

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. II/1
"Trottstraße/Dag-Hammarskjöld-Straße "
Erläuterungen zum Vorhaben

Stand 07 / 2011

Datum: 22.07.2011



documenta-Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Rathaus
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Vorhabenträger und Auftraggeber:
GWH Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Geschäftsstelle Kassel
Kölnische Straße 4
34117 Kassel

Bearbeitung:
Dr.- Ing. Hans - Helmut Nolte
Stadtplaner • Städtebauarchitekt
Dörnbergstraße 3
34119 Kassel

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	4
3.1 Regionalplan Nordhessen	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Landschaftsplan	5
3.4 Denkmalschutz	7
4 Entwurfskonzept	8
4.1 Städtebauliche Einfügung	8
4.2 Gutachten Sichtachsen Weltkulturerbe	9
4.3 Städtebauliche Kenndaten	10
5 Allgemeine Baubeschreibung	11
5.1 Grundstück	11
5.2 Gebäudekonzept und Nutzung	11
5.3 Bauweise	14
5.4 Außenanlagen	15
6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft–Grünordnungsplan	16
6.1 Rechtliche Gegebenheiten	16
6.2 Darstellung der Schutzgüter und die Auswirkungen auf diese durch die Maßnahmen des Bebauungsplans	18
6.3 Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG	25
6.4 Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt	26

1 Ziel und Zweck der Planung

Die Grundstückseigentümersin und Vorhabenträgerin GWH Kassel beabsichtigt, das Bauvorhaben Trottstraße 9-11 auf folgendem Grundstück zu realisieren: Gemarkung Wahlershausen, Flur 4, Flurstücke 40/2 und 40/3.

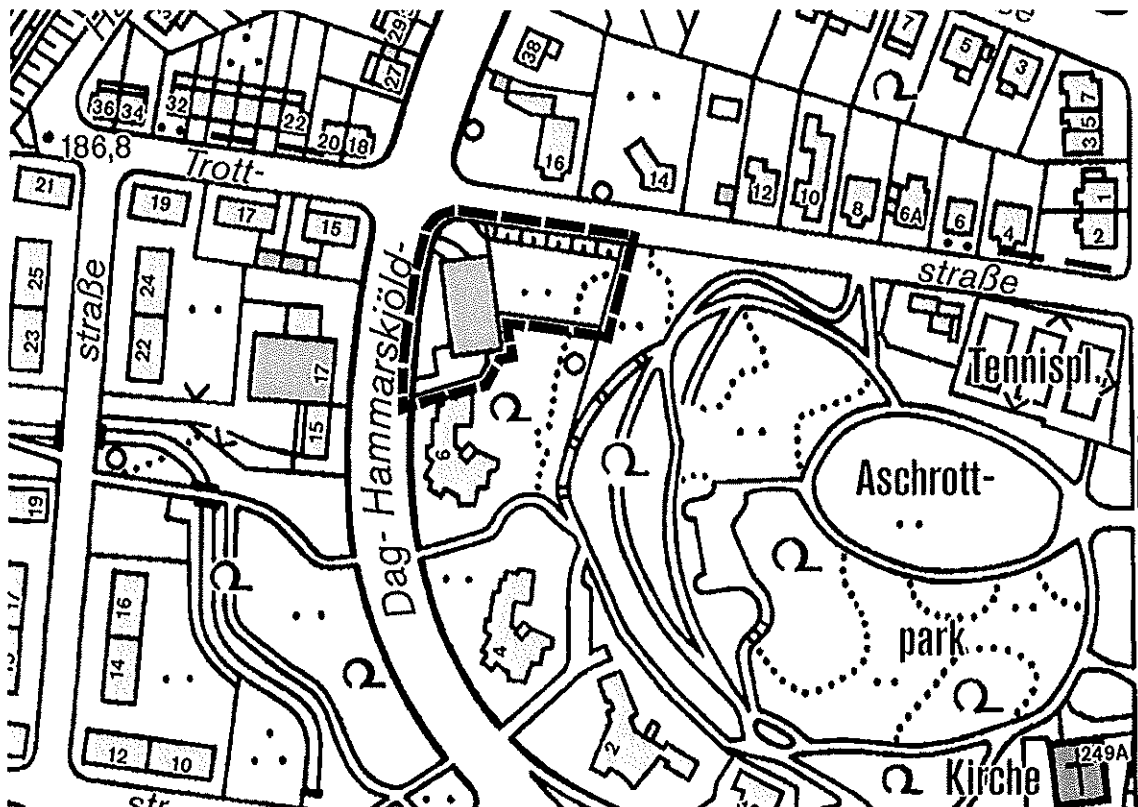
Geplant ist ein **Wohnhaus** mit 5 Vollgeschossen und Dachgeschoss als doppelter Zweispänner mit insgesamt 21 Wohnungen und Tiefgarage.

Mit dem Angebot attraktiver Stadtwohnungen in integrierter und gesuchter Lage wird die Struktur des Stadtteils gestärkt: durch intensivere Nutzung der großenteils fußläufig und mit ÖPNV erreichbaren infrastrukturellen Einrichtungen und durch eine städtebaulich angemessene Abrundung der bestehenden räumlich unfertigen Situation. Zudem bieten diese Wohnungen eine qualitätvolle Alternative zum Einfamilienhaus und wirken somit der Zersiedelung entgegen.

Für die planungsrechtliche Sicherung der Neubebauung ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich. Die Bezeichnung des Bebauungsplans lautet: Nr. II/1 "Trottstraße/Dag-Hammarskjöld-Straße"

2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Kassel im Stadtteil Vorderer Westen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Gemarkung Wahlershausen, Flur 4, Flurstücke 40/2 und 40/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Trottstraße (Flurstück 43/5)
- Im Osten durch den Aschrottpark (FIST 27/12)
- Im Süden durch das Grundstück des Wohngebäudes Dag-Hammarskjöld-Straße 6 (FIST 40/4)
- Im Westen durch die Dag-Hammarskjöld-Straße (FIST 43/6)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 2532 qm

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

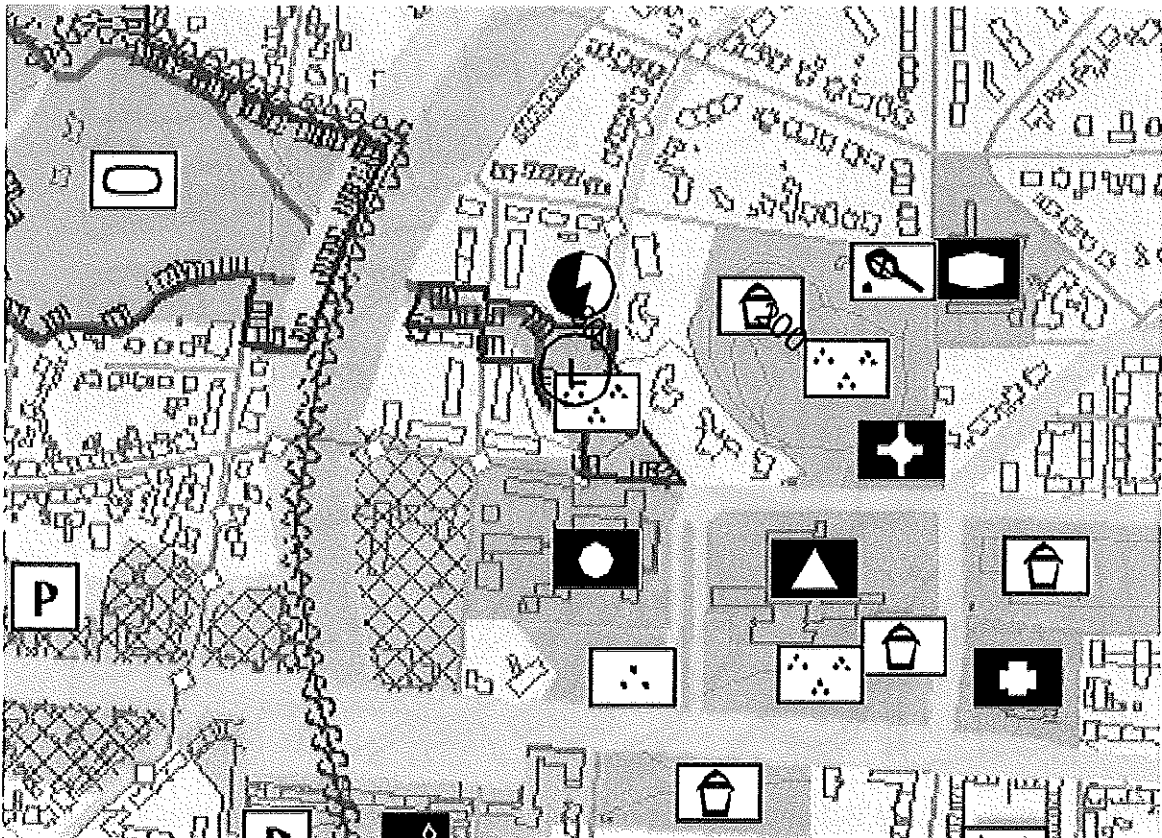
3.1 Regionalplan Nordhessen

Der Regionalplan Nordhessen 2009 wurde am 02.07.2009 von der Regionalversammlung Nordhessen beschlossen und am 11.01.2010 durch die Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung ist der Regionalplan Nordhessen 2009 in Kraft getreten. Die geplante neue Wohnbebauung liegt innerhalb einer nicht näher differenzierten 'Vorrangfläche Siedlung-Bestand' und ist aufgrund ihres geringen Volumens regionalplanerisch nicht relevant.

Das Vorhaben entspricht damit den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (ZRK)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde im August 2008 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen. Er wurde vom Regierungspräsidium Kassel (unter Auflagen) durch Verfügung vom 14.01.2009 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan wurde nach ZRK-Hauptsatzung am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Flächennutzungsplan ab 08.08.2009 wirksam.

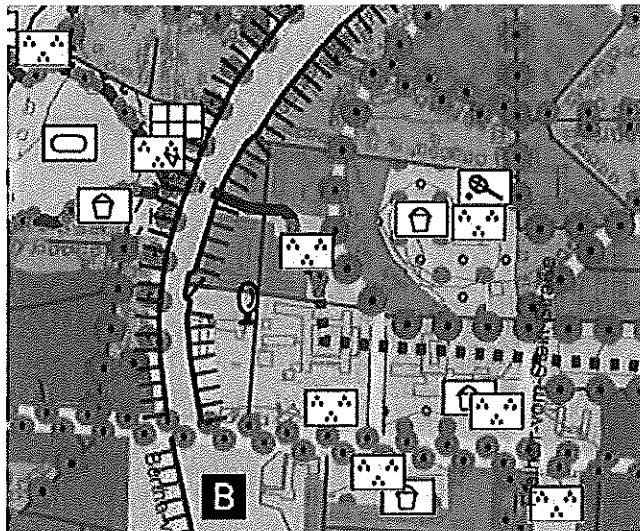


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK), ohne Maßstab

Das geplante Projekt entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der das Planungsgebiet als Wohnbaufläche darstellt.

Der Bebauungsplan lässt sich somit konfliktfrei aus dem FNP ableiten.

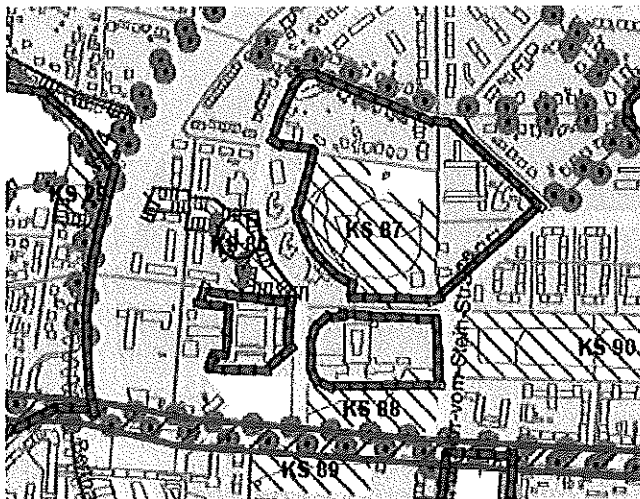
3.3 Landschaftsplan (ZRK), 2007



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (ZRK), Karte Realnutzung (o. Maßstab)

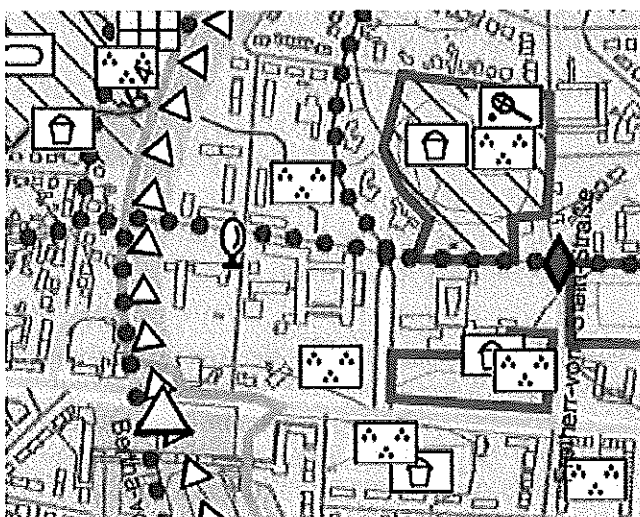
Die Darstellungen des Landschaftsplans in der Karte „Realnutzungen“ entsprechen bezüglich der Wohnbauflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen und Straßenverkehrsflächen dem FNP.

In der städtebaulich differenzierten Darstellung bildet die Trottstraße die Grenze zwischen Bauflächen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern im Norden und Bauflächen mit Zeilenbau, Großformen und Hochhäusern im Süden. Zu diesen Flächen gehört auch das Planungsgebiet. Der geplante Neubau nimmt diese bestehende städtebauliche Struktur auf und entwickelt sie weiter.



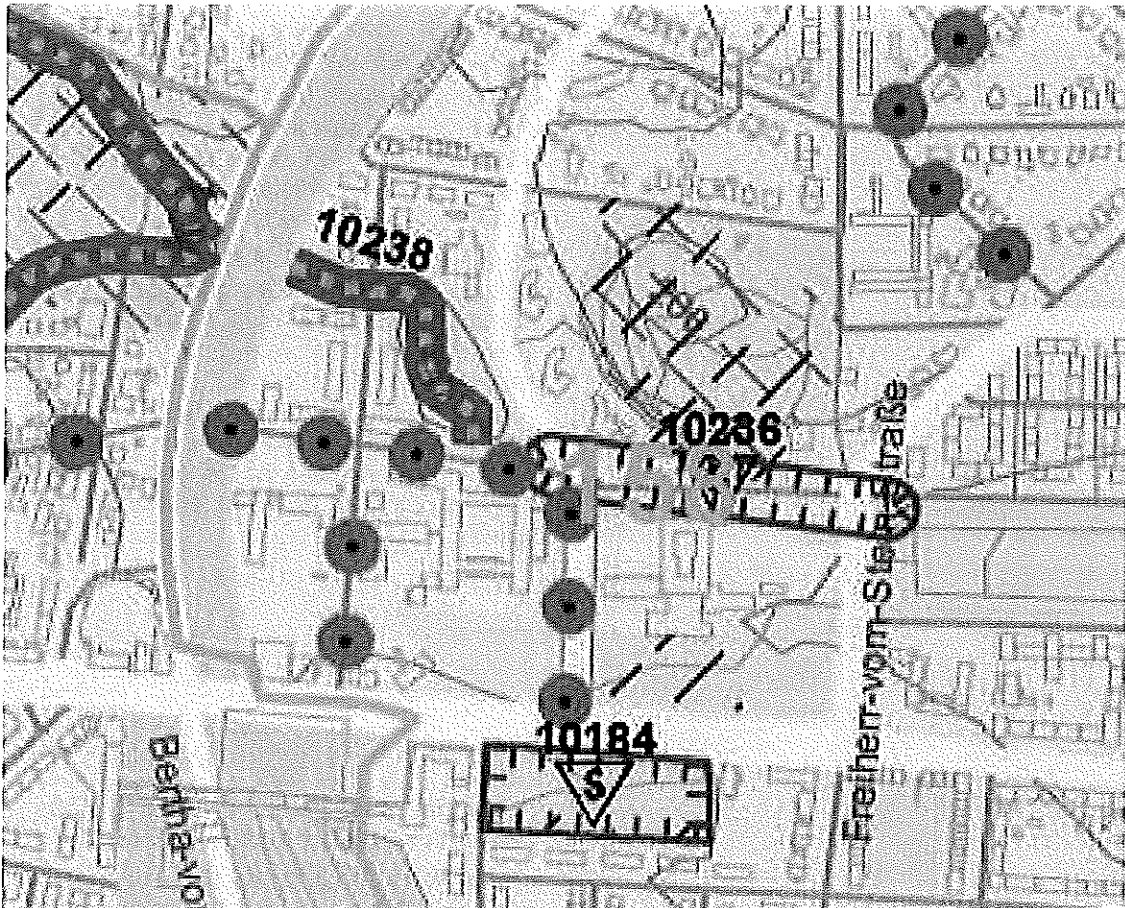
Ausschnitt aus dem LP (ZRK), Karte Kulturlandschaft und Naturschutz (o. M.)

In der Karte „Kulturlandschaft und Naturschutz“ werden die nach Denkmalrecht geschützten Gesamtanlagen dargestellt sowie die dem Planungsgebiet benachbarten geschützten Grünbereiche Aschrottspark (KS87) und Druselgrünzug (KS85).



Ausschnitt aus dem LP (ZRK), Karte Erholung, Freizeit und Landschaftsbild (o. M.)

Die Karte „Erholung, Freizeit, Landschaftsbild“ zeigt außer den bereits genannten und beschriebenen Darstellungen die Radwegeverbindungen entlang der Dag-Hammarskjöld-Straße und der Goethestraße.



Ausschnitt aus dem LP Karte Maßnahmen (o. M.)

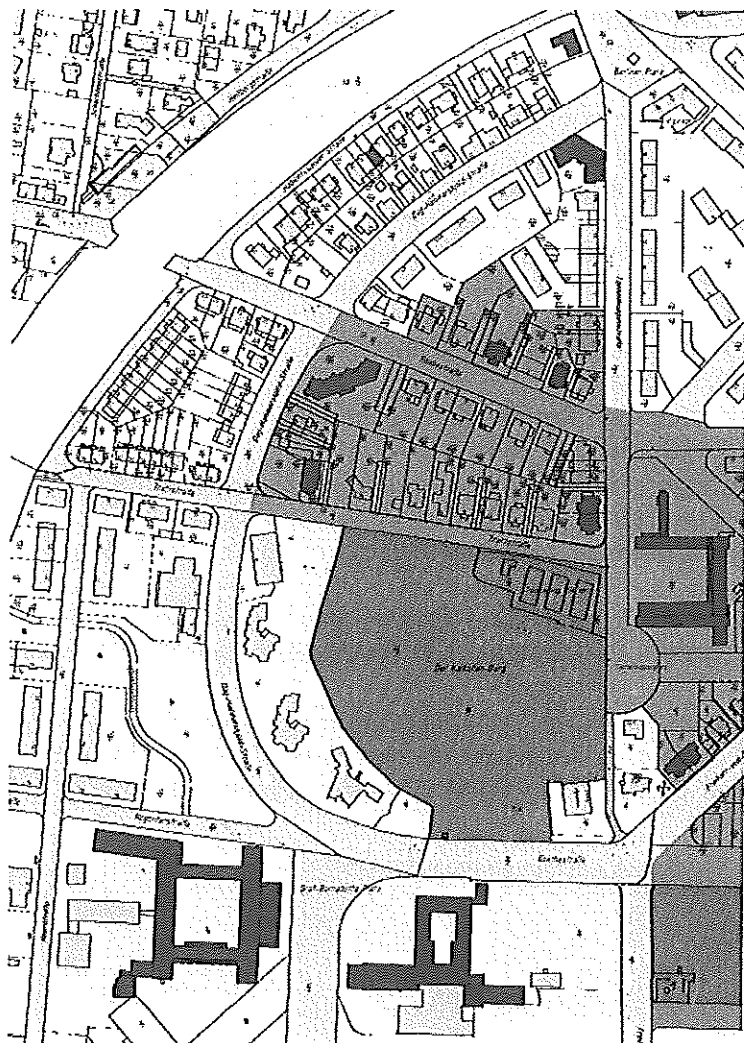
Die hier dargestellten Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes sind

- 158 - Teil der stadtteilübergreifenden Grünverbindung in Richtung Rammelsberg/Park Wilhelmshöhe: gestalterisch - funktionale Aufwertung, Herstellung gesicherter Übergänge über die Fr.-v.-Stein-Straße und Dag-Hamarskjöld- Straße.
- 10236 - Entwicklung einer gut nutzbaren Grünverbindung von der Goetheanlage zur Grünfläche an der Drusel.
- 10238 - Aufwertung der Biotopfunktion der Drusel: soweit möglich Ersatz technischen Ufer- und Sohlverbaus, Entwicklung von Uferschutzstreifen.

Im Plangebiet selbst, als baulich geprägter Bereich dargestellt, und seiner unmittelbaren Umgebung sind gemäß Landschaftsplan keine Maßnahmen vorgesehen.

Aus der Landschaftsplanung ergeben sich somit keine Restriktionen für das Vorhaben, wenn die benachbarten schützenswerten Grünbereiche berücksichtigt werden. Dies bezieht sich auf den Aschrottpark, dessen Baumbestand unmittelbar bis an die östliche Grenze des Planungsgebietes heranreicht, so dass die Kronen Teile des Grundstücks überstreichen. Die erhaltenswerten Bäume im Umfeld sind bei der Bebauung des Grundstücks durch geeignete Maßnahmen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung zu sichern.

3.4 Denkmalschutz



Denkmaltopographie Stadt Kassel II
Ausschnitt ohne Maßstab

Das Planungsgebiet selbst unterliegt keinen denkmalrechtlichen Vorschriften.

Die Nordseite der Trottstraße einschließlich der Straßenfläche gehört zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen (§ 2 Abs. 2 HDSchG).

Das Gebäude Trottstraße 16 nördlich des Planungsgebietes ist als Einzeldenkmal geschützt (§ 2 Abs. 1 HDSchG).

Der Aschrottpark ist als Kulturdenkmal (Grünfläche) geschützt (§ 2 Abs. 1,2 HDSchG).

Mit der Heinrich-Schütz-Schule (1927-30, Heinrich Tessenow), dem Aschrottheim (1930/31, Otto Haeseler) und dem Bundessozialgericht (ehemaliges Generalkommando, 1935-38, Ernst Wendel) liegen in Sichtweite des Grundstücks stadtbildprägende und teils überregional bedeutende Kulturdenkmale.

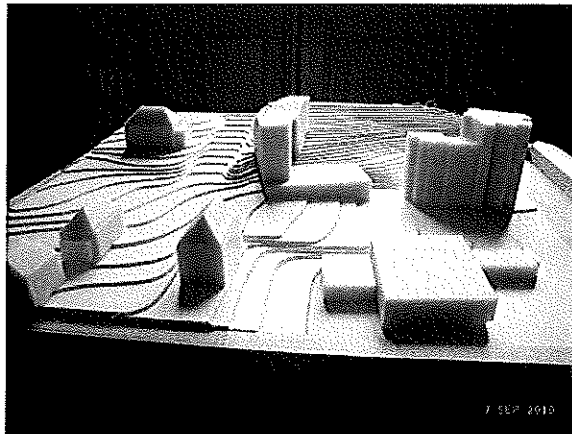
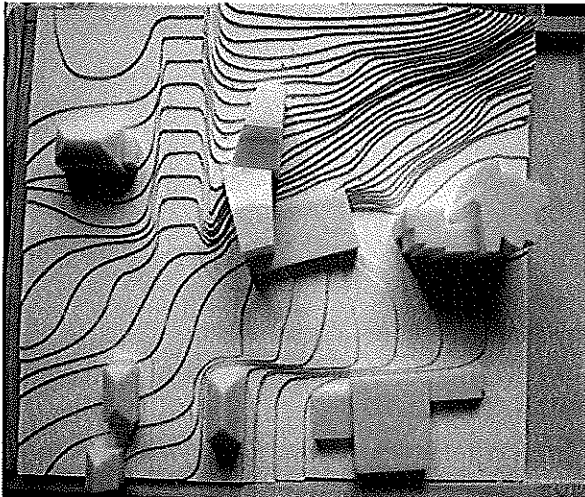
4 Entwurfskonzept

Die topografisch und städtebaulich besondere Disposition des Grundstücks ist bestimmt durch die Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Ensemble Trottsstraße und zum bedeutenden Gartendenkmal Aschrottpark einerseits, zur Gruppe der Geschosswohnhäuser an der Dag-Hammarskjöld-Straße andererseits.

Das Ziel, den Baukörper möglichst verträglich in diese anspruchsvolle räumliche Situation einzufügen, führte in Verbindung mit den Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit der Bebauung zu folgender städtebaulicher Entwurfslösung:

- Maximales Abrücken des geplanten Baukörpers von der Trottsstraße durch Teilüberbauung des bestehenden Parkhauses, dadurch Einhaltung angemessener Abstände zur Nachbarbebauung entlang der Trottsstraße. Dieses maßstäblich relativ einheitliche Gebäudeensemble wird so nicht durch einen großvolumigen Baukörper bedrängt. Dieser Ansatz bedingt auch wesentlich die Gebäudehöhe, da die Eingangsebene über der Dachlinie des Parkhauses liegen muss. Durch diesen Entwurfsansatz wird auch die städtebauliche Integration des Parkhauses erreicht.
- Parkartige Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen entlang der Trottsstraße als landschaftsästhetisch anspruchsvolle Überleitung zum Aschrottpark.
- Zwei aneinander gesetzte trapezförmige Baukörper: durch die sehr schmalen Stirnfassaden zum Aschrottpark und zur Dag-Hammarskjöld-Straße werden die Sichtbeziehungen sowohl auf den Park wie aus dem Park heraus weitgehend erhalten und räumlich gefasst.
- Abknickender Baukörper: zum einen Aufnahme der Richtung des Parkhauses, zum anderen Öffnung der Blickbeziehung zum Park entlang der Trottsstraße; optische Überpielung der Länge.

Leitidee ist der „Solitär im Park“, dessen gärtnerisch gestaltete und mit Bäumen bepflanzte Grünflächen entlang der Trottsstraße zum Aschrottpark überleiten und der gleichzeitig das Ensemble der Wohnhäuser an der Dag-Hammarskjöld-Straße städtebaulich sinnvoll abrundet.



Modellfotos; Neubau im Zentrum

4.1 Städtebauliche Einfügung

Zur Beurteilung der städtebaulichen Einfügung sind zwei Umstände zu berücksichtigen. Zum einen darf der Neubau nicht als Teil des Ensembles Trottsstraße gesehen werden. Er bezieht sich in Bauweise, Kubatur und Architektur auf die Wohnhäuser Dag-Hammarskjöld-Straße 2 bis 6. Aus diesem Grunde wird zur Trottsstraße hin auch maximaler Abstand gehalten.

Zweitens ist für die städtebauliche Einfügung die straßenräumliche Wirkung ausschlaggebend; sie wird wesentlich bestimmt durch das Verhältnis von Straßenraumbreite (öffentliche Straßenfläche + private Hausvorflächen) zur Höhe der begrenzenden Gebäude.

Durch das Zurücksetzen des Neubaus von der Trottsstraße wird von der Straßenmitte zur Traufhöhe ein Winkel von 45° eingehalten. Dies bedeutet: das Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhe beträgt ca. 2:1. Dieser Wert findet sich auch im straßenräumlichen Profil der westlichen Trottsstraße.

4.2 Gutachten Sichtachsen Weltkulturerbe

Der Kernbereich des Bergparks Wilhelmshöhe mit den Wasserspielen soll in die Liste der UNESCO-Welterbestätten aufgenommen werden. Besonders zu beachten ist daher auch die Fernwirkung des geplanten Gebäudes vom Bergpark aus sowie seine Auswirkungen auf die Blickbeziehungen vom Aschrottpark auf den Kernbereich des Parks mit Herkules und Schoss Wilhelmshöhe.

Zur Klärung dieser Fragestellung hat auf Vorschlag der Stadt Kassel die GWH den Landschaftsarchitekten Prof. Heinz W. Hallmann (Aachen) mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt.

Der Gutachter kommt in seiner Stellungnahme vom 23.05.2011 zu folgendem Schluss (Zitate sind kursiv gesetzt, Hervorhebungen durch den Verfasser dieser Erläuterungen):

*„Das neue Wohnbauvorhaben der GWH nimmt in allen hier greifenden städtebaulichen Beurteilungskriterien eine eindeutige und im Gesamtensemble mit den vorhandenen Wohngebäuden **eine nicht störende Position** ein.*

*Die **Gebäudehöhe** ist sowohl auf die vorhandenen wie auch auf das ältere denkmalgeschützte Haus gegenüber an der Trottstraße 16 **gut abgestimmt**...*

11_Zusammenfassende Schlussbetrachtung

*Das geplante Wohnbauvorhaben der GWH stellt nach Untersuchung der Hauptsichtmöglichkeiten vom Bergpark auf den Aschrottpark mit seiner zukünftig abgeschlossenen Bebauung durch dann insgesamt 5 solitäre Wohngebäude am westlichen Rand des Parks **keine über die bisher vorhandene Bebauungssituation hinausgehende Blickbeeinträchtigung** dar. Letztere ist im Vergleich zu anderen in Höhe und Fläche massiveren vorhandenen Gebäudekomplexen im Gesamtbild der westlichen Kasseler Stadtlandschaft am Fuß des Bergparks ohnehin als eher wenig störend und keinesfalls als wahrnehmungsunverträglich einzustufen.*

*Im **Nahbereich** sind beim Blick auf den Aschrottpark und von diesem auf die Umgebung und besonders auf den Bergpark zum einen die städtebaulich-architektonische Qualität wie auch die Möglichkeiten potentieller Verbesserungen der Blickqualitäten auf den Bergpark durch einfühlsame Zurücknahme des Großgrüns für **eine positive Beurteilung**, auch nach Ergänzung eines zusätzlichen Wohngebäudes an der Trottstraße 9+11, gegeben.*

Für die Freiraumgestaltung um das geplante neue Gebäude werden folgende Empfehlungen gegeben: die Reliefierung um das Gebäude muss im Einklang mit der Topographie des Gartendenkmals Aschrottpark erfolgen; entlang des Aschrottparkrandes muss ein neuer Saum mit standortgerechten Gehölzen aufgebaut werden, der an besonders geeigneten Stellen Durchblicke auf den oberen Teil des Bergparks erlauben sollte.

Das Dach der vorhandenen eingeschossigen Garage an der Dag-Hammarskjöld-Straße sollte extensiv begrünt werden. Die Reliefsituation zur Trottstraße darf den historischen Einschnitt dieser Straße in die ursprüngliche Topographie nicht verwischen.“

4.3 Städtebauliche Kenndaten der umgebenden Bebauung und des Vorhabens

Zur Einschätzung der städtebaulichen Einfügung des Vorhabens wurden auch die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen der benachbarten Bebauung ermittelt.

Dabei ist noch einmal festzuhalten, dass sich der Neubau in Bauweise und Kubatur nicht in die offene, zweigeschossige Einzelhausbebauung nördlich der Trottstraße einfügen kann, sondern sich an den städtebaulichen Kenndaten der südlich benachbarten Wohnhäuser Dag-Hammarskjöld-Straße orientieren muss.

4.3.1 Städtebauliche Kenndaten Bebauung Trottstraße

Haus Nr.	BGR qm	VG	BGF qm	Grundstück qm	GRZ	GFZ
14	145	II	290	1903	0,08	0,15
15	183	II	266	703	0,26	0,52
16	366	II	732	1633	0,22	0,45
18	75	II	150	349	0,21	0,43
20	81	II	162	377	0,21	0,43
22	91	II	182	459	0,2	0,4
24	89	II	178	363	0,25	0,49
26	89	II	178	347	0,26	0,51
28	89	II	178	315	0,28	0,57

4.3.2 Städtebauliche Kenndaten Bebauung Dag-Hammarskjöld-Straße

Haus Nr.	BGR qm	VG	BGF qm	Grundstück qm	GRZ	GFZ
2	558	VII-VIII	4322			
4	488	VI-VIII	3516			
6	495	VI-VIII	3566			
Gesamt	1541		11404	9224	0,17	1,24

Bei einer Anrechnung der bestehenden Stellplatzflächen (Parkhaus; angesetzt werden nur die überbaute Fläche sowie die Zufahrtsbereiche) auf die Grundflächenzahl ergibt sich für die GRZ der gesamten Wohnanlage folgender Wert:

Haus Nr.	BGR qm	Grundstück qm	GRZ
DH 2-6	1541	9224	0,17
Stellplätze(nur GR) 833		1302	0,64
Gesamt	2374	10526	0,23

4.3.3 Städtebauliche Kenndaten Bauvorhaben Trottstraße 9-11

Haus Nr.	BGR qm	VG	BGF qm	Grundstück qm	GRZ	GFZ
9-11	622	V	3110	2532	0,25	1,23

Bei Anrechnung der Teilüberbauung des bestehenden Parkhauses durch Abzug von der Bruttogrundfläche ergibt sich folgende Bilanz:

Haus Nr.	BGR qm	VG	BGF qm	Grundstück qm	GRZ	GFZ
9-11	446	V	3110	2532	0,18	1,23

Damit wird deutlich, dass sich der Neubau in die bestehende Struktur der südlich benachbarten Gebäude einfügt.

Bestätigt wird dies durch die Gesamtbilanz, die zeigt, dass die Kenndaten der Gesamtanlage auch ohne Anrechnung der Nebenflächen durch den Neubau nicht wesentlich verändert werden:

Haus Nr.	BGR qm	VG	BGF qm	Grundstück qm	GRZ	GFZ
DH 2-6	1541	VI-VIII	11404	9224	0,17	1,24
Tr. 9-11	622	V	3110	2532	0,25	1,23
Gesamt	2163		14514	11756	0,18	1,23

5 Allgemeine Baubeschreibung

5.1 Grundstück

Das Grundstück Trottstr.9-11 liegt im Stadtteil Vorderer Westen in Kassel. Es weist ein starkes Diagonalfälle von NO nach SW auf (von ca.195,00m üNN auf ca.184,5m üNN).

5.2 Gebäudekonzept und -nutzung

Geplant ist ein Baukörper mit 5 Vollgeschossen und Dachgeschoss, der auf das bestehende Parkhaus aufgesetzt wird.

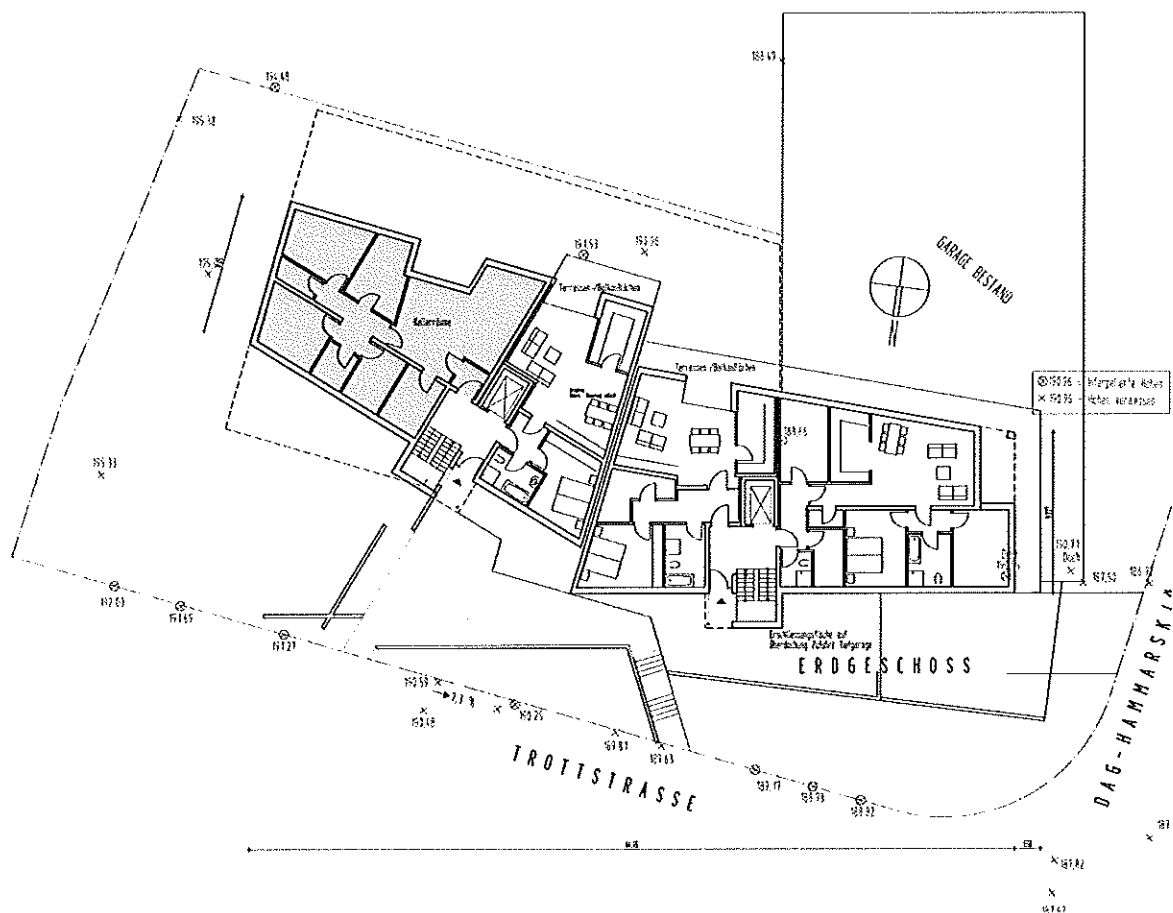
Konzipiert ist ein doppelter 2-Spänner mit insgesamt 21 Wohnungen. Die Wohnungsgrößen differieren zwischen 70 - und 125 qm WFL.

Um den notwendigen Raum für den ruhenden Verkehr zu schaffen, wird das Gebäude mit einer Tiefgarage unterbaut. Dieser neue Stellplatzbereich wird über die vorhandene obere Zufahrt des bestehenden Parkhauses erschlossen. Zusätzlich sind 4 STP im Bereich der unteren Zufahrt des Parkhauses geplant.

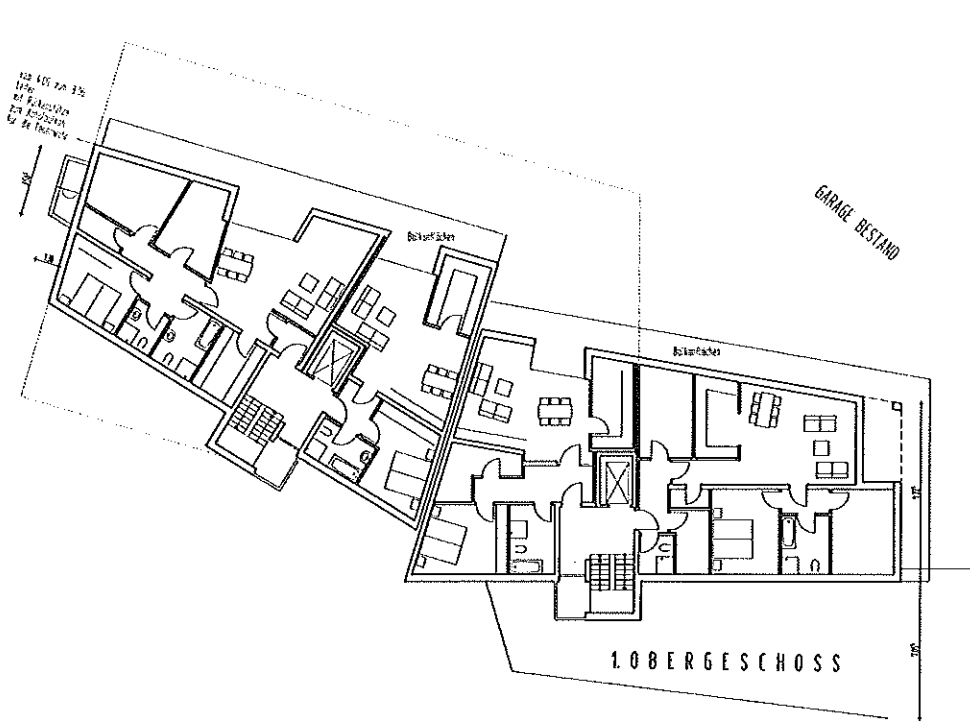
Das Dach der Parkhauses wird in dem zur Verfügung stehenden Bereich extensiv begrünt.

Die Hauseingänge sind von der Trottstrasse aus sowohl ebenerdig als auch über eine Treppe zu erreichen.

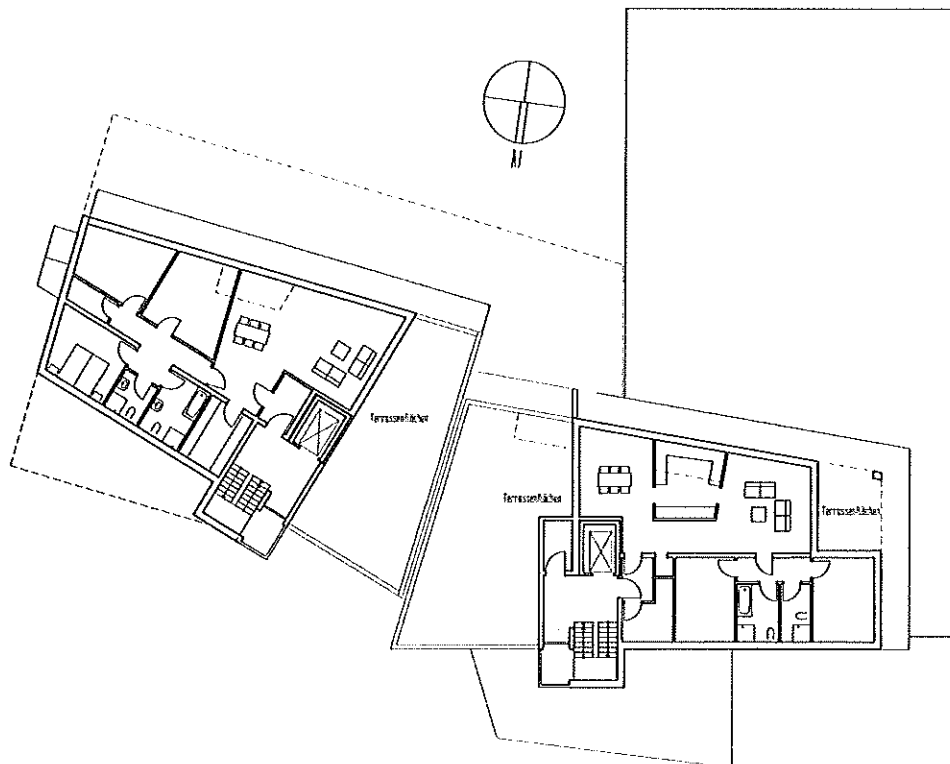
Jedem Gebäudeteil ist ein Aufzug zugeordnet, der die neue Tiefgarage mit den Geschossen verbindet. Dadurch sind alle Wohnungen barrierefrei erschlossen.



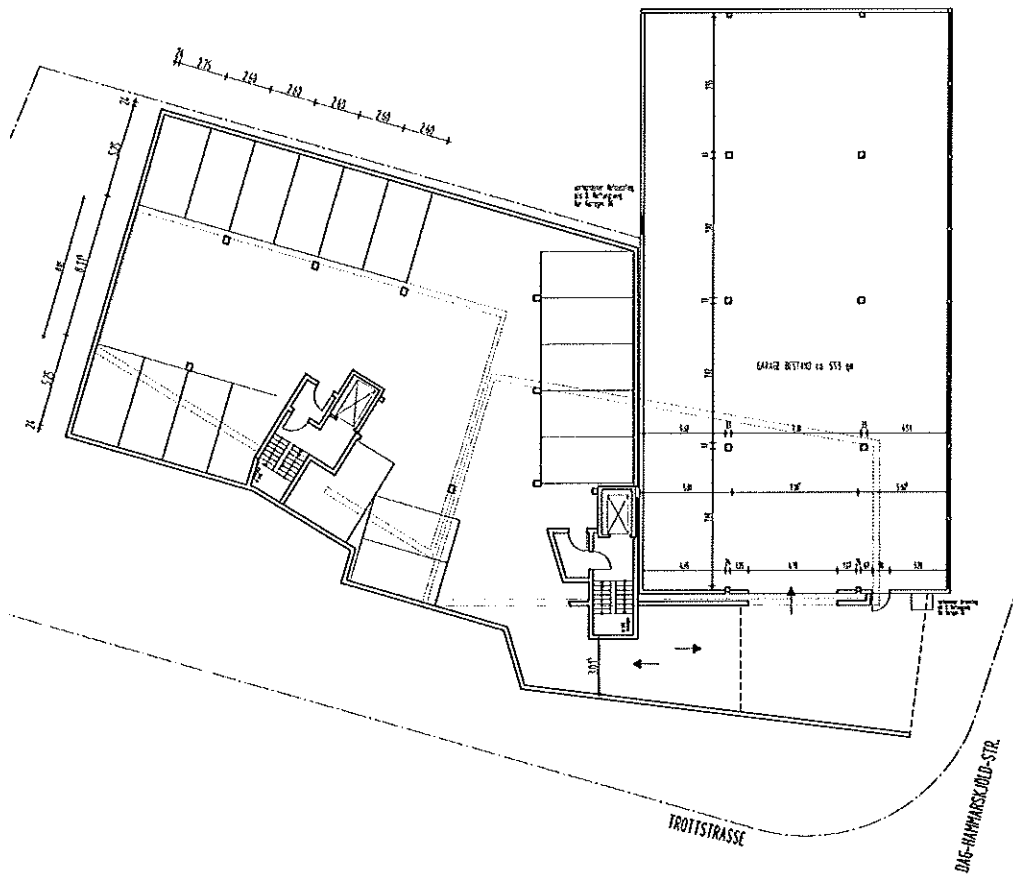
Grundriss Erdgeschoss (Planung: GWH Kassel)



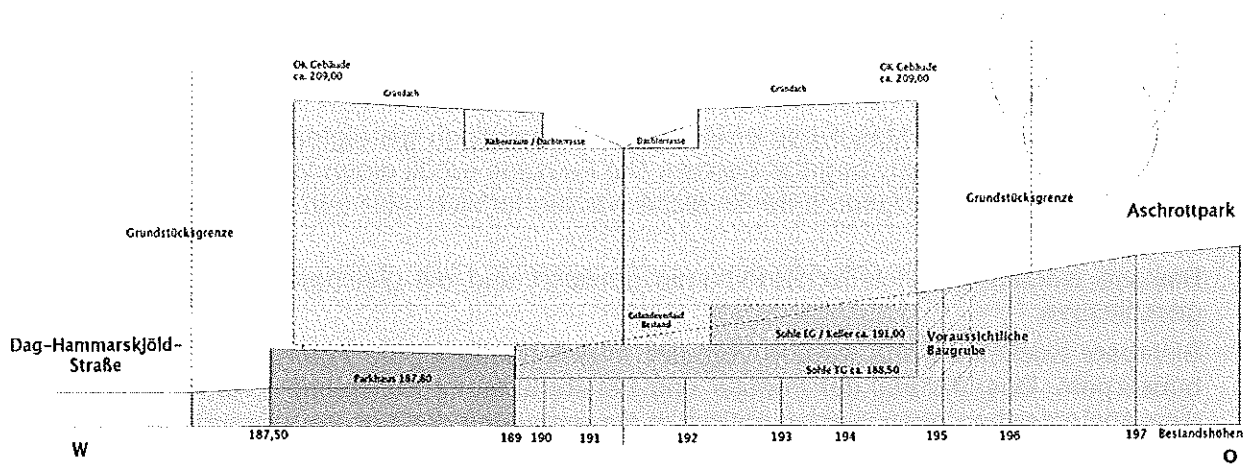
Grundriss Regelgeschoss (Planung: GWH Kassel)



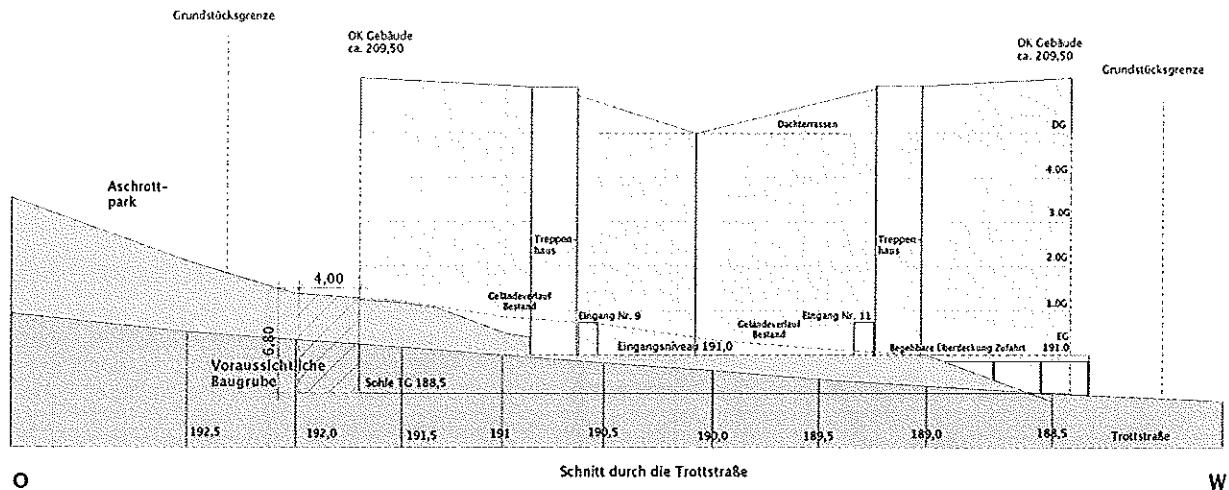
Grundriss Dachgeschoss (Planung: GWH Kassel)



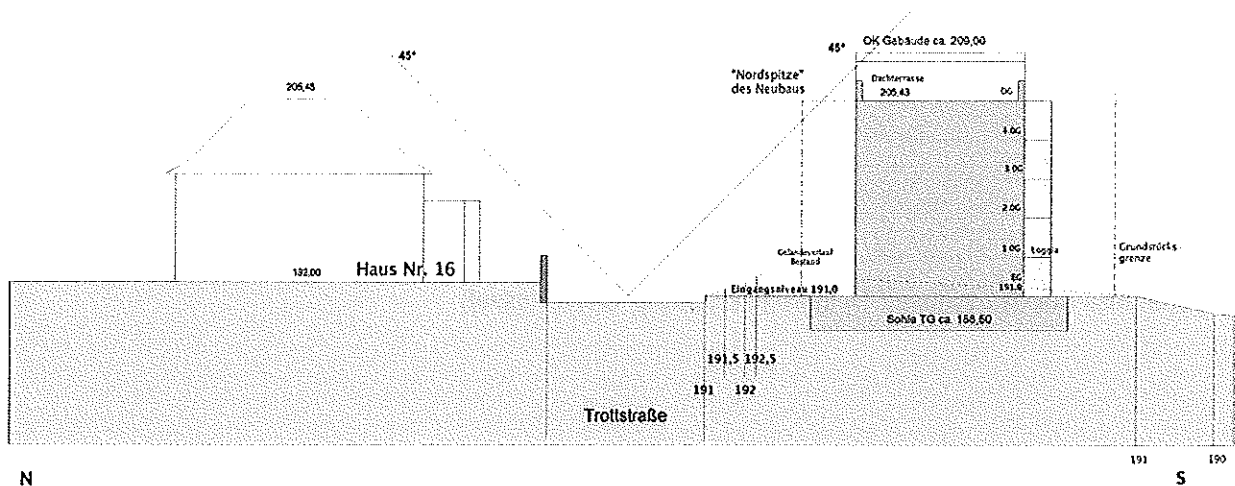
Grundriss Kellergeschoss / Tiefgarage (Planung: GWH Kassel)



Schnitt Ost-West in der Längsachse durch die Gebäudemitte, Blick nach Norden



Schnitt durch die Trottsstraße, Blick nach Süden auf den Neubau



Schnitt Nord-Süd in Höhe Haus Trottsstraße 16, Blick nach Osten

5.3 Bauweise

Das Gebäude soll als Massivbau errichtet werden mit flach geneigtem Dach bzw. Flachdachflächen, die extensiv begrünt werden. Die Fassade erhält einen Verputz in gedeckten hellen Farbtönen. Untergeordnete Bereiche werden farblich oder durch Bekleidungen akzentuiert.

Balkone werden mit Metallkonstruktionen umwehrt und mit gleichmäßigem Sichtschutz geschlossen.

Sichtbare Sockelbereiche werden verputzt, in Anlehnung an die Farbgebung des Hauptbaukörpers. Das Material der Fenster und Fenstertüren ist Kunststoff. Eventuell notwendige Absturzsicherungen werden optisch in die Anmutung des Fensters integriert.

5.4 Außenanlagen

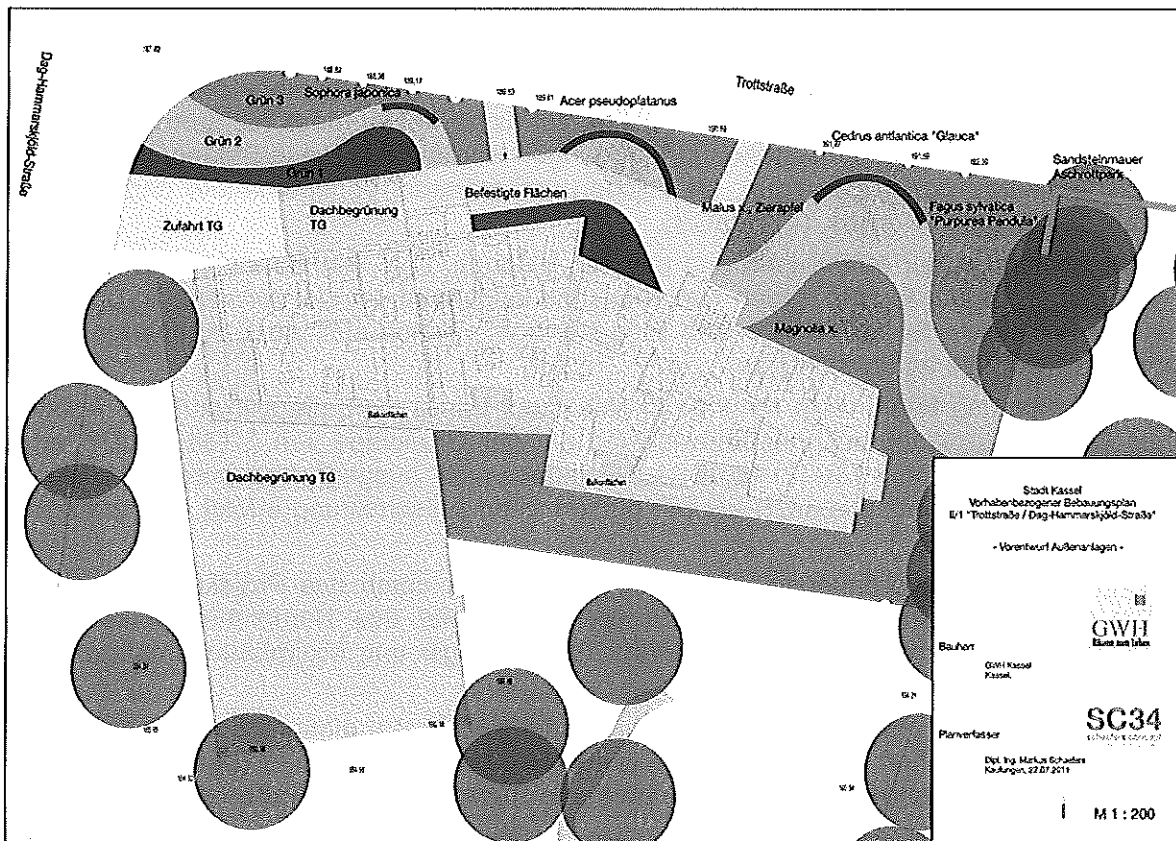
Bei der Konzeption der Außenanlagen des Bauvorhabens spielt der Bezug zum benachbarten Aschrottpark die wichtigste Rolle.

Diese Gartenanlage erfordert eine Reaktion, - es muss einerseits darum gehen, Schnittstellen zu schaffen und deutlich zu machen, andererseits um das harmonische Verschmelzen der beiden Nachbarn.

Der Park ist allseitig - bis auf die westliche bebaute Seite - von Straßen eingefasst.

Ein rudimentäres Mauerstück, das von der Sandsteinmauer an der Trottsstraße auf der Grundstücksgrenze abwinkelt, markiert Anfang und Ende. Diese Schnittstelle soll gestärkt werden.

Gleichzeitig stellt das Hereinfließen des Parks in das Grundstück ein großartiges Potenzial dar und soll auch genutzt werden. Beide Aspekte werden in der Freiraumplanung herausgearbeitet.



Entwurf Freiraumgestaltung (Planung: Landschaftsarchitekt M. Schäfers)

Das Herzstück der neuen Außenanlage ist die Anlage einer "Treppe". Die Treppe als Metapher für das Auf- oder Abschreiten - wird hier umgesetzt durch die "Serpentine". Die Figur ist der Schlüssel zu den scheinbar konträren Planungsansätzen, den Park einerseits in die Außenanlage hereinfließen zu lassen und andererseits die vorhandene Grenzgestaltung zu akzentuieren.

Sichtbar wird die "Serpentine" durch verschiedene Pflegeintensitäten des Bewuchses, abgegrenzt durch bodengleiche Trennelemente wie Läufersteine oder Stahlschienen.

(Beispielsweise kann die Hauptfläche des Grundstückes aus Rasen bestehen, während dann die "Serpentine" eine Wiesenfläche ist.)

Mauerelemente in den Außenradien bilden "Bastionen" in der Böschung, die typische Parkbäume tragen werden und so kleine Versatzstücke der nördlichen Einfassung des Parks darstellen.

Neben der Pflanzung von einigen wenigen, aber typischen Parkbäumen, die dann wieder die Verzahnung mit dem Aschrottpark herstellen (Zeder, Hängebuche, Magnolie, Zierapfel, Schnurbaum und Bergahorn), zählen Wiese, Rasen (Rasen = regelmäßiger Schnitt, Wiese = 2x jährlich) und Staudengrün oder dergleichen in den Eingangs-/Zugangsbereichen zur geplanten Vegetationsausstattung.

6 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft – Grünordnungsplan

6.1 Rechtliche Gegebenheiten

Die städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Belange und Anforderungen, auch unter dem Gesichtspunkt des Flächen- und Ressourcenschutzes, sind in der Verknüpfung von Planungsrecht, Baurecht und Naturschutzrecht (Landschaftsschutzgesetz) zu regeln.

Die Bauleitplanung soll nicht nur „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen hat und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ anstreben, sondern sie soll ebenso „dazu beitragen, eine menschengerechte Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“ (§1 Abs.(5) BauGB).

Unter natürlichen Lebensgrundlagen sind zu verstehen: der Boden, das Wasser, die Luft, das Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt. Diese werden im § 1 (6) Nr. 7 BauGB noch einmal im Rahmen der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange benannt, nämlich als Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass mit dem Grund und Boden besonders sparsam und schonend umgegangen werden soll. Diese Belange sind mit anderen planungserheblichen Belangen, öffentlichen und privaten, gegeneinander und miteinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. (7) BauGB).

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt, ist die Vermeidung und der notwendige Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen.

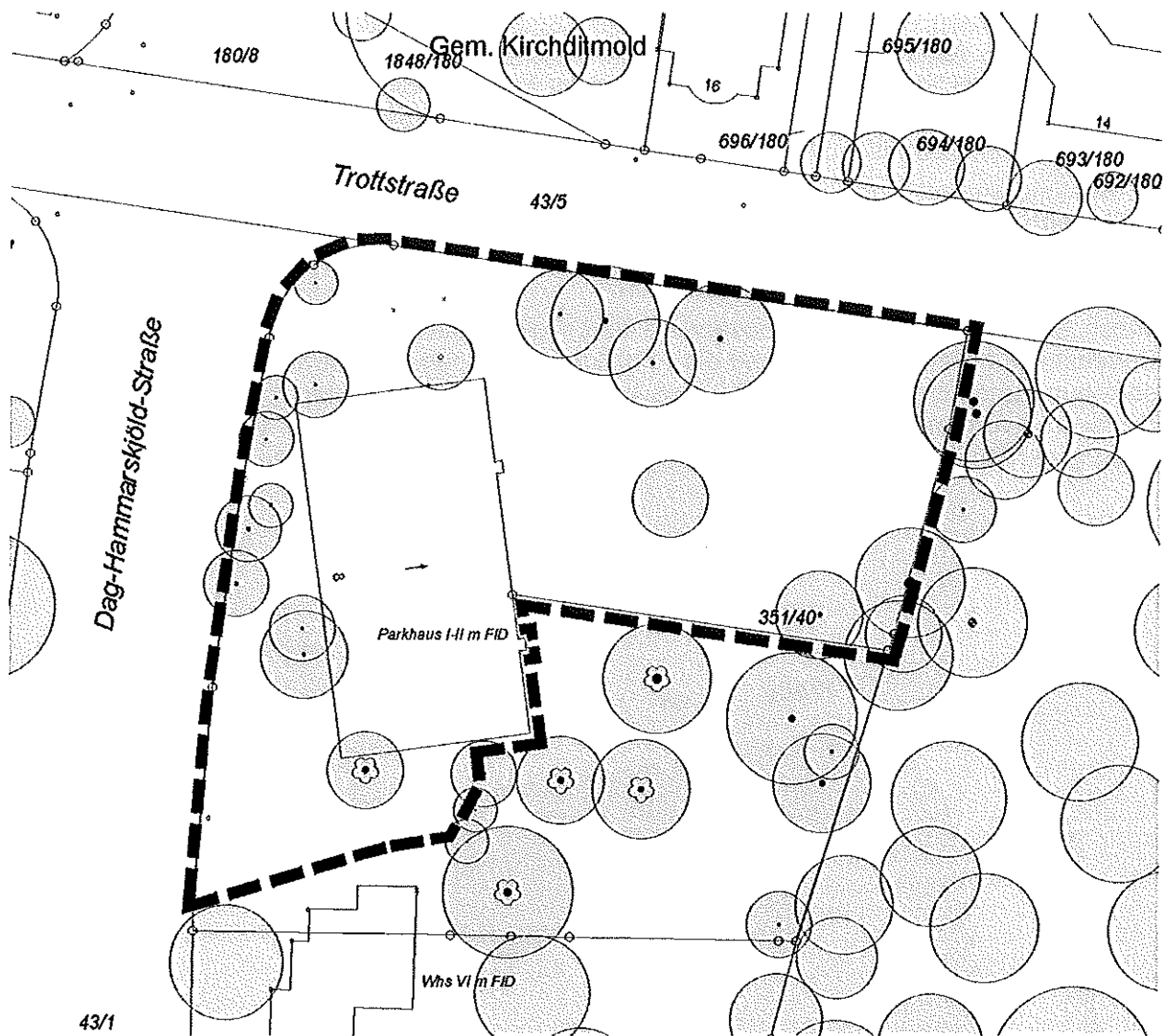
Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB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

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts im naturschutzfachlichen Sinn beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Das Vorhaben soll – soweit es die geplante Nutzung zulässt – einerseits möglichst wenig der vorhandenen Qualitäten zerstören und andererseits durch begleitende grünordnerische Maßnahmen sowie eine angemessene Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen aufgewertet werden.

Auf standortbezogene Fachgutachten zu den Schutzgütern Fauna und Flora sowie Artenvielfalt kann verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich z.T. beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört
- trotz des Verlustes von 6 Bäumen, die an der Westböschung des angrenzenden Aschrottparks stehen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Baumbestand des Aschrottparks in seiner Summe durch die Maßnahmen des Bebauungsplans II/1 gefährdet ist
- die Bäume, die auf der westlichen Grenze des Aschrottparks stehen, durch bauliche Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand gesichert werden können
- es wird davon ausgegangen, dass die Geländemodellierungen entlang der Trottsstraße keine Auswirkungen auf den Bestand des Aschrottparks haben werden
- da die Qualitäten der Westböschung des Aschrottparks durch anthropogene Eingriffe entstanden sind (Parkhaus), lassen sich diese durch Minderungsmaßnahmen weitgehend auch wieder auf Dauer herstellen.



Plan 1: Geltungsbereich des B-Plans mit Baumbestand

6.2 Darstellung der Schutzgüter und die Auswirkungen auf diese durch die Maßnahmen des Bebauungsplans

Unabhängig von der Nähe des Aschrottparks mit seinem markanten Baumbestand stellt die Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Auf der Grundlage des Grünordnungsplans und des Bestandes ist eine Bewertung des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt sowie die Berechnung und Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Mit dem Eingriff sind Veränderungen der Schutzgüter Boden, Klima und Luft, Biototypen, Biotopvernetzungen und die Veränderung des Siedlungsbildes verbunden.

Die wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen deshalb nochmals kurz charakterisiert werden.

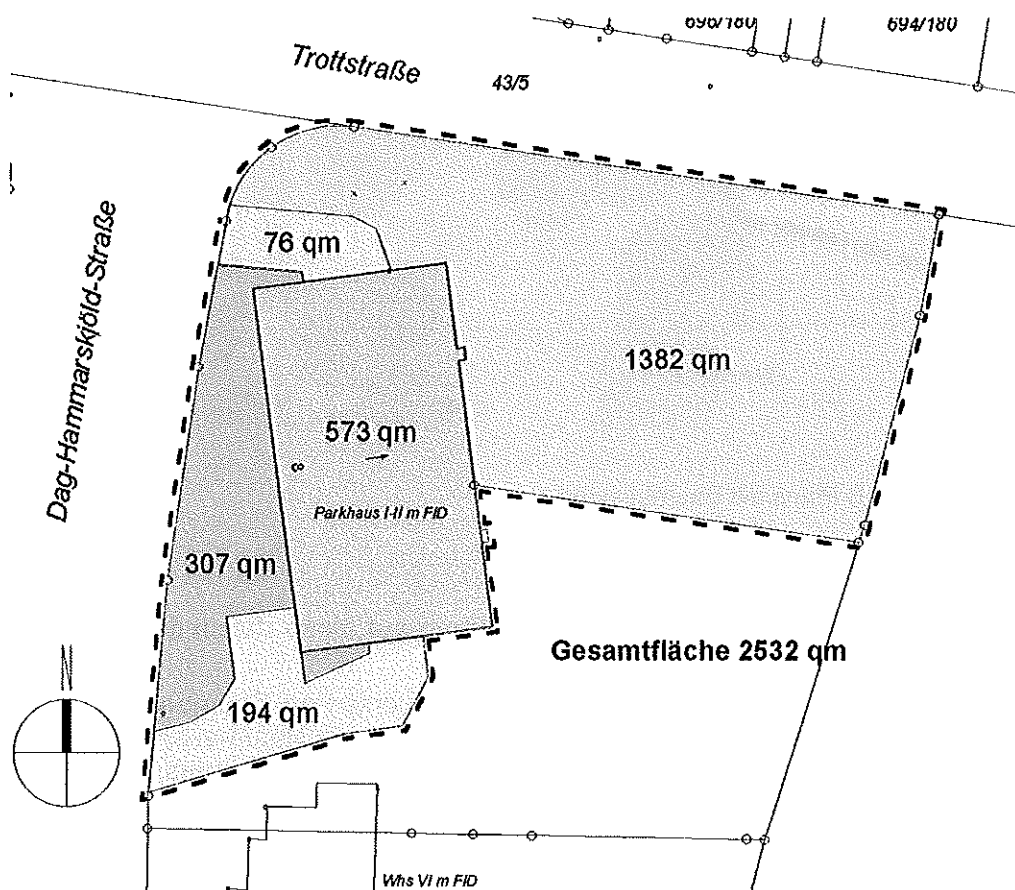
6.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2532 m². Es steigt diagonal von der südwestlichen Ecke (ca. 184,80 m ü. NN Dag-Hammarskjöld-Straße) bis ca. 195,90 m ü. NN an der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches (Grenze Aschrottpark) an. Vom Westen nach Osten steigt das Gelände entlang der Trottsstraße von 187,50 m auf 197,72 m ü. NN. Die Höhendifferenz beträgt in der Diagonalen fast 11,00 m (durchschnittliche Steigung von 13,3 %), in Ost-West-Richtung über 8,00 m (durchschnittliche Steigung von ca. 12,1 %).

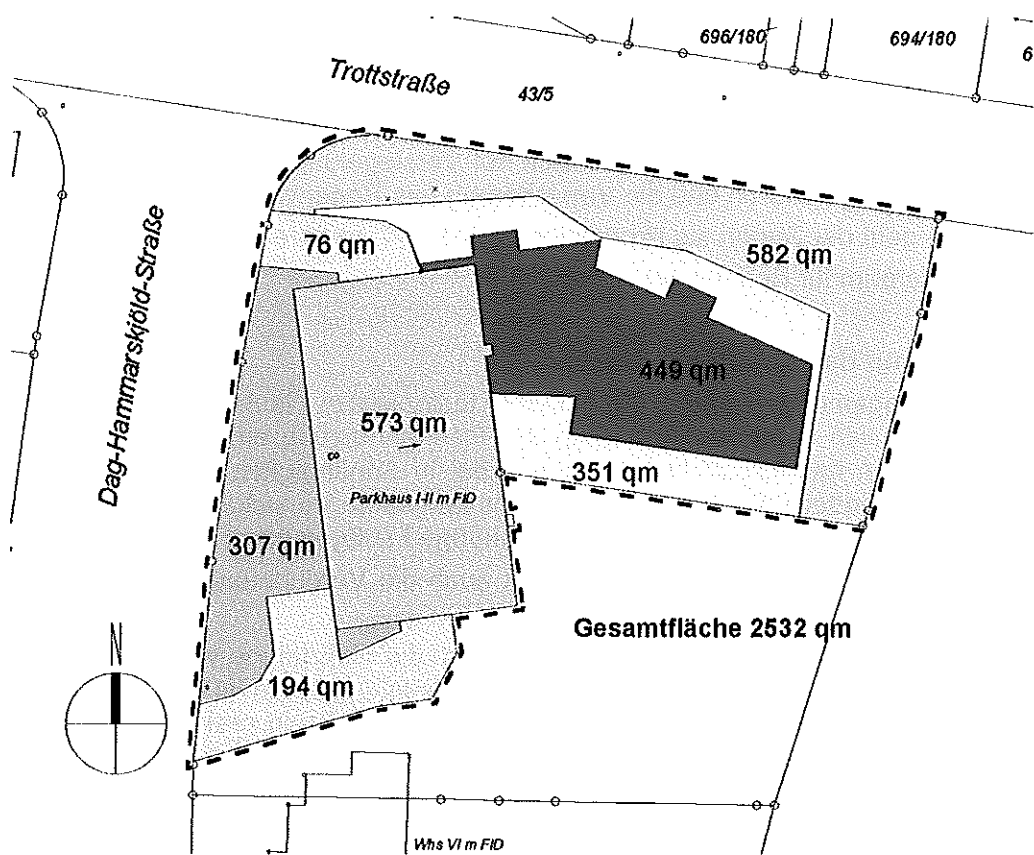
Die Topographie ist schon einmal durch den Bau des Parkhauses sowie durch den Ausbau der beiden im Norden und Westen angrenzenden Straßen verändert worden. Das Böschungsgelände bis zum Aschrottpark ist schon durch diese Baumaßnahmen anthropogen geprägt. Ein Bodengutachten liegt zwar nicht vor, aber es ist bekannt, dass im Bereich des Aschrottparks früher Kalköfen in Betrieb waren, nach denen das Flurstück bis heute benannt ist. Basis für diese Öfen ist der kalkhaltige Mergel, durch den bis heute die Bodenbeschaffenheit geprägt ist.

Im Bestand sind von den 2.532 m² durch das Parkhaus und die Zufahrten bisher ca. 843 qm dauerhaft versiegelt. Durch die geplanten Maßnahmen gemäß B-Plan werden für die Zukunft weitere ca. 833 m² überbaut bzw. unterbaut. Insgesamt werden also ca. 1.680 m² der Gesamtfläche überbaut bzw. unterbaut sein.

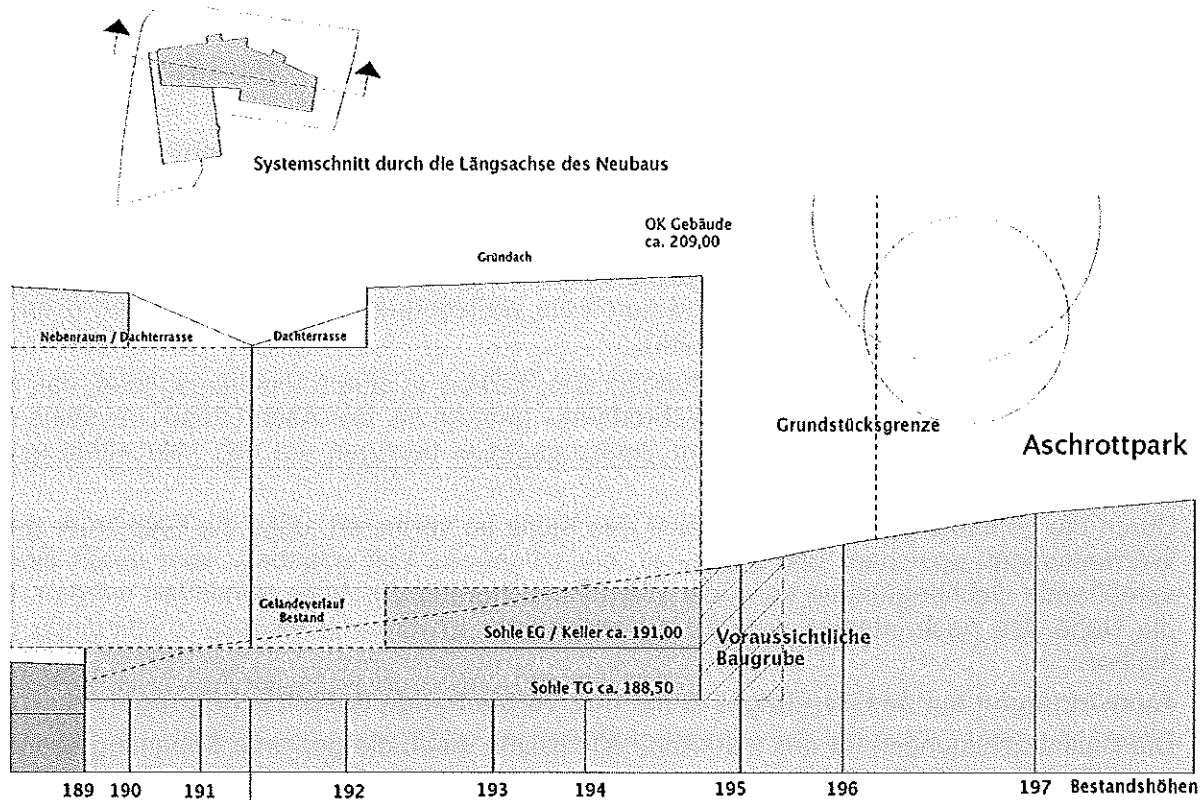
Durch die Baumaßnahme, insbesondere durch die damit verbundene Versiegelung, wird die Bodenstruktur stark verändert und die Funktion des Bodens beeinträchtigt. Durch Aushub, Abschlebung und Überbauung des Bodens kommt es zu einer Durchmischung und Veränderung der derzeit vorhandenen naturbedingten Bodenprofile. Im Bereich der Versiegelung und Überbauung gehen die nachfolgend beschriebenen Bodenfunktionen verloren.



Plan 2: Flächen Bestand



Plan 3: Flächen gemäß B-Plan



Plan 4: Schnitt 1

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und verbleibende Beeinträchtigungen

- Verlust an Filter-Puffer und Transformationsleistungen
- Minderung der Wasserspeicherung und des Wassertransports
- Der Boden bzw. die Bodenoberfläche im Bereich der Versiegelungen geht als Basis für die Grundwasserneubildung verloren und die Versickerung des Regenwassers wird verhindert.
- mit der Bebauung geht der Boden als Produktionsfläche z. T. verloren
- Verlust von Lebensraum für Bodenorganismen

6.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Während die Niederschlagsmengen selbst, die auf einer festgelegten Fläche niedergehen, nicht veränderlich sind, ergibt sich durch die Änderung der Flächennutzung eine Veränderung des Abflussverhaltens. Auf den natürlichen Oberflächen findet in Abhängigkeit von den jeweiligen Bodenverhältnissen und Niederschlagsmengen i. a. eine langsame Versickerung und verzögerte Zuleitung in das dem Einzugsgebiet der Fläche zugehörige Fließgewässer statt.

In Abhängigkeit vom aktuellen Vegetationsbestand ist auch die Verdunstungsleistung des Vegetationsbestandes von Bedeutung.

Vollständig oder teilweise versiegelte Flächen, wie sie durch die Maßnahme verursacht werden, bewirken Verlust von Regenwasser, das bei baulichen Versiegelungen i. a. in den Kanal geleitet wird. Dieser Verlust kann minimiert werden, wenn eine Dachbegrünung realisiert wird und die befestigten Flächen auf die offenen Flächen des Grundstücks entwässern können.

Insgesamt bewirkt die Flächenversiegelung im Bereich des Bebauungsplans ein verändertes Abflussverhalten des Oberflächenwassers und ggf. eine Erwärmung der gesammelten und zurückgehaltenen Wassermengen. Die natürlichen Filtereigenschaften des Bodens, wie sie bei natürlichen Oberflächen gegeben sind, können nicht mehr wirksam werden.

Die Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Planung sollten eine Dachbegrünung einschließen. Die detaillierte Entwässerungsplanung für die möglichen Bauvorhaben muss im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauantrages erfolgen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Beeinträchtigungen

- ca. weitere 880 m² Verlust von Infiltrationsfläche durch Versiegelung
- z.T. Verlust von Regenwasser, auch wenn eine Dachbegrünung realisiert wird.

6.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Geländeklima des Untersuchungsgebietes wird geprägt durch sein Relief (westlicher Böschungsbereich des Aschrottparks und durch die vorliegenden Nutzungsstrukturen (Parkhaus, Straßen, baumbestandener Aschrottpark).

Geländeklimatisch liegt der Geltungsbereich des B-Plans in einem Siedlungsgebiet, das insbesondere durch das Mikroklima des Aschrottparks geprägt ist. Der Aschrottpark mit seinem großen, z.T. dichten Baumbestand ist im Siedlungsgebiet bezogen auf das Mikroklima ein typischer Kaltluftproduzent.

Durch die geplante Bebauung wird zwar das Klima so verändert, dass die Baukörper größere Wärmemengen speichern und nachts an die umgebene Luft abgeben, aber durch eine entsprechende Dachbegrünung kann die Wärmespeicherung durchaus gemindert werden. Durch die Nähe des Aschrottparks wird die zu erwartende Erwärmung insgesamt allerdings gering bleiben.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und verbleibende Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigungen für das städtische Mikroklima durch die geplante Bebauung können als geringfügig betrachtet werden.

6.2.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotopstrukturen / Flora, Fauna

Die reale Vegetation im Geltungsbereich des B-Planes lässt sich folgendermaßen beschreiben, was auch die Fotos verdeutlichen:



Die Flächen vor dem Parkhaus an der Dag – Hammarskjöld -Straße bestehen aus Rasen mit einzelnen geschnittenen Sträuchern und 9 *Betula pendula* (Birken), die einen Stammdurchmesser von 15-30 cm haben. Die Bäume sind also noch relativ jung.



Die Vegetationsfläche entlang der Trottsstraße besteht aus einer Krautschicht und 6 Einzelbäumen (vorwiegend *Acer* + *Fraxinus*), mit Stammdurchmessern von 40-45 cm.



Die Fläche zwischen Parkhaus und Aschrottpark, die teilweise durch bauliche Maßnahmen die eigentliche Eingriffsfläche darstellen wird, besteht aus einer kleinen Böschungskrautschicht und Rasenflächen, auf denen sich nur ein *Acer platanoides* befindet. Der Großraumbaum (*Carpinus betulus*, Stammdurchmesser 60 cm und Kronenbreite 12,00 m) steht schon auf dem Nachbargrundstück.



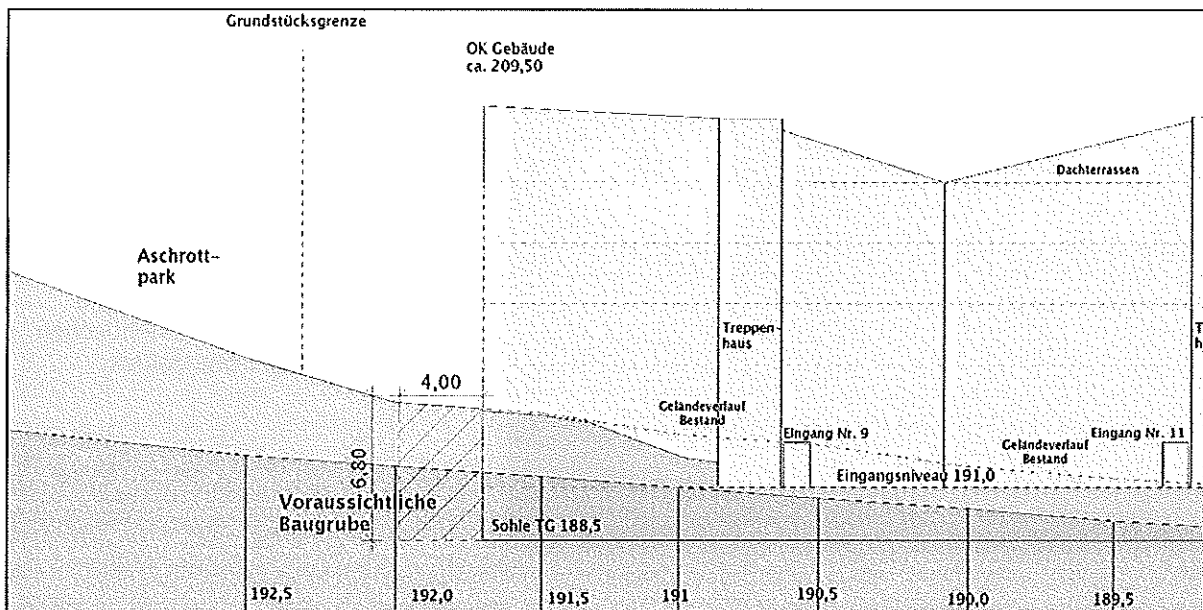
Westlicher Randbereich zum Aschrott-park. Einige Großbäume (Acer, Quercus) befinden sich zwar nicht mehr im Geltungsbereich, stehen aber z.T. fast auf der Grenze. Das geplante Gebäude wird ca. 8,00 m Abstand zu dieser Grenze haben. Der Höhenunterschied zwischen der Grenze Aschrott-park bis OK Tiefgarage wird ca. 6,50 m betragen. Während der Bauphase wird es im Abstand von ca. 4,00 m von den Bäumen auf der Grenze eine Baugrube von 6,50 m Tiefe geben, die kurzfristig nicht gefüllt werden kann. Die Vitalität dieser Bäume muss deshalb durch besondere bauliche Schutzmaßnahmen (Spundwand) langfristig gesichert werden.

In der Summe stellen die Bäume am westlichen Rand des Aschrott-parks eine bedeutende, linienförmige und im Zusammenhang mit dem gesamten baumbestandenen Aschrott-park wertvolle ökologische Biotopstruktur dar. Dieser Vegetationsbestand erfüllt in besonderem Maße reale und potentielle Lebensraumfunktionen für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

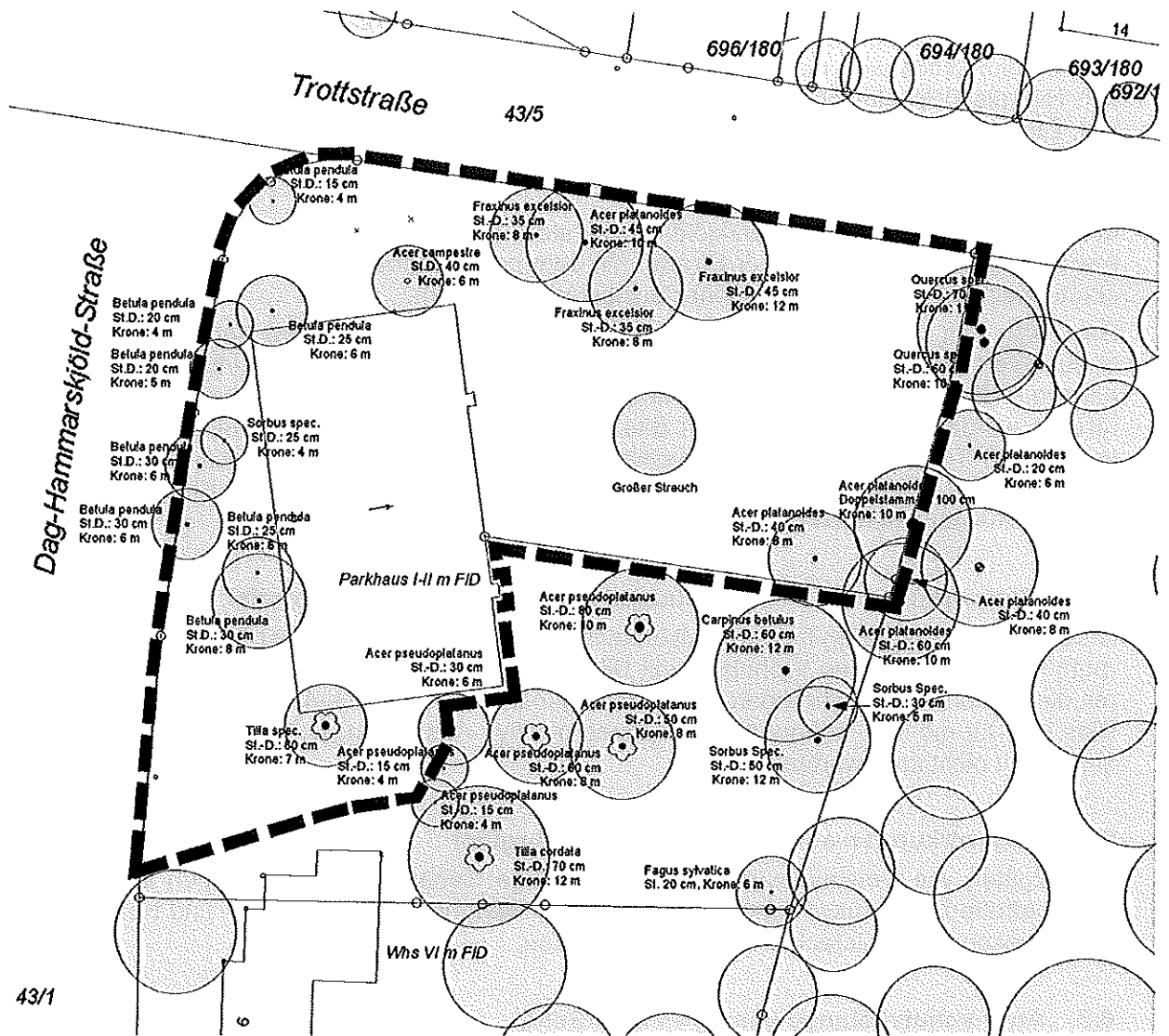
Die waldrandartige Baumheckenstruktur am westlichen Rand des Aschrott-parkes zum Geltungsbereich des B-Planes ist zugleich schützenswerter Bestandteil des Aschrott-parks.

Eigene sporadische Beobachtungen und der Bestand der vielfältigen Biotopverbindungen zwischen den unterschiedlichen Vegetationsstrukturen lassen vermuten, dass der Aschrott-park ein potentieller Lebensraum nicht nur für Vögel und Säugetiere (gegebenenfalls Fledermäuse), sondern auch eine Vielzahl von Insekten ist.

Da der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich z.T. beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört, werden systematisch-wissenschaftliche Untersuchungen zum Artenschutz nicht für erforderlich gehalten.



Plan 5: Schnitt Trottsstraße



Plan 6: Baumbestand mit Bezeichnungen

Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotopstrukturen / Flora, Fauna und verbleibende Beeinträchtigungen

- Verlust von insgesamt 6 Bäumen, Böschungen mit Krautstrukturen und Böschungen mit Rasen
- Der Baumbestand im Randbereich des Aschrotparks ist vom Baubetrieb betroffen. Hier sind bauliche Maßnahmen erforderlich, um die Bäume vital zu erhalten. Dies muss im Rahmen der Baugenehmigung geregelt werden.

6.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungsbild / Stadtbild

Das Siedlungsbild wird nicht nur geprägt durch die bestehende Bebauung und den Blick auf den Herkules/Wilhelmshöhe, sondern auch durch den Aschrottpark als „grüne Insel“ im Stadtbild. Diese prägenden Stadtbildmerkmale werden durch das geplante Gebäude verändert. Aufgrund seiner West-Ost-Ausrichtung hat das Gebäude aber nicht die Riegelwirkung, als wenn es nord-südlich ausgerichtet wäre.

Mit Blick von der Dag-Hammarskjöld-Straße steht das jetzige Parkhaus mehr im „Schutz“ des Aschrottparks unauffällig an der Straße. Mit dem neuen Gebäude wird sich diese Situation aus städtebaulicher und grünplanerischer Sicht stark verändern.

Der durch den Aschrottpark geprägte „grüne“ Stadtbildausschnitt wird durch die geplante Bebauung verkleinert und räumlich gefasst. Bezogen auf den Aschrottpark entstehen aus grünplanerischer Sicht ein innerstädtischer Naturnäheverlust sowie eine Maßstabsveränderung. Andererseits werden der städtebaulichen Situation durch die parkartige Gestaltung der Freiflächen entlang der Trottsstraße und die Vervollständigung des baulichen Ensembles entlang der Dag-Hammarskjöld-Straße neue Qualitäten hinzugefügt, die die beschriebenen Einbußen aufwiegen und das Stadtbild bereichern werden.

6.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholungspotential

Durch das Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans wird weiterer innerstädtischer Wohnraum in einer attraktiven Wohnlage mit Blick auf den Herkules und Wilhelmshöhe geschaffen, mit der Option, den Aschrottpark als wohnungsnahen parkähnlichen Erholungsraum zu nutzen. Dies wird für die dort wohnenden Menschen positive Auswirkungen haben. Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

6.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter

Schutzgüter, wie Denkmäler oder denkmalwürdige Gebäude, sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Blickbeziehungen zum Bergpark und Herkules sind in einem gesonderten Gutachten untersucht worden.

6.3 Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), zuletzt geändert am 6.8.2009, in Kraft seit dem 1.3.2010 wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben (FFH-RL Art. 12,13,16 und V-RL Art. 5, 9,13) angepasst. Danach müssen gemäß §44 (1, 5, 6,) und § 45 (7) die Artenschutzbelange auch im Bauleitverfahren beachtet werden. Hierzu muss eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt werden, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem eigenständigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die im Rahmen der Bauleitplanung für die europäisch geschützten Arten zu beachtenden Zugriffsverbote sind im §§ 44(1) BNatSchG formuliert. Es ist u.a. verboten, die Tiere zu töten oder zu verletzen, ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, ihre Standorte zu beschädigen oder sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Ein Verstoß liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt (§ 44(5) BNatSchG). Bei der Beurteilung können ggf. Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird. Dazu kann im Verfahren eine Artenschutzprüfung gefordert werden.

Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind vor dem Hintergrund der bereits erfolgten anthropogenen Veränderungen im Planungsgebiet sowie im Zusammenhang mit dem benachbarten Aschrottpark zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Beeinträchtigungen vor allem für das Schutzgut Boden, in geringerem Maße für die Schutzgüter Wasser und Biotopstrukturen / Flora und Fauna zu erwarten sind. Diese lassen sich bei einer Neubebauung nicht vermeiden und müssen durch geeignete Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Positive Effekte ergeben sich durch die Ergänzung des Wohnungsangebotes sowie die parkartige Neugestaltung der Freiflächen entlang der Trottsstraße.

6.4 Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt

Aufgrund von § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und den Vorgaben gem. § 1a BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Vorschriften zum Umweltschutz zu berücksichtigen. Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit den neuen Eingriffs- und Ausgleichsbestimmungen verpflichtet der Gesetzgeber bereits auf der Stufe der Bauleitplanung, die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik zu regeln.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs

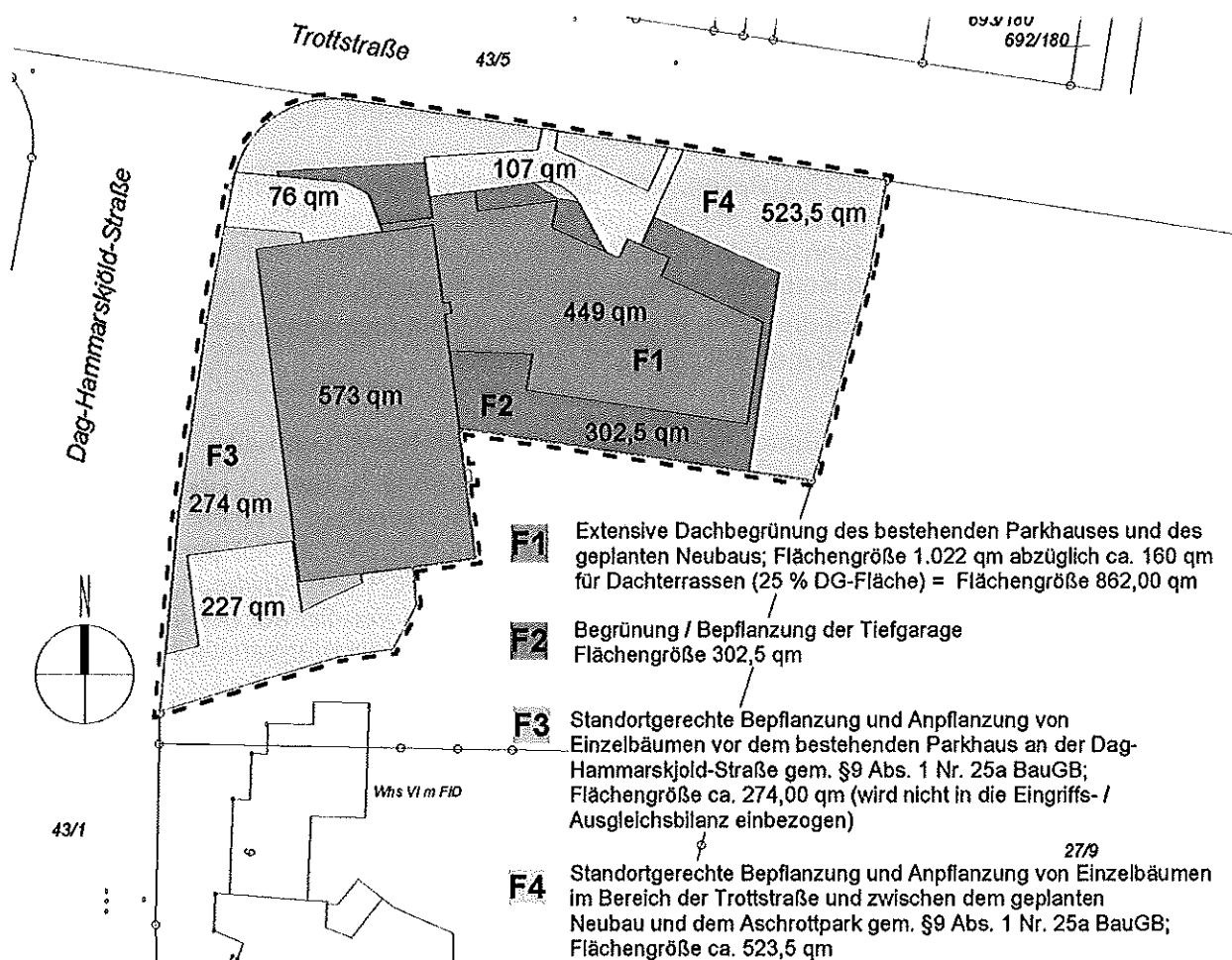
Durch die Umsetzung von baulichen Maßnahmen, die durch den B-Plan möglich sein werden, entstehen u.a. folgende Eingriffe in den Naturhaushalt:

- zusätzliche Versiegelung/Überbauung/Unterbauung von ca. 888,5 m² Vegetations- und Bodenfläche
- Abtrag von Boden im Böschungsbereich der Westseite des Aschrottparks, insbesondere während der Bauphase (Baugrube)
- Verlust von ca. 6 Bäumen
- Verlust einer Böschung mit Krautschicht und einer Rasenfläche, insgesamt ca. 840 m²

Für diese Eingriffe werden im B-Plan folgende Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

- extensive Dachbegrünung des bestehenden Parkhauses und des geplanten Neubaus; begrünte Fläche 1.022 m² abzüglich ca. 160 qm Dachterrassen (25% DG-Fläche Neubau) = Flächengröße ca. 862,00 m²
- Begrünung und Bepflanzung der unterbauten TG-Flächen; Flächengröße ca. 302,5 m²
- strauchartige standortgerechte Bepflanzung und Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Trottsstraße und zwischen dem geplanten Neubau und dem Aschrottpark; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Flächengröße ca. 523,5 m²

Mit diesen Minderungsmaßnahmen von insgesamt ca. 1.688,0 qm gilt der Eingriff in den Naturhaushalt auf einer Fläche von ca. 888,5 m² als ausgeglichen.



Plan 6: Ausgleichsflächen

Die genaue Ausgestaltung der Freiflächen ist Bestandteil des Bauantrages. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen besondere Maßnahmen zum Schutz der Bäume auf der Grenze zum Aschrottpark bestimmt werden, insbesondere für die Baugrubenbodenarbeiten. Auch die entwässerungstechnischen Maßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigung zu regeln.

Kassel, den 26.07.2011

Gez. H. -H. Nolte

Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte
Planverfasser

Kassel, den 26.07.2011

gez. Stefan Bürger

GWH Kassel
Vorhabenträger