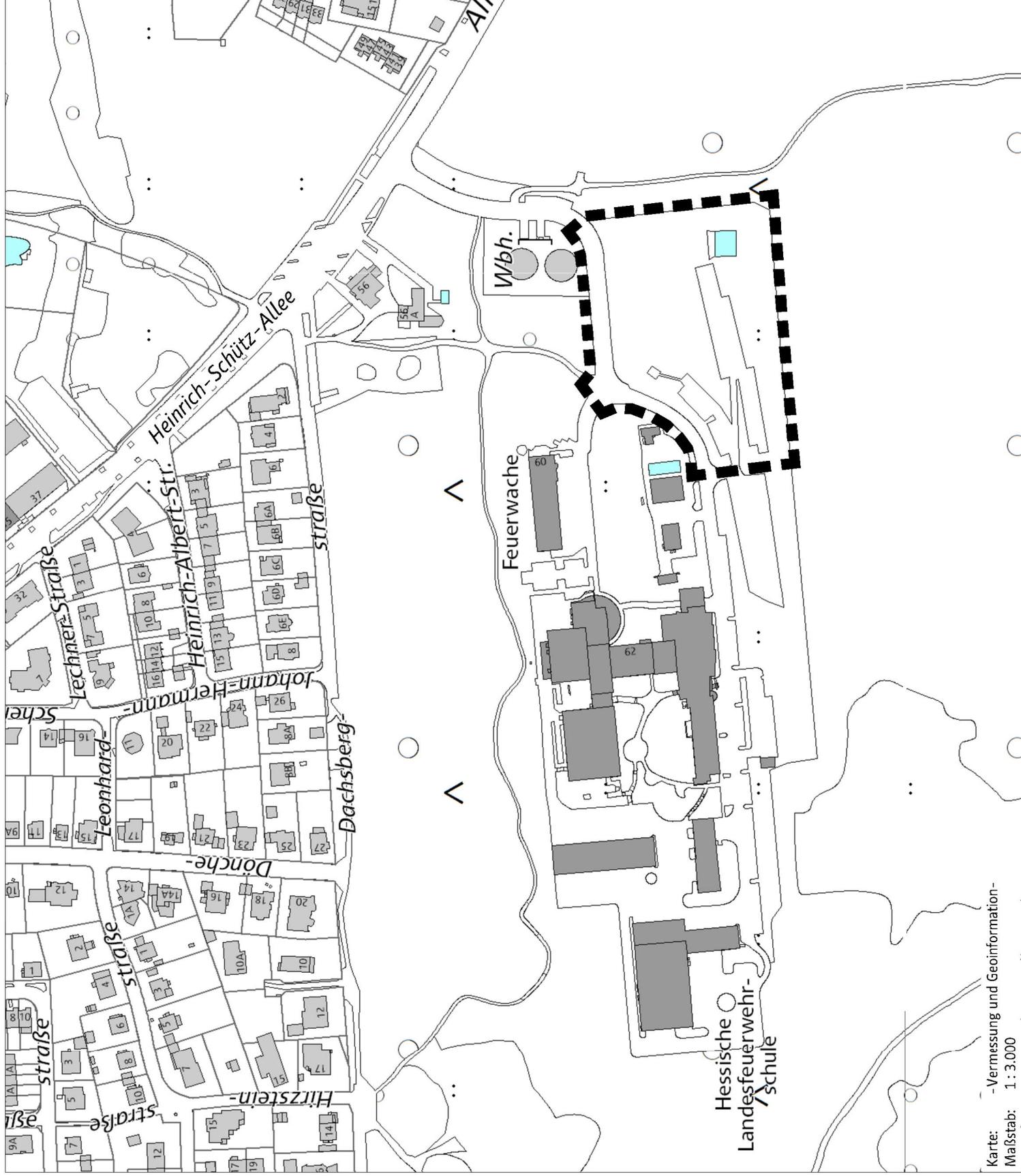
Nr. III/44 1. Änderung "Erweiterung Landesfeuerwehrschule"

Magistrat der Stadt Kassel

Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr

Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz

Kassel, Dez. 2022





Vorlage Nr. 101.19.793

25. April 2023
1 von 2

Regelmäßiger Bericht vom Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr und in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, jeweils eine Vertretung des Amtes für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung bis zu zweimal im Jahr in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen und in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr einzuladen, um über folgendes zu berichten:

1. Planungs- bzw. Umsetzungsstand der über das Amt -65- abzuwickelnden Projekte inkl. davon betroffener Auftragsangelegenheiten / Projektentwicklungsleistungen
2. Prognostizierte Kosten der einzelnen Projekte und damit verbundene prognostizierte Belastungen für den Haushalt der Stadt Kassel
3. Finanzierungshintergrund und mögliche Umsetzungsrisiken
4. Personalstruktur und -situation
5. Anzahl und Vergabe an externe Dienstleister mit entsprechender Kostenaufschlüsselung
6. Sonstige Tätigkeitsfelder
7. Einhaltung zur Selbstverpflichtung der Stadt Kassel hinsichtlich Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz

Dabei soll sichergestellt werden, dass zu jedem Projekt Berichte zu wesentlichen Entscheidungen erstattet werden, zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase. Ein erster Bericht entsprechend des genannten Schemas soll schnellstmöglich erfolgen und zusätzlich zu den genannten Punkten den typischen Projektablauf eines Projektes beispielhaft anhand des fertiggestellten Projektes „Sanierung Karlsflügel Rathaus“ darstellen.

Der Magistrat wird beauftragt, für jedes laufende Projekt einen Ablauf der begleitenden Beschlüsse vorzulegen. Dies kann zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase sein. Des Weiteren wird der Magistrat gebeten den aktuellen Stand (Stichtag 01.03.2023) des Gebäudesanierungsplans zu veröffentlichen, damit ein vollständiger Abgleich der bereits vollumfänglich abgearbeiteten Projekte vorgenommen werden kann.

Begründung:

erfolgt mündlich

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Mirko Düsterdieck

gez. Anke Bergmann
Stellv. Fraktionsvorsitzende

Beschlussempfehlung
an die Stadtverordnetenversammlung

31. Mai 2023
1 von 4

Regelmäßiger Bericht vom Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung
Antrag der SPD-Fraktion
- 101.19.793 -

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Augustin

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, jeweils eine Vertretung des Amtes für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung bis zu zweimal im Jahr in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen und in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr einzuladen, um über folgendes zu berichten:

1. Planungs- bzw. Umsetzungsstand der über das Amt -65- abzuwickelnden Projekte inkl. davon betroffener Auftragsangelegenheiten / Projektentwicklungsleistungen
2. Prognostizierte Kosten der einzelnen Projekte und damit verbundene prognostizierte Belastungen für den Haushalt der Stadt Kassel
3. Finanzierungshintergrund und mögliche Umsetzungsrisiken
4. Personalstruktur und -situation
5. Anzahl und Vergabe an externe Dienstleister mit entsprechender Kostenaufschlüsselung
6. Sonstige Tätigkeitsfelder
7. Einhaltung zur Selbstverpflichtung der Stadt Kassel hinsichtlich Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz

Dabei soll sichergestellt werden, dass zu jedem Projekt Berichte zu wesentlichen Entscheidungen erstattet werden, zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase. Ein erster Bericht entsprechend des genannten Schemas soll schnellstmöglich erfolgen und zusätzlich zu den genannten Punkten den typischen Projektlauf eines Projektes beispielhaft anhand des fertiggestellten Projektes „Sanierung Karlsflügel Rathaus“ darstellen.

Der Magistrat wird beauftragt, für jedes laufende Projekt einen Ablauf der begleitenden Beschlüsse vorzulegen. Dies kann zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase sein. Des Weiteren wird der Magistrat gebeten den aktuellen Stand (Stichtag 01.03.2023) des Gebäudesanierungsplans zu veröffentlichen, damit ein vollständiger Abgleich der bereits vollumfänglich abgearbeiteten Projekte vorgenommen werden kann.

➤ **Gemeinsamer Änderungsantrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP**

Regelmäßiger Bericht vom Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung des Magistrates zu Neubauten und Sanierungen städtischer Gebäude

Antrag der SPD-Fraktion

-101.19.793-

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

~~Der Magistrat wird gebeten, jeweils eine Vertretung des Amtes für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung bis zu zweimal im Jahr in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen und in den dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr einzuladen, um über folgendes zu berichten:~~

1. Planungs- bzw. Umsetzungsstand der über das Amt ~~65~~ **Hochbau und Gebäudebewirtschaftung** abzuwickelnden Projekte inkl. davon betroffener Auftragsangelegenheiten / Projektentwicklungsleistungen
2. Prognostizierte Kosten der einzelnen Projekte ~~und damit verbundene prognostizierte Belastungen für den Haushalt der Stadt Kassel~~
3. Finanzierungshintergrund und mögliche Umsetzungsrisiken
4. ~~Personalstruktur und -situation~~
5. Anzahl und Vergabe an externe Dienstleister mit entsprechender Kostenaufschlüsselung
6. Sonstige Tätigkeitsfelder
7. Einhaltung zur Selbstverpflichtung der Stadt Kassel hinsichtlich Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz

Dabei soll sichergestellt werden, dass zu jedem Projekt Berichte zu wesentlichen Entscheidungen erstattet werden, zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase. Ein erster Bericht entsprechend des genannten Schemas soll schnellstmöglich erfolgen und zusätzlich zu den genannten Punkten den typischen Projektablauf eines Projektes beispielhaft anhand des fertiggestellten Projektes „Sanierung Karlsflügel Rathaus“ darstellen.

Der Magistrat wird beauftragt, für jedes laufende Projekt einen Ablauf der begleitenden Beschlüsse vorzulegen. Dies kann zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase sein. Des Weiteren wird der Magistrat gebeten den aktuellen Stand (~~Stichtag 01.03.2023~~) des Gebäudesanierungsplans zu veröffentlichen, damit ein vollständiger Abgleich der bereits vollumfänglich abgearbeiteten Projekte vorgenommen werden kann.

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen fasst bei

Zustimmung: B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: SPD

Enthaltung: DIE LINKE

abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen zum Antrag der SPD-Fraktion betr. Regelmäßiger Bericht vom Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung, 101.19.793, wird **zugestimmt**.

- **Durch gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP geänderter Antrag der SPD-Fraktion**

Regelmäßiger Bericht des Magistrates zu Neubauten und Sanierungen städtischer Gebäude

Antrag der SPD-Fraktion

-101.19.793-

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, bis zu zweimal im Jahr dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr über folgendes zu berichten:

1. Planungs- bzw. Umsetzungsstand der über das Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung abzuwickelnden Projekte inkl. davon betroffener Auftragsangelegenheiten / Projektentwicklungsleistungen
2. Prognostizierte Kosten der einzelnen Projekte
3. Finanzierungshintergrund und mögliche Umsetzungsrisiken

4. Sonstige Tätigkeitsfelder

4 von 4

5. Einhaltung zur Selbstverpflichtung der Stadt Kassel hinsichtlich Gebäudeenergie- und Ressourceneffizienz

Dabei soll sichergestellt werden, dass zu jedem Projekt Berichte zu wesentlichen Entscheidungen erstattet werden, zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase. Ein erster Bericht entsprechend des genannten Schemas soll schnellstmöglich erfolgen und zusätzlich zu den genannten Punkten den typischen Projektlauf eines Projektes beispielhaft anhand des fertiggestellten Projektes „Sanierung Karlsflügel Rathaus“ darstellen.

Der Magistrat wird beauftragt, für jedes laufende Projekt einen Ablauf der begleitenden Beschlüsse vorzulegen. Dies kann zum Beispiel nach Abschluss der Nullphase, der Planungsphase und der Entwurfsphase sein. Des Weiteren wird der Magistrat gebeten den aktuellen Stand (2023) des Gebäudesanierungsplans zu veröffentlichen, damit ein vollständiger Abgleich der bereits vollumfänglich abgearbeiteten Projekte vorgenommen werden kann.

Der Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: DIE LINKE

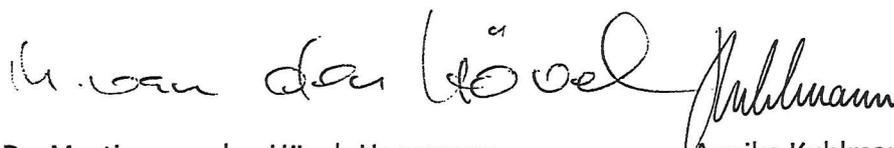
abwesend: AfD

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem durch gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen B90/Grüne, CDU und FDP geänderten Antrag der SPD betr. Regelmäßiger Bericht des Magistrates zu Neubauten und Sanierungen städtischer Gebäude, 101.19.793, wird **zugestimmt**.



Dr. Martina van den Hövel-Hanemann
Vorsitzende

Annika Kuhlmann
Schriftführerin



Vorlage Nr. 101.19.801

25. April 2023
1 von 2

Teilentziehungsverfahren für die Mattenbergstraße im Bereich 68-70 (vor Thomas Philipps und dem Gemeindehaus)

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, umgehend mit einem Teilentziehungsverfahren für die Mattenbergstraße im Bereich 68-70 (vor Thomas Philipps und dem Gemeindehaus) zu beginnen. Ziel ist es eine vollständige Sperrung dieses Teils der Mattenbergstraße für den Kraftfahrzeugverkehr umzusetzen und damit einhergehend bauliche Maßnahmen vorzunehmen, die das Befahren von Kraftfahrzeugen verhindert und zum Ausdruck bringt, dass diese Fläche dem Rad- und Fußverkehr vorbehalten ist.

Begründung:

Sowohl eine Entsiegelung der Fläche als auch die Neugestaltung hin zu einer attraktiven Spielfläche mit bspw. Basketballkörben, Bänken und einem Kasten mit Spielgeräten schätzt der Ortsbeirat Oberzwehren ausdrücklich positiv ein. Die anliegenden Anwohner*innen sollten in den Umgestaltungsprozess, zwecks Beschlusses der 13. Sitzung des Ortsbeirates Oberzwehren vom 13. September 2022 Partizipation und demokratischer Kultur, unbedingt eingebunden werden. Der Ortsbeirat bewertet den besagten Straßenabschnitt als entbehrlich, da die Mattenbergstraße und die Kronenackerstraße die in der Mitte liegende Grünfläche dreieckig begrenzen. Es handelt sich um einen „Umweg“ von 60m für Kraftfahrzeuge. Die Zufahrt zum Moschee-Gelände wird gar nicht beeinträchtigt und die Zufahrt zur Parkfläche von Thomas Philipps ist ebenso anders möglich. Der entstehende Mehrwert für das öffentliche Wohl (überwiegende Gründe des öffentlichen Wohls) ist dem Erachten des Ortsbeirats nach jedoch enorm.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Mario Lang

gez. Anke Bergmann
Stellv. Fraktionsvorsitzende

2 von 2