

# Begründung

## Planfeststellung-ersetzender Bebauungsplan

Nr. II / 3

## "Jägerkaserne II und III, Bosestraße"

mit integriertem  
Fachbeitrag Umwelt und Grün

- Entwurf -

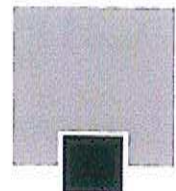
Datum: 21.09.2016

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

**K M B**

PLAN | WERK | STADT | GMBH

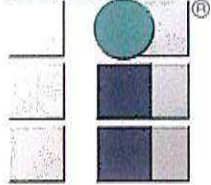


Impressum:

# Kassel documenta Stadt

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

Auftraggeber:



IMMOVATION  
Immobilien-Projekt  
Park Schönfeld Carree  
Kassel GmbH

Drusetalstraße  
3134131 Kassel  
Telefon: +49 561 / 5 10 52 67-10  
Fax: +49 561 / 5 10 52 67-99

Planung:



GLOBAL CONZEPT GmbH

Brandenburger Straße 11  
34131 Kassel  
Telefon: +49 561 / 81 61 94 -0  
Fax: +49 561 / 81 61 94-9  
info@global-conzept.de  
www.global-conzept.de

Bearbeitung:

PLAN | WERK | STADT | GMBH

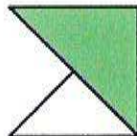
K M B



Brenzstraße 21  
71636 Ludwigsburg  
Telefon 07141 / 4414-0  
Telefax 07141 / 4414-14  
[www.KMBonline.de](http://www.KMBonline.de)  
[mailbox@KMBonline.de](mailto:mailbox@KMBonline.de)

Verkehr:

Brilon  
Bondzio  
Weiser



Universitätsstraße 142  
44799 Bochum  
Fon: 0234 / 97 66 000  
Fax: 0234 / 97 66 0016  
Web: [www.bbwgmbh.de](http://www.bbwgmbh.de)

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH

Lärm:

afi Arno Flörke Ingenieurbüro  
für Akustik und Umwelttechnik

Kolpingstr. 6  
45721 Haltern am See  
Fon: 02364 / 929 794  
Fax: 02364 / 929 795

Umweltbelange:



Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung

Hafenstraße 28  
34125 Kassel  
Tel.: +49 561 5798934  
Fax: +49 561 5798939  
E-Mail: [jn@boef-kassel.de](mailto:jn@boef-kassel.de)  
web: [www.boef-kassel.de](http://www.boef-kassel.de)

**INHALT:**

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Einführung .....  | 4  |
| 1.1  | Anlass und Ziele des Bebauungsplans .....   | 4  |
| 1.2  | Planverfahren .....   | 4  |
| 1.3  | Lage und räumlicher Geltungsbereich .....   | 7  |
| 2.   | Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....  | 8  |
| 2.1  | Landes- und Regionalplanung .....   | 8  |
| 2.2  | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....   | 9  |
| 2.3  | Schutzgebiete / Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum<br>Kassel .....   | 9  |
| 2.4  | Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel .....  | 10 |
| 2.5  | Lärmaktionsplan Nordhessen .....  | 10 |
| 2.6  | Luftreinhalteplanung .....  | 11 |
| 2.7  | Satzungen .....   | 13 |
| 2.8  | Denkmalschutz .....   | 13 |
| 2.9  | Voruntersuchungen und Gutachten .....   | 15 |
| 3.   | Bestand .....   | 21 |
| 3.1  | Städtebauliche Situation, Nutzung und Bebauung .....  | 21 |
| 3.2  | Erschließung und Verkehr .....  | 22 |
| 3.3  | Technische Infrastruktur .....  | 25 |
| 3.4  | Natur und Umwelt .....  | 26 |
| 4.   | Planungsziel und –konzept .....   | 31 |
| 4.1  | Städtebauliches Konzept .....   | 31 |
| 4.2  | Erschließung und Verkehr .....  | 34 |
| 4.3  | Grünordnung .....   | 36 |
| 4.4  | Klimaschutz und Energieeffizienz .....  | 40 |
| 5.   | Festsetzungen des Bebauungsplanes .....   | 41 |
| 5.1  | Art der baulichen Nutzung .....   | 41 |
| 5.2  | Maß der baulichen Nutzung .....   | 41 |
| 5.3  | Bauweise, überbaubare Fläche .....  | 43 |
| 5.4  | Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze .....   | 43 |
| 5.5  | Nebenanlagen .....  | 43 |
| 5.6  | Verkehrsflächen .....   | 44 |
| 5.7  | Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft /<br>Grünflächen und Grünordnung .....                         | 46 |
| 5.8  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche .....  | 46 |
| 5.9  | Immissionsschutzmaßnahmen .....   | 47 |
| 5.10 | Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen<br>belastet sind .....                                | 47 |
| 5.11 | Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung .....   | 47 |
| 6.   | Auswirkung der Planung .....  | 48 |
| 6.1  | Allgemein .....   | 48 |
| 6.2  | Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die<br>Schutzgüter .....   | 49 |
| 7.   | Verfahren .....   | 57 |
| 8.   | Anhänge .....   | 58 |
| 8.1  | Tabelle eingemessener Bäume, Aufnahme der Art, der Höhe und<br>des Stamm- und Kronendurchmessers in Brusthöhe ..... | 58 |
| 8.2  | Biotoptypen .....   | 66 |

## 1. Einführung

### 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die derzeitige Nutzung der Flächen des Areals Jägerkaserne II durch den Regionalverkehr Kurhessen (RKH) und die Deutsche Bahn wird aufgegeben. Das Gelände soll wegen seiner integrierten Lage der Wohnnutzung zugeführt werden. Es soll ein städtisches Wohnquartier entstehen, in dem alle Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes möglich sind.

Das angrenzende Gebiet der Jägerkaserne III ist baulich hergestellt, es wird mit dem Ziel der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan einbezogen. Als Bestandteil des Gesamtareals Jägerkaserne wurde bereits im Jahr 2005 mit der Umnutzung und ab dem Jahr 2010 mit der Neubebauung / Umbau dieses Siedlungsquartiers begonnen. Ziel der Umnutzung dieses ehemaligen Kasernenareals war es, eine Neubebauung in Einklang mit denkmalgeschützten Bestandgebäuden zu bringen.

Das grundlegende Ziel der Entwicklungsmaßnahme Jägerkaserne II ist es, ein eigenständiges städtebauliches Gefüge zu entwickeln, das mit der zukünftigen Bebauung den unterschiedlichen Wohnformen und individualisierten Lebensstilen gerecht werden kann. Dabei ist es von besonderem Anliegen eine sinnfällige Verknüpfung mit den angrenzenden Räumen zu erreichen.

Neben der strukturellen Neuordnung wird auch eine an die zukünftige mittlere bis hohe Anwohnerdichte angepasste wohnortnahe Grundversorgung angestrebt. Eine integrative Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten soll ermöglicht werden.

Um Vorschläge und Ideen zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des RKH-Areals zu erhalten, wurde im Jahr 2014 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Gegenstand des Wettbewerbes war die Entwicklung einer städtebaulichen Gestaltungs- und Nutzungskonzeption als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der weiteren Entwicklung des Gebietes.

Mit der Durchführung des Verfahrens soll eine nun planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich der ehemaligen Jägerkaserne – insbesondere Teilbereich II - geschaffen werden.

### 1.2 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Folgende Kriterien für Bebauungspläne der Innenentwicklung liegen vor:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Siedlungsbereich.  
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Wehlheiden.
- Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt sowie dem Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient.
- Der Bebauungsplan wird somit für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt. Insbesondere soll eine innerhalb eines Wohnbaugebietes liegende gewerbliche Brache der Neunutzung zugeführt und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Des Weiteren erfolgt eine Bestandssicherung und Anpassung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

- Die Zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO beträgt unter zwei Hektar:

|                               |     |                             |
|-------------------------------|-----|-----------------------------|
| <b>Geltungsbereich gesamt</b> | ca. | <b>72.730 m<sup>2</sup></b> |
| Öffentliche Verkehrsflächen   | ca. | 8.900 m <sup>2</sup>        |
| Bruttobauland                 | ca. | 63.830 m <sup>2</sup>       |
| davon:                        |     |                             |
| - private Verkehrsflächen     | ca. | 6.830 m <sup>2</sup>        |
| - private Grünflächen         | ca. | 10.190 m <sup>2</sup>       |
| <b>Nettobauland</b>           | ca. | <b>46.810 m<sup>2</sup></b> |

**Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ=0,4)** ca. **18.725 m<sup>2</sup>**

Eine kumulative Wirkung dieses Bebauungsplanes mit dem Areal der Jägerkaserne I kann, wie nachfolgend erläutert, ausgeschlossen werden, so dass dieses Gebiet nicht in die Flächenbetrachtung mit einbezogen wird. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO innerhalb der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

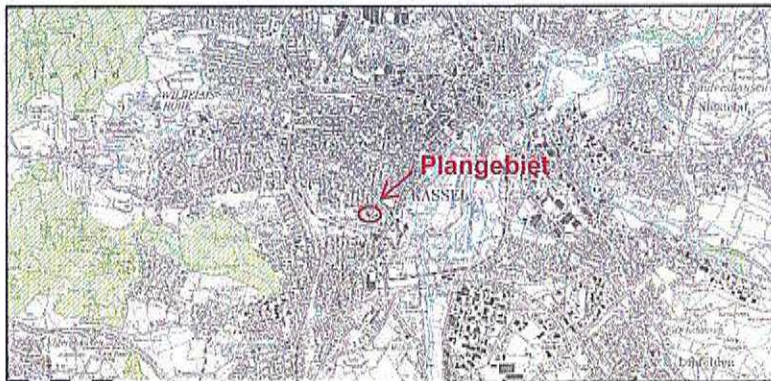
Trotz der räumlichen Nähe zum Areal Jägerkaserne I sind die Verfahren zeitlich voneinander abgekoppelt und es werden zudem andere Zielsetzungen verfolgt. Im Jahr 2010 wurde für das Areal Jägerkaserne I eine Rahmenplanung beauftragt mit dem Ziel einer gemeinsamen Projektentwicklung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt.

Für das Plangebiet Jägerkaserne II und III erfolgte 2011 der Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung der Sicherung der vorhandenen Wohn- und Gewerbemischung und Sicherung des Busbetriebes (RKH). Mit der zwischenzeitlichen Änderung der Eigentumsverhältnisse wurde auch der Aufstellungsbeschluss geändert – die Projektentwicklung erfolgt nun durch einen privaten Investor, auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs. Hier hat also erst im Verlauf der Projektentwicklung eine Annäherung und parallele Bearbeitung der Projekte begonnen, die sich dennoch grundsätzlich unterscheidet. Es handelt sich um eine klassische Entwicklung in Abschnitten, die sich an der Nachfrage ausrichtet. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und auf Grund der momentanen Wohnungsmarktsituation, die Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum erfordert, wird das Areal Jägerkaserne II zeitnah entwickelt. Die beiden Bereiche – Jägerkaserne I und Jägerkaserne II + III - stellen sachlich keine einheitliche städtebauliche Maßnahme dar. Der Bereich Jägerkaserne II wird als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs umgesetzt.

- Der Bebauungsplan gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, die keine Prüfung nach dem UVPG durchführen müssen (§13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Planung weist ein Allgemeines Wohngebiet mit oben beschriebener Fläche gem. 19 (2) BauNVO, aus und begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Eine UVP-Pflicht gem. Anlage 1 UVPG würde erst ab einer Grundstücksfläche gem. 19 (2) BauNVO ab 100.000 m<sup>2</sup> bestehen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

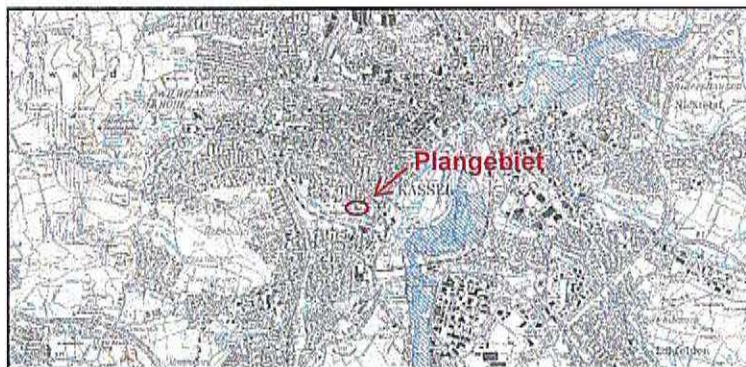
FFH-Gebiete Stadt Kassel:



© 2015 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten v  
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datum: 27.7.2016

Vogelschutzgebiete Stadt Kassel:



© 2015 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz  
Datengrundlagen: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2015 (Daten v  
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Datum: 27.7.2016

Im beschleunigten Verfahren können einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 Abs. 4 BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen;

und

- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

und

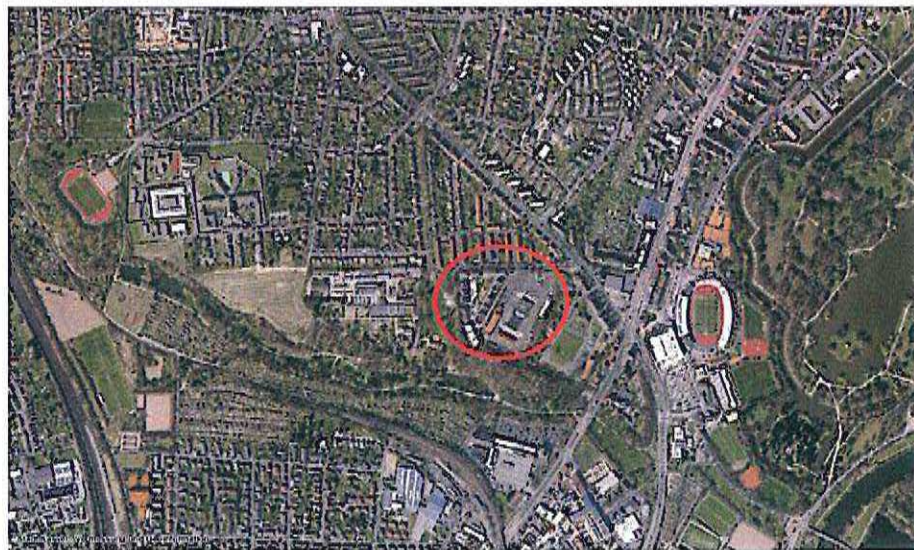
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich  
und

zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet, s. Anlage.

### 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wehlheiden, nördlich angrenzend an ein Wohngebiet, südlich und westlich an den Park Schönfeld. Das Plangebiet selbst umfasst etwa 2/3 der Konversionsfläche einer ehemaligen Kaserne.

Die Flächen des ehemaligen Kasernengeländes (Teilbereich II und III) befinden sich in privatem Besitz. Bosestraße und Ludwig-Mond-Straße sind die im direkten Umfeld verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen.



Luftbild 2015

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Süd- bzw. Nordgrenze der Bosestraße, Flurstück 36/2.
- Im Osten durch die Westgrenze des Areals Jägerkaserne I, betreffend die Westgrenze der Flurstücke 38/57 und 38/55
- Im Süden durch die Nordgrenze des Parks Schönfeld, Flurstück 11/11.
- Im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 11/10
- Der Knotenpunkt Bosestraße / Ludwig-Mond-Straße ist Bestandteil des Geltungsbereiches.

Im Detail umfasst der räumliche Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 9:

Areal Jägerkaserne II : Flurstücke 38/45 und 38/46

Areal Jägerkaserne III: Flurstücke 38/59, 38/60, 38/62, 38/63, 38/69, 38/75, 38/77, 38/78, 38/79 und 38/80

sowie Teilflächen der Flurstücke des öffentlichen Verkehrsraumes:

- Flur 9: Teilflächen Flurstücke 36/2 (Bosestraße) und 38/51 (Ludwig-Mond-Straße)
- Flur 7: Flurstück 106/4 (Bosestraße), Teilfläche von 106/10 (Ludwig-Mond-Straße)

- Flur 51: Flurstücke 110/14 und 110/13 (Ludwig-Mond-Straße),  
Teilfläche von Flurstück 114/5 (Bosestraße)



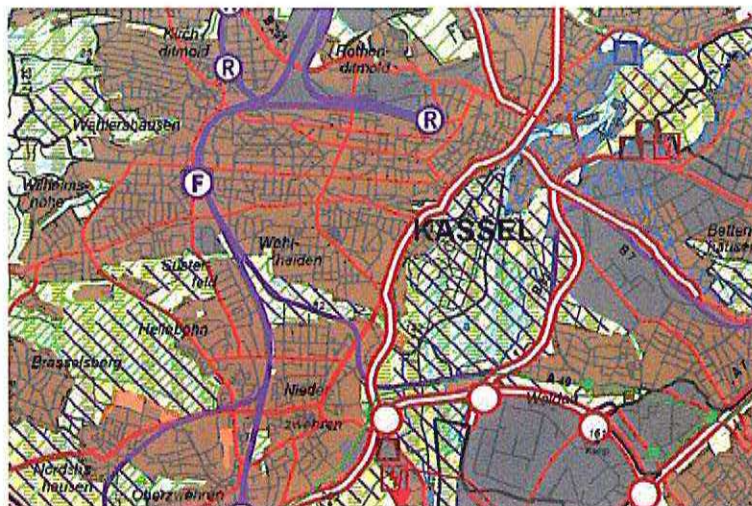
Abgrenzung Geltungsbereich mit Unterteilung der Areale Jägerkaserne II und Jägerkaserne III  
(Kartengrundlage: Vermessungsbüro Buck, Januar 2016)

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan Nordhessen von 2009 sind die Flächen als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ enthalten.





## Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

**2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche mit Öffentlicher Verwaltung ausgewiesen. Eine Grünverbindung am östlichen Rand des Plangebietes – zwischen Jägerkaserne I und II, zwischen nördlich und südlich gelegenen Grünflächen, ist zu sichern.



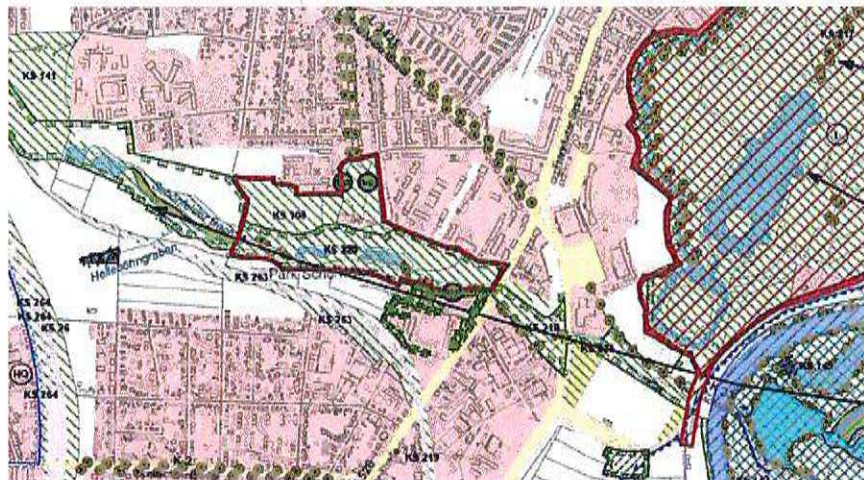
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2009

Die notwendige Berichtigung des Flächennutzungsplanes für die Umnutzung der Flächen zu allgemeinen Wohnbauflächen wurde dem Zweckverband Raum Kassel gemeldet.

**2.3 Schutzgebiete / Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel**

Der südlich und westlich angrenzende Bereich des Park Schönfeld ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Er ist darüber hinaus als historische Parkanlage denkmalgeschützt.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und regionalen Grünzüge von der Planung betroffen.

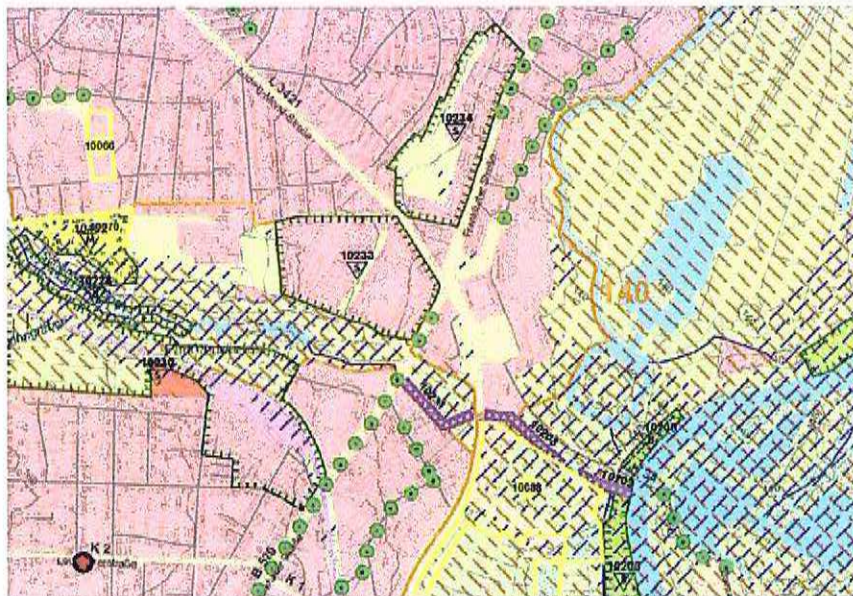


Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des ZRK 2009 „Kulturlandschaft und Naturschutz“

Die Maßnahmenkarte des Landschaftsplans stellt in dem Plangebiet die Entwicklungsfläche mit der Kennziffer 10233 dar. Zitat:

„Im Rahmen der Umnutzung der ehemaligen Jägerkasernen:

- Erhalt der gehölzbestandenen Grünfläche innerhalb des Areals,
- Integration in die zu entwickelnden Freiraumstrukturen ,
- Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit,
- Herstellung/ Absicherung eines nördlichen Zugangs zum Park Schönfeld von der Ludwig-Mond Straße aus über das Areal,
- Ergänzende Begrünungsmaßnahmen.“



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des ZRK 2009 „Maßnahmenkarte“

## 2.4 Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel

In der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (2009) ist der Planungsbereich als "Überwärmungsgebiet 1, Baulich geprägte Bereiche mit wenig Vegetation in den Freiräumen" dargestellt, mit folgenden Hinweisen:

- Thermisch und lufthygienisch mit hohen Defiziten;
- Hitzestress steigend;
- Nachverdichtung auf Hitzestress beurteilen;
- Vegetationsschatten und Fassadenbegrünung fördern;
- Luftleitbahnen beachten und mögliche Restpotenziale schützen.

In den konkretisierten Aussagen wird eine bauliche Verdichtung bei Beachtung dieser Hinweise als möglich beurteilt.

Vgl. auch Punkt 3.4

## 2.5 Lärmaktionsplan Nordhessen

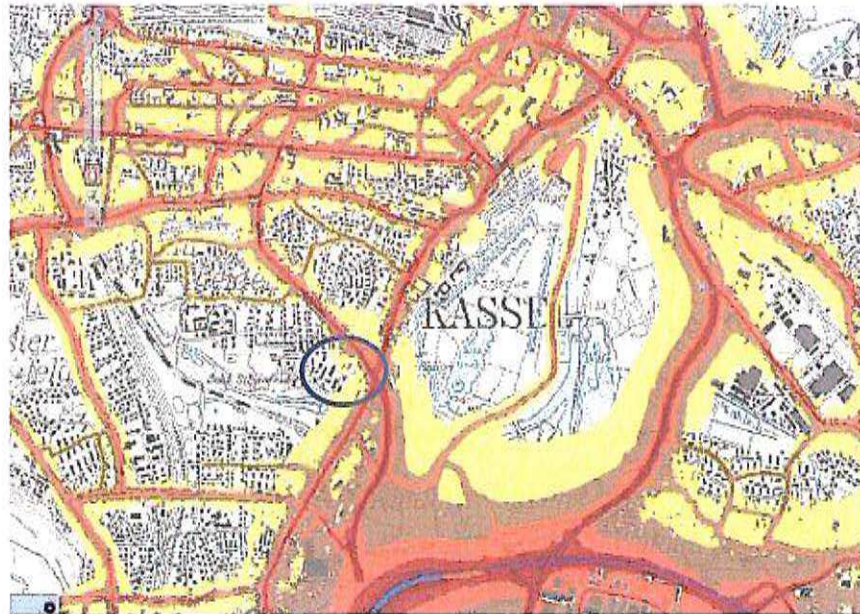
Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten. Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz).

Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

|                        |   |
|------------------------|---|
| Reine Wohngebiete      | 50 db(A) tags / 40 db(A) bzw. 35 db(A) nachts |
| Allgemeine Wohngebiete | 55 db(A) tags / 45 db(A) bzw. 40 db(A) nachts |
| Mischgebiete           | 60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts |

(Der jeweils niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)



Straßenlärm im Bereich der Stadt Kassel, Ausschnitt aus der Lärmkartierung 2012 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG)

Der Lärmaktionsplan Straßenverkehr für den Regierungsbezirk Kassel der zweiten Stufe ist am 21. März 2016 in Kraft getreten. Danach ist der Bereich Frankfurter Straße, zwischen Park Schönfeld und Ludwig-Mond-Straße, als mittelhoher Lärmkonfliktpunkt bezeichnet.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die geplante Nutzung wird wegen des Maßes der Lärmbelastung jedoch nicht in Frage gestellt.

Geplante Lärminderungsmaßnahmen sind u. A. im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) enthalten. Der VEP für die Stadt Kassel 2030 wurde am 20. Juli 2015 in der Stadtverordnetenversammlung, beschlossen. Der VEP legt Ziele und Strategien der zukünftigen Verkehrsentwicklung fest. In den Leitzielen ist u. a. enthalten, den Umweltverbund attraktiver zu gestalten und die Auswirkungen des Verkehrs auf Mensch und Umwelt zu minimieren.

Für das Plangebiet wurde ein Lärmgutachten erstellt, in dem die Bedingungen für eine Bebauung definiert wurden. S. Punkt 2.9.2.

## 2.6 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des

Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kassler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - in Kraft.

Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (angegeben als PM<sub>10</sub>) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll. Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) - gleichzeitig Aktionsplan - beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klimatologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM<sub>10</sub>).

Die höchsten Immissionskonzentrationen werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert.

Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM<sub>10</sub> und von NO<sub>2</sub> sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung. Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zumeist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen diesbezüglich auf die Gebäudeheizungen.

Als Maßnahme erfolgte die Eintragung „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ im Flächennutzungsplan für bebaubare Gebiete der Stadt Kassel. Damit ist auf der Ebene der Bauleitplanung die Möglichkeit gegeben, Maßnahmen zur Luftreinhaltung festzusetzen.

Regelungsmöglichkeiten sind im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger gegeben. Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM<sub>10</sub> sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle, ob der Brennstoff regenerativ oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerative Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel ist durch die Erschließung weiterer Wohn- und Gewerbegebiete stetig auszubauen.

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden. Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EEWärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

## 2.7 Satzungen

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

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

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

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

Weiterhin ist zu berücksichtigen dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw-Stellplätze und für Fahrräder eine vorgegebene Anzahl an Abstellplätzen zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes. Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,

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

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

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung vom 20.06.2011, in der Fassung der dritten Änderung vom 27.01.2014). Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur hiervon abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 2.8 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich Gebäude und bauliche Anlagen, die als Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz von Bedeutung sind.



Karte aus Denkmaltopographie der Stadt Kassel II – Baudenkmale sind rot gekennzeichnet

Beschreibung aus Denkmaltopographie der Stadt Kassel II:

- Bosestraße 3: Teil der ehemaligen Husarenkaserne  
Eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach. Markante Zwerchhäuser mit Krüppelwalmdächern über den risalitartig vortretenden Mittelachsen der Traufseiten. Zwerchhaus zum Hof hin in Fachwerk. Eckquader und Sockel rustizierter Sandstein
- Bosestraße 7: ehemaligen Husarenkaserne (Sachgesamtheit)  
1910 bezogene Kavalleriekaserne östlich des Schlösschens Schönfeld. Von den ursprünglichen Bauten, die einen annähernd dreieckigen Hof umstehen, sind noch erhalten: drei Mannschaftsgebäude oberhalb der Stützmauer zum Wirtschaftshof und das (Stabs?)Gebäude an der Bosestraße.  
Zur Sachgesamtheit Husarenkaserne gehören die gründerzeitlichen Bauteile:  
Die drei jeweils dreigeschossigen, gleich geformten Mannschaftsunterkünfte sind durch je zwei weit nach Nordwesten vortretende Seitenrisalite mit Walm- bzw. Krüppelwalmdächern und rustizierte Eck- und Sockelquaderungen gegliedert. Einzige Zier der Gebäude sind die im Stil der Weserrenaissance gestalteten Sandsteinrahmungen der Eingänge. Der dreigeschossige Bauteil an der Bosestraße ist schlichter gehalten und besitzt ein Walmdach mit Zwerchhaus auf der Hof- und ein zugemauertes Neorenaissanceportal auf der Nordseite.
- Nur teilweise betroffen – durch die historische Mauer an der Bosestraße - ist das Plangebiet vom Denkmal:  
  
Ludwig-Mond-Straße 31-45 b, Frankfurter Straße 140 d: Ehemalige Jägerkaserne (Sachgesamtheit)  
20.9.1907 bezogene ehemaligen Infanteriekaserne. Die Sachgesamtheit Jägerkaserne umfasst die gründerzeitlichen Gebäude Ludwig-Mond-Straße 31, 33a/b, 35a/b, 35d, 37a/b, 37c, 41a/b, 43a/b und 45a/b sowie Frankfurter Straße 140d, das Wirtschaftsgebäude hinter Nr. 140d, das Ehrenmal, die Reste der Einfriedung und die Pflasterung der Hofflächen. Es handelt sich um eine qualitätsvolle denkmalpflegerische Sachgesamtheit aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich an der Nordostecke ein Teil der denkmalgeschützten Einfriedung

## 2.9 Voruntersuchungen und Gutachten

### 2.9.1 Untergrunderkundung

Im Vorfeld einer Verpachtung bzw. eines Verkaufs des damals durch die Deutsche Bahn genutzten Geländes der Jägerkaserne II wurde 1993 zur Zustandsbewertung des Areals hinsichtlich möglicher Untergrundverunreinigungen eine historische Recherche veranlasst. Im Rahmen dieser Recherche wurden umweltrelevante Verdachtsflächen auf dem Gelände ermittelt und ausgewiesen. Diese Flächen wurden über eine orientierende Erkundung 1994 einzeln untersucht. Hierbei festgestellte Kontaminationen wurden mittels weiterer Rammkernsondierungen und entsprechender chemischer Analysen oder mit Untersuchungen von Rückstellproben der Orientierenden Erkundung näher untersucht.

Laut dem Untersuchungsbericht „Vertiefende Untergrunderkundung ehemaliger Geschäftsbereich Bahnbus der DB AG, Betriebsstelle Kassel“ der Umwelt Messtechnik GmbH, Dreieich-Sprendlingen, vom 30.11.1995 liegen im Plangebiet altlastverdächtige Standorte vor.

Auszug der Zusammenfassung der vertiefend Untergrunduntersuchung vom 30. November 1995, UMT Umwelt-Meßtechnik GmbH:

Festgestellte Kontaminationen im Bereich der DK-Tankstelle (mit KW H18, AKW), im Bereich des ehemaligen Öllagers an der südlichen Grundstücksgrenze (mit KW H18), in Teilbereichen der Werkstatt (mit H17, Blei, Nickel, Kupfer, Zink) und bei der ehemaligen Werkstatt/heutige Bus-Abstellfläche (mit KW H18) wurden mittels weiterer Rammkernsondierungen und entsprechender chemischer Analysen oder mit Untersuchungen von Rückstellproben der Orientierenden Erkundung näher untersucht.

Im Bereich der DK-Tankstelle wurde eine oberflächennahe (bis ca. 1m u.GOK) Belastung mit KW H18 festgestellt. Festgestellte Schadstoffgehalte von KW H18 in mehr als 8m Tiefe sind nicht eindeutig der Nutzung der Tankstelle zuzuordnen.

Es ist nicht auszuschließen, dass das Gelände flächig aufgefüllt wurde und möglicherweise eine umweltrelevante Vornutzung mit Mineralölprodukten oder unterirdische Lagertanks auf der früheren Geländeoberfläche vorhanden waren.

Da eine Gefährdung des Grundwassers auch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen ist, sollten Kontrolluntersuchungen der Grundwassersituation mit Analytik auf die Parameter KW H18 und AOX erfolgen.

Die während der Orientierenden Erkundung festgestellten Kontaminationen in Teilbereichen der Werkstatt, dem ehemaligen Öllager an der südlichen Grundstücksgrenze und der ehemaligen Werkstatt (heutige Bus-Abstellflächen) wurden mit den ausgeführten Untersuchungen der 2. Phase abgegrenzt. Die festgestellten Kontaminationen beschränken sich i.d.R. auf den aufgefüllten Bereich. Diese Bereiche sind heute flächig versiegelt. Die Kontaminationen beruhen nicht auf der heutigen Nutzung und befinden sich in ca. 12m u.GOK.

Aufgrund des aktuellen baulichen Zustandes des Werkstattbereichs - die Arbeitsgruben weisen einen intakten Zustand auf - ist nicht mit einem direkten Schadstoffeintrag in den Untergrund zu rechnen. (Stand 1995)



#### Altlastenverdachtsflächen

In einer Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 30.11.2011 wurde hinsichtlich einer Altlastenabfrage folgendens ausgeführt:

Zu dem Gelände der ehemaligen Jägerkaserne auf dem Grundstück Bosestraße 3 liegen verschiedene Gutachten aus den Jahren 1994 - 1997 vor (erstellt im Rahmen der Überführung der Deutschen Bundesbahn in die Deutsche Bahn AG). Aus den Ergebnissen einer historischen Recherche wurden verschiedene Verdachtsflächen für Schadstoffeinträge ausgewiesen. Diese wurden anschließend orientierend untersucht (Boden- und Bodenluftuntersuchungen), u. a. Tankstelle und Tanklager, Werkstattkomplex, ehemalige Lackiererei, ehemaliges Gebindelager, ehemalige Hebebühne, ehemaliges Öllager, Garagen.

Dabei wurden in vier Bereichen erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden nachgewiesen. Im Rahmen einer vertiefenden Erkundung wurden diese Bereiche näher untersucht (u. a. Errichtung einer Grundwassermessstelle im Bereich der Tankstelle).

Seitens des Gutachters und der Fachbehörden wurde auf Grund der Ergebnisse, der Nutzung des Grundstücks und der Geologie damals kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen gesehen. Bei Baumaßnahmen oder Erdarbeiten in den festgestellten kontaminierten Bereichen soll jedoch eine gutachterliche Begleitung stattfinden, kontaminiertes Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

1997 wurde die Betriebstankstelle der RKH Regionalverkehr Kurhessen, Bosestraße 3, gemäß Tankstellen-Verordnung umgebaut. Die dabei durchgeführten Bodenaushubmaßnahmen wurden gutachterlich begleitet, die festgestellten Kontaminationen durch Mineralölprodukte wurden beseitigt. Die in 1995 errichtete Grundwassermessstelle wurde nach nochmaliger Beprobung (keine Schadstoffe nachgewiesen) zurückgebaut.

1998 kam es im Bereich der Betriebstankstelle der RKH zu einer Bodenverunreinigung mit Dieseldieselkraftstoff, verursacht durch einen Überfüllschaden. Der Schaden wurde durch Bodenaushub saniert.

Zu der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle (10.0001 VK) der Bundeswehr-Standortverwaltung, Bosestraße 7, die dort zwischen 1959 und 1979 betrieben worden ist, liegen uns keine weiteren Informationen vor. Darüber hinaus wurde auf dem Grundstück Bosestraße 7 zwischen 2005 und 2010



eine Druckerei betrieben, weitergehende Informationen zu diesem Betrieb, die einen konkreten Alllastenverdacht begründen könnten, liegen uns auch hier nicht vor.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mit Untergrundverunreinigungen / Restbelastungen im B-Plangebiet gerechnet werden muss. Dies ist bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Da es sich um ein ehemaliges Kasernengelände handelt, liegt die Zuständigkeit beim RP Kassel / Staatliches Umweltamt.

Vgl. auch Punkt 3.4, Wasser und Boden

## 2.9.2 Lärmgutachten

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Frankfurter Straße, Ludwig-Mond-Straße, der Bosestraße und der neu geplanten Erschließungsstraßen sowie der Bahntrasse 3901 Kassel Wilhelmshöhe Süd-Kassel Waldau und der Stadtbahn auf der Frankfurter Straße beeinflusst. Es sind die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet, die Auswirkungen der Planung auf den Verkehrslärm der Bosestraße und der Ludwig-Mond-Straße zu berechnen und zu beurteilen. Bei dem Neubau der Erschließungsstraßen und der Einfahrt zur Tiefgarage handelt es sich um einen Neubau einer Straße im Sinne der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Für diesen Neubau wird geprüft, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die Verbreiterung der Bosestraße westlich und östlich der Frankfurter Straße ist ein erheblicher baulicher Eingriff in die Bosestraße. Für diesen baulichen Eingriff ist zu prüfen, ob es sich dabei an den umliegenden Gebäuden um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. In Ergänzung zum Verkehrslärm werden noch mögliche Gewerbelärmimmissionen durch die Schreinerei im Plangebiet und die Freilichtbühne im Park Schönfeld beurteilt.

Als Verkehrsquellen wurden folgende Verkehrswege angesetzt:

- Ludwig-Mond-Straße
- Frankfurter Straße
- Am Auestadion
- Bahnstrecke 3901 (Kassel-Wilhelmshöhe - Kassel Waldau)
- Straßenbahnlinien RT 5, 5, 5E und 6 (Fahrplan 2016)
- Erschließungsstraße im Plangebiet (Planfall)

Die Lichtsignalanlage an der Bosestraße wird mit berücksichtigt. Die Belegungen der Straßen (DTV-Wert und Lkw-Anteil über 24 h) entstammen der „Verkehrsplanerischen Untersuchung einer Nord-Süd-Verbindungsstraße in Kassel“, Analysefall, Brilon Bondzio Weiser. Die Prognosedaten für das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet entstammen dem Verkehrsgutachten für den B-Plan Nr. 3 / II Jägerkaserne II und III, Brilon Bondzio Weiser, 2014. Die Daten für die Bahnstrecke wurden uns von der Deutsche Bahn AG zur Verfügung gestellt und die Belegungen der Straßenbahntrasse dem Fahrplan 2016 entnommen.

Die Verteilung der Verkehre aus dem Plangebiet wurde entsprechend des Verkehrsgutachtens wie folgt vorgenommen:

- 5 % Richtung Westen (Bosestraße)
- 25 % Richtung Nordwesten (Ludwig-Mond-Straße)
- 70 % Richtung Südosten (Ludwig-Mond-Straße)

Für den Planfall wird angenommen, dass mit dem Anschluss der Bosestraße an die Ludwig-Mond-Straße in den Straßenbereichen der Ludwig-Mond-Straße, in denen die Linksabbiegespuren neu angebracht werden, der Fahrbahnbelag auf allen Fahrspuren als Asphaltbeton ohne Abspaltung (z. B. AC 8 D S) ausgeführt wird. Für diesen Fahrbahnbelag wird eine Geräuschminderung von 2 dB angesetzt.

Für die Erschließungsstraßen im Plangebiet wird ebenes Pflaster mit einer zul. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angesetzt.

In den Bestandsverkehren sind noch die Kfz-Fahrten des Busbetriebes RKH enthalten. Mit der Umsetzung der Planung fallen je Tag 156 Pkw-Fahrten und 104 Busfahrten weg. Durch das Plangebiet werden insgesamt Neuverkehre in Höhe von 1482 Kfz/24 h angesetzt.

### **Ergebnisse Verkehrslärm im Plangebiet**

Die Berechnungen zum Verkehrslärm ergeben im Plangebiet Beurteilungspegel tags zwischen 40 dB(A) im Bereich Jägerkaserne III und an den abgeschirmten Gebäudeseiten im Bereich Jägerkaserne II und 64 dB(A) an den der Ludwig-Mond-Straße zugewandten Fassaden im Nordosten des Plangebietes. In den potentiellen Außenwohnbereichen werden die Beurteilungspegel der DIN 18005 von 55 dB(A) für allg. Wohnen durchweg eingehalten. Unter der Annahme, dass Balkone an dem Plangebäude an der Bosestraße durchweg an der Südseite oder Westseite liegen, gilt dies auch für Balkone. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) im Plangebiet überschritten. Je nach Baufortschritt der Gebäudeneubauten im Bereich Jägerkaserne II sind an den zur Ludwig-Mond-Straße oder zur Bahntrasse liegende Gebäudeseiten nachts und im Bereich Bosestraße/Ludwig-Mond-Straße auch tagsüber Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 9 dB tags und 12 dB nachts im nordöstlichsten Planbereich zu erwarten. Der Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm der Ludwig-Mond-Straße durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden ist nicht möglich, da die Bosestraße an dieser Stelle in die Ludwig-Mond-Straße einmündet und dieser Bereich parallel zur Ludwig-Mond-Straße nicht bebaut werden kann. Vor den Gebäuden an der Bosestraße müsste eine Wand gebäudehoch sein, um die dahinterliegenden Gebäudefassaden zu schützen. Eine solche mindestens 10 m hohe Wand ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar. Damit ergibt sich die Notwendigkeit, passiven Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen im Plangebiet festzusetzen.

### **Prüfung des Neubaus der Erschließungsstraßen und des erheblichen baulichen Eingriffs in die Bosestraße auf eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV**

Die Einfahrt in die Tiefgarage und die neuen Erschließungsstraßen sind Straßenneubauten im Sinne der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Es ist zu prüfen, ob die Geräuschimmissionen der neuen Straßen und der Tiefgarageneinfahrt die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete einhalten. Die Geräuschimmissionen der neu zu bauenden Erschließungsstraßen einschließlich der Zufahrt in die Tiefgarage unterschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den umliegenden Bestandsgebäuden tags um 5 dB und nachts um 3 dB. Damit werden die Grenzwerte eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen durch den Neubau der Erschließungsstraßen erforderlich.

Die Änderung der Ludwig-Mond-Straße mit der Erstellung von Linksabbiegespuren in beiden Fahrrichtungen wird innerhalb des heute schon vorhandenen Straßenraums durch Verjüngung der Grünstreifen in der Mitte der Straße realisiert. Die Prüfung dieser Änderung der Ludwig-Mond-Straße durch die Verwaltung der Stadt Kassel hat ergeben, dass es sich dabei nicht um einen erheblichen baulichen Eingriff handelt. Die Anlage der beiden Linksabbieger sind erstens keine durchgehenden Fahrstreifen, sie bedingen zweitens nicht die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche insgesamt und

sind daher mit einer Ummarkierung gleichzusetzen. Da es an dem Knoten bereits eine Signalanlage gibt, handelt es sich um die Erweiterung einer Signalisierung und damit nicht um einen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV. Die 16. BImSchV wird damit nicht auf die Änderung der Ludwig-Mond-Straße angewendet.

Bei der Verbreiterung der Bosestraße sowohl östlich als auch westlich der Ludwig-Mond-Straße über den heutigen Straßenraum hinaus handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff. Dieser erhebliche bauliche Eingriff ist darauf zu prüfen, ob es sich um eine wesentliche Änderung handelt. Liegt an einem Immissionsort eine wesentliche Änderung vor, ist zu prüfen, ob die Geräuschimmissionen der geänderten Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts für Wohngebiete einhalten. Durch die geänderte Bosestraße ergibt sich an den Gebäuden

- BOSESTRASSE 2
- LUDWIG-MOND-STR. 47
- BOSESTRASSE 12
- BOSESTRASSE 20
- BOSESTRASSE 7
- BOSESTRASSE 7A

eine Zunahme der Beurteilungspegel um 3 dB und damit an diesen Gebäuden eine wesentliche Änderung. Nur an dem Gebäude Bosestraße 12 wird an der Südfassade im obersten Geschoss der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) nachts überschritten. An diesem Gebäude besteht bei Berücksichtigung der Vorplanung ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach. Im weiteren Planungsverfahren ist mit Vorlage der Ausführungsplanung die Prüfung auf Schallschutz dem Grunde nach zu wiederholen. Für die Gebäude, an denen eine wesentliche Änderung vorliegt und an deren Fassaden die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV überschritten werden, ist die reale Nutzung der Räume und das Schalldämm-Maß der vorhandenen Fassadenelemente zu erheben und dann festzulegen, ob Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen bestehen.

#### **Verkehrslärmänderung im öffentlichen Straßenraum durch die Planung**

Durch die Verkehrszunahme auf der Bosestraße kommt es an den Gebäuden zwischen der Zufahrt zum Plangebiet und der Ludwig-Mond-Straße zu Pegelerhöhungen durch Verkehrslärm auf Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel mit dem Plangebiet liegen aber noch deutlich um mindestens 10 dB tags und 8 dB nachts unter der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Zum Ausgleich der möglichen Lärmerhöhungen durch den Mehrverkehr im Knotenbereich der Kreuzung Ludwig-Mond-Straße/Bosestraße muss in den Straßenbereichen der Ludwig-Mond-Straße, in denen die Linksabbiegespuren neu angebracht werden, der Fahrbahnbelag auf allen Fahrspuren als Asphaltbeton ohne Absplittung (z. B. AC 8 D S) ausgeführt werden. Im weiteren Verlauf der Ludwig-Mond-Straße, in dem die Bosestraße sich nicht mehr auswirkt, nimmt zwar das Pkw-Aufkommen leicht zu, dafür nimmt aber das Lkw-Aufkommen durch den Wegfall der Busse aus dem Bushof ab. Insgesamt ändert sich der Verkehrslärm tagsüber nicht und nachts ist mit einer rechnerischen Abnahme von 0,3 bis 0,6 dB zu rechnen.

Mit Umsetzung der Lärmschutzmaßnahme „Änderung des Straßenbelages im Kreuzungsbereich auf der Ludwig-Mond-Straße“ verursacht die Planung keinen Konflikt durch Zunahme der Lärmimmissionen durch Straßenverkehr im öffentlichen Straßenraum.

### **Ergebnisse Gewerbelärm**

Durch Gewerbelärm (Schreinerei, Küche im Plangebiet) wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet um 2,5 dB unterschritten. Durch den Gewerbelärm ist kein Konflikt zu erwarten. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen ist kein Konflikt zu erwarten, da die möglichen Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert nicht um 30 dB überschreiten werden.

### **Ergebnisse Freizeitlärm**

Für die Nutzung der Seebühne Park Schönfeld durch den Brüder-Grimm-Festival e.V. für Theateraufführung und Musical-Aufführungen ist in dem Nutzungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Gemeinnützigen Verein Brüder Grimm Festival Kassel e.V. festgelegt, dass an dem Gebäude Bosestraße 9 die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie für allgemeine Wohngebiete einzuhalten sind. Die neu geplanten Gebäude liegen weiter von der Seebühne entfernt als das schon bestehende Gebäude Bosestraße 9. Damit sind neue Gebäude im Plangebiet keine heranrückende Wohnbebauung an die Seebühne. Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie werden damit im gesamten Plangebiet eingehalten. Konflikte durch den Freizeitlärm liegen nicht vor.

### **2.9.3 Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Umnutzung der ehemaligen Jägerkaserne in ein Wohngebiet untersucht und bewertet. Dabei kam insbesondere der Frage der leistungsfähigen und sicheren Anbindung des Areals an das bestehende Straßennetz eine entscheidende Bedeutung zu. Darüber hinaus galt es auch, die Erschließung im Fuß- und Radverkehr sowie im ÖPNV zu untersuchen und zu bewerten.

Der Untersuchung wurden zwei Anbindungsvarianten zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchung konnte festgehalten werden, dass die Anbindung des Vorhabens durch Ausbau des bestehenden Knotenpunktes Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße verkehrstechnisch möglich ist.

Das Büro Brilon Bondzio Weiser - Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH legte im August 2014 den Schlussbericht zur Verkehrsuntersuchung vor.

### **2.9.4 Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Einschätzung**

Durch das Büro BÖF, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH, Hafenstraße 28 in 34125 Kassel wurde im Zusammenhang mit der Bauungsaufstellung die „Faunistische Erhebung und Artenschutzrechtliche Einschätzung“ getroffen und im Bericht vom 16.10.2015 zusammengestellt:

Da der Bereich Jägerkaserne III bereits entwickelt und weitgehend fertig gestellt ist und sich zu beachtende Bauaktivitäten und Veränderungen somit im Wesentlichen auf den Bereich Jägerkaserne II beziehen sind die Untersuchungen hauptsächlich im Bereich der Jägerkaserne II erfolgt.

Grundlage für eine artenschutzrechtliche Prüfung ist die Erhebung artenschutzrechtlich relevanter Arten im Planungsraum.

Es wurden folgende Artgruppen auf dem Gelände der Jägerkaserne II untersucht:

#### Avifauna

Im Untersuchungsgebiet wurden zehn Vogelarten nachgewiesen, die aber nicht auf der Roten Liste eingestuft sind. Alle Arten können als typisch für Siedlungsbereiche mit Gehölzen und Gartenanlagen angesehen werden. Über Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie sind alle Vogelarten geschützt und müssen daher im Weiteren auch artenschutzrechtlich betrachtet werden.

### Fledermäuse

Es konnten vier Fledermaus-Arten nachgewiesen werden: Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus und Flughautfledermaus. Bei drei von fünf Begehungen konnten insgesamt 108 Fledermaus-Kontakte registriert werden. Alle vier Arten sind aufgrund ihrer Listung im FFH-Anhang IV und der unterschiedlichen Einstufungen in der Roten Liste als planungsrelevant einzustufen. Der Große Abendsegler und die Mückenfledermaus haben außerdem einen ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen. Zwergfledermaus und Flughautfledermaus. Einzel- oder Zwischenquartiere sind zumindest für die drei pipistrelloiden Arten (Zwerg-, Flughaut- und Mückenfledermaus) im Bereich der Jägerkaserne II nicht auszuschließen. Für die Zwergfledermaus sind auch Wochenstubenquartiere möglich

### Reptilien

Es konnten keine Reptilien bei den Begehungen festgestellt werden. Auch die Kontrolle der ausgelegten Reptilienmatten ergab keine Nachweise von Eidechsen oder Schlangen. Daher wird diese Artgruppe in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter bearbeitet.

Neben der Erfassung und Bewertung der oben aufgeführten Arten erfolgte die Baumhöhlenkartierung. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass um das Gelände herum das Höhlen- bzw. Quartierpotenzial daher entsprechend hoch ist, während direkt auf dem Gelände in den Baumbeständen eher nur Zwischen- oder Einzelquartiere zu erwarten sind. Dort sind die Baum- bzw. Gehölzbestände auch noch nicht so alt.

Mögliche Maßnahmen, um die Tötung und die Störung von Individuen sowie den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, werden im Bericht des Büros BÖF beschrieben und als Hinweis aufgenommen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG, wird empfohlen, durch Auflage zur Baugenehmigung sicherzustellen, dass die Maßnahmen gemäß „Artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG“, Büro BÖF, Kassel, 16.10.2015) beachtet werden.

## **3. Bestand**

### **3.1 Städtebauliche Situation, Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kasseler Innenstadt im Stadtteil Wehlheiden. Es umfasst mit den Bereichen Jägerkaserne II und Jägerkaserne III den mittleren und westlichen Teil der Gesamtanlage der ehemaligen Jägerkaserne.

Das westlich angrenzende Areal der Jägerkaserne I wird in einem gesonderten Verfahren entwickelt. Prägend sind hier noch die zwei- bis viergeschossigen gründerzeitlichen Gebäude, die durch Einheitlichkeit der Fassaden, ihre Dachform (Walmdächer) und die bestehenden Volutengiebel auffallen.

Im Norden schließt das Plangebiet an ein Wohnbaugebiet an. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach gekennzeichnet. Die in Blöcken errichteten Geschosswohnungsbauten sind senkrecht zur Bosestraße ausgerichtet. Im Osten und Süden ist das Areal durch Grünflächen des Park Schönfeld umgeben.

Bei der Anlage der Jägerkaserne wurde das Gelände durch Abgrabungen und Aufschüttungen mehrfach terrassiert. Das Gelände steigt dabei von der Ludwigs-Mond-Straße in südwestlich Richtung an.

Das Plangebiet liegt gegenüber der Bosestraße etwa 1m bis 3m höher. Der Höhenunterschied wird über eine Stützmauer entlang der Bosestraße und zusätzliche Böschungen abgefangen. Im Osten geht das Gebiet durch eine

abfallende Böschung in das Areal der Jägerkaserne I über. Das gegenüber dem Areal Jägerkaserne II höher liegende Gebiet Jägerkaserne III wird durch Stützmauern und Böschungen abgegrenzt.

Die Fläche der Jägerkaserne II wird durch das Busunternehmen Regionalverkehr Kurhessen (RKH) gewerblich genutzt. Neben Gebäuden, die der Verwaltung und Ausbildung dienen, befinden sich auf dem Gelände mehrere Werkstattgebäude und eine Tankstelle. Ein Großteil der nicht durch Hochbauten überdeckten Fläche wird als Abstellfläche für die Fahrzeuge genutzt. Der Betrieb und seine Nutzungen sollen aufgegeben werden.

Am südlichen Rand des Areals befindet sich ein Schulungsgebäude der Deutschen Bahn AG, das ebenfalls aufgegeben werden soll. Ein unter Denkmalschutz stehender eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach der ehemaligen Husarenkaserne schließt sich über einen Verbindungsbau an dieses Gebäude an.

Im westlichen Plangebiet, dem bebauten Areal der Jägerkaserne III, herrscht Wohnnutzung vor.

In einem Teilbereich dieses Areals unterhält ein gemeinnütziger Verein Wohnungen und Werkstätten für behinderte Menschen.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Mischung von unter Denkmalschutz stehenden mehrgeschossigen gründerzeitlichen Gebäuden sowie Geschosswohnungsbauten aus diesem Jahrhundert, die um einen etwa dreieckigen Hof angeordnet sind.

An der östlichen Gebietsgrenze Jägerkaserne III, oberhalb der Stützmauer zum Areal Jägerkaserne II, sind drei gleichgeformte, dreigeschossige Mannschaftsgebäude der ehemaligen Kavalleriekaserne erhalten. Ein weiteres dreigeschossiges Gebäude aus dieser Zeit blieb an der Bosestraße bestehen. (vgl. Punkt 2.8 Denkmalschutz).

Die im nordöstlichen Bereich durch den gemeinnützigen Verein genutzten Garagen wurden in den 1930er Jahren errichtet und gehören nicht zum geschützten Ensemble.

An der Nordwestecke sowie entlang der westliche Gebietsgrenze wurden in den Jahren 2010 bis 2014 viergeschossige Wohnbauten mit Flachdach errichtet, wobei die obersten Geschosse als Staffelgeschoss ausgebildet sind.

In unmittelbarer Nähe zum Areal der ehemaligen Jägerkaserne verläuft westlich mit der Frankfurter Straße eine der wichtigsten Haupterschließungsstraßen Kassels. Durch ihre zahlreichen Geschäfte nimmt die Straße auch eine zentrale Versorgungsfunktion ein. Während im Unterzentrum an der Frankfurter Straße die Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs gewährleistet ist, kann der aperiodische Bedarf an Waren auch in unmittelbarer Nähe in der City (Entfernung ca. 2 km) gedeckt werden.

Östlich der Kreuzung Frankfurter Straße / Ludwig-Mond-Straße befinden sich verschiedenen Sporteinrichtungen sowie die anschließende Karlsau und das BuGa-Gelände.

Nordöstlich des Plangebietes und der Ludwig-Mond-Straße befindet sich die Grundschule Auefeld. Weiterführende Schulen gibt es im Stadtgebiet.

Die Kapazitäten an städtischen Betreuungseinrichtungen für Kinder sind gut ausgelastet. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, eine kleine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen im Plangebiet durch den Investor zu errichten lassen. Die Stadt wird die Räumlichkeiten anmieten und betreiben.

## **3.2 Erschließung und Verkehr**

### **3.2.1 Äußere Erschließung**

#### **Straßennetz**

Die Ludwig-Mond-Straße kann als angebaute Hauptverkehrsstraße mit naheräumiger Verbindungsfunktion angesehen werden (Kategorie HS IV). Gemäß Einteilung der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen)

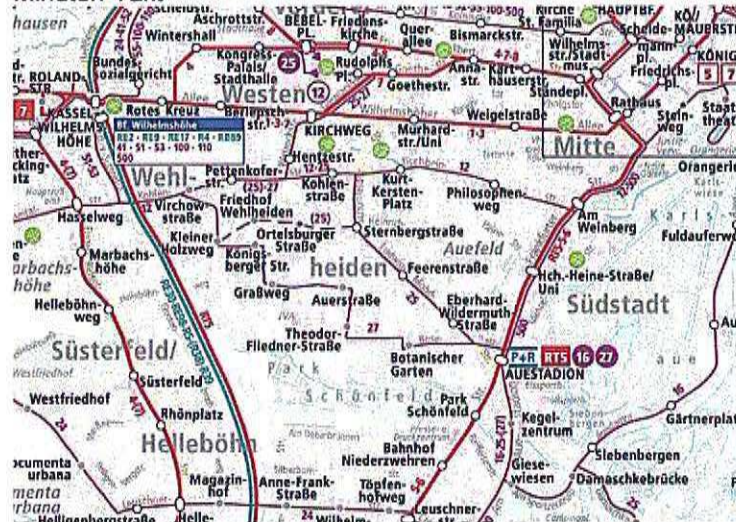
entspricht sie am ehesten einer Verbindungsstraße. Die Verkehrsbelastungen (Querschnittsbelastungen) liegen in der Morgenspitze je nach Abschnitt zwischen 2.100 und 2.400 Kfz/h. In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden im südlichen Abschnitt Querschnittsbelastungen von knapp über 2.600 Kfz/h erreicht. Damit liegt die Verkehrsbelastung auch in den Spitzenstunden in der gemäß RAS 06 üblichen Größenordnung von 800 bis über 2.600 Kfz/h. Die Randnutzungen sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Punktuell sind auch gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Die Ludwig-Mond-Straße ist im betreffenden Abschnitt zweibahnig mit baulicher Mittel-trennung ausgebildet. Die Richtungsfahrbahnen sind jeweils zweistreifig ausgebildet, mit Aufweitungen für Abbiegefahrstreifen vor einzelnen Knotenpunkten. Es sind beidseitig Gehwege angelegt. Nördlich der Bosestraße befinden sich beidseitig Parkstreifen, am westlichen Fahrbahnrand längs der Straße und am östlichen Fahrbahnrand in Schrägaufstellung.

Die Bosestraße kann als Erschließungsstraße mit nahräumiger Verbindungsfunktion angesehen werden (Kategorie ES IV). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Gemäß Einteilung der RAS 06 entspricht sie am ehesten einer Sammelstraße. Die Verkehrsbelastungen (Querschnittsbelastungen) liegen in der Morgen- und der Nachmittagsspitze unter 200 Kfz/h. Damit liegt die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden unter der gemäß RAS 06 üblichen Größenordnung von 400 bis 800 Kfz/h. Die Randnutzungen sind durch Wohnnutzung geprägt. Im Bereich des B-Plangebietes beträgt die Fahrbahnbreite etwa 6,0 m. Es sind beidseitig Gehwege angelegt. Auf der Nordseite befindet sich ein Parkstreifen. Entlang der südlichen Straßenseite wird am Straßenrand geparkt. Radverkehrsanlagen sind im Zuge der Bosestraße nicht vorhanden.

Der fünfarmige Knotenpunkt Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße wird vorfahrts geregelt betrieben mit Vorrang für die Ludwig-Mond-Straße. Die beiden Fahrtrichtungen im Zuge der Ludwig-Mond-Straße werden durch einen 3,0 m bis 7,0 m breiten Grünstreifen voneinander getrennt. Dadurch ergibt sich für die linksabbiegenden Fahrzeuge ein Aufstellbereich, der für einen Pkw ausreichend ist, so dass der nachfolgende Geradeausverkehr dadurch nicht beeinträchtigt wird. Über den südlichen Knotenpunktarm ist eine signaltechnisch gesicherte Querungsstelle für Fußgänger angelegt, die mit der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Frankfurter Straße / Ludwig-Mond-Straße koordiniert ist. Als Besonderheit sind die beiden westlichen Zufahrten anzusprechen, die unmittelbar benachbart in die Ludwig-Mond-Straße einmünden.

### ÖPNV

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann insgesamt als sehr gut bezeichnet werden. Im Untersuchungsbereich verkehren sieben ÖPNV-Linien, davon eine Regiotram, zwei Tram und vier Busse. Die Linien verlaufen überwiegend im Zuge der Frankfurter Straße. Hier wird eine hohe Takt-dichte erreicht. Im Zuge der Ludwig-Mond-Straße verläuft die Buslinie 25 im 30-Minuten-Takt. Die Bosestraße wird von der Linie 27 ebenfalls im 30-Minuten-Takt befahren.



### Radverkehr

Das Hauptstraßennetz im Umfeld des Vorhabens wird durch die Frankfurter Straße und durch die Ludwig-Mond-Straße gebildet. Im Zuge beider Straßenzüge werden die Radfahrer in den Nebenanlagen geführt. Dabei kommen unterschiedliche Führungsformen zum Einsatz. Im Zuge der Ludwig-Mond-Straße sind nördlich der Bosestraße auf der westlichen Seite keine Radverkehrsanlagen angelegt. Im Erschließungsstraßennetz westlich der Ludwig-Mond-Straße (Tempo 30-Zone) werden die Radfahrer im Mischverkehr auf der Fahrbahn beführt.

### **Bewertung der Verkehrssituation**

Insgesamt ist die heutige Verkehrssituation wie folgt zu bewerten:

- Der Ausbaustand der Straßen ist für die Funktion und für die Verkehrsbelastungen angemessen. Die Knotenpunkte sind jedoch bereits heute hoch ausgelastet. Rein rechnerisch ergibt sich für die Knotenpunkte Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße und Ludwig-Mond-Straße / Frankfurter Straße bereits eine ungenügende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV F).
- Im relevanten Hauptstraßennetz sind größtenteils Radverkehrsanlagen vorhanden. Allerdings kommen hier aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse unterschiedliche Führungsformen zum Einsatz. Im Zuge der Ludwig-Mond-Straße fehlen nördlich der Bosestraße auf der westlichen Straßenseite Radverkehrsanlagen.
- Die Situation für Fußgänger ist insgesamt als angemessen zu bezeichnen. Im Zuge des relevanten Straßennetzes sind Gehwege angelegt. Die Querung der Ludwig-Mond-Straße ist signaltechnisch gesichert an mehreren Stellen möglich.
- Die Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann als sehr gut bewertet werden. Insbesondere die Haltestelle „Auestadion“ wird von zahlreichen Linien mit hoher Taktfrequenz angefahren.

Die folgende Abbildung zeigt die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs in den maßgebenden Spitzenstunden.

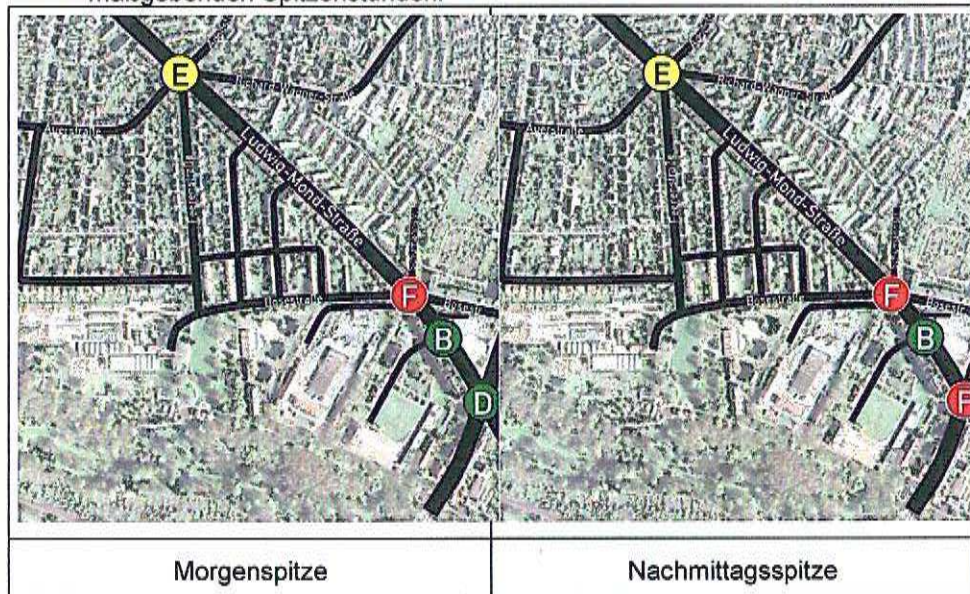


Abbildung 1: Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs - Analysefall



### 3.2.2 Prognose des Verkehrsaufkommens

Die Verkehrsprognose berücksichtigt sowohl allgemeine Verkehrsentwicklungen, bereits heute absehbare verkehrsrelevante Entwicklungen im Umfeld des Vorhabens sowie die durch das Vorhaben ausgelösten Neuverkehre.

Die allgemeinen Verkehrsentwicklungen berücksichtigen Veränderungen in den städtischen und regionalen Verkehrsstrukturen. Gemäß Verkehrsmodell der Stadt Kassel kann bis zum Jahr 2030 mit einem gegenüber heute niedrigerem Verkehrsbelastungsniveau gerechnet werden. Da langfristig von einer erheblichen Abnahme des Verkehrsaufkommens ausgegangen wird, werden die deutlich höheren aktuellen Verkehrsbelastungen für die Beurteilung als maßgebend angesehen.

Auf dem Gelände Jägerkaserne I sehen die Planungen der Stadt Kassel die Anlage von etwa 160 Wohneinheiten auf dem ca. 2,4 ha großen Gebiet vor. Insgesamt ergibt sich dadurch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von 604 Kfz / 24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr).

Auf dem Gelände Jägerkaserne II wird von der Stadt Kassel die Errichtung von bis zu 420 Wohneinheiten als realisierbar angesehen. Da die Anzahl der Wohneinheiten nur bei einer hohen Dichte mit bis zu 5-geschossigen Wohnhäusern zu realisieren ist, liegen die Annahme zur Anzahl der Wohneinheiten sowie die daraus abgeleitete Verkehrsprognose auf der sicheren Seite. Insgesamt ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in Höhe von 1.412 Kfz / 24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr).

### 3.2.3 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist großräumig über die B 3 „Am Auestadion“ die als Autobahnzubringer dient, verkehrsgünstig an die Autobahnen A49 Richtung Marburg, A 44 Dortmund sowie A 7 Richtung Frankfurt/ Hannover angeschlossen. Die Ludwig-Mond-Straße und die Frankfurter Straße sind Hauptverkehrsstraßen der Stadt Kassel, über die die Innenstadt sowie die westlichen Stadtteile gut zu erreichen sind.

Die Erschließung des Areals Jägerkaserne II erfolgt im derzeitigen Bestand über den am nordöstlichen Planbereich liegenden Knotenpunkt Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße. Dabei bindet eine private Erschließungsstraße unmittelbar parallel zur Bosestraße an die Ludwig-Mond-Straße, einer vierspurigen ausgebauten Straße mit starkem Verkehrsaufkommen, an.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens Jägerkaserne II untersucht und entsprechende Varianten zur Anbindung des Areals erarbeitet.

Auf Grund des durch das Vorhaben zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist eine Verlegung der Anbindung des Areals Jägerkaserne II aus dem Kreuzungsbereich heraus in die Bosestraße hinein, sowie eine Signalisierung des heute vorfahrtsgeregelten Knotenpunktes Ludwig-Mond- / Bosestraße erforderlich. S. dazu auch Punkt 2.9.3

Das Gebiet Jägerkaserne III ist im Nordwesten an die Bosestraße über eine Zu-/Ausfahrt an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung der Wohngebäude innerhalb dieses Areals ist privatrechtlich geregelt.

### 3.3 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungseinrichtungen der städtischen Infrastruktur sind in der nördlich angrenzenden Bosestraße vorhanden.

Die Kanäle in der Bosestraße sind durch hydrodynamische Berechnungsmethoden nachgewiesen. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben des DWA Arbeitsblatt A118 und unterscheiden sich von den Randbedingungen der DIN 1986, deren Werte in der Regel deutlich höher liegen.

Nach Aussage von KasselWasser sind die Kanäle ausreichend dimensioniert, um das projektierte Wohnbaugebiet Jägerkaserne II anzuschließen. Im B-Plan Gebiet liegen keine öffentlichen Kanäle.

Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH sind generell in der Lage, das Gebiet mit den entsprechenden Versorgungsmedien zu erschließen.

Eine Neuordnung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes Jägerkaserne II ist erforderlich. Durch Anschluss an die bestehenden Kanal- und Leitungsnetze im Bereich Bosestraße kann eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Plangebiets sichergestellt werden.

Das Areal Jägerkaserne III ist hergestellt und vollständig erschlossen.

Das gesamte Plangebiet ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.

### **3.4 Natur und Umwelt**

Da der Bereich Jägerkaserne III baulich bereits hergestellt ist, wird es mit dem Ziel der Sicherung der städtebaulichen Ordnung in den Bebauungsplan einbezogen. Nachfolgend wird nur der Bereich der Jägerkaserne II behandelt, da nur auf diesem Gelände Veränderungen stattfinden werden.

#### **3.4.1 Naturräumliche Situation**

##### **Topografie**

Die Stadt Kassel liegt naturräumlich in der Kasseler Senke einer Untereinheit der Westhessischen Senke, an deren nördlichen Rand. Den Westrand der Beckenlandschaft bildet der Habichtswald, der bis auf 500m über NN ansteigt.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Stadtkerns von Kassel. Das Gebiet liegt im unteren Bereich eines Hanges, der in Richtung Osten – zur Fulda hin – abfällt. Die Topographie des Geländes bewegt sich zwischen 174m ü.NN im Südwesten und 155m ü.NN im Nordosten.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Bosestraße, im Süden und Osten an den Park Schönfeld.

##### **Wasser und Boden**

Alle Flächen des Planungsgebietes sind vollständig anthropogen überformt. Insbesondere der östliche Bereich – Jägerkaserne II – ist abgesehen von den östlichen und südlichen Randbereichen und vereinzelt Rasenflächen weitgehend überbaut bzw. durch Asphalt und Pflaster versiegelt. Es findet sich daher kein gewachsener Boden und auch bei den mit Gehölzbewuchs bestandenen Flächen ist davon auszugehen, dass es sich nicht um natürlich gewachsenen Boden handelt, sondern, dass diese Flächen im Rahmen der Anlage der Bebauung und des angrenzenden Parks Schönfeld stark modelliert wurden.

Auf den unversiegelten und mit Gehölzen bewachsenen Flächen besitzt der Boden zumindest jedoch noch seine natürlichen Funktionen für den Wasserhaushalt: Versickerungsfähigkeit und Filtervermögen und somit eine gewisse Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Regerückhaltung.

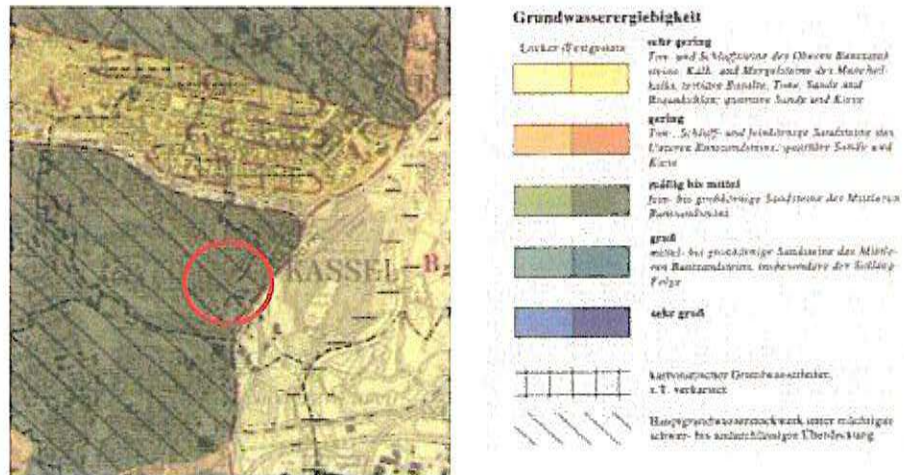
Der Bereich der Jägerkaserne II umfasst insgesamt rd. 4,35 ha. Davon sind aktuell rd. 3,15 ha voll versiegelt, d.h. asphaltiert, gepflastert oder überbaut. Rd. 1,2 ha sind noch unversiegelt.

Im Plangebiet liegen altlastverdächtige Standorte vor. Diese Standorte – DK-Tankstelle, ehemaliges Öllager, Teilbereiche der Werkstatt und ehemaligen Werkstatt/heutige Busabstellfläche – sind im Bebauungsplan dargestellt, im

Textteil planungsrechtlich festgesetzt und mit Hinweisen beschrieben. Vgl. Punkt 2.9.1, Untergrunderkundung

Natürliche oder künstliche Oberflächengewässer sind auf dem Gelände nicht vorhanden.

Die Grundwasserergiebigkeit im Gebiet ist mäßig bis mittel, der Hauptgrundwasserleiter befindet sich unter mächtiger schwer bis undurchlässiger Überdeckung, sodass die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als gering einzuschätzen ist. Eine Eignung der Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Überdeckung und Versiegelung ebenfalls gering.



(Kartenausschnitt aus der Hydrogeologischen Karte von Hessen, Blatt 4722 Kassel, Hess. Landesamt für Bodenforschung, 1993)

In 2001 erfolgte eine Beprobung der Grundwassermessstellen entlang der Bosestraße, das Grundwasser wurde bei ca. 4m Tiefe angetroffen. Evtl. sollte vor Beginn der Baumaßnahmen der genaue Grundwasserstand abgeklärt werden mit dem Ziel festzustellen, ob Grundwasserhaltungen für die Baugruben erforderlich sind. Diese müssten im Einzelfall bei der zuständigen Wasserbehörde (priv. Bauherr: Untere Wasserbehörde, Bauherr Stadt Kassel: Obere Wasserbehörde) beantragt werden.

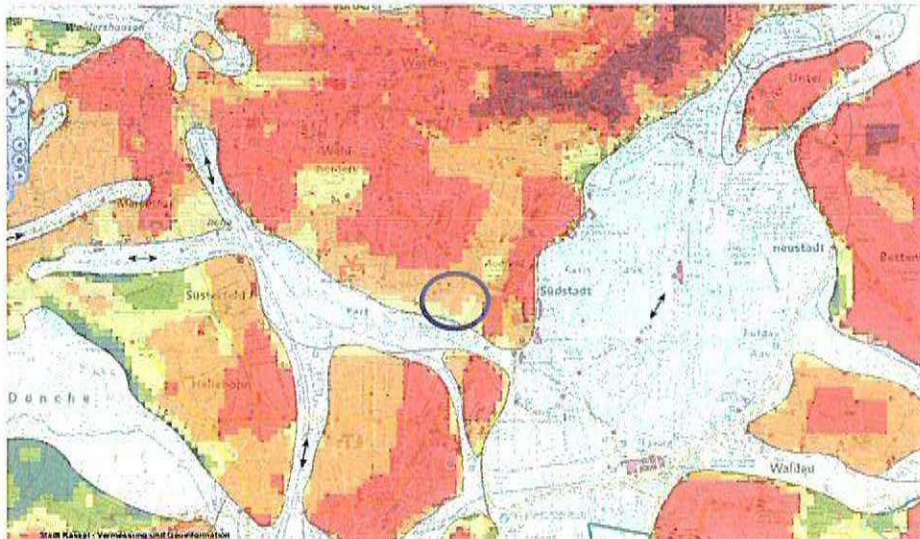
Wasserschutzgebietsausweisungen sind von der Planung nicht betroffen.

Die geologischen Voraussetzungen haben keine Auswirkungen auf das Projekt.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

### Lokales Klima

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) werden die Flächen im Bereich zwischen Ludwig-Mond-Straße und Park Schönfeld den Kategorien 3 und 4 zugewiesen (**'Misch- und Übergangsklimate – Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, ... Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen; Überwärmungspotential – baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen'**)



Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte des ZRK 2009

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 3:  
Wichtige Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Klimatopen; Entwicklungen in bestimmten Bereichen grundsätzlich möglich, lokale Zirkulationsrichtungen beachten, Wärmespeicherungen ausgleichen

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:  
Thermisch belasteter Bereich, Nachverdichtungen porös gestalten, Vernetzung mit Potentialbereichen fördern.

### 3.4.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

#### Schutzgebiete

Der südlich und westlich angrenzende Bereich des Park Schönfeld ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Er ist darüber hinaus als historische Parkanlage denkmalgeschützt. Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete und regionalen Grünzüge von der Planung betroffen.

#### Vegetation

Das Gelände wird vor allem durch befestigte Flächen und den Gebäudebestand geprägt. Bei den größten befestigten Flächen handelt es sich um Asphaltflächen an den zentralen Betriebshallen. Darüber hinaus gibt es auch größere Pflaster- und Schotterflächen. Zwischen den befestigten Flächen und in den Randbereichen finden sich außerdem intensiv gepflegte Rasenflächen und einige Ruderalflächen. Auf den Rasen und Ruderalflächen stehen z.T. vereinzelte jüngere Gehölze, die aufgrund ihrer geringen Größe und Alters sowie aufgrund der ungeeigneten Standorte nicht als erhaltenswert zu beurteilen sind. Aufgrund dessen fallen sie auch nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel. Anders sieht es bei den Gehölzbeständen am Süd- und Ostrand sowie dem Böschungsbewuchs zwischen den Bereichen Jägerkaserne II und III aus. Diese Gehölzbestände werden unten näher beschrieben.

Insgesamt teilen sich die unbefestigten Flächen (vgl. Anlage in Kap. 8.2) wie folgt auf:

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| Gehölzbestände:                 | 7.500m <sup>2</sup>  |
| Ruderalflächen und Straßenrand: | 750m <sup>2</sup>    |
| Intensivrasen:                  | 3.250 m <sup>2</sup> |

### Gehölzbestände

Größere und ältere Gehölzbestände finden sich an den Rändern der Fläche. Den gesamten östlichen und einen Teil des südlichen Randbereichs des Gebietes nimmt ein dichter Gehölzbestand aus Ahorn, durchmischt mit Kastanien und Hainbuchen ein. Der Bestand setzt sich auch auf dem östlich angrenzenden Grundstück fort. Am Südrand geht der Gehölzbestand in den Bestand des Parks Schönfeld über. Innerhalb des Gehölzbestandes verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze ein alter Weg, der jedoch zum Teil überwachsen ist.

Dieser Gehölzstreifen, in dem sich auch viele große und z.T. hochstämmige Bäume befinden, wird weitgehend als zu erhaltend festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird den Vorgaben des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans gefolgt.

Ausläufer und Randbereiche dieses Streifens werden in einem Umfang von rund 2.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Zwischen den Bereichen Jägerkaserne II und Jägerkaserne III erstreckt sich eine mit Gehölzen bestandene Böschung entlang der dortigen Straße und der Gebäude. Die Gehölze auf der Böschung sind jung bis mittelalt und ebenso wie die der Gehölzbestand im Osten unterwachsen mit einer dichten Strauchschicht. Dieser Gehölzbestand wird vollständig als zu erhaltend festgesetzt.

### Einzelbäume

Die Einzelbäume auf dem Gelände der Jägerkaserne wurden mittels GPS einzeln eingemessen. Dazu wurden die Baumhöhen, die Stammdurchmesser (in Brusthöhe) und die Kronendurchmesser ermittelt. Diese Daten sind der Liste im Anhang (Kap. 8.1) zu entnehmen in der die Bäume mit Nummerierungen aufgeführt sind. Der Liste ist darüber hinaus zu entnehmen, ob die jeweiligen Bäume erhalten werden können und welche Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallen.

Die Baumbestände an den Rändern der Vorhabenfläche können weitgehend erhalten werden. Hier stehen geschlossene Ahornbestände durchmischt mit Kastanien und Hainbuchen. Bei den Bäumen handelt es sich weitgehend um Ahorne mit Stammdurchmessern von durchschnittlich 40 cm. Vereinzelt finden sich auch ältere Bäume mit einem stärkeren Stammdurchmesser. Um die größeren Bäume in ihrer Entwicklung zu fördern, wären Auslichtungen sinnvoll.

Im südlichen Bereich setzt sich im Plangebiet – wie oben beschrieben - der Bestand des Parks Schönfeld fort. Der Bestand setzt sich zusammen aus mittelalten Ahornen, einigen Eschen, Linden und Hainbuchen. Insbesondere weil er eine Fortsetzung des Parks Schönfeld darstellt, sollten diese Bäume so weit wie möglich erhalten werden.

### Fauna

Im Vorgriff auf die geplante städtebauliche Entwicklung im Bereich der Jägerkaserne II wurden – um eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung zu erhalten – von April bis September 2015 faunistische Erhebungen durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt. Die detaillierten Ergebnisse sind dem Faunabericht zu entnehmen.

### Avifauna

10 Arten wurden als Brutvögel auf den Flächen des Geltungsbereichs nachgewiesen. Bei allen Arten handelt es sich um Arten mit günstigem Erhaltungszustand. Insgesamt ist das vorgefundene Arteninventar typisch für Siedlungsbereiche mit Gärten und Gehölzbeständen – jedoch vergleichsweise artenarm.

## Fledermäuse

Im Rahmen der Begehungen konnten 4 Arten nachgewiesen werden, 2 mit günstigem und 2 mit ungünstigem Erhaltungszustand.

Bei den Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand handelt es sich um die Mückenfledermaus und den großen Abendsegler. Für beide Arten ist zum einen aufgrund der geringen Anzahl von Rufkontakten und zum anderen aufgrund der Biotopausstattung davon auszugehen, dass sich potenzielle Wochenstuben nicht im Planungsgebiet befinden sondern im Park Schönfeld. Für die Mückenfledermaus sind Einzel- oder Zwischenquartiere im Geltungsbereich jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Bei den beiden Arten mit günstigem Erhaltungszustand handelt es sich um die Zwergfledermaus und um die Rauhautfledermaus.

Die Zwergfledermaus nutzt das Gelände des Geltungsbereichs als Jagdgebiet. Vor allem die Bereiche mit Laternen und die Gehölze bieten gute Jagdmöglichkeiten (Ansammlungen von Insekten).

Bei beiden Arten ist es möglich, dass kleinere Höhlen und Spalten an Bäumen und Gebäuden im Geltungsbereich als Einzel- oder Zwischenquartiere genutzt werden, für die Zwergfledermaus sind auch Wochenstuben in oder an Gebäuden nicht gänzlich auszuschließen. Allerdings konnten Ein- und Ausflüge während der Begehungen nicht beobachtet werden.

Bei der Rauhautfledermaus ist davon auszugehen, dass sie im Mai nur als Durchzügler festgestellt wurde, da es später während der Quartierszeit keine weiteren Nachweise gab.

## Reptilien

Es konnten keine Reptilien bei den Begehungen festgestellt werden. Auch die Kontrolle der ausgelegten Reptilienmatten ergab keine Nachweise von Eidechsen oder Schlangen.

### 3.4.3 Landschaftsbild

Da sich das Gelände im Stadtgebiet befindet, ist ein Landschaftsbild im eigentlichen Sinne nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um eine Stadtlandschaft mit entsprechendem Erscheinungsbild. Die Fläche ist von Gebäuden umgeben. Im Norden grenzt ein Wohngebiet mit Wohnhäusern in Zeilenbauweise und entsprechenden zwischenliegenden Grünflächen an. In dieses Gebiet sind durch die Anordnung der Gebäude rechtwinklig zur Straße Sichtbeziehungen möglich.

In Richtung Osten schließt der unterste Teil der ehemaligen Jägerkaserne mit den noch bestehenden historischen Kasernengebäuden an. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine große Rasenfläche. Dahinter schließt sich die Frankfurter Straße und die Ludwig-Mond-Straße mit einem ausgedehnten Kreuzungsbereich, das Auestadion und Geschäfts- und Wohngebäude entlang der Straßen an.

Im Westen und Süden geht das Gelände in den Park Schönfeld über. Die angrenzende Lage an den Park Schönfeld ermöglicht Blickbeziehungen in den dichten, großkronigen Baumbestand. Zudem sind aus dem Gebiet des Bebauungsplanes das Schloss Schönfeld und der Botanische Garten sichtbar.

Aufgrund der Nutzung als Busdepot und als Schulungszentrum der Deutschen Bahn wirkt das Gelände industriell.

Auf dem Gelände selbst ist der vorhandene Baumbestand landschaftsprägend. Als stadtbildprägend sind die Mauern an der Nordseite des Geländes zu nennen sowie die großen Linden, die oberhalb dieser Mauern stehen. Ein weiteres prägnantes Element ist die gestufte, nach unten abfallende Topografie der drei ehemaligen Kasernenteile.

### 3.4.4 Mensch, Kultur, Sachgüter

Der südlich und westlich angrenzende Bereich des Park Schönfeld ist als historische Parkanlage denkmalgeschützt.

An der Bosestraße sind durch die Straßenbaumaßnahmen 8 Bäume des Projektes "7000 Eichen" von Joseph Beuys betroffen. (siehe auch Tabelle 3-7).

Vom „Pomologischen Garten“ nördlich der Ludwig-Mond-Straße über die Verbindung zwischen Jägerkaserne I und II bis hin zum Park Schönfeld besteht eine Grünverbindung die der freiraumbezogenen Erholung dient.

Hinsichtlich Lärm wird ein Lärmgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind der Begründung zu entnehmen.

## 4. Planungsziel und –konzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

#### 4.1.1 Jägerkaserne II

Auf bisher teilweise gewerblich genutzten Flächen soll eine Wohnbebauung entstehen. Damit wird durch die Nachnutzung von innerörtlichen Flächen dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

„Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des ca. 4,3 ha umfassenden RKH-Geländes und der eng damit verflochtenen, angrenzenden Bereiche ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt.

Auszug aus Auslobung:

Das zu erschließende Gebiet soll sinngemäß den Anforderungen an ein „Allgemeines Wohngebiet“ gerecht werden. Neben der strukturellen Neuordnung wird eine wohnortnahe Grundversorgung angestrebt, die an die zukünftige mittlere bis hohe Wohndichte angepasst werden soll. Eine integrative Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen soll ermöglicht werden.

Zielvorgaben für die Planung:

Allgemeines Wohngebiet

Gemischte Nutzungs- und Bewohnerstruktur mit

- Qualitativ und quantitativ gemischtem Wohnungsangebot
- Möglichkeit nichtstörendem Gewerbe und Dienstleistung

Wohnquartier mit städtischem Charakter

- Mittlere bis hohe Einwohnerdichte
- hausnahe Freiräume und Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen

Die Vernetzung mit der Stadt soll gegeben sein. Die Topografie des terrasierten Plateaus soll erkennbar bleiben.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der östlichen, westlichen und südlichen Randbereiche sind raumprägend und unbedingt erhaltenswert. Dem Gehölzsaum entlang der südlichen Grenze kann eine klimatische Funktion im Randbereich der Ventilationsfläche Park Schönfeld zugewiesen werden. Bzgl. der klimatischen Situation ist auf eine entsprechende Ausrichtung der Bebauung zum Park Schönfeld zu achten, die den Luftaustausch mit der dortigen Luftleitbahn, insbesondere zur nächtlichen Abkühlung im Plangebiet, nicht behindert.

Die Anbindung des Plangebietes an den Park Schönfeld mit Verbesserung der öffentlichen Durchlässigkeit von der Ludwig-Mond-/Bosestraße aus über das Areal soll realisiert werden.

Die Grünzugverbindung zwischen dem Park Schönfeld und dem nördlich der Bosestraße gelegenen Grünflächen soll aufgewertet werden."

Im Rahmen des Ideenwettbewerbes wurden vom Preisgericht 36 eingereichte Arbeiten bewertet.

Die Qualität und Vielfalt der Lösungsansätze wurde als sehr positiv eingeschätzt.

Nach mehrfachen Wertungsrundgängen und eingehenden Diskussionen empfahl das Preisgericht dem Auslober den Entwurf der Architekten Wuttke & Ringhof, Kopenhagen/DK der weiteren Planung zu Grunde zu legen.



Wettbewerbsmodell Wuttke & Ringhof Architekten, Kopenhagen/DK

Der Entwurf dieses Büros wurde durch das Preisgericht wie folgt beurteilt:

„Die Verfasser schlagen eine fächerförmige Bebauung aus fünf in Ost-Westrichtung verlaufenden, langgestreckten U-förmigen Baukörpern vor. Das Preisgericht würdigt die städtebauliche Gesamtfigur und die klar definierte Kante an der Erschließungsstraße als Begrenzung des Gebietes und eindeutiges Gegenüber zur vorhandenen Bebauung.

Zwischen den Bestandsbauten der Jägerkaserne III im Westen und den Neubauten spannt sich ein langelliptischer Platz auf, der durch die "Köpfe" der Baukörper seine Fassung erhält. Das Preisgericht würdigt die Qualitäten und räumliche Dimension der entstehenden Freifläche.

Die vorgeschlagene Bebauung mit Solitären öffentlicher- und Wohnnutzung kann in der gewählten Form und Höhenentwicklung allerdings nicht überzeugen.

Auch die am Südrand des Gebietes mit Blick auf den Park vorgeschlagenen Solitäre wirken eher befremdlich. Hier sollte, wie am Nordrand eine bauliche Kante aus den fünf Großformen entwickelt werden.

Bestehend ist auch die Spannung zwischen eindeutig definiertem öffentlichem Raum und nach Süden ausgerichteten privaten Freiflächen mit unterschiedlichen Ausformungen innerhalb der Struktur.

Konsequent ist auch der östliche Abschluss der U-förmigen Baukörper mit einheitlichen Kopfbildungen. Zu den tieferliegenden östlichen Bestandsgebäuden auf "Lücke" gestellt geben sie den Blick frei in den Stadtraum.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt folgerichtig über den neuen öffentlichen Raum von Westen. Die Tiefgaragen werden hier direkt angefahren, die Ausbildung von Stichstraßen mit ausgewiesenen Parktaschen wird eher negativ gesehen. Die Arbeit liegt mit ca. 48.000 qm Geschossfläche im oberen Bereich. Positiv wird auch die GRZ von 0,23 und die GFZ von 1,10 gesehen. Die geforderten Bauabschnitte werden nicht eindeutig ausgewiesen, erscheinen jedoch unabhängig voneinander realisierbar.



Die Arbeit stellt insgesamt einen hervorragenden Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung der Liegenschaft Jägerkaserne II dar."

Für die Weiterentwicklung des Entwurfes wurden durch das Preisgericht Anregungen gegeben:

- Die Landschaftsplanung ist parallel mit dem Städtebau weiterzuentwickeln. Dabei ist besonders auf den Umgang im Bereich der Stützwände am Übergang der Plateaus von Jäger II zu Jäger III zu achten.
- Die Baukörperzeile im Bereich des Fachwerkgebäudes ist in Körnung und Nutzung zu überdenken.
- Die absperrende Wirkung der drei Kopfbauten zum Park, an der südlichen Grenze, wird hinterfragt. Es ist zu überprüfen ob die entfallende Baumasse, bei entsprechender Verteilung den Kopfbauten der Zeilen zugeordnet werden kann.
- Der ruhende Verkehr zwischen den Zeilen wirkt gegen die Wohnqualität. Es ist zu überprüfen ob die Stellplätze entlang der Westgrenze angeordnet werden können.
- Insgesamt ist die Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bosestraße zu überprüfen.

Unter Beachtung der Kritikpunkte wurde der Entwurf überarbeitet. So verzichtet man zwischenzeitlich auf die Solitäre am Südrand des Gebietes. Mit dem letzten der fünf U-förmigen Baukörper gibt man den Blick frei in den Park Schönfeld.

Die Bestandszeile anschließend an das denkmalgeschützte Fachwerkhaus bleibt erhalten. Sie fügt sich unter anderem aufgrund der Hangsituation in die bestehende Umgebung ein. Nordöstlich des Fachwerkhauses komplettiert ein Neubau die zwei vorher genannten Gebäude. Hier soll als Auftakt des Areals ein organischer 2-geschossiger Pavillon entstehen. Dieser verstärkt durch seine Form die Ringstraße und fasst den Quartiersplatz nach Norden hin ein.

Die Kanten der fünf Baukörper wurden durch eine stärkere Abtreppung aufgelöst. So reduziert sich zum Beispiel die Höhe des nördlichsten Baukörpers in Richtung Ludwig-Mond Straße. Der südlichste wird an seinen Gebäudeenden stärker terrassiert und bietet so für mehrere Geschosse eine Dachterrasse mit Blick in den angrenzenden Park Schönfeld.

Die Parkierung soll nicht mehr zwischen den Baukörpern erfolgen. Der Bedarf an Stellplätzen im Wohngebiet soll mit der Errichtung einer Tiefgarage abgedeckt werden. Notwendige oberirdische Stellplätze werden entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Westgrenze des Areals Jägerkaserne II angeordnet.

Die Verlegung der Parkierung ermöglicht das Herstellen verschiedenster Themengärten zwischen den Baukörpern und führt zu einer erheblichen Verbesserung der Wohnqualität. Jeder der vier Gärten hat seinen ganz eigenen Charme.



Vorentwurf Dachaufsicht, Global Concept GmbH, Stand 02.2016

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs in die Bauleitplanung unter Beachtung der Kritikpunkte und Anregungen soll die geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

#### 4.1.2 Jägerkaserne III

Für den Bereich der Jägerkaserne III wurde bereits 2005 mit der Umnutzung der Gebäude zum sog. Werkhof durch einen freien und gemeinnützigen Träger der Behindertenhilfe begonnen. Auf dem Gelände Wohnen und Arbeiten seither Menschen mit und ohne Behinderungen. Es erfolgte der Verkauf einer Teilfläche an einen privaten Investor, der in 2010 die erste Nachverdichtung des Geländes mit dem Bau von 3 Stadtvillen am westlichen Rand des Geländes im Bereich zur Freifläche des Park Schönfeld vornahm. In den Folgejahren wurde die Entwicklung des Geländes an seiner Südwestseite mit drei weiteren Stadtvillen vervollständigt.

Damit soll die städtebauliche Arrondierung des Geländes abgeschlossen sein und der Bebauungsplan dient dazu, den Bestand in seiner Nutzung und mit seinen Bau- und Freiflächen zu planungsrechtlich sichern.

#### 4.2 Erschließung und Verkehr

##### Äußere Erschließung

Die Berechnungen zur Qualität des Verkehrsablaufs weisen für den Knotenpunkt Ludwig-Mond-Straße / Bosestraße bereits für die heutigen Verkehrsbelastungen eine ungenügende Qualität des Verkehrsablaufs (QSV F) aus. Bedingt durch die geplante Wohngebietsentwicklung ist mit einer merklichen Zunahme des Quell- und Zielverkehrs der Bosestraße zu rechnen. Für einen leistungsfähigen und sicheren Verkehrsablauf sind daher die Umgestaltung des Knotenpunktes sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage zwingend