

Bebauungsplan Nr. II/12 'Luisenstraße, Westendstraße'

Begründung
mit integriertem
Fachbeitrag Umwelt und Grün

- Entwurf -

Datum: 24. November 2015

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Impressum:

Auftraggeber

Kassel documenta Stadt

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

Bearbeitung



Büro für Architektur und Stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Ziel und Zweck der Planung	5
1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren	6
1.3 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
2.1 Regionalplanung	10
2.2 Flächennutzungsplanung und KEP Zentren (ZRK)	10
2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007	11
2.4 Klimaschutzkonzept	12
2.5 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel	12
2.6 Satzung nach § 34 (2) BauGB	13
2.7 Fördergebiet 'Aktive Kernbereiche'	14
2.8 Lärmsituation: Verkehrslärm / Sportlärm	15
2.9 Bestehendes Planungsrecht	20
2.10 Satzungen	20
3. Bestand	23
3.1 Städtebauliche Situation, Geschichte und Denkmalschutz	23
3.2 Stadtgestalt heute und aktuelle Nutzungen	25
3.3 Sekundäre bauliche Strukturen	27
3.4 Eigentumsstruktur	28
3.5 Erschließung und Verkehr	28
3.6 Natur und Umweltschutz / Freiraumsituation	32
3.7 Technische Infrastruktur	45
Exkurs: Handlungskonzept für die 'Grüne Banane': Planungsziele und Planungsergebnisse	48
Ziele und Leitbilddefinition	
Entwurf, Gestaltung von Teilbereichen / Einzelmaßnahmen	
Bodenordnung	
4. Konkrete Projekte	59
4.1 Hochhaus am Motzberg	59
4.2 Stadtplatz Annastraße	62
5. Zusammenfassung der Ziele für den Bebauungsplan	64
5.1 Städtebau	65
5.2 Flächenbilanz	69
5.3 Grünordnung	70
5.4 Technische Infrastruktur	74
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	76
6.1 Geltungsbereich	77
6.2 Art der baulichen Nutzung	77
6.3 Maß der baulichen Nutzung	79

6.4	Bauweise, überbaubare Flächen	84
6.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen	86
6.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	88
6.7	Stellplätze und Garagen, Zufahrten	92
6.8	Nebenanlagen	93
6.9	Versorgungsanlagen	93
6.10	Maßnahmen zum passiven Schallschutz	93
6.11	Grünflächen und grünordnerische Vorgaben	95
6.12	Luftverunreinigende Stoffe	99
6.13	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	99
7.	Auswirkungen der Planung	102
7.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	103
8.	Kosten, Durchführung des Verfahrens, Bodenordnung	111
9.	Verfahren	112

Rechtsgrundlagen

Literatur und Quellen

Anhang

Textliche Festsetzungen nach BauGB

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

Hinweise

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Für das Gebiet zwischen der Parkstraße im Norden und dem Königstor im Süden sowie der Westenburgstraße / Annastraße im Westen und der Westendstraße im Osten wurde in den vergangenen zwei Jahren ein Handlungskonzept (Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die Grünachse zwischen Albert-Schweitzer-Schule und Königstorschule - sog. 'Grüne Banane' - Dokumentation, Stand Nov. 2013, überarbeitet April 2014) im Auftrag der Stadt erarbeitet.

Im Laufe des Planungsprozesses hat sich für die Fläche der Begriff 'Grüne Banane' gefestigt hat. Sie wird in sehr hohem Maße durch den Städtebau der 1950er Jahre geprägt, der sich insbesondere durch das charakteristische Zusammenwirken von Architektur und Freiraum auszeichnet und auch als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegt.

Eine wesentliche Schlussfolgerung dieser vorgenannten Arbeit ist die konsequente Umsetzung einer Sicherungsstrategie für das Ensemble vor allem durch die Aufwertung der vorhandenen Grünflächen.

Die Notwendigkeit für eine planungsrechtliche Regelung ergibt sich vordergründig aus dem Wunsch, diese Freiflächen möglichst umfangreich zu sichern.

Eine ebenfalls vorgesehene bauliche Nachverdichtung - vor allem zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum - im Bereich des 'Motzbergs' ist nicht nur aus stadtegestalterischer und denkmalpflegerischer Sicht eine sensible Angelegenheit.

Anmerkung: 'Motzberg' bezeichnet im Kasseler Sprachgebrauch die aufgeschüttete Fläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße, auch 'Badoglio-Hügel' genannt.

Bei Umsetzung der weiteren städtebaulichen Zielsetzungen kann sich darüber hinaus eine Verknüpfung möglicher Wohnungsbauinvestitionen mit der Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen im näheren Umfeld ergeben (Treppenaufgang Westendstraße, Randbereiche Sporthalle, Hangkante Motzberg).

Aufgrund der derzeitigen Außenbereichssituation (die Grünfläche ist als lineare Fläche im FNP enthalten, § 34 BauGB findet hier keine Anwendung) ist die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht eine Voraussetzung für die Umsetzung des Konzepts an dieser Stelle. Eine aus städtebaulicher Sicht zufrieden stellende Beurteilung nach § 34 BauGB wäre andernfalls aufgrund der Komplexität der Situation ohnehin nur eingeschränkt möglich.

Aus diesem Grund soll für das Areal die Aufstellung eines Bebauungsplanes Bezeichnung Nr. II/12 'Luisenstraße, Westendstraße' beschlossen werden.'

Als Planungsziele sind wie folgt zusammenzufassen:

- Sichern der ‚Grünen Achse‘ als öffentliche Grünfläche
 - Definieren und ggfls. Gestalten der Grenzen zum privaten Grün (Wohnungsbaugesellschaft GWH Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69)
 - Sichern der 'Beuys-Bäume'
 - ggfls. ergänzende Anpflanzungen
 - Abgrenzung Parkanlage / Spielplatz, Lokalisierung Kinderspiel
 - Sichern markanter Bäume am Motzberg-Hang
 - Sichern von Wegeverbindungen

- neue Verbindung Motzstraße / Motzberg durch Treppenanlage/Weg in Verbindung mit Neubau, Anbindung des Weges an den Nord-Süd-Weg
- Platz an der Friedrich-Ebert Straße / Haltestellenbereich und Flächenaufteilung in der südl. Parallelstraße (kl. Friedrich-Ebert-Straße), abgeleitet aus der geplanten Umgestaltung, hierzu liegt eine Objektplanung vor
 - Vorgaben zum Grünanteil, Anzahl Bäume (Erhalt / ggfls. Planung)
 - Reduzierung Straßenquerschnitt im Platzbereich „Kl. Friedrich-Ebert Straße“ (Stichwort: ‚Grüne Achse‘)
 - Verlagerung der privaten Stellplätze auf das Grundstück der hier betroffenen Wohnungsbaugesellschaft GWH
 - Multifunktionalität, ggfls. Regelungen zur Platznutzung

Anmerkung: Die Bezeichnungen 'südliche Parallelstraße/Parallelerschließung und 'kleine Friedrich-Ebert-Straße' werden synonym verwendet für die namenlose Straße zwischen Westendstraße und Westenburgstraße, Flst. 88/20 aus Flur 50).

- Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Bestandsgebäude unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Festlegen des städtebaulichen Rahmens für die geplante Nachverdichtung an der Westendstraße bzw. Herstellen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem vorgeschalteten kooperativen Gutachterverfahren
 - Positionierung des Baukörpers
 - Gebäudekubatur, max. Grundfläche / Höhe, Gebäudeform
 - Anbindung an die Westendstraße
 - Stellplätze / Tiefgarage
- Sporthalle und Umfeld
 - Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Sporthalle
 - Zufahrt Sporthalle von Westendstraße (Rampe)
 - Erweiterung Zugangsbereich Sporthalle an der Luisenstraße
 - Dachbegrünung

1.2 Weitere Hinweise zum Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 18.400 m² aufweist. Weiterhin sind keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern sind nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden. Hierauf ist bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hinzuweisen.

Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- 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
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde darüber hinaus parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' vom Büro SCHULZ Landschaftsarchitekten (Kassel) erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit, zur Planung und zum Verfahren Stellung zu nehmen. Zu diesem Zweck fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege am 11.11.2015 zusätzlich auch ein Abstimmungsgespräch mit den von der Planung betroffenen Fachämtern und Behörden statt. Grundlage des Gesprächs war die im Vorfeld verschickte Vorentwurfsfassung (Stand 20.10.2015).

Die abgegebenen Stellungnahmen – einige in schriftlicher Form – wurden bei der Erarbeitung der hier vorliegenden Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgt mit der Entwurfsfassung durch Information des Ortsbeirates sowie durch Aushang der Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung, die im Frühjahr 2016 durchgeführt werden soll.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bereits das diesem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebaulich-freiraumplanerische Konzept durch ein umfangreiches Beteiligungsverfahren begleitet wurde.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden

- zahlreiche Gespräche mit Schlüsselpersonen und mit Vertretern der betroffenen städtischen Fachämter geführt,
- die Mitglieder der LOKALEN PARTNERSCHAFT und der beiden betroffenen Ortsbeiräte Mitte und Vorderer Westen in deren Sitzungen ausgiebig über den jeweiligen Planungsstand informiert,
- zwei öffentliche Veranstaltungen mit Motivation zur Mitwirkung im Stadtteil durchgeführt (Bildung von Arbeitsgruppen, Rundgang durch das Plangebiet) und

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nur mit seinem nördlichen Teil in Flur 50 und mit der restlichen Fläche in Flur 9 der Gemarkung Kassel.

Er umfasst in der Summe folgende Flurstücke:

Flur 50: 71/3 (öff.), 88/20 (öff., tlw.)

Flur 9: 184/2 (öff., tlw.), 185/21 (öff., tlw.), 185/22 (priv.), 185/23 (öff.), 185/24 (priv.), 185/25 (priv.), 185/26 (priv.), 185/27 (priv.), 186/4 (öff.), 186/5 (öff.), 187/4 (öff.).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt somit insgesamt ca. 18.355 m².

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Planungsziele stehen im Einklang zu den übergeordneten Planungsebenen.

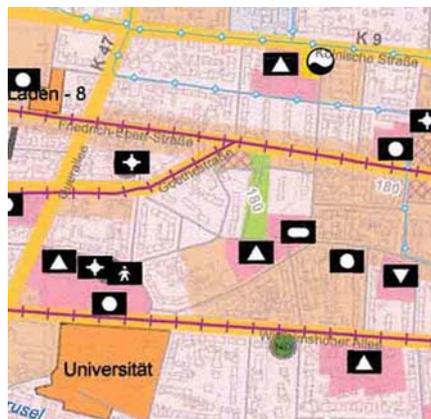
2.1 Regionalplanung

Der Geltungsbereich liegt nach der Regionalplan-Nordhessen-2009-Darstellung vollständig innerhalb der als 'Siedlungsfläche-Bestand' gekennzeichneten Fläche. Der Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße ist als 'sonstige regional bedeutsame Straße - Bestand' erkennbar.

Die Planung wird keine erkennbar raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten und steht den Vorgaben der Regionalplanung somit nicht entgegen.



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



FNP-Darstellung (ZRK)
unmaßstäblich

2.2 Flächennutzungsplanung und KEP Zentren (ZRK)

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt die Friedrich-Ebert-Straße einschl. Führung der Straßenbahn als Verkehrsfläche dar, eingebettet in die auf beiden Seiten angrenzenden gemischten Bauflächen.

Als Kerngebiet gilt die Eckbebauung Friedrich-Ebert-Straße/Goethestraße. Die sonstigen gemischten Bauflächen befinden sich beidseits der Friedrich-Ebert-Straße (etwa eine Bautiefe), die weiter entfernt liegenden Flächen im Bereich des Plangebietes sind Wohnbauflächen.

Ergänzend hierzu wird mit der Themenkarte 'Zentrenstruktur' der Straßenzug der Friedrich-Ebert-Straße als 'Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße (B2)' definiert.

Eine neue Fassung des Kommunalen Entwicklungsplanes 'Zentren' (KEP Zentren) liegt als Entwurfsfassung vor. In der Weiterentwicklung enthält der hierin zeichnerisch dargestellte 'Zentrale Versorgungsbereich' mit der Bezeichnung 'B-Zentrum Kassel-Friedrich-Ebert-Straße' (entsprechend § 1 (6) Nr. 4 BauGB) u.a. auch die Freifläche südlich der Friedrich-Ebert-Straße (zukünftiger 'Stadtplatz Annastraße'), die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Mit der parzellenscharfen Abgrenzung soll der gestiegenen rechtlichen Bedeutung (durch verschiedene BauGB-Novellierungen in den letzten Jahren) Rechnung getragen werden.



Entwurf KEP Zentren 2015.; ZRK Kassel (Auszug):
Zentraler Versorgungsbereich 'B-Zentrum Kassel-Friedrich-Ebert-Straße', unmaßstäblich

Die Sporthalle am Königstor und die Königstorschule sind als Gemeinbedarfsflächen gekennzeichnet.

Als Grünfläche dargestellt ist die unbebaute Zone zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße. Die hier unmittelbar angrenzende und für eine neue Bebauung vorgesehene Fläche bis zur Westendstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Inhalte des hier vorliegenden Bebauungsplanes entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB) - eine Änderung/Anpassung ist nicht erforderlich.

2.3 Landschaftsplanung (ZRK), 2007

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen: der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen (im Untersuchungsbereich differenziert als 'Parkanlage' und zwei Spielplätze) sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).



Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum 116 'Innenstadt mit Randlagen' mit den entsprechenden Charakteristika.

Im Hinblick auf die beabsichtigte Neugestaltung ist auf die in der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan enthaltene Darstellung 'Klimafunktionsfläche' für den Grünbereich hinzuweisen.

2.4 Klimaschutzkonzept

Im November 2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel beschlossen. Ziel ist, die CO₂-Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken.

Maßnahmen:

- Erhöhung der Energieeffizienz (vor allem im Gebäudebereich)
- Nutzung erneuerbarer Energien im Verbund mit der Region.

2.5 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Er fordert u.a. Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen.

2.6 Satzung nach § 34 (2) BauGB (Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich)

Große Teile der unbebauten Flächen des Plangebietes sind mit der 1977 durch die Stadt beschlossenen 'Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile' aus dem planerischen Innenbereich herausgenommen worden und demzufolge als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Die Abgrenzung wurde nicht vollständig - nämlich ohne die Flächen nördlich der Sporthalle bis zur Westendstraße - in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die zeichnerische Darstellung verdeutlicht, dass sich in der näheren Umgebung des Plangebietes keine weiteren gleichwertigen Flächen befinden und unterstreicht die Bedeutung der Grünflächen für einen großen Einzugsbereich (westliche Innenstadt und Vorderer Westen).



Stadt Kassel: Anlage zur Satzung nach § 34 (2) BauGB, unmaßstäblich

Im Außenbereich ist nach § 35 BauGB die Zulässigkeit von (baulichen) Vorhaben stark beschränkt. Insbesondere dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung muss gesichert sein und das Vorhaben darf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht widersprechen.

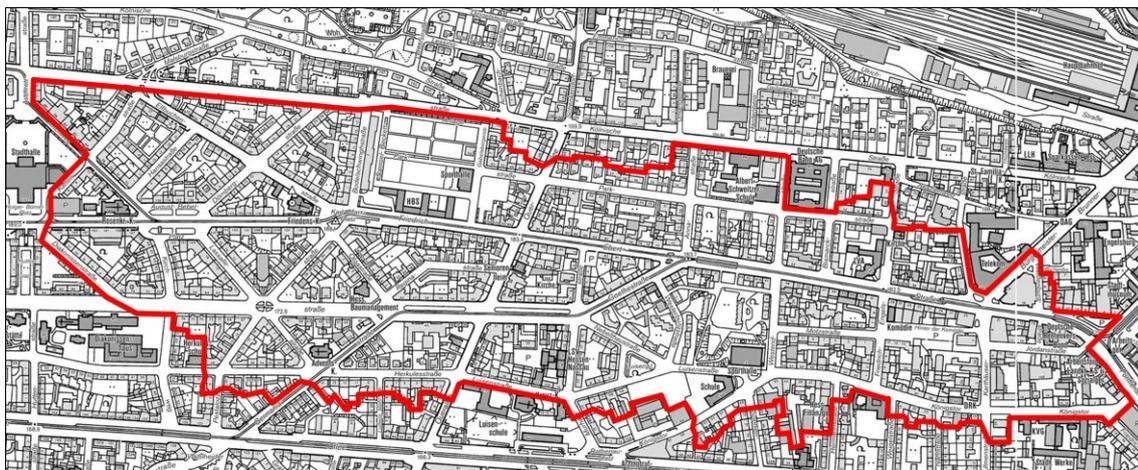
Für abweichende Regelungen im besonderen Einzelfall legt das BauGB - im Hinblick auf mögliche Konfliktsituationen mit Landwirtschaftsflächen, Waldflächen oder Splittersiedlungen - in § 35 (6) BauGB folgende Voraussetzungen fest:

- Übereinstimmung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter.

Weil im vorliegenden Fall aber keine Außenbereichsflächen im 'klassischen Sinn' betroffen sind, sondern ein im Flächennutzungsplan teilweise als öffentliche Grünfläche dargestellter Bereich, der vollständig in das Siedlungsfüge eingebettet ist, steht der Anwendung von § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nichts entgegen.

2.7 Fördergebiet 'Aktive Kernbereiche'

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Gebietes, das 2008 in das Städtebau-Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche in Hessen' aufgenommen wurde. Durch die Aufnahme in das Förderprogramm ergab sich die Möglichkeit, mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land den drohenden Verlust von Attraktivität und Lebensqualität des Quartiers rund um die Friedrich-Ebert-Straße, die Goethestraße und die Germaniastraße aufzuhalten und seiner Entwicklung durch eine umfangreiche gestalterische und funktionale Aufwertung neue Perspektiven zu geben.



Abgrenzung des Fördergebiets 'Aktive Kernbereiche', unmaßstäblich

Integriertes Handlungskonzept

Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes 'Friedrich-Ebert-Straße' basierte auf mehreren, methodisch ineinander greifenden Arbeitsschritten. Dabei lag ein Schwerpunkt auf der intensiven Kommunikation mit den örtlichen Akteuren aus dem Fördergebiet (politische Gremien im Stadtteil, örtliche Vertreter wichtiger Einrichtungen, Vertreter örtlicher Unternehmen und Institutionen sowie Eigentümer und lokale Meinungsführer).

Das Verfahren zum Entwurfsprozess 'Grüne Banane' nutzte die hierdurch entstandenen Strukturen und führte die an dieser Stelle gewachsene Beteiligungskultur - geprägt durch sehr konstruktive Atmosphäre, die ruhige Gesprächskultur und die konzentrierte Mitarbeit in den Veranstaltungen - fort. Die aktuell laufende Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße begleitet die Diskussion weiter.

Die Aufwertung der 'Grünen Banane' wird als eine der vordringlichen Maßnahmen eingestuft. Mit der neu gestalteten Haltestelle 'Annastraße' besteht die Chance, das denkmalgeschützte Ensemble städtebaulich besser einzupassen. Die wohnungsnahen Freiflächen zwischen Albert-Schweitzer- und Königstorschule sollen sichtbar gemacht und aufgewertet werden. Die großzügigen Grünflächen als wichtiges Merkmal der zeitgemäßen städtebaulichen Anordnung des 1950er Städtebaus und der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage sowie die funktionalen Anforderungen der wichtigen Fußwegverbindung, der vorhandenen Spielplatzbereiche und des Wohnumfelds sind bei der Planung zu berücksichtigen. Nachverdichtungspotenziale und vorhandene Investitionsabsichten sind zu prüfen und in die Flächenentwicklung zu integrieren.

2.8 Lärmsituation: Verkehrslärm / Sportlärm

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Verkehrslärm

In der 1. Stufe des Lärmaktionsplanes für den Bereich Kassel, der vom Regierungspräsidium Kassel erstellt wurde und im Jahr 2010 in Kraft getreten ist, wurden nur Straßen ab einer Belastung von 16.400 Kfz/Tag erfasst und bewertet. Für die 2. Stufe wurde Kassel als Ballungsraum eingestuft und nun Straßen ab einer Belastung von 3.000 Kfz/Tag betrachtet. Die Lärmkartierung hierzu wurde von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie erstellt und im Oktober 2012 veröffentlicht (www.hlug.de). Hierin werden sowohl die Friedrich-Ebert-Straße (max. 50 km/h) als auch der Straßenzug 'Königstor' (max. 30 km/h) als für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes relevante Straßen berücksichtigt.

Unabhängig hiervon gehört es zur Lärmvorsorge, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung als ein wichtiger Planungsbelang neben anderen Belangen zu verstehen. Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) nachts
Kerngebiete	65 db(A) tags / 55 db(A) nachts

Nach allgemeiner Rechtsauffassung werden in der Regel die nachfolgend aufgeführten Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze eines Ermessensspielraums zur Bestimmung der Unzumutbarkeitsschwelle herangezogen:

Reine/ Allgemeine Wohngebiete	59 db(A) tags / 49 db(A) nachts
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64 db(A) tags / 54 db(A) nachts

Wird im Abwägungsprozess von den Orientierungswerten und den Werten der 16. BImSchV abgewichen, sollten möglichst geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUg 2012

Grundsätzlich ist die Lärmsituation an der Friedrich-Ebert-Straße als unbefriedigend und laut zu bezeichnen.

Der Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße zählt im betreffenden Abschnitt als klassifizierte Landesstraße (L 3420) gemäß Umgebungslärmrichtlinie zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.

Nach der o. g. Lärmkartierung des Landes Hessen ist es nicht auszuschließen, dass die genannten Werte sowohl an den der Friedrich-Ebert-Straße zugewandten Fassaden der (vorhandenen und/oder der geplanten) Wohngebäude im Geltungsbereich wie auch an den zum Kreuzungsbereich Westendstraße/Königstor/Luisenstraße ausgerichteten Fassaden der Sporthalle nicht eingehalten werden.

Dies betrifft hinsichtlich schützenswerter Bestandsnutzungen insbesondere die Nordostecke aber auch die Ostfassade des Wohngebäudes an der Westendstraße (Hausnummer 1 – 5) wie auch die Nord- und die Westfassade des Wohngebäudes Friedrich-Ebert-Straße 67. Hier zeigen sich deutlich die Auswirkungen der lückenhaften Straßenrandbebauung im Bereich des künftigen 'Stadtplatzes Annastraße'. An den zuvor genannten Flächen wurden Werte bis 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ermittelt.

Die Lärmbelastung durch Straßenverkehr ist daher vor dem Hintergrund der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung einer hohen Wohnqualität im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind hier besonders zu beachten.

Ein Minderungspotenzial bezogen auf die Lärmemission liegt vor allem in der

- Verbesserung der Oberflächen - bis 4 db(A),
- Reduzierung von Fahrstreifen bzw. der Fahrbahnbreite - bis 3 dB(A),
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h > 30 km/h - bis zu 2,4 dB(A).

Die Beeinflussung dieser Punkte ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht möglich. Die Umsetzung der vorgenannten Aspekte muss auf anderer Ebene erfolgen und wurde beispielsweise im Rahmen der Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Straße berücksichtigt.

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren daneben aber auch mögliche bauliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (Immissionschutzmaßnahmen), wie:

- schalltechnisch optimierte Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle,
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten,
- technisch unterstützte Lüftungssysteme,
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau').

Die vorgenannten Punkte beziehen sich auf die qualitative Ausgestaltung von Baugebieten und Bauvorhaben und sollten daher soweit möglich auch im vorliegenden Planverfahren angemessene Berücksichtigung finden.

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Friedrich-Ebert-Straße wurde vor dem Hintergrund der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung einer hohen Wohnqualität (Stadtteilzentrum mit hohem Geschäfts- und Gewerbeflächenanteil und begrenztem Wohnanteil) auch bei der Straßenplanung und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/2 berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Lärmaktionsplanes wurden vorab Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz geprüft.

Als Möglichkeit wird im Lärmaktionsplan die Reduzierung von Fahrstreifen bzw. der Fahrbahnbreite genannt. Durch die im Rahmen der Umgestaltung vorgesehene Bündelung in der Straßenmitte erhöht sich der Abstand zwischen Kfz-Verkehr und Wohngebäuden. Die mögliche Lärminderung wird mit 2 bis 3 dB(A) angegeben.

Da der Verkehrslärm in der Regel mit der Geschwindigkeit ansteigt, können in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil bei gleichbleibendem Fahrbahnbelag mit einer Geschwindigkeitsreduktion von 50 km/h auf 30 km/h im innerstädtischen Bereich Reduzierungen des Mittelungspegels bis zu 2,4 dB(A) erreicht werden.

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/2 'Friedrich-Ebert-Straße – Ständeplatz bis Goethestraße' durch ein detailliertes **schalltechnisches Gutachten (LK Argus, 2012)** ermittelte Lärmbelastung durch den Straßen- und Straßenbahnverkehr ergibt für die Straßenrandbebauung im Bestand Beurteilungspegel bis zu 71,1 dB(A) am Tag und 62,4 dB(A) in der Nacht.

An dieser bestehenden Ausgangssituation ändert sich mit dem geplanten Umbau nichts Wesentliches.

An ca. 80 % der Immissionsorte kann eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht werden. An ca. 20 % der Immissionsorte kommt es zu Erhöhungen um bis zu maximal 0,6 dB(A). Die zu erwartenden Veränderungen liegen insgesamt aber überwiegend im Bereich von lediglich 0,1 dB(A). Die maximalen Beurteilungspegel durch den Verkehr gesamt im Planungsfall liegen bei 70 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts.

Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch den geplanten Ausbau nicht ausgelöst, da dieser nicht in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV fällt. Die Gutachter begründen dies insbesondere damit, dass mit dem geplanten Ausbau der Friedrich-Ebert-Straße weder eine Leistungssteigerung noch ein erheblicher baulicher Eingriff in die verkehrliche Struktur der Straße verbunden sind.

Die Stadt hat aber zur Verbesserung der gutachterlich dargestellten Situation einen nach den Forderungen des Lärmaktionsplanes als lärmindernd anerkannten Ober-

flächenbelag in der Friedrich-Ebert-Straße verwendet. Das schalltechnische Gutachten weist ergänzend darauf hin, dass auch mit dem Wegfall des gepflasterten Gleiskörpers – der bisher als Ausweichfahrstreifen genutzt wurde – eine (nicht rechnerisch erfasste) Lärminderung verbunden sein wird.

Auf der Grundlage der Gutachten-Ergebnisse wird für den größten Teil der von der Umgestaltung betroffenen Menschen von einer geringen Verbesserung der Lärmsituation auszugehen sein, während für einen kleinen Teil auch geringfügige Verschlechterungen möglich sind.

Vor dem Hintergrund der hohen Ausgangsbelastung ist die Zunahme der Pegel an einzelnen Gebäuden kritisch zu bewerten, die Reduzierung der durchschnittlichen Immissionswerte führt aber insgesamt zu positiven Auswirkungen in Bezug auf die Lärmsituation. Ausgehend von den Ergebnissen des Gutachtens sollte bei zukünftigen Bebauungsplan-Verfahren für an die Friedrich-Ebert-Straße angrenzende Bebauung davon ausgegangen werden, dass passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Dies gilt in besonderem Maße für schutzbedürftige Nutzungen – vor allem Wohnnutzung.

Unabhängig von möglichen Bebauungsplan-Festsetzungen wird den Gebäudeeigentümern an der Friedrich-Ebert-Straße empfohlen, bei Instandsetzungs- und Umbauarbeiten an ihren Gebäuden auf die Lärmbelastung der Straße durch Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und lärmreduzierende Fassaden zu reagieren. Neben der primären Forderung nach einer auf die Lärmsituation reagierenden Grundrissgestaltung ist ein ausreichender Lärmschutz an den betroffenen Fassadenseiten ansonsten durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu planen und auszuführen. Zu diesem Zweck wäre aus den zu ermittelnden Außenlärmpegeln der jeweilige Lärmpegelbereich (I – VI) abzuleiten, der nach DIN 4109 wiederum Grundlage für das resultierende Maß der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Kombination aus Fenster, Türen, Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen) ist.

Zu ergänzen ist dies auch für den Außenbereich von Wohnungen. Auch hier ist möglichst ein Tagpegel von weniger als 59 dB(A) direkt durch Grundrissanordnung oder indirekt durch bauliche Maßnahmen zu erzielen.

Sportlärm

Als weitere Lärmquelle mit gegebenenfalls relevanten Auswirkungen auf die Planung ist auch die Sporthalle mit den hier stattfindenden Veranstaltungen bzw. den resultierenden Geräuschen durch technische Einrichtungen und Geräte, durch die Sporttreibenden, durch die Zuschauer und sonstigen Nutzer sowie durch Verkehr und Parkplätze im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Grundlage für die Beurteilung ist die 18. BImSchV ('Sportanlagenlärmschutzverordnung'), im vorliegenden Fall insbesondere die hier vorgegebenen tageszeitabhängigen Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. in Kerngebieten (MK) und Mischgebieten (MI):

	WA	MI / MK
tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)	60 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)	45 dB(A)

Die genannten Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Definitionen:

tags:	an Werktagen 6.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 22.00 Uhr,
nachts	an Werktagen 0.00 bis 6.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen 0.00 bis 7.00 Uhr und 22.00 bis 24.00 Uhr,
Ruhezeit	an Werktagen 6.00 bis 8.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 bis 9.00 Uhr, 13.00 bis 15.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr.

Für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen können entsprechend der 18. BImSchV die zuvor genannten Immissionsrichtwerte in begrenztem Umfang - zzgl. 30 dB(A) tags und zzgl. 20 dB(A) nachts - überschritten werden.

Im Falle der Königstor-Sporthalle ist von einem 7-Tage-Betrieb auszugehen.

Sie wird montags bis freitags von einigen Schulen jeweils vormittags (ab 8 Uhr) und von mehreren Vereinen am Nachmittag und am Abend (bis 22 Uhr) genutzt.

Aufgrund der Abmessungen und wegen der vorhandenen Tribüne mit 640 Sitz- und 240 Stehplätzen ermöglicht die Zweifeld-Sporthalle auch die Durchführung größerer und publikumswirksamer Sportereignisse. Diese - hinsichtlich der Lärmthematik als relevanter Maßstab für eine Beurteilung zugrunde zu legende Veranstaltungen - finden zum größten Teil am Wochenende (auch ganztags) statt. Hierzu gehören vor allem im Winterhalbjahr der regelmäßige Handball-Spielbetrieb und diverse Turniere (z.B. Fußball, Hockey) sowie einzelne über das ganze Jahr verteilte Sonderveranstaltungen (z.B. Boxen, Tanzen).

Die Veranstaltungen erreichen häufig eine Stärke von bis zu 300 Personen (Sportler und Zuschauer), volle Ränge sind dagegen eher die Ausnahme.

Derzeit ist eine Belegung der Sporthalle an Samstag- und Sonntag-Vormittagen aufgrund der sportlichen Situation der betreffenden Vereine überwiegend nicht erforderlich, kann aber für die Zukunft nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Ähnlich stellt sich die Situation im Abendbereich dar. Insbesondere sonntags ist die Stadt bemüht, die Hallennutzung auf einen Zeitraum bis 20 Uhr zu begrenzen, doch gibt es immer wieder auch Veranstaltungen, die darüber hinausgehen (bis 22 Uhr).

Verschiedene Maßnahmen und Vorkehrungen hinsichtlich des aktiven Lärmschutzes sind zur Minimierung der schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Betreiberseite zu prüfen. Sie können betreffen:

- technische Gebäudeausstattung (Lautsprecheranlagen und ähnliche Einrichtungen: Positionierung und Ausrichtung, Einsatz von Schallpegelbegrenzern),
- bauliche Maßnahmen am Gebäude (Verwendung lärmgeminderter oder lärm-mindernder Ballfangzäune, Bodenbeläge, Schallschutzwände und -wälle),
- betriebliche und organisatorische Maßnahmen (Gestaltung An- und Abfahrtswege und Parkplätze / Vorkehrungen, damit Zuschauer keine übermäßig lärm-zeugenden Instrumente wie pyrotechnische Gegenstände oder druckgasbetrie-bene Lärmfanfaren verwenden).

Aufgrund der insgesamt nur geringen zur Verfügung stehenden Parkmöglichkeiten im direkten Umfeld der Sporthalle - die Parkplätze unter der Sporthalle sind hierbei als gänzlich unproblematisch zu beurteilen - erscheint das Maß des Parklärms kaum signifikant für eine erhebliche Beeinträchtigung zu sein.

Insbesondere hinsichtlich Beschränkungen der Betriebszeiten sind der Schutz der Nachbarschaft und eine sinnvolle Sportausübung gegeneinander abzuwägen. Dabei ist die Häufigkeit einer möglichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte (regelmäßig oder selten) als wesentlicher Faktor zu berücksichtigen.

Auch für seltene Ereignisse und einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen im Zusammenhang mit seltenen Ereignissen räumt die 18. BImSchV in begrenztem Umfang die Möglichkeiten einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte für tags bzw. nachts um bis zu 10 db(A) bzw. 20 db(A) ein.

2.9 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes schließt unmittelbar an den seit September 2013 rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. I/2** für die Friedrich-Ebert-Straße im Bereich zwischen Ständeplatz und Goethestraße an.

Um die geplante Straßen-Neugestaltung rechtlich umzusetzen, wurde für den östlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße (L 3420) ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan schafft auf planungsrechtlicher Grundlage das erforderliche Baurecht für den begonnenen Ausbau.

Inhaltlich basiert der Bebauungsplan auf der parallel erarbeiteten Entwurfsplanung. Er setzt die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen wesentlichen Inhalte dieser Entwurfsplanung fest.

Die weitere Detaillierung erfolgte im Zuge der nachfolgenden Straßenplanung.

Der Bebauungsplan macht keine planungsrechtlichen Aussagen zu den an den Straßenraum angrenzenden Siedlungsflächen. Er berücksichtigt aber die entstehenden Wechselbeziehungen (z.B. das Thema Lärm).



Planzeichnung B-Plan I/2, unmaßstäblicher Ausschnitt

Die Planungsinhalte des vorgenannten Planes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes II/12 nicht betroffen.

2.10 Satzungen

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

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

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

Auch die **Abfallwirtschafts- und gebührensatzung** (Satzung der Abfallwirtschaft im Gebiet der Stadt Kassel) vom 05.11.2001 (zuletzt geänderte Fassung vom 09.11.2009) enthält Vorgaben, die in nachfolgenden Verfahren, Planungen und bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind.

Insbesondere wird auf die hier enthaltenen Vorgaben zur Errichtung von Abfallbehälterstandorten in § 18 'Standorte von Abfallbehältern' hingewiesen. Diese beziehen sich u.a. auf die Anordnung der Abfallbehälterstandorte, deren Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und deren Zugänglichkeit sowie die baulichen Anforderungen (hier vor allem die erforderlichen Abmessungen der einzelnen Containergrößen).

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004, in der Fassung der 1. Änderung vom 27.05.2013) 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 bei Neubauvorhaben die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze herzustellen. Im Bestand kann dieser Nachweis für die Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 67 und Westendstraße 1 – 5 nicht gewährleistet werden.

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu beachten, dass für Rollstuhlfahrer ausreichend geeignete Pkw Stellplätze und für Fahrräder Abstellplätze in einer vorgegebenen Anzahl 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.

Auf dieser Grundlage befindet sich im Geltungsbereich eine Vielzahl schutzwürdiger Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe).

Entsprechend § 3 (2) Nr. 2 der Satzung sind Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung bis zu dem Zeitpunkt, wo die sog. 'Planreife nach § 33 BauGB' erreicht ist, durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen. Dies bedeutet insbesondere, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in vollem Umfang zur Anwendung käme, d.h. alle Eingriffe in den Gehölzbestand bedürften vorab einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation, Geschichte und Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich an einer 'städtebaulichen Bruchkante' zwischen der Innenstadt / innenstadtnahen Erweiterungsbereichen und den gründerzeitlich geprägten Stadterweiterungsgebieten aus der Zeit um 1900 und ist auf die Friedrich-Ebert-Straße ausgerichtet.

Diese ist gesäumt von einer unterschiedlichen, meist straßenbegleitenden Bebauung, die überwiegend traufständig ist - in einem Teilbereich jedoch auch giebelständig (mit einer kammartigen Baustruktur). Die Bebauung ist im Durchschnitt viergeschossig, einzelne Gebäude sind jedoch auch deutlich höher (bis max. 10 Geschosse, Friedrich-Ebert-Straße 25).

Mit der heterogenen Randbebauung aus der Zeit seit etwa 1870 bietet die Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße einen Querschnitt, der im Bereich des Plangebietes allerdings vorwiegend durch die Bauten aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg und nicht durch die Bauten der Gründerzeit geprägt ist. Der überwiegende Teil der prägenden Baustruktur ist zwischen 1950 und 1960 entstanden.

Über eine weite Strecke im betreffenden Teilabschnitt ist die Friedrich-Ebert-Straße bestimmt durch die überbreite Fahrbahnfläche, den ungegliederten Straßenraum und die fehlende Begrünung.



Luftbild (Quelle: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Die Friedrich-Ebert-Straße (ursprünglich Hohenzollernstraße) ist neben der parallel verlaufenden Wilhelmshöher Allee als die zentrale Achse im Westen der Stadt Kassel angelegt worden.

Eine Reihe von städtebaulichen und architektonischen Akzenten verdeutlicht, dass sie schon zu Beginn des 20. Jahrhunderts von wesentlicher Bedeutung für die Stadtentwicklung war. Dies änderte sich auch durch die Kriegszerstörung nicht.

Zahlreiche bedeutende Bauten aus der Nachkriegsmoderne der 1950er Jahre belegen die ungebrochene Dynamik der Friedrich-Ebert-Straße. Ein wesentliches Kenn-

zeichen ist von Beginn an die Mischung aus Geschäfts- und Wohnnutzung und öffentlichen Einrichtungen. Auch die Straßenbahn fährt hier bereits seit 1899.

Ein Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage 'Annastraße – Westendstraße' bildet den Kern des Plangebietes in seiner nördlichen Hälfte. Der Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße selbst unterliegt keinem Denkmalschutz, manche Gebäude sind aber als Kulturdenkmäler erfasst. In ihrem Verlauf ist die Straße jedoch sowohl Teil der zuvor genannten Gesamtanlage als auch Teil der Gesamtanlage 'Vorderer Westen'. Die durch den 'Licht, Luft, Sonne'-Städtebau der 1950er Jahre aufgelöste Blockstruktur findet sich in Teilen nördlich und südlich der Friedrich-Ebert-Straße. Der städtebauliche Zusammenhang erschließt sich allerdings nur auf den zweiten Blick.



Bebauung am sog. Badoglio-Hügel und
(nach der Fertigstellung)



die kammartige Baustruktur gegenüber
(heute)

Nach der Kriegszerstörung 1943 wurde für die Neubebauung der natürliche Geländeverlauf zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße massiv verändert – ein Plateau entstand im Abschnitt der beiden Hochhäuser und schließt den Spielplatz mit ein. An der Westendstraße und an der Luisenstraße ergaben sich in der Folge Böschungen mit einem Höhenunterschied von 6,50 m bzw. 8,50m.



Karte Kassel (Neumann) 1878
(Quelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation / Stadtmuseum Kassel)

An diesem Standort befand sich die alte Stadtkaserne Kassels – Anfang des 19. Jh. gebaut, im 2. Weltkrieg zerstört und heute nicht mehr im Stadtgrundriss erkennbar. Im aufgeschütteten Gelände sind auch die Trümmerschuttreste der alten Kaserne zu vermuten.

3.2 Stadtgestalt heute und aktuelle Nutzungen

Die Friedrich-Ebert-Straße ist als lineares Stadtteilzentrum zu bezeichnen. Der vergleichsweise hohe Anteil an inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften ist eine besondere Qualität. Im Abschnitt zwischen Westendstraße und Annastraße hat sich zudem eine stadtbekannt Kneipenszene etabliert.

Wohnen

Der Bereich 'Grüne Banane' ist geprägt von der als Ensemble geschützten Wohnbebauung der 1950er Jahre beiderseits der Friedrich-Ebert-Straße und damit auch für das hier betroffene Plangebiet (derzeit hier insgesamt etwa 120 Wohneinheiten).

Das dem Städtebau dieser Zeit zugrunde liegende Prinzip 'Licht, Luft und Sonne' müsste heute noch durch 'Grün' ergänzt werden. Rund 60 Jahre nach der ursprünglichen Bebauung haben sich die Abstandsflächen der damaligen Zeit an vielen Stellen – insbesondere auch innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes – in regelrechte Parkanlagen entwickelt.

Das Quartier südlich der Friedrich-Ebert-Straße wird dominiert von den beiden 9-geschossigen Hochhausscheiben der GWH (zusammen ca. 100 Wohneinheiten). Die als Solitäre gebauten Laubenganghäuser sind mit ihrer charakteristischen sägezahnartigen West-Fassade nicht nur typisch für die Architektur der damaligen Zeit, sondern prägen auch heute noch aufgrund ihrer Höhe von über 24 m das Stadtbild maßgeblich.



Ansichten der Hochhäuser Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69

Zum Plangebiet gehört außerdem die viergeschossige Wohnbebauung Westendstraße 1 - 5 (zusammen ca. 20 Wohneinheiten), wo die Eigentümerin – ebenfalls GWH – im Erdgeschoss 2013 eine auf das Quartier ausgerichtete Tagespflegestation etabliert hat.

Sonstige Nutzungen: Gastronomie und Einzelhandel, Freie Berufe

Die Erdgeschosszone entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist innerhalb des Plangebiet-Abschnittes (jedoch außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches) fast vollständig durch Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte belegt.

Sowohl der hier ansässige Einzelhandel als auch die Kneipen/Clubs haben einen gesamtstädtischen Wirkungsbereich bzw. ziehen auch Gäste aus dem Umland an.

Am Wochenende und vor allem auch zu besonderen Anlässen (z.B. Großereignis Fußball-WM) entstehen gerade durch die 'Partymeile Friedrich-Ebert-Straße' Konflikte zu den umliegenden Wohnlagen.

Die ursprünglich in den Obergeschossen für Wohnnutzung konzipierten Häuser an der Friedrich-Ebert-Straße werden heute zu einem großen Anteil auch von freien Berufen genutzt. Dies betrifft neben den Kopfbauten der nördlichen Straßenseite auch die komplette südliche Straßenseite im Nahbereich der hier vorliegenden Planung. Hier haben sich außer Arzt- und Krankengymnastikpraxen auch Steuerberater, Rechtsanwälte und verschiedene kreative Berufe (wie Grafik- und Werbeagenturen) niedergelassen.

Öffentliche Gebäude

Neben der markanten Wohnbebauung sind vor allem zwei sehr verschiedene öffentliche Gebäude für den Geltungsbereich wichtig:

Die 1966 eingeweihte **Sporthalle am Königstor** (Postanschrift: Luisenstraße 2) befindet sich am südlichen Rand innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches.

Die Sporthalle wird von folgenden Schulen genutzt: Luisenschule, Königstorschule, Albert-Schweitzer-Schule, Jakob-Grimm-Schule und Engelsburg.

Das Gebäude wird voraussichtlich ab 2017 saniert. Gegebenenfalls wären dann auch lärmtechnische Aspekte zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.8).

Das etwa 13,75 m hohe Gebäude (bezogen auf Niveau Luisenstraße) steht am Fuß bzw. im Hang des durch Kriegstrümmer entstandenen 'Badoglio-Hügels' auf dem Gelände der ehemaligen Stadtkaserne. Unter der Sporthallenebene befindet sich an der Westendstraße auf Straßenniveau der Zugang zu einer Gaststätte (Gasträum < 100 m²), welcher 3 x 2 Kegelbahnen angegliedert sind. Von der Luisenstraße aus ist eine erdgeschossige Stellplatzanlage mit insgesamt 31 Stellplätzen erreichbar.

Während im 'normalen Wochenbetrieb' keine Stellplatz-Probleme auftauchen, ist bei größeren Veranstaltungen das Parkplatzangebot aus Sicht von Anwohnern jedoch regelmäßig nicht ausreichend. Von Seiten der betroffenen Sportvereine erscheint die Situation jedoch unproblematisch.

Nach der Stellplatzsatzung wären je 50 m² Hallenfläche 1 Stellplatz (ca. 900 m² Hallenfläche > 18 Stpl.) und zusätzlich je 10 Besucherplätze 1 Stellplatz (840 Plätze > 84 Stpl.) nachzuweisen. Im Bestand sind ca. 75 – 80 Stellplätze vorhanden, die jedoch nicht ausschließlich der Hallennutzung zur Verfügung stehen. Auf dem Parkplatz vor der südlichen Hallenseite wie auch im Seitenstreifen in der Westendstraße können jeweils 23 Pkw (im öffentlichen Raum) abgestellt werden.

Die Stellplätze im 'untergeschobenen' Parkdeck sind zum überwiegenden Teil an Nutzer aus dem nahen Umfeld vermietet, montags bis freitags jeweils bis 17 Uhr.

An der Nord- und Westseite der Sporthalle sind jeweils Treppenaufgänge angeordnet, die eine Verbindung zu dem höher gelegenen Spielplatz und weiter zur Friedrich-Ebert-Straße herstellen. Auf den zum Hang orientierten abgewandten Hallenseiten befinden sich unattraktive, dunkle und für die Öffentlichkeit kaum einsehbare Bereiche, die durch erhöhte Sicherheitsmaßnahmen vor unbefugtem Zutritt geschützt wurden. Hier sind auch Neben-/Notausgänge angeordnet.

Frühere Probleme durch auftauchenden Vandalismus oder durch die Tatsache, dass sich hier zeitweise die ungeliebte Trinkerszene getroffen hat, haben sich in der jüngsten Vergangenheit (durch Verlagerung) reduziert.

Auch wenn die Königstorphalle aufgrund des Alters nicht mit modernen Hallen mithalten kann, ist sie technisch in Ordnung.



Königstorhalle

Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Luisenstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das markante dreigeschossige Gebäude der **Königstorschule**.

Die an exponierter Stelle stehende und von 1890 -1892 als Doppelgebäude aus gelben und roten Klinkern errichtete Schule (Gebäudehöhe von ca. 14,30 m (Traufhöhe bei ca. 9,80 m) ist ein aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen geschütztes Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG.



Straßenansicht von Osten

Hofansicht von Westen
(Quelle: www.koenigstorschule.de)

Die ursprüngliche Symmetrie des Schulkomplexes ist nicht mehr erhalten - der Flügel an der Luisenstraße und die Turnhalle wurden im 2. Weltkrieg so stark zerstört, dass sie nicht wieder aufgebaut wurden.

3.3 Sekundäre bauliche Strukturen

Der Städtebau der 1950er Jahre hat sich weiterentwickelt. Vor allem die Bebauung südlich der Friedrich-Ebert-Straße hat im rückwärtigen Bereich eine zweite untergeordnete bauliche Struktur (als notwendige Funktionszone) - überwiegend aus Nebenanlagen - erhalten, die von der bisher namenlosen Straße erschlossen wird. Hier wurde ein hohes gestalterisches Verbesserungspotenzial festgestellt.

Neben einer Reihe von eingeschossigen Garagen bilden Nebenräume und Lager – z. T. mit darüber liegenden Terrassen – und auch ein mehrgeschossiges Nebengebäude eine fast durchgängige 'zweite Fassade'.

3.4 Eigentumsstruktur

Die aktuellen Besitzverhältnisse eröffnen Potenziale für städtebauliche Veränderungen, weil bedeutsame Flächenanteile verfügbar sind oder Eigentümern (insbesondere GWH) gehören, die grundsätzlich einer Neugestaltung positiv gegenüber stehen. An einigen Stellen stößt die Idee 'Grüne Banane' an Grenzen und ist von der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern abhängig.

Die Stadt Kassel hat in ihrem Eigentum neben den öffentlichen Verkehrsflächen (Friedrich-Ebert-Straße und südl. Parallelerschließung, Westendstraße und Luisenstraße) auch die Flächen am 'Motzberg' (einschl. Fußweg und Böschungen sowie Sporthalle am Königstor).

Die beiden Hochhäuser (Friedrich-Ebert-Straße 67 / 69) und die Gebäude Westendstraße 1 – 5 befinden sich im Eigentum der GWH.

3.5 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet reicht am nördlichen Rand bis an die Friedrich-Ebert-Straße, im Straßennetz der Stadt Kassel als Hauptverkehrsstraße kategorisiert.

Die Verkehrsbedeutung ist hier jedoch geringer als in den parallelen Straßenzügen Wilhelmshöher Allee und Breitscheidstraße/Kölnische Straße.

Im Abschnitt bis zum Karl-Marx-Platz ist die Friedrich-Ebert-Straße als klassifizierte Landesstraße (L 3240) von übergeordneter Bedeutung auch für den motorisierten Verkehr. Das Verkehrsaufkommen beträgt bis zu 17.600 Kfz/Tag (Verkehrserhebung Sept. 2008). Es gilt Tempo 50.

Aus der derzeit noch laufenden Straßenumgestaltung – geplante Fertigstellung bis Ende 2015 – ergeben sich auch Impulse für das Plangebiet (vgl. Kap. 3.5.1)

Nicht zuletzt wegen des Verschwenkens im Einmündungsbereich am Königstor ist die Luisenstraße als Wohngebietserschließung für Autofahrer eher von geringerer Bedeutung ist. Aufgrund der hier ansässigen öffentlichen Einrichtungen – neben der Königstorchhalle und der Königstorschule – sind im weiteren Verlauf auch noch der Evangelische Kindergarten, die Kreuzkirche und die Luisenschule zu nennen – kommt es dennoch tageszeitenabhängig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

Die das Plangebiet ansonsten tangierenden Straßen – Westendstraße sowie die nahe gelegene Westenburgstraße – haben den Charakter innerstädtischer Wohnstraßen, hier gilt grundsätzlich Tempo 30.

Südlich der Friedrich-Ebert-Straße gibt es darüber hinaus eine untergeordnete Erschließung 'in zweiter Reihe'. Die Straße (Flurstück 88/20) stellt eine durchgängige – auch Kfz-taugliche – Verbindung von der Westendstraße bis zur Westenburgstraße dar und befindet sich in kommunalem Eigentum.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Planungsbereich sind die Parkplätze entweder privat zugeordnet oder sie werden als öffentliche Parkplätze bewirtschaftet.

Im und am öffentlichen Straßenraum

Mit der Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße werden die längs angeordneten Parkplätze (gegliedert durch Bäume) höhengleich zum dann verbreiterten Gehweg hergestellt und durch einen Materialwechsel gestalterisch abgesetzt. Die Anzahl der Parkplätze bleibt im Bereich des Plangebietes fast unverändert, wird sich aber durch die Umgestaltung im Gesamtverlauf um etwa 30 Parkplätze erhöhen. Hierbei entsteht auch eine Ladezone, die zeitweise zum Parken genutzt werden kann.

Im nördlichen Straßenrandbereich der südlichen Parallelerschließung befinden sich derzeit noch 11 öffentliche Parkplätze.

Im nördlichen Abschnitt der Westendstraße gibt es nach der Umgestaltung ebenfalls Längsparkstände in Parkbuchten, Bäume gliedern den Längsparkstreifen.

Im Umfeld der Sporthalle existieren gleich mehrere Abstellmöglichkeiten: auf der östlichen Hallenseite befindet sich ein Schrägparkstreifen an der Westendstraße (mit ca. 23 Plätzen), südlich der Halle eine Parkplatzanlage im Kreuzungsbereich Luisenstraße/Königstor. Eine weitere Parkplatzanlage ist unter dem Gebäude ebenerdig erreichbar. Die zuletzt genannten Parkplätze sind nur an Werktagen überwiegend bis 17 Uhr vermietet, stehen am Wochenende also der Öffentlichkeit zur Verfügung.

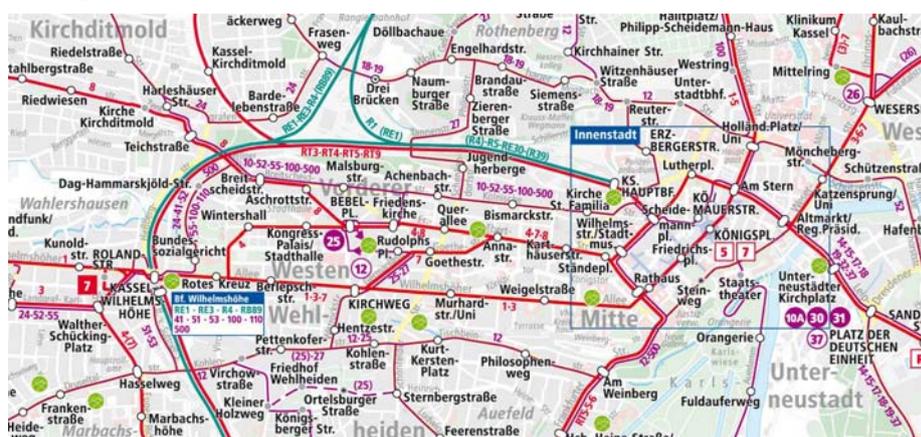
Private Anlagen innerhalb der Baustruktur

Die vorhandenen privaten Stellplätze und Garagen werden fast ausschließlich von der rückwärtigen Verbindungsstraße (südliche Parallelerschließung) erschlossen. Bezogen auf die Kapazität im Geltungsbereich ist nur die Reihe der Senkrechtparkstände relevant (11 Stellplätze, GWH).

Hinzu kommen am Haus Friedrich-Ebert-Straße 69 (also außerhalb des Geltungsbereiches) weitere 22 Stellplätze - 10 Garagen im Gebäude und bisher etwa 12 Stellplätze, die über eine Zufahrt von der Westenburgstraße angefahren werden können. Mit dem Neubauvorhaben Westenburgstraße 1A sind diese zuletzt genannten 12 Stellplätze entfallen und es sind stattdessen 8 weitere Garagenstellplätze und 5 neue Stellplätze entstanden.

ÖPNV

Die Friedrich-Ebert-Straße wird von drei Straßenbahnlinien bedient. Aus der Innenstadt kommend werden neben dem Bahnhof Wilhelmshöhe vor allem die Stadtteile Vorderer Westen, Wilhelmshöhe und Kirchditmold mit Fahrtzeiten bis max. 10 Minuten erreicht. Die Linien verkehren jeweils im 15-Minuten-Takt. Damit ist die Linieneinführung eine wesentliche Alternativroute zur Wilhelmshöher Allee.



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 12/2014

Im Plangebiet befindet sich die Haltestelle 'Annastraße', deren Erreichbarkeit durch die vorhandene Lage in der Fahrbahnmitte bisher nicht optimal war und die Benutzerfreundlichkeit einschränkte.

Im Rahmen der Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße wird nun die Haltestelle in die Achse des Grünzugs verlegt. Der Haltestellenbereich wird als Bindeglied zwischen den Freiflächen nördlich und südlich der Friedrich-Ebert-Straße entwickelt.

Fuß- und Radverkehr

Wegen des fast höhengleichen Verlaufs stellen sowohl die Friedrich-Ebert-Straße wie auch der Straßenzug Königstor/Luisenstraße eine unverzichtbare Verbindung zwischen einigen westlichen Stadtteilen und der Innenstadt dar. Die Friedrich-Ebert-Straße hat auch aufgrund ihrer Einkaufsmöglichkeiten eine wichtige Bedeutung für Fußgänger und Radfahrer.

Eine separate Radwegführung ist bisher nicht vorhanden, der Radverkehr wird sowohl in der Friedrich-Ebert-Straße wie auch im Straßenzug Königstor/Luisenstraße auf der Fahrbahn geführt, was vor allem in der Friedrich-Ebert-Straße häufig zu Konfliktsituationen führt. Im Hinblick auf die Nutzungen im Umfeld bestehen gerade hier auch wichtige Querbezüge, die Einfluss nehmen auf das Verhalten von Radfahrern und Fußgängern.

Wegen des beidseitigen Geschäftsbesatzes besteht zusätzlich ein starkes Überquerungsbedürfnis. Gesicherte Überquerungsmöglichkeiten sind nur an den signalisierten Knotenpunkten und an den Haltestellen vorhanden. Dazwischen wird die Fahrbahn jeweils häufig frei überquert. Eine Verbesserung dieser Situation soll mit der anstehenden Umgestaltung (Konzept 'Boulevard', vgl. Kap.3.5.1) erreicht werden.



Schulwegeplanung

Weil sich das Plangebiet vollständig im Einzugsbereich der Grundschule am Königstor befindet, ist für die weitere Planung auch die Schulwegesicherheit von Belang. Das Einzugsgebiet reicht in nördlicher Richtung bis über die Kölnische Straße hinaus, in östlicher Richtung bis zur Fünffensterstraße, in südlicher Richtung bis zur Wilhelmshöher Allee und in westlicher Richtung bis über die Querallee hinaus.

Der Fußweg im Bereich der Grünfläche zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße stellt einen wesentlichen Baustein im Schulwegenetz dar.

Für die Querung über die Friedrich-Ebert-Straße ist demnach der beampelte Übergang an der Annastraße vorgesehen. An der Luisenstraße wurde nach der Straßen-Erneuerung vor einigen Jahren ein Zebrastreifen eingerichtet.

Topografie und Treppen – Barrierefreiheit

Während das Plangebiet in Ost-West-Richtung ohne größere Steigungen durchquert werden kann, stellen die topografischen Gegebenheiten mit einem Höhenunterschied von 9 - 10 m zwischen Luisenstraße und 'Motzberg-Plateau' bzw. Friedrich-Ebert-Straße schwierige Voraussetzungen im Hinblick auf eine barrierefreie Erschließung in Nord-Süd-Richtung dar.

Es gibt derzeit nur einen durchgehenden Fußweg ohne Treppen, aber auch hier ist aufgrund der Steigung eine Barrierefreiheit nicht gegeben. So weist der auch im Schulwegeplan enthaltene Fußweg von der Luisenstraße zur Friedrich-Ebert-Straße im südlichen Abschnitt eine Steigung von etwa 11 % auf. Das verwendete Klein-Pflaster erschwert die Begehbarkeit zusätzlich, vor allem auch für ältere Menschen.

In dieser Hinsicht problematisch sind auch die Erschließung und das nahe Umfeld der in den Hang des 'Motzbergs' gebauten Königstor-Sporthalle.

3.5.1 Umgestaltung Friedrich-Ebert-Straße

Für die Friedrich-Ebert-Straße bestand seit längerer Zeit das Ziel, diese durch eine Aufwertung als Quartierszentrum zu stärken und der zunehmenden Verödung des Stadtraumes, den Leerständen und dem sozialen Niedergang entgegenzuwirken.

Unter dem Oberziel 'Verbesserung der städtebaulichen Qualität für Bewohner, Kunden und Gäste' (als Boulevard gestalteter attraktiver Straßenraum mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität) werden nun mit der aktuell laufenden Umgestaltung folgende straßenräumlich relevanten Punkte realisiert:

- Stärkung des innerstädtischen Wohnens entsprechend der Bedeutung des Straßenzuges als Lebensader für angrenzende bevölkerungsreiche Wohnquartiere;
- Stärkung der Geschäftsfunktion durch eine attraktive Straßenraumgestaltung und gute verkehrliche Erreichbarkeit (Verbesserung/Aufwertung Haltestellenbereiche, mehr Parkplätze, separate Führung des Radverkehrs, breitere Gehwege);
- Angemessene Berücksichtigung der verkehrlichen Funktionen der Straßenräume.
- Attraktivitätssteigerung des Straßenraumes durch Erneuerung der Infrastruktur mit angemessen hochwertigen Materialien;
- Entwicklung eines einprägsamen Images als übergeordnetes Gestaltungsmotiv und Alleinstellungsmerkmal;
- Umsetzung der 'Allee-Idee' durch Pflanzung von fast 80 neuen Bäumen

Der östliche Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße (zwischen Ständeplatz und Einmündung Goethestraße), für den ebenfalls ein Entwurfsplanungsprozess mit begleitenden Beteiligungsschritten vorangetrieben wurde, befindet sich gerade in der Umsetzung und soll bis Ende 2015 abgeschlossen sein. Er umfasst auch den Teil, der sich im Bereich 'Grüne Banane' befindet.

Die Neugestaltung wird sich - vor allem durch die geplante Verlegung der Haltestelle 'Annastraße' in die Achse des zu entwickelnden Grünzuges und die Ausbildung als barrierefreie Kap-Haltestelle - positiv bis in das Plangebiet hinein auswirken.

3.6 Natur und Umweltschutz / Freiraumsituation

3.6.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Der Geltungsbereich erstreckt sich über rund 175 m in Nord-Süd-Richtung und weist an der südlichen Grenze (Luisenstraße) eine Ausdehnung von rund 135 m in West-Ost-Richtung auf.

Das Gelände fällt deutlich von Nord nach Süd. Die Friedrich-Ebert-Straße als nördliche Begrenzung verläuft annähernd hangparallel in einer Höhenlage um ca. 181 bis 182 m üNN mit leichtem Anstieg in westlicher Richtung. Auch die Luisenstraße verläuft etwa höhengleich, allerdings rund 9 - 10 m tiefer in einer Höhenlage um 172- 173 m üNN.

Das Plangebiet würde damit (theoretisch) eine durchschnittliche Steigung von ca. 5 bis 6 % aufweisen.

Da im Zuge der Bebauung der 1950er Jahre zum Teil deutlich in die Topografie eingegriffen wurde, liegt die Steigung in Teilabschnitten jedoch wesentlich darüber. Der Fußweg von der Luisenstraße auf den sog. Badoglio-Hügel steigt beispielsweise mit mehr als 11 % an. Der Höhenunterschied an der künstlich geschaffenen Geländekante beträgt im Böschungsbereich oberhalb der Luisenstraße etwa 8 m.

Geologie und Boden, Altablagerung 'Motzberg'

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Aus Luftbildern ist erkennbar, dass die frühere Stadtkaserne und damit fast das gesamte Plangebiet zerstört wurden. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde nach Auswertung von detaillierten Luftbildern ein Verdachtspunkt am östlichen Rand des Flurstücks 71/3 unmittelbar vor der Westfassade des Hauses Friedrich-Ebert-Straße 65 identifiziert und koordinatenmäßig erfasst. Vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ist eine Überprüfung dieses Punktes erforderlich.

Auch im restlichen Plangebiet muss – so die zuständige Kampfmittelräumdienststelle des Regierungspräsidiums Darmstadt – grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

Für die Geländemodellierung wurde bis etwa 1950 der angefallene Trümmerschutt verwendet. Dies betrifft die Fläche südlich der Verbindungsstraße Westendstraße/Westerburgstraße bis zur Luisenstraße, insgesamt etwa 13.000 m². Die Auffüllung wird in der Altablagerungs-Datenbank des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Schlüsselnummer 611.000.032-000.008 'Motzberg, Kassel' geführt.

Stellenweise muss mit einer Mächtigkeit von 8 – 9 m gerechnet werden. Lediglich die Königstor-Sporthalle ist hiervon ausgenommen, sie steht etwa auf dem ursprünglichen Niveau.

Die Beschaffenheit des damals massiv veränderten Plangebietes ist im weiteren Verlauf zu berücksichtigen. Aus diesem Grund hat die Stadt Kassel im September 2014 eine orientierende Bodenuntersuchung zu den beiden Aspekten Stabilität und Umweltrisiko bei der Geonik-GmbH (Kassel) beauftragt. Das Gutachten wurde im Januar 2015 in seiner endgültigen Fassung fertiggestellt.

Die hierzu erforderlichen Bohrungen (insgesamt 17 Rammkernsondierungen) wurden im Oktober 2014 an mehreren Stellen im Plangebiet durchgeführt. Zusätzlich wurden – einzelnen Teilflächen zugeordnet – Bodenproben genommen und hieraus 15 Oberflächenmischproben gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) gebildet. Weiterhin wurden insgesamt 15 Bohrsondierungen bis 0,6 m Tiefe durchgeführt. Seitens der Gutachter wurde darauf hingewiesen, dass mit dieser Vorgehensweise zwar Ergebnisse für eine repräsentative Aussage (z.B. im Hinblick auf die Abschätzung der Größenordnung von Entsorgungskosten) gewonnen werden können, dass aber evtl. vorhandene punktuelle Belastungsspitzen mit diesem Raster nicht zwingend erfasst werden. Sowohl bei der horizontalen als auch bei der vertikalen Ausdehnung der einzelnen gegeneinander abgegrenzten Schichten sind Ungenauigkeiten möglich. Die Aussagen sind mit Blick auf nachfolgende Objektplanungen mit einer größeren Genauigkeit zu detaillieren.

Nicht bei allen Bohrungen (bis max. 8,50 m Tiefe) wurde die Sohle des Auffüllungskörpers erreicht. Hier stehen Gesteine des Oberen Buntsandstein (Röt) an. Grundwasser wurde bei den Bohrungen nicht angetroffen. Der Abstand zwischen der Basis des Auffüllungskörpers (Niveau Luisenstraße) zur Grundwasseroberfläche wurde von den Gutachtern mit 20 m abgeschätzt.

Aufgrund unterschiedlicher Bohrwiderstände – des sich aus Trümmerschutt und Bodenmaterial gemischt zusammen gesetzten Auffüllungskörpers wird dieser insgesamt als relativ instabil eingestuft. Böschungen mit einem Neigungswinkel bis 30° werden als unproblematisch eingestuft, bei einem Böschungswinkel bis 45° wird ein Standsicherheitsnachweis empfohlen, steilere Böschungen sollten nicht vorgesehen werden.

Für die Bestimmung der Bodenqualität wurden Mischproben hinsichtlich ihres Schadstoffgehaltes ausgewertet. Die Bodenqualität wurde in den oberflächennahen Schichten bis etwa 1 m Tiefe überwiegend mit Z 1.1 und Z 1.2 (entsprechend LAGA-Klassen) angegeben. In keiner der entnommenen Oberflächenmischproben wurde in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch eine Überschreitung der Prüfwerte für Wohnbebauung ermittelt. In größeren Tiefen wurden seitens der Gutachter jedoch auch höhere Belastungen festgestellt (Z 2.0 bzw. auch > Z 2.0). Auch bei zwei Proben unmittelbar unterhalb der Oberflächenabdeckung wurden die Prüfwerte für Blei und PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) überschritten.

Ein konkretes Gefährdungspotenzial (mit hieraus resultierendem akutem Handlungsbedarf) in Bezug auf die maßgeblichen Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser kann aber auch hieraus für eine zukünftige Wohnnutzung nicht abgeleitet werden. Die Entsorgung von ausgebautem Material ist auf 'normalem' Wege (Deponie) möglich, der Wiedereinbau ist auch wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet (Zone B2) nur bedingt möglich und bedarf der Prüfung durch das Regierungspräsidium Kassel.

Eine Umnutzung von Teilflächen für eine Kinderspielplatznutzung ist ausgehend von den strengeren Prüfwerten jedoch nicht ohne weitere Maßnahmen möglich. Hierzu empfehlen die Gutachter wegen der punktuellen Überschreitung einzelner Prüfwerte eine Detailuntersuchung der relevanten Flächen.

Ein grundsätzlicher Konflikt zu den geplanten Nutzungen besteht nicht, wenn eine entsprechende Überdeckung mit unbelastetem Boden in Abhängigkeit von der jeweils geplanten Nutzung vorgesehen wird.

Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen sollten in jedem Fall weitere standortbezogene Untersuchungen der baugrundtechnischen und bodenchemischen Voraussetzungen durchgeführt werden.

Zusätzlich wird eine baubegleitende Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelvorkommen empfohlen. Eine systematische Überprüfung der Fläche (Sondierung) würde wegen der Mächtigkeit und der Beschaffenheit des Auffüllungskörpers keine ausreichende Sicherheit bringen und ist daher nicht zwingend erforderlich.

Neben den Grundflächen der Gebäude und der rückwertigen Erschließungsstraße für die Friedrich-Ebert-Straße gibt es kaum Flächen die 100%ig versiegelt sind.

Die notwendigen Zuwegungen zu den Gebäuden sind aus Betonpflaster oder Platten, der Verbindungsweg zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Luisenstraße wurde im unteren Teil aus Natursteinpflaster hergestellt. Ein Teil des Sporthallenumfeldes ist mit Asphalt befestigt. Alle anderen Wege und Plätze bestehen aus Kiesen oder wassergebundener Decke, die je nach Nutzungsgrad auch schon von den Rändern zugewachsen ist (siehe Bestandsplan Flächen).

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Der ehemals vorhandene Druselbach verlief etwa im Bereich der südlich zur Friedrich-Ebert-Straße angeordneten Parallelerschließung und ist in der Örtlichkeit heute nicht mehr zu finden (vgl. Neumann-Plan, Kap.3.1).

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.

Zur Grundwasserspiegel-Lage gibt es keine Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Auch bei den Bohrungen für die Bodenuntersuchung (im Maximum bis 8,5 m Tiefe unter Geländeoberkante) wurde kein Grundwasser angetroffen.

Klimafunktion der 'Grünen Banane' für das Quartier

Der Zweckverband Kassel ließ 1999 ein Klimagutachten inkl. Klimafunktionskarten für den Raum Kassel erarbeiten. Eine Fortschreibung der Untersuchung erfolgte 2009 und beinhaltet eine Klimafunktionsprognose für 2020 auf Basis des Flächennutzungsplanes 2008.

Die Karten aus dem Jahr 1999 zeigen, dass die 'Grüne Banane' eine bioklimatische Insel am westlichen Rand der überhitzten Innenstadt ist und sich als wichtiger, aktiver Frischluftlieferant für das Quartier darstellt. Eine Veränderung in Bezug auf zusätzliche Versiegelung und Oberflächenrauigkeit (Bebauung) ist zu vermeiden.

In der Fortschreibung des Klimagutachtens von 2009 wird die Aussage dahingehend präzisiert, dass mögliche Bebauungen denkbar sind, jedoch nur bei einer Gebäudeausrichtung längs zu den Luftleitbahnen (Nord-Süd).

In der Klimafunktionskarte wird die 'Grüne Banane' in die Kategorie mit Überwärmungspotential eingestuft. Dies sind baulich geprägte Bereiche (hoher Versiegelungsgrad) mit viel Vegetation in den Freiflächen. Folgende allgemeinen planungsrelevanten Hinweise werden für die Kategorie gegeben:

- auf benachbarte unbebaute Flächen achten,
- offene Verbindungen erhalten / Strömungsrichtungen beachten,
- Vegetationsvernetzung,
- Fassadenbegrünung, Dachbegrünung zur Verdunstungskühlung.

Unter Berücksichtigung o. g. Punkte sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Veränderungen möglich.

Aus der Prognose für das Jahr 2020 ergeben sich keine anderen Aussagen.

Die o. g. Aussagen zum Klima nehmen die am Plangebiet nördlich vorbeilaufende Friedrich-Ebert-Straße aus. Weil diese aber fast vollständig versiegelt und dem besiedelten Bereich ohne weitere Klimafunktion zuzuordnen ist - 'Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) bzw. die stadtnäheren Flächen sogar als Überwärmungsgebiet der 2. Kategorie (stark verdichtete Innenstadtbereiche / City) -, kann eine positive klimawirksame Bedeutung im heutigen Zustand ausgeschlossen werden. Von der geplanten Neugestaltung des Straßenzuges können aufgrund der umfangreichen Baumpflanzungen positive kleinklimatische Effekte ausgehen.

3.6.2 Vegetation und Freiraum

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die Vegetation des gesamten Plangebiets ist geprägt durch einen hohen Anteil an Laubbäumen - gepflanzt parallel zum Wiederaufbau in den 1950er und 1960er Jahren - mit einem Alter von mittlerweile ca. 50- 60 Jahren.

In den Jahren nach der Documenta 7 (1982) wurden die Rasenflächen im mittleren Bereich durch 'Beuys-Bäume' ('Kunstwerk 7000 Eichen') ergänzt.

Zum beschriebenen Baumbestand kommt partiell eine dichte Strauch- bzw. Heckenunterpflanzung hinzu.

Freiraumstrukturen

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt direkt im Anschluss an die Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Gebäuden ein kleiner baumüberstandener Rasenplatz mit gebäudebegleitenden Gehwegen.

Aufgrund des Schattendrucks hat der Rasen keine große Chance und wirkt sehr schütter. Die rückwärtige Erschließung für die Gebäude der Friedrich-Ebert-Straße mit angedockten Stellplätzen trennt den Platz von der großen Grünfläche zwischen den beiden Hochhausscheiben.

Eine wegebegleitende Baumreihe ('Beuys-Bäume') durchzieht diesen Bereich in Nord-Süd-Richtung und schließt unten im Süden an die Luisenstraße an.

Auffallend ist ein hoher Anteil an dicht stehenden (auch waldartigen) Baumgruppen -und reihen. Im östlichen Teil sind es in einer Schlange gepflanzte 'Beuys-Bäume'.

Zwischen den südlichen Kopffassaden der beiden Hochhausscheiben und der Sporthalle am Königstor liegt ein großflächiger Spielplatz. Im westlichen Teil nimmt er ein

Basketballfeld auf, im östlichen stehen unterschiedliche Spielgeräte für eine Altersklasse von ca. 3 – 7 Jahre zur Verfügung.

Die wassergebundene Oberfläche des Spielfeldes ist nur bedingt für Basketball / Streetball geeignet. Die übrigen Nutzflächen des Spielplatzes sind überwiegend aus wasserdurchlässigen Schotterbelägen hergestellt.



Spielplatz



Basketballfeld

Der Spielplatz liegt auf einem Plateau und wird im Westen, Süden und Osten von steilen Böschungen umgeben, die einen Höhenunterschied von bis zu 9 m aufweisen und mit dichten Baum- und Strauchwerk besetzt sind.

Am südöstlichen Fuß ragt die mächtige fensterlose Fassade der Sporthalle über das Plateau hinaus und bildet mit den Böschungen eine dunkle und enge Schlucht. Andererseits beweisen Nutzungsspuren in den Böschungsbereichen, dass die dichten Hecken und Sträucher für Kinder zum Spielen auch interessant sein können.

Das düstere und unübersichtliche Hallenumfeld war zeitweise ein Treffpunkt der Trinkerszene und wurde daher eingezäunt. Die Parkstände im Kellergeschoss der Halle an der Luisenstraße wirken wie tiefe, dunkle Löcher in der Fassade und sind – gerade in den Abendstunden – nicht einsehbar und angsteinflößend.

Das Spielplatzplateau wird neben der direkten Fußweganbindung an die Luisenstraße durch jeweils einen Treppenlauf an das Umfeld der Sporthalle und darüber hinaus an die Westendstraße sowie die Luisenstraße angeschlossen. Dichtes Strauchwerk lässt diese Treppenläufe jedoch kaum erkennen.

Fußwegeverbindungen durch die 'Grüne Banane'

In den Abschnitten 'Fuß -und Radverkehr - Schulwegplanung' sowie 'Topographie und Treppen – Barrierefreiheit' wurden bereits die wesentlichen Merkmale zum Bestand erläutert. Generell liegen die hauptsächlichen und ablesbaren Wegeverbindungen an den begrenzenden und durchlaufenden Straßen im Plangebiet.

Allerdings gibt es auch die bereits erwähnte fußläufige Verbindung, die sich unabhängig von den Straßen von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Luisenstraße mitten durch das Planungsgebiet zieht.

Der Weg ist auf voller Länge versiegelt – abschnittsweise in Asphalt, Betonplatten oder Natursteinpflaster.

Eine aus funktionaler Sicht wichtige für alle Menschen nutzbare Nord-Süd-Wegeverbindung fehlt (Stichwort: Barrierefreiheit) ebenso wie eine angemessene Beleuchtung.

Ausblick Vegetation

Insgesamt geht von der im Plangebiet vorhandenen Vegetation eine positive Wirkung auf die Freiraumnutzung aus. Gerade im überhitzten Stadtgebiet wirken die Schatten und Kühle spendenden Bäume erholend. Zusammen mit der ebenfalls ausgeprägten Hecken- und Strauchvegetation wird Frischluft produziert sowie Staub und Schadstoffe gebunden und gefiltert (siehe auch Kapitel Klimafunktion).

Trotzdem sind bei den Bäumen und Sträuchern aufgrund von Überalterung Schnitt- und Korrekturmaßnahmen notwendig:

- Entfernen von Totholz,
- Aufasten von z. T. sehr niedrig ansetzenden Kronen,
- Rückschnitt und Entnahme von Sträuchern und Hecken.

Durch diese Maßnahmen erhalten die Freiflächen wieder mehr Licht und Sonne, Blickbeziehungen werden wieder deutlich, die Gartenarchitektur der 1950er Jahre wird z. T. wieder herausgearbeitet. Behutsame Ergänzungen der Vegetation bei städtebaulichen Neuentwicklungen stehen dazu nicht im Widerspruch.

Freiraum / Erholung

Der lang gestreckte Freiraum 'Grüne Banane' ist in westlicher Richtung die der Innenstadt am nächsten gelegene öffentliche Grünfläche. Daher ist neben dem Wert des Grünzugs als direkte Wohnumfeldergänzung auch von einer darüber hinausgehenden Bedeutung für das Quartier bzw. für die Bevölkerung der beiden Stadtteile Mitte und Vorderer Westen auszugehen.

Der öffentliche Spielplatz 'Motzberg' wird in der Rahmenplanung zur 'Grünen Banane' wie folgt beschrieben:

Bewertung auf 'www.spielplatznet.de': Motzberg 4 Sterne (von max. 5)

Ausstattung für Kinder und Jugendliche (1 - 16 Jahre)

mit Basketballfeld und Tischtennisplatten für die Größeren sowie mit Sandkasten, Rutsche, Schaukel, Wipptieren und Klettergerät für die Kleineren.

Die Anordnung der Spielgeräte gibt eine Zonierung vor: Der Kleinkind-Spielbereich befindet sich eher im östlichen Abschnitt, die Angebote für die Größeren befinden sich im westlichen Bereich. Für die Altersgruppe 8 - 12 Jahre erscheint das bestehende Angebot - in Bezug auf die installierten Spielgeräte - nicht ausreichend attraktiv zu sein.

Als Ergebnis der im Rahmen der Bearbeitung des Handlungskonzeptes 'Grüne Banane' gestarteten Kinder- und Jugendbeteiligung sind unter dem Begriff 'Chill-Ecke' drei skulpturale Sitzmöbel im Randbereich des Spielfelds gebaut worden (2013). Außerdem wurden dem Wunsch nach mehr Farbe folgend bunte Holzschilder zur Verschönerung des Zaunes angebracht.

Die Spielplatzfläche liegt zwischen der Wohnbebauung und der Sporthalle am Königstor und ist in die parkartige Landschaft mit altem Baumbestand eingebettet. Zugangsmöglichkeiten bestehen von der Friedrich-Ebert-Straße, der Westendstraße und von der Luisenstraße. An den südlichen Rändern wird die beispielbare Fläche von den Kindern bis in die Böschungsbereiche hinein ausgedehnt - hier spielen auch die 8 - 12-Jährigen. Der teilweise dichte Bewuchs bietet einerseits Schutz, andererseits stellt die 'Dunkelzone' auch Probleme in Bezug auf Sicherheitsaspekte dar.

Der Spielplatz hat einen Einzugsbereich, der sicherlich über das Quartier hinausgeht. Mit der derzeitigen Ausstattung richtet sich das Angebot insgesamt vor allem an Kinder im Vorschulalter. Dies belegen die Gespräche wie auch die Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung. Bekannt ist, dass in jedem Fall eine Nutzung erfolgt durch die Königstorschule, den Hort der Kreuzkirche sowie durch die beiden Kitas 'Oase' (Motzstraße) und 'Rappelkiste' (Luisenstraße). Evtl. nutzen ihn auch 'Die Rennfüchse' (Goethestraße) und 'Die Kurzen' (Querallee).

Daneben ist die Friedrich-Ebert-Straße ein lebendiger Aufenthaltsraum und den ganzen Tag wichtiger Treffpunkt für einen Teil der Bevölkerung aus Stadt und Umland. Zu besonderen Anlässen wird die Friedrich-Ebert-Straße zur 'Partymeile' und erhält damit eine gesamtstädtische Bedeutung. Als eine der Hauptgeschäftstraßen im Stadtgebiet deckt die Friedrich-Ebert-Straße mit ihrem vielfältigen Angebot im Bereich 'Freizeitverhalten' auch das Segment 'Einkaufen als Freizeitbeschäftigung' ab. Die Erholungsfunktion wird allerdings durch die Dominanz der verkehrlichen Nutzung stark eingeschränkt. Hohes Verkehrsaufkommen, fehlende bzw. schlechte Querungsmöglichkeiten (auch in Verbindung mit den Straßenbahn-Haltestellen) und unzureichende Ausstattung mit Bäumen verringern auch die Aufenthaltsqualität.

Die Neugestaltung wird deutliche Verbesserungen bringen.

Darstellung der Flächen

Die 18.355 m² große Fläche des Geltungsbereiches ist zu etwa 1/3 versiegelt.

Die Gebäudegrundfläche liegt mit rund 3.250 m² unter 20 %. Zusätzlich sind etwa 2.500 m² insgesamt als Kies- oder Sandfläche, wassergebundene Decke oder Schotterfläche ausgebildet.



Bestandsplan - Flächenqualität

Neben den parkartigen Grünflächen (regelmäßig gemähter Scherrasen) sind als unversiegelte Flächen vor allem die bewachsenen Böschungsbereiche, die unbefestigten Spielplatzbereiche, die hausnahen Gartenflächen und die Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Straße ('Stadtplatz Annastraße') zu nennen.

Die zeichnerische Darstellung (siehe oben) verdeutlicht die räumliche Anordnung der unterschiedlichen Flächenqualitäten.

Insgesamt entfallen auf	
Gebäude, auch Mauern und Treppen, ca.	3.370 m ²
Fahrbahnen und Zufahrten	
Asphalt oder Betonfläche, ca.	980 m ²
sonstige befestigte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad (wie Pflaster, Plattenbeläge), ca.	1.630 m ²
sonstige befestigte Flächen, versickerungsfähig (wie Schotter, wassergebundene Decke), ca.	2.500 m ²
Summe versiegelte Flächen	8.480 m ²
Öffentliche Grünflächen	
- 'Stadtplatz Annastraße', ca.	515 m ²
- Parkartige Ausprägung (Intensivrasen), ca.	3.160 m ²
- Spielplatzbereiche, ca.	1.450 m ²
- Böschungsbereich, , ca.	2.590 m ²
Hangkante mit dichtem (waldartigen) Bewuchs	
Hangkante mit flächendeckender Strauchbepflanzung	340 m ²
Private Grünflächen	
- Parkartige Ausprägung, ca.	1.520 m ²
- Straßenbegleitgrün und hausnahe Gartenflächen, ca.	300 m ²
Summe unversiegelte Flächen	9.875 m ²
Fläche Geltungsbereich insgesamt	18.355 m ²

Vegetation

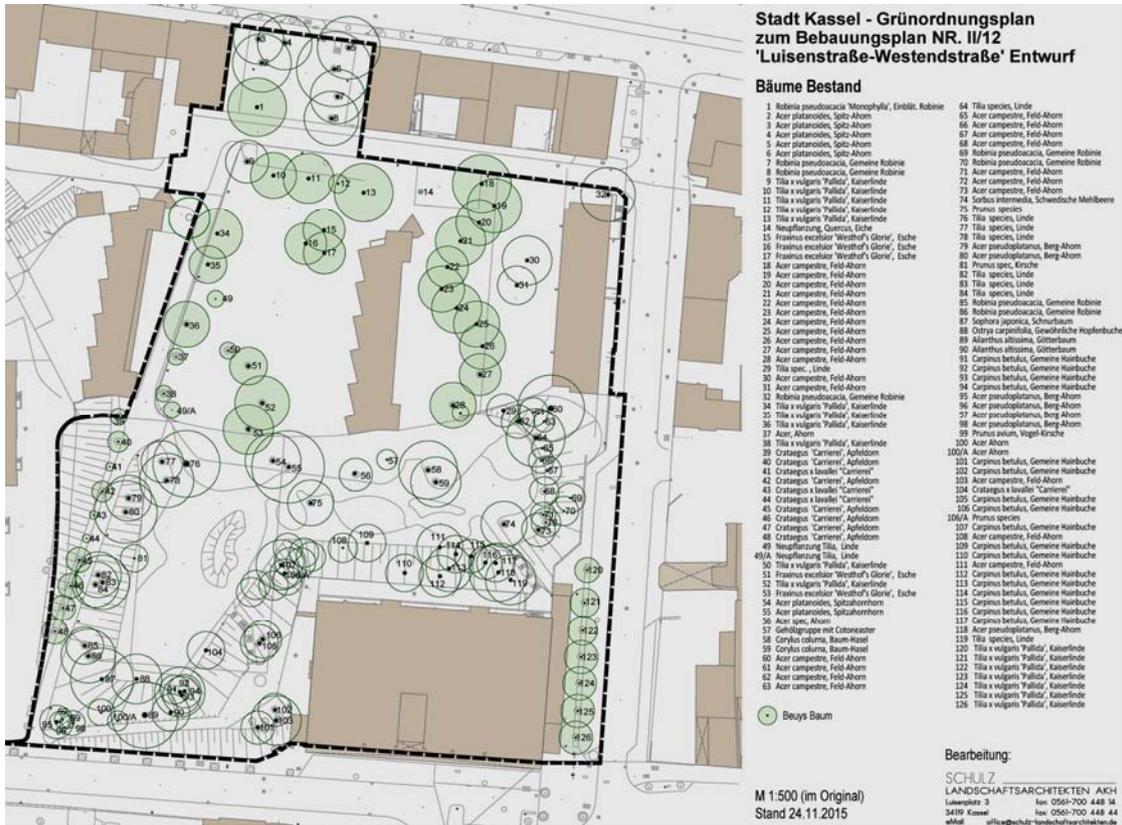
Im Plangebiet wurden insgesamt 126 Bäume erfasst, darunter 47 'Beuys-Bäume'.

Zum Baumbestand gehören neben einigen linearen Strukturen (wie Linden-Reihe an der Westendstraße, Apfeldorn-Reihe entlang des Fußweges am westlichen Rand des Geltungsbereiches und Ahorn-Schlange östlich des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 67) auch markante durch Einzelbäume gebildete Gruppen ('Stadtplatz Annastraße': Robinie und Spitz-Ahorn, Grünfläche zwischen den beiden Hochhäusern: Esche und Linde) und der waldartige Bewuchs im Böschungsbereich, der hauptsächlich durch Feld-Ahorn und Gemeine Hainbuche dominiert wird.

Neben den 'Beuys-Bäumen' wurden zahlreiche Einzelbäume unter Berücksichtigung ihres Zustands als erhaltenswert eingestuft. Sie sind ein wesentlicher stadtbildprägender Bestandteil und wichtiger klimawirksamer Faktor im Plangebiet.

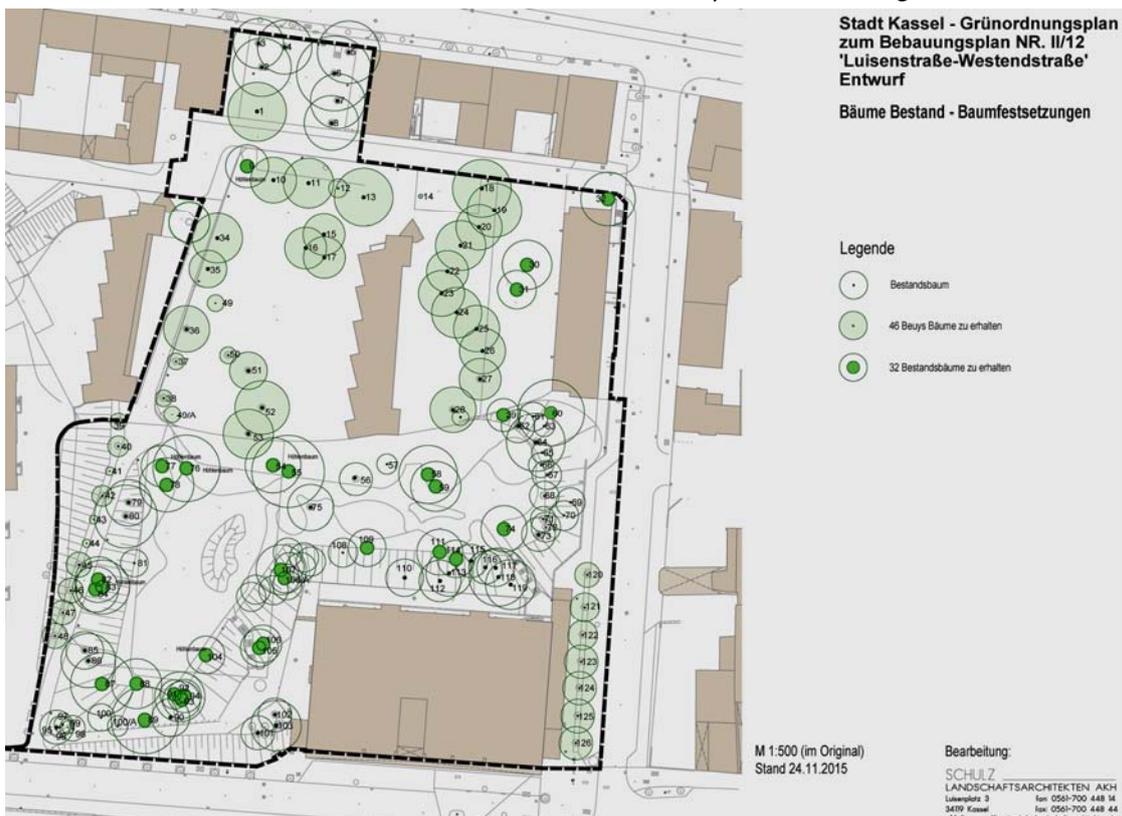
Im Bereich der Grünfläche an der Friedrich-Ebert-Straße wurden die Bäume überwiegend der Vitalitätsstufe 2 zugeordnet und erscheinen daher nicht zwingend erhaltenswert.

Und im dicht bewachsenen Böschungsbereich behindern sich einige Bäume gegenseitig bei der Wuchsentwicklung, so dass auch hier einige Bäume als nicht zwingend zu erhalten eingestuft wurden.



Bestandsplan – Bäume ↑

↓ Bestandsplan - Bewertung Bäume



Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Weder das Plangebiet als Ganzes noch Teile des Plangebietes können einer Kategorie von natürlichen Lebensräumen entsprechend FFH-Richtlinie - Anhang I zugeordnet werden oder unterliegen einem Natura 2000-Schutzstatus (FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie).

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

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.

Zu diesem Zweck hat die Stadt Kassel eine avifaunistische Bestandserhebung durchführen lassen, bei der auch mögliche Fledermausvorkommen untersucht wurden. Die Aufnahme erfolgte im Sommer 2014. Dabei konnten folgende Brutvögel nachgewiesen werden:

Amsel, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen.

Als Nahrungsgäste sind weitere 'Allerweltsarten' möglich.

Bei den Fledermäusen wurden die Zwergfledermaus sowie eine Myotis Art erfasst.

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gilt als gefährdete Art (Rote Liste Hessen und Rote Liste Deutschland jeweils Kat. 3), ist jedoch hier auch die am häufigsten vorkommende Art. Sie gilt als vergleichsweise anpassungsfähig und ist wenig empfindlich gegenüber Beeinträchtigungen durch Licht und/oder Lärm.

Die abschließende Baumhöhlenkartierung wurde im November 2014 durchgeführt. Es wurden 6 Höhlenbäume kartiert und gekennzeichnet.

Auf weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen wird verzichtet, weil ansonsten keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Neben dem extrem hohen Versiegelungsgrad in Teilbereichen steht eine besonders intensive Nutzung dieses Stadtraumes durch den Menschen dem Vorkommen von Tieren allgemein entgegen. Daher kann als sicher angenommen werden, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - das Plangebiet aufgrund der Standorteigenschaften keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die faunistische Beurteilung wird darüber hinaus im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen. Bezogen auf das Plangebiet kann als sicher ange-

nommen werden, dass grundsätzlich verschiedene euröke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die über Jahre durch Nichtnutzung oder allenfalls geringen Pflegeeinsatz entstandenen Standortbedingungen für sich nutzen, so dass in jedem Fall davon auszugehen ist, dass geeigneter Lebensraum im Hinblick auf die Fortpflanzung wie auch zur Nahrungsaufnahme für die potenziell vorkommenden Arten durch die Planung betroffen ist.

Es ist nicht auszuschließen, dass in nachfolgenden Verfahren vertiefende Untersuchungen (z. B. beim Eingriff in den Böschungsbestand) erforderlich werden.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) gesichtet worden. Ebenfalls zu erwarten sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*), und Mäuse aber auch Ratten. Auch von Maulwürfen (*Talpa europaea*) wurden keine Spuren gesichtet. Der aufgeschüttete Trümmerschutt und Bauschutt, bietet dem, sonst auch im innerstädtischen Grünbereich oft anzutreffenden Maulwurf, wohl nicht den geeigneten Lebensbereich.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *martes foina*) und Siebenschläfern (*glis glis*) ist besonders für die westlicheren Stadtteile Kassels bekannt und kann auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, da geeignete Grundvoraussetzungen gegeben sind.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Da die örtlichen Voraussetzungen grundsätzlich den Lebensraumbedingungen für bestimmte Fledermausarten entsprechen (der Baumbestand würde geeignete Einzel- oder Zwischenquartiere darstellen, die Grünflächen wären gute Jagdreviere), kann neben den nachgewiesenen Arten auch das Vorkommen einiger streng geschützter Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine konkreten Nachweise vorliegen. Wochenstuben und Winterquartiere erwarten die Gutachter hier eher nicht.

Weil jedoch der weitgehende Erhalt der vorhandenen Baumkulisse Bestandteil der Planung ist, wird davon ausgegangen, dass eine 'erhebliche Störung' einer möglicherweise vorkommenden Population unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose im Zusammenhang mit der vorgesehenen Nachverdichtung nicht zu erwarten ist.

Zauneidechse

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet wie Treppenaufgänge und Mauern sowie die etwas vernachlässigten Randflächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die nach Süden ausgerichteten und besonnten versiegelten Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben.

Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermeninen (seit Sommer 2012 bis zuletzt im Sommer 2014) wurden keine Exemplare angetroffen. Dies könnte daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder, Igel oder Elster, Amsel als gut zu bezeichnen sind.

Vögel und Insekten

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diesen städtischen (Frei-)Raum und seine Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird.

Neben den im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten Grünfink, Amsel, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Kohlmeise sind weitere potentiell vorkommende 'Stadtvogel-Arten' wie Blaumeise, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Haussperling, Rabenkrähe, Ringeltaube, Zaunkönig und Zilp-Zalp im Plangebiet zu berücksichtigen. Für die meisten genannten Arten kann angenommen werden, dass das Plangebiet sowohl eine Bedeutung für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat als auch als Quartier für die Nahrungssuche.

Dagegen deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller vorkommenden und potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Nachverdichtung im Plangebiet (ein weiteres Wohngebäude) nicht den Verlust aller Qualitäten bedeutet. Zwar ist anzunehmen, dass mit der möglichen baulichen Entwicklung gerade auch Teilabschnitte der etwas weniger intensiv genutzten und gepflegten Flächen - insbesondere die dicht bewachsenen Hangbereiche - verloren gehen. Vor allem aber mit dem Erhalt von offenen Grünflächen sowie der Sicherung einzelner großer Bäume und vorhandener Gebüsche werden die Voraussetzungen geschaffen, dass im Plangebiet auch weiterhin die gleichen Lebensraumqualitäten für die hier vorkommenden Tierarten grundsätzlich gegeben sind.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig sind und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

3.6.3 Zusammenfassende grünordnerische Bewertung des Ist-Zustandes

Das Plangebiet liegt im Kerngebiet der Stadt und ist stark durch die Nutzung der Menschen geprägt. Zur Wertung des Vegetationsbestandes wurden die be-

schriebenen Biotoptypen in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Kompensationsverordnung des Landes Hessen betrachtet:

- Demnach sind die wertvollsten Lebensräume bezogen auf das Plangebiet die bewachsenen Hänge zur Luisenstraße und in gleichem Maße die Baumreihen und Einzelbäume, wenn deren Vitalität als gut bewertet werden kann.
- Einer mittleren Wertestufe können die weniger vitalen Bäume oder Ziergehölze zugeordnet werden.
- Alle anderen Biotoptypen, Scherrasen sowie insbesondere die versiegelten Flächen und Schotterflächen sind in der Werteskala als gering einzustufen.

Diese Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bewertung als Tierlebensraum ein sowie die positive Auswirkung auf das Klima als wichtiger Frischluftlieferant für das Quartier und den Innenstadtbereich.

Trotzdem sind bei den Bäumen und Sträuchern aufgrund von Überalterung die zuvor schon benannten Schnitt- und Korrekturmaßnahmen notwendig: Entfernen von Totholz, Aufasten von z. T. sehr niedrig ansetzenden Kronen und Rückschnitt bzw. Entnahme von Sträuchern / Hecken.

Durch diese Maßnahmen erhalten die Freiflächen wieder mehr Licht und Sonne, Blickbeziehungen werden wieder deutlich. Behutsame Ergänzungen der Vegetation bei städtebaulichen Neuentwicklungen stehen dazu nicht im Widerspruch.

Es ist unbestritten, dass das Plangebiet als Grünzug im Kernbereich der Stadt einen unschätzbaren Wert hat. Betrachtet man jedoch den Erholungswert ist ein gewisser Gestaltungsbedarf unübersehbar.

Die dicht bewachsenen Hänge, die wie oben beschrieben, in Bezug auf den Biotopwert als wertvoll zu betrachten sind, machen jedoch in Verbindung mit der mächtigen fensterlosen Fassade der Sporthalle den Bereich düster und unübersichtlich und bei Dunkelheit durchaus zum Angstraum. Andererseits beweisen die Nutzungsspuren in den Böschungsbereichen, dass die Hecken und Sträucher am Tag für Kinder zum Spielen interessant sind. Hier gibt es einen Nutzungskonflikt, den es bei einer Überarbeitung des Sporthallenumfeldes und in Zusammenhang mit dem Spielplateau zu lösen gilt.

In dem Zusammenhang sollte auch über den Eingangsbereich der Sporthalle an der Luisenstraße nachgedacht werden, der von den Schulklassen und Sportgruppen genutzt wird und einen wenig einladenden Wartebereich hat.

Wichtig bei der Betrachtung ist weiterhin eine bessere Zugänglichkeit des Plateaus. Die jetzige Erschließung – nur über das Umfeld der Sporthalle – ist unbefriedigend und nicht für Jeden erkennbar. Dabei wäre zu prüfen, ob die Grünverbindung zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Luisenstraße aus funktionaler Sicht auch als barrierefreie Verbindung zu realisieren ist.

Der kleine Rasenplatz an der Friedrich-Ebert-Straße, eine der Hauptgeschäftsstraßen im Stadtgebiet, bietet momentan keine schöne Möglichkeit des Aufenthaltes. Hier soll nun ein attraktiver Stadtplatz entstehen, um kurzzeitig zwischen den Einkäufen zu verweilen oder die Mittagspause im Freien zu genießen. Durch eine entsprechende Gestaltung und Ausstattung soll die Multifunktionalität des Platzes gewährleistet werden.

3.6.4 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes könnte - aus stadtplanerischer, freiraumplanerischer und grünordnerischer Sicht - unerwünschten Entwicklungen in der Zukunft wenig entgegengewirkt werden. Dies gilt insbesondere für die Sicherung des Untersuchungsgebietes als Freifläche und 'grüne Lunge' im Kernbereich der Stadt.

3.6.5 Kunstwerk 7000 Eichen

Insgesamt 47 Stück der vorhandenen Bäume im Geltungsbereich sind Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen', welches auf dem Documenta-Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet (vgl. zeichnerische Darstellung zur Vegetationsaufnahme im Rahmen der Bestandserhebung, Kap. 3.6.2).

Die nachfolgenden Entwurfsplanungen berücksichtigen überwiegend die geschützten Baumstandorte.

Darüber hinaus sind bei den Baumaßnahmen eventuell besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu ist das als Untere Denkmalschutzbehörde für Gartendenkmale zuständige Umwelt- und Gartenamt zu kontaktieren.

3.7 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die Siedlungsentwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in öffentlichen Verkehrsflächen des Geltungsbereiches oder in den angrenzenden Straßen und sind bei baulichen Veränderungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu schützen.

- Fernwärme

Alle vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Leitungen befinden sich in der Parallelstraße zur Friedrich-Ebert-Straße zwischen Westendstraße und Westenburgstraße. Hier sind die im bzw. unmittelbar am Geltungsbereich befindlichen Gebäude Westendstraße 1 – 5, Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69 angeschlossen sowie die außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Friedrich-Ebert-Straße (Hausnummern 61A – 71). Im Falle einer grundhaften Erneuerung wäre die Städtische Werke Energie+Wärme GmbH möglichst frühzeitig in die Planung einzubinden.

Im Straßenraum der Westendstraße liegt die Fernwärmetrasse auf ganzer Länge zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Königstor in der östlichen Fahrbahnhälfte (außerhalb des Geltungsbereiches).

In der Luisenstraße liegt die Fernwärmetrasse im nördlichen Fahrbahnbereich (außerhalb des Geltungsbereiches) - hier ist die Königstor-Sporthalle angeschlossen.

Die zusätzliche Versorgung eines weiteren Wohngebäudes in der Westendstraße mit Fernwärme ist problemlos möglich und sollte im Sinne des Umweltschutzes möglichst auch rechtlich fixiert werden.

- Stromversorgung

Niederspannungs-/Beleuchtungskabel befinden sich im südlichen Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) und im westlichen Randbereich des zukünftigen Stadtplatzes 'Annastraße' (ebenfalls nur Niederspannung/Beleuchtung).

Im östlichen Abschnitt der südlichen Parallelerschließung befinden sich die Kabeltrassen zur Stromversorgung (Niederspannung/Beleuchtung) und Hoch-/Mittelspannung im nördlichen Randbereich der hier angrenzenden Privatgrundstücke (Flst. 185/25, 185/26 und 185/27) und im westlichen Abschnitt im nördlichen Straßenrandbereich.

Die Leuchtenstandorte entlang des Fußweges Luisenstraße – Friedrich-Ebert-Straße werden durch ein separates Kabel mit elektrischer Energie versorgt, welches parallel zum Weg auf dessen östlicher Seite geführt wird.

Die Trasse im westlichen Gehwegbereich der Westendstraße umfasst neben den Niederspannungs-/Beleuchtungskabeln auch Hoch-/Mittelspannungskabel. Die Kabeltrasse folgt insgesamt dem Verschwenken des Gehweges.

Im Bereich des Treppenaufgangs zur Sporthallen-Ebene wird ein Niederspannungs-/Beleuchtungskabel hoch- und am Böschungsfuß zur Versorgung einer Leuchte am hinteren Treppenaufgang zum 'Motzberg' entlang geführt.

Eine Leitungstrasse befindet sich auch im nördlichen Gehwegbereich der Luisenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches).

Die im Untergeschoss der Sporthalle untergebrachte Station (S2B1 Luisenstraße 2) der Städtische Werke Netz+Service GmbH dient der Versorgung des nahen Umfelds. Sie wurde erst vor wenigen Jahren umfassend erneuert und ist bei allen weiteren Planungen in jedem Fall zu berücksichtigen bzw. am Standort zu erhalten.

- Wasserversorgung

Wasserversorgungsleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH befinden sich im südlichen Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches). Von hier aus sind die Häuser der südlichen Straßenrandbebauung angeschlossen.

In der südlichen Parallelerschließung befinden sich keine Wasserversorgungsleitungen. Die Anbindung der Gebäude Westendstraße 1 – 5 und der beiden Hochhäuser Friedrich-Ebert-Straße 69 und 67 erfolgt von der Westendstraße aus. Hier liegt die Wasserversorgungsleitung im westlichen Gehwegbereich bzw. im südlichen Abschnitt bis zum Königstor dann im Bereich der Stellplatzfläche (die Leitung folgt dem Verschwenken des Gehweges nicht!).

Südlich des Gebäudes Westendstraße 1 verläuft im nördlichen Randbereich der Flurstücke 186/4 und 187/4 eine private Hausanschlussleitung zur Versorgung der beiden Häuser Friedrich-Ebert-Straße 67 / 69. Die Leitungseinführung befindet sich jeweils auf der südlichen Gebäudeseite. Sie ist insbesondere bei Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der Hausanschluss der Königstor-Sporthalle befindet sich an der südwestlichen Gebäudeecke. Die Leitung verspringt hier vom Gehwegbereich in den nördlichen Fahrbahnrand der Luisenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches).

- Gas

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gasleitungen der Städtische Werke Netz+Service GmbH.

Gasleitungen befinden sich im südlichen Gehwegbereich der Friedrich-Ebert-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches). Von hier aus sind einzelne Häuser der südlichen Straßenrandbebauung angeschlossen. Gasleitungen befinden sich außerdem im östlichen Gehwegbereich der Westendstraße und im südlichen Gehwegbereich der Luisenstraße (ebenfalls jeweils außerhalb des Geltungsbereiches).

- Telekommunikation

Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom AG befinden sich im nördlichen Randbereich der südlichen Parallelerschließung und im westlichen Randbereich der Westendstraße (hier auch der Hausanschluss für die Gebäude Westendstraße 1 – 5, ebenfalls geradlinig ohne Verschwenken im Gehwegbereich).

Für die Anbindung der beiden Wohngebäude Friedrich-Ebert-Straße 69 und 67 gibt es mehrere Leitungslinien – die Hauseinführung erfolgt jeweils im Hauseingangsbereich auf der nordwestlichen Seite des Gebäudekopfes. Neben der direkten Anbindung an das im öffentlichen Straßenraum liegende Netz queren zwei Leitungen auch die Grünfläche zwischen den beiden Hochhäusern Friedrich-Ebert-Straße 67 / 69 – hiervon eine etwa senkrecht zum in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg, eine weitere quert die Grünfläche schräg.

Die Unitymedia Hessen GmbH teilte vorab mit, dass sich im Planbereich auch Versorgungsanlagen ihres Unternehmens befinden. Derzeit seien keine Neu- oder Mitverlegungen geplant.

- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen

Für die Abwasserentsorgung befinden sich im Fahrbahnbereich der umliegenden Straßen Mischwasserkanäle in verschiedenen Dimensionierungen (mind. als DN 300): Friedrich-Ebert-Straße (Südseite) DN 300 / DN 400, Westendstraße DN 500 / DN 750 und DN 300, Luisenstraße DN 300 / DN 500.

In der südlichen Parallelerschließung befinden sich keine Abwasserleitungen.

Die Abwasserentsorgung der beiden Hochhäuser ist getrennt geregelt: Das Abwasser der Hausnummer 67 wird zusammen mit Westendstraße 1 – 5 direkt zur Westendstraße geführt und Hausnummer 69 entwässert zusammen mit den Gebäuden an der Westenburgstraße (Nr. 3 – Nr. 13) zur Luisenstraße.

Bei einer baulichen Entwicklung im Randbereich der Grünfläche an der Westendstraße sind die vorhandenen Leitungen (insbesondere Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) zu berücksichtigen. Die bestehenden Netze sind zu erweitern und gegebenenfalls auch in der Dimensionierung anzupassen. Dies betrifft alle vorgenannten Systeme der Ver- und Entsorgung.

Exkurs: Handlungskonzept für die 'Grüne Banane':

Planungsziele und Planungsergebnisse

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept für die Grünachse zwischen Albert-Schweitzer-Schule und Königstorschule bildet eine umfassende Grundlage für den hier vorliegenden Bebauungsplan. Zum allgemeinen Verständnis werden die wesentlichen – auf das Plangebiet bezogenen – Inhalte des Handlungskonzepts in Kap. 4 zusammengefasst. Nicht alle dargestellten Planungsansätze werden jedoch in das Bauleitplanverfahren übernommen.

Ziele und Leitbilddefinition

Die 'Grüne Banane' ist eine besondere und eigenständige – bisher wenig erkannte – Figur im Stadtgrundriss. Sie stellt als große Grünfläche eine wichtige Ergänzung zum dichten städtisch geprägten Raum der Friedrich-Ebert-Straße dar und ist damit auch Grundlage für die Wohnqualität im Quartier. Mit ihrer senkrechten Ausrichtung zur Achse der Friedrich-Ebert-Straße bildet sie einen städtebaulichen Kontrapunkt, der im zukünftigen Haltestellenbereich 'Annastraße' eine Überschneidung erfährt.

Die Haupt-Motivation für die Planung ist das Herausarbeiten, Erhalten, Sichern und Weiterentwickeln der städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten der denkmalgeschützten Gesamtanlage (durchlüfteter und durchlichteter Städtebau der 1950er Jahre) und der hieran angrenzenden Flächen.

In der Abwicklung von Norden nach Süden reiht sich eine Kette von Teilräumen mit unterschiedlichster Ausprägung innerhalb der Grundstruktur des hier alles dominierenden Städtebaus der 1950er Jahre aneinander. Mit dem Blick auf das Ganze sollen vorhandene Qualitäten gesichert und durch ergänzende Maßnahmen weiter gestärkt werden.

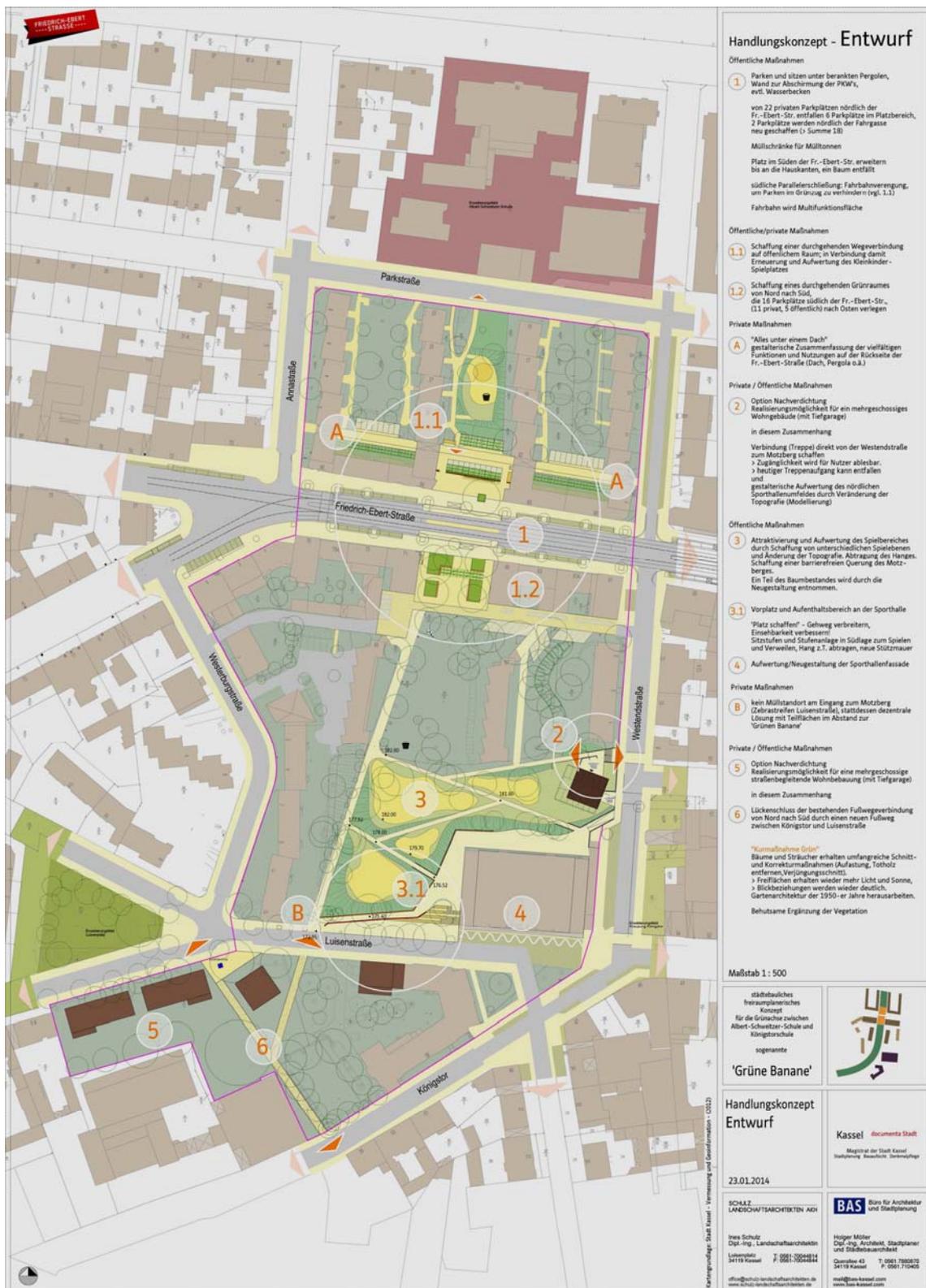
Grundmotiv ist und bleibt die zentrale grüne Achse als direktes Wohnumfeld und als wichtiges Quartiersgrün (mit entsprechenden Nutzungsanforderungen) und als 'Grüne Lunge' (mit verschiedenen Umweltschutzaspekten). Sie soll weiterhin von zusätzlicher Bebauung freigehalten werden, auch wenn das Konzept zur 'Grünen Banane' die Darstellung von Nachverdichtungspotenzialen im Randbereich dort beinhaltet, wo nicht in das Grundmotiv eingegriffen wird.

Eine möglichst durchlaufende Gestaltung (z.B. Wege, Oberflächen, Beleuchtung oder wiederkehrende Erkennungsmerkmale) wird angestrebt.

In der Summe soll sich eine in das Bewusstsein der Bevölkerung zurückgebrachte und dann zusammenhängende Parklandschaft mit einer gestärkten Aufenthaltsqualität ergeben. Dies beinhaltet neben der Schaffung eines städtischen Platzes im Herzstück (Verknüpfung mit den sich aus der Umgestaltung der Friedrich-Ebert-Straße ergebenden neuen Bereichen an der Haltestelle 'Annastraße') vor allem auch die Attraktivierung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche auf dem 'Motzberg'.

Entwurf, Gestaltung von Teilbereichen / Einzelmaßnahmen

Im Hinblick auf konkrete Planungsansätze des Handlungskonzepts – hier erfolgt auch eine thematische Gruppierung – wird differenziert zwischen Maßnahmen, die ausschließlich in der Verantwortung der Stadt Kassel liegen und Maßnahmen, die in erster Linie durch private Investoren getragen werden müssen.



Gesamtkonzept, Stand Januar 2014

Einzelne Maßnahmen lassen sich in der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht umsetzen und benötigen eine veränderte planungsrechtliche Grundlage.

Für einige der - öffentlichen und privaten - Maßnahmen müssen im Vorfeld Veränderungen der Bodenordnung erfolgen, was in einem sehr frühen Stadium des Prozesses die Zustimmung der entsprechend beteiligten privaten Eigentümer erfordert.

Auf unmittelbar benachbarten Flächen greifen sie teilweise so ineinander, dass deren Abgrenzung untereinander im weiteren Verfahren variieren kann.

Hier eine nach Teilbereichen gegliederte Übersicht der öffentlichen und privaten Maßnahmen für den Bebauungsplan-Geltungsbereich (Auszug Handlungskonzept 'Grüne Banane', Nummerierung entsprechend übernommen):

Haltepunkt Annastraße und angrenzende Flächen

- II - Neugestaltung Platzsituation im Haltestellenbereich 'Annastraße' nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und
- II - Neugestaltung der Wegeverbindung bis zur Parkstraße
- III - Neugestaltung Platzsituation im Haltestellenbereich 'Annastraße' südlich der Friedrich-Ebert-Straße und
- III - Neugestaltung südliche Parallelerschließung

Motzberg - Königstorhalle und Umfeld

Erweiterung öffentlicher Bereich zwischen den beiden Hochhäusern

- IV - Verlagerung und Neugestaltung des Kleinkinder-Spielplatzes zwischen den beiden Hochhäusern
- V - Neugestaltung öffentliche Grünfläche 'Motzberg', Veränderung Hangbereich - zum Maß der Modellierung liegen alternative Planungsansätze vor:
 - Die umfangreiche Bearbeitung der Hangsituation (Schleifen der heutigen Böschungskante) mit dem Verlust eines Großteils der Bäume oder
 - Der behutsame Eingriff mit einem weitgehenden Erhalt der Bäume / der Böschungskante als 'Naturspielraum in der Stadt' (Entwurfsvarianten I und II).
- VI - Neugestaltung des Sporthallenumfelds
- VII - bauliche Maßnahmen am Gebäude > 'facelifting'

Übersicht der privaten Maßnahmen:

- XI - Neubebauung am Motzberg / Westendstraße

Im Folgenden werden die Entwurfsideen für die Teilbereiche und Einzelmaßnahmen weiter erläutert.

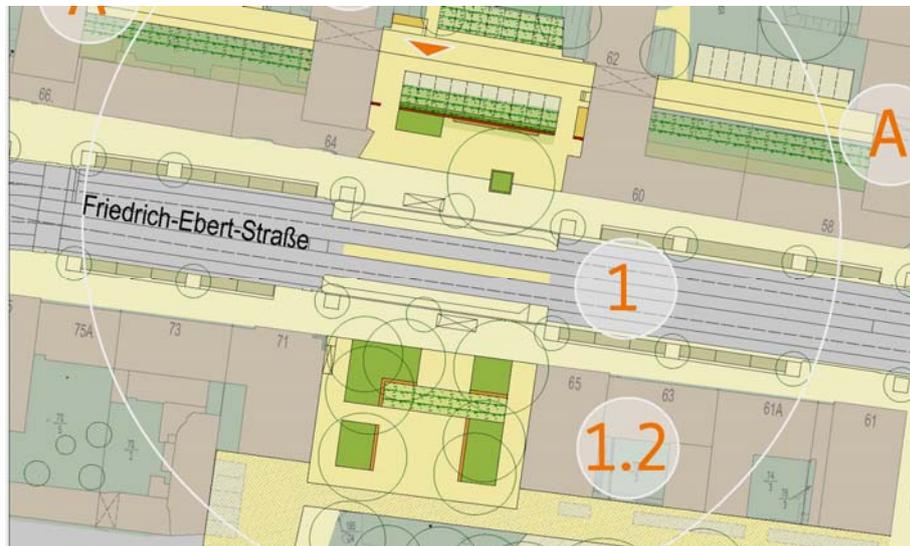
Gestaltung Stadtplatz im Bereich Haltestelle 'Annastraße'+ angrenzende Flächen

Schaffung eines städtischen Platzes mit zwei korrespondierenden Hälften im Herzstück der 'Grünen Banane'.

Die geplante Straßenumgestaltung ist 'der Motor' der angestrebten Quartiersentwicklung und gleichzeitig auch Ausgangspunkt für Planungsansätze zur Aufwertung der 'Grünen Banane'. Mit der Umgestaltung wird sich aber das grundsätzliche Verkehrskonzept nicht verändern. Die Barrierewirkung wird nicht zuletzt durch die angestrebte Verlagerung der Haltestelle 'Annastraße' und deren Neugestaltung (als Kap-Haltestelle) reduziert. Dies kommt der Idee von der 'Grünen Banane' zugute.

Unstrittig ist, dass die parallel zur Friedrich-Ebert-Straße verlaufenden Erschließungen (im Süden als öffentliche Straße, im Norden als private Wegefläche) ihre Andienungsfunktion behalten müssen. Sie sind Voraussetzung für die funktionierende Geschäftsstruktur in der Friedrich-Ebert-Straße.

- Die Gestaltung der Platzflächen ist im direkten Zusammenhang mit der Friedrich-Ebert-Straßen-Gestaltung zu sehen; insbesondere sind die sich ergebenden verkehrlichen und technischen Rahmenbedingungen im Rahmen der von der Stadt im Herbst 2014 beauftragten Objektplanung zu beachten (vgl. Kap. 4.2).



Haltestelle 'Annastraße', Ausschnitt Gesamtkonzept

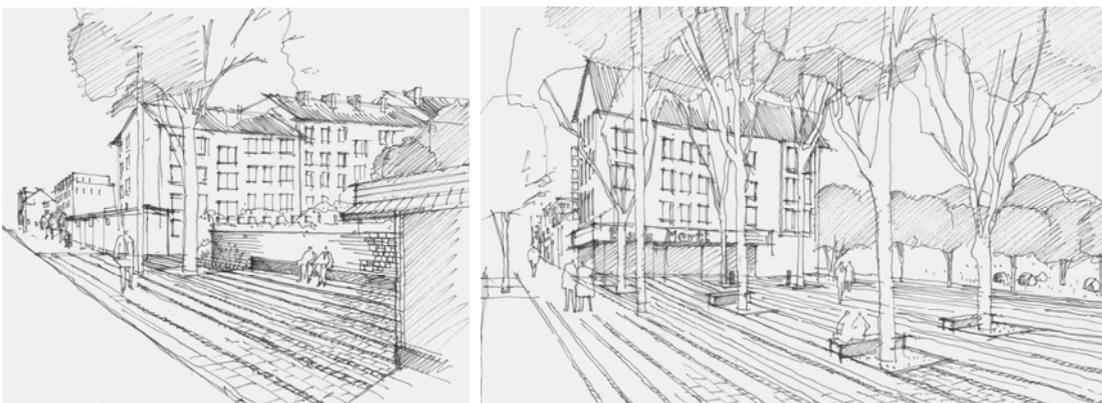
- Wie auf der gegenüberliegenden Nordseite (außerhalb des Geltungsbereiches) so soll auch südlich der Friedrich-Ebert-Straße eine öffentliche befestigte Platzfläche mit verbesserter Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Die Oberflächengestaltung des Platzes soll ausreichend robust sein und eine vielfältige Nutzung ermöglichen.

Die Platzfläche wird bis an die Hauskanten erweitert.

Der Rasenflächenanteil soll unter Berücksichtigung vorhandener Wegebeziehungen deutlich zurückgenommen und auf die verbleibenden Baumstandorte reduziert werden (befestigter Stadtplatz mit Bauminselfen und Aufenthaltsmöglichkeiten). Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle der vorhandenen Bäume bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen sind. Der Rahmenplan-Entwurf berücksichtigt 7 der 8 vorhandenen Bäume im unmittelbaren Platzbereich.

Das Vorhalten einer entsprechenden Infrastruktur (Unterflurverteiler) für kleinere Veranstaltungen wird empfohlen.



Skizzen: Haltestelle 'Annastraße' - nördliche Platzhälfte / südliche Platzhälfte

- Im Zusammenhang mit der Platzgestaltung ist bei nachfolgenden Planungen auch die südliche Parallelerschließung in die Konzeption mit einzubeziehen und durch Neuordnung bzw. Verlagerung der vorhandenen Stellplätze aufzuwerten.

Für die **südliche Parallelerschließung** sind folgende Punkte zu nennen:

Der Entwurf sieht vor, dass der Abschnitt zwischen 'Grüne Banane' und Westendstraße zu einer Mischverkehrsfläche umgebaut wird.

Die im Bereich der 'Grünen Banane' vorhandenen öffentlichen Längsparkstände sollen entfallen. Die abschnittsweise vorhandenen weiteren Längsstellplätze in Richtung Westendstraße sollen jeweils vor die Gebäude verlagert und innerhalb der Mischverkehrsfläche entsprechend markiert werden.

Vorhandene Garagenzufahrten und Hauseingänge sind zu berücksichtigen. Der Hochbord entfällt hier, die Fläche wird insgesamt höhengleich.

Die auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite befindlichen Senkrechtparkstände (auf dem Grundstück der GWH) sollen in östlicher Richtung verschoben und entlang der Fahrbahn und im Zusammenhang mit der vorhandenen Feuerwehrezufahrt in gleicher Anzahl angeordnet werden, so dass in der Summe möglichst keine Stellplätze verloren gehen.



Neuordnung südliche Parallelerschließung, Ausschnitt Gesamtkonzept



Neuordnung südliche Parallelerschließung, Variante Parkplatzanordnung

Die Querung 'Grüne Banane' wird als Aufmerksamkeitsbereich in voller Breite durch einen entsprechenden Materialwechsel in den Kontext der Grünfläche gestellt. Die Fahrbeziehung bleibt erhalten, wird nun aber in ihrer dominanten Erscheinung deutlich zurückgenommen. Die Vorzone zu dem Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 69 wie auch die ebenfalls zum Parken beanspruchte private Teilfläche des Flurstücks 70/22 werden in die Gestaltung einbezogen, so dass hier eine zusammenhängende separate Platzfigur entsteht.

In Bezug auf das Wegenetz enthält der Entwurf einige Ergänzungen des Systems. Es werden Verbesserungen im Hinblick auf die Benutzung für Menschen mit eingeschränkter Mobilität formuliert und Vorschläge im Hinblick auf die Benutzerfreundlichkeit und die Sicherheit aufgenommen.

Motzberg - Königstorhalle und Umfeld

- Die Rahmenplanung geht davon aus, dass die vorhandenen 'Beuys-Bäume' bei allen Veränderungen erhalten werden können.
- Ein wesentlicher Punkt bei der Grünflächengestaltung ist die Bestimmung der zukünftigen Motzberg-Topografie. Bisher konnte die Frage, wie mit dem derzeitigen Niveauunterschied umzugehen ist, nicht abschließend beantwortet werden. Vorlaufend sind zunächst entsprechende Bodenerkundungen erforderlich.

Grundsätzlich wurden die folgenden Möglichkeiten diskutiert:

- Böschung von der Luisenstraße ins Gelände verschieben,
- Böschung strecken,
- eine terrassierte Landschaft herstellen oder
- an der Luisenstraße eine richtige Kante entstehen lassen ('Bastion').

Der mit der Rahmenplanung dargestellte Maximal-Eingriff mit Neuordnung des Hangs (u. a. Aufweitung der Hallenvorflächen durch Verschieben Böschungsfuß, Herstellen von bebaubaren Flächen) ist im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung ebenso zu überprüfen wie die Gestaltungsmöglichkeiten einer auf Erhalt (als 'Naturspielraum in der Stadt') basierenden Lösung, vgl. Variantendarstellung.



Motzberg - Nachverdichtung, Spielplatzbereich und Sporthallenumfeld

Im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte sind die Varianten auch hinsichtlich ihres Eingriffes in den Baumbestand und die als Natur-Spielbereich definierte Böschungskante zu bewerten. Der jeweils resultierende Pflegeaufwand ist zu ermitteln.

Der Umfang der Geländemodellierung kann als der wesentlich bestimmende Kostenfaktor bei dieser Maßnahme angenommen werden.



Motzberg - Variante I zum Hang-/Spielplatzbereich,
jeweils Ausschnitt Gesamtkonzept



Variante II zum Hang-/Spielplatzbereich

- Gartenarchitektur der 1950er Jahre herausarbeiten
Dies umfasst vor allem die Weiterentwicklung/Pflege der vorhandenen Vegetation. Die Bäume und Sträucher erhalten umfangreiche Schnitt- und Korrekturmaßnahmen (Aufastung, Totholz entfernen, Verjüngungsschnitt):
 - Freiflächen erhalten wieder mehr Licht und Sonne,
 - wichtige Blickbeziehungen werden wieder deutlich,
 - die Maßnahme beinhaltet auch das Entfernen zahlreicher Bäume / Gehölze, z.B. Platzfläche südlich der Friedrich-Ebert-Straße, Bereich 'Motzberg'
 - Aufasten einzelner Bäume (Bereich zwischen den beiden Hochhäusern),
 - möglichst vollständiger Erhalt der im Plangebiet vorhandenen 'Beuys-Bäume',
 - behutsame Ergänzung der Vegetation (Neuanpflanzung Bäume, Sträucher).
- Barrierefreiheit zwischen Luisenstraße und Haltestelle 'Annastraße'
Die vorhandene Wegeführung - in diesem Abschnitt als geradlinige Rampe mit (Steigung von > 10 %) - wird durch einen 'Schlangenweg' mit einer Steigung von max. 6 % ergänzt. Der dargestellte Verlauf dieses Weges steht im Zusammenhang mit der grundsätzlichen Veränderung der Hangsituation (Terrassierung, Herstellen von Spielebenen) und ist ebenfalls abhängig von der geplanten Wohnbebauung und im Zuge weiterer Planungsschritte noch im Detail anzupassen.
- Der Motzberg-Park soll in Verbindung mit einem gesicherten Übergang über die Westendstraße (Zebrastreifen) einen neuen Zugang in Höhe der Einmündung Motzstraße erhalten. Aufgrund der Höhensituation an dieser Stelle (Differenz beträgt ca. 5,50 m) kann dieser Zugang nicht rollstuhlgerecht sondern nur als Treppenanlage ausgebildet werden. Es erscheint sinnvoll, diesen Treppenaufgang im Zusammenhang mit der hier vorgesehenen Wohnbebauung herzustellen.

- Weitere Ergänzung im Wegesystem
Für den Kreuzungsbereich Westendstraße / Königstor (Nordseite) wird ein zweiter - ebenfalls als Zebrastreifen herzustellender - gesicherter Übergang über die Westendstraße vorgeschlagen. Beide Wegebeziehungen mit den Querungen über die Westendstraße werden trotz der fehlenden gesicherten Überwege im Schulwegeplan der Königstorschule als Schulweg ausgewiesen.
- Attraktivitätssteigerung Spielplatzbereich 'Motzberg'
 - Verlagerung Kleinkind-Spielbereich > Grünfläche zwischen den Hochhäusern,
 - Gliederung Motzberg durch Veränderung der Topografie (Modellierung), Herstellen einer terrassierten Hang- und Spiellandschaft,
 - Einbeziehen des unmittelbaren Hallenumfeldes durch Ausstattung mit Spielgeräten, z.B. für Tischtennisplatten.
- Verbesserung der Spiel- und Sportangebote, Anpassung an aktuelle Trends
In Bezug auf die Ausstattung der Spielplatzbereiche wurden im Rahmen der Beteiligung folgende zielgruppenspezifische Wünsche formuliert:
 - abgesicherte Fläche für kleine Kinder bis 3 Jahre,
 - Toilettenanlage,
 - Sitzgelegenheiten,
 - Sprunganlage in den Sandspielbereich integrieren (Königstorschule),
 - Beachvolleyball, Parcours, Flächen für Skatebord/Inliner,
 - Ausstattung / Gestaltung muss grundsätzlich funktionell sein (Basketballfeld darf nicht geschottert sein).
- mehr Rasen statt Schotter/wassergebundene Decke, Erhöhung des Anteils Rasenfläche wegen Idee 'durchlaufender Grünzug' (Berücksichtigung des Unterhaltungsaufwands)
- Verbesserung der Ausleuchtung
- Nachverdichtung an der Luisenstraße westlich der Sporthalle (vorwiegend große Wohnungen, gehobenes Marktsegment, mit Tiefgarage) aus städtebaulicher Sicht möglich - jedoch aus denkmalpflegerischer Sicht problematisch und aus freiraumplanerischer Sicht eher negativ gesehen.
Voraussetzung wäre, die Idee eines durchlaufenden (öffentlichen) Grünzugs zu wahren > schlanker Baukörper. Neben der Stadtgestalt (Ensembleschutz) wären auch stadtklimatische Belange zu berücksichtigen.
Tiefgaragen-Lösung in Zusammenhang mit einer Bebauung an der Luisenstraße würde mit der Höhenlage des vorhandenen Rampenweges zur Erschließung des westlichen Sporthalleingangs kollidieren.



'Doppelbebauung' am Motzberg, Alternativskizzen

- Nachverdichtung an der Westendstraße (ebenfalls vorwiegend große Wohnungen, gehobenes Marktsegment, mit Tiefgarage) - in der Sichtachse Motzstraße - aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht als Punkthaus möglich.

Der Standort verträgt ein markantes Solitärgebäude.

Wegen der Topografie erscheint die Anordnung einer Tiefgarage mit einer direkten Zufahrt von der Westendstraße sinnvoll. In der Folge wäre dann der vorhandene Schrägparkstreifen in der Westendstraße zu reduzieren.

Grünflächen-Reduzierung ist durch Verlagerung Kleinkindspiel zu kompensieren. Es wird erwartet, dass ein Neubau an dieser Stelle durch die damit verbundene soziale Kontrolle einen positiven Effekt für die 'problematische Rückseite' der Sporthalle nach sich ziehen könnte.

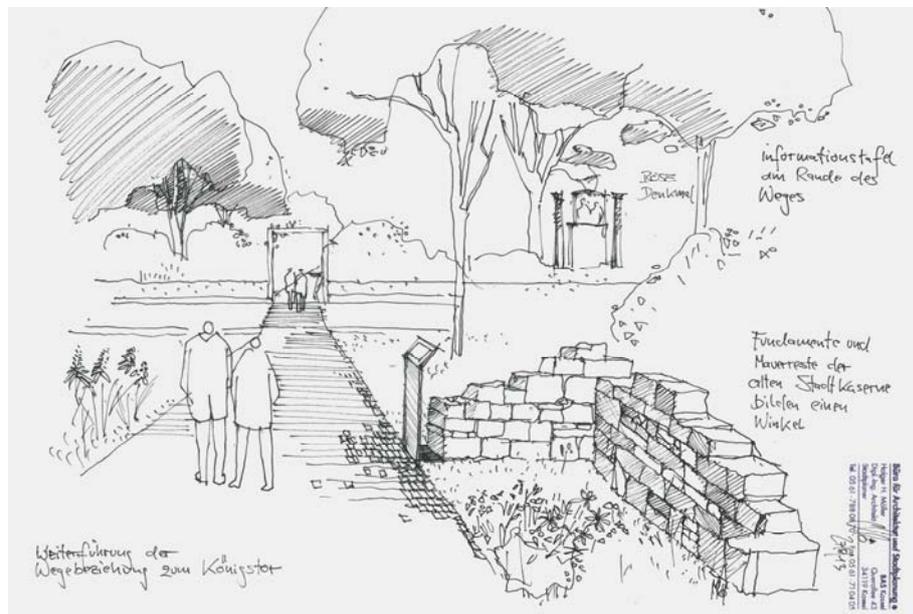
- Im Vorfeld müssen Baugrunderkundungen zur Klärung der Beschaffenheit der Aufschüttung (Badoglio-Hügel) im Hinblick auf die Standsicherheit und eine mögliche Schadstoffbelastung erfolgen.
- Erhalt der vorhandenen Fahrerschließung (Hallenebene, ca. 177,30 m) oder Herstellung einer neuen Andienungs- und Erschließungsmöglichkeit > die Erschließung von Niveau Luisenstraße (ca. 173 m) oder Westendstraße (ca. 175,50 m) erfordert unterschiedlich lange Rampen.
- Verbesserung Hallenumlauf: Verbreiterung der Vorflächen auf der West- und/oder Nordseite und dadurch Schaffung von attraktivem Raum z.B. für eine Außenbewirtschaftung in Verbindung mit Hallennutzung, Öffnung der Zone als Spielbereich (z.B. Tischtennisplatten) > Komprimieren der Böschung.



Motzberg - Hangsituation mit Übergang Luisenstraße,
Ausschnitt Gesamtkonzept

- Herstellen eines deutlich vergrößerten Aufgangs von der Luisenstraße am westlichen Sporthallenzugang als breite nach Süden orientierte Treppenanlage (mit Sitzstufen und Stufenanlage in Südlage zum Spielen und Verweilen). Hierzu müsste der Hang z.T. abgetragen und eine neue Stützmauer errichtet werden. Mit der hohen Aufenthaltsqualität (auch verbesserte Einsehbarkeit) könnte sich die Treppenanlage neben Sporthalle und Königstorschule zu einem Treffpunkt im Quartier entwickeln.

- Es wird vorgeschlagen, Reste der ehemaligen Stadtkaserne, die im Zuge einer zwischenzeitlich avisierten Baumaßnahme nahe am Zebrastreifen Luisenstraße freigelegt wurden, als identitätsstiftenden Beitrag in die Gestaltung einzubinden.
- gestalterische Aufwertung / funktionale Verbesserung der Königstor-Sporthalle
 - Optimierung Zugänglichkeit durch neue Rampe (Westendstraße),
 - Verbesserung Hallenumlauf durch Aufweitung der Hallenvorflächen, u.a. Rückbau der massiven Sicherungsvorkehrungen (Stacheldraht, Zuananlage)
 - Überwinden des 'Schlund-Charakters' im Bereich der untergeschossigen Parkplatzebene z.B. durch Schließen der Fassade, durch Einbauten in den Stellplatzabschnitten (Luisenstraße),
evtl. kontrollierte Graffiti-Aktion mit Jugendlichen (legale Sprayer-Wand ?),
 - Ausnutzen der Dachflächen für Fotovoltaikanlagen.



Motzberg – Ideenskizze 'Spuren sichtbar machen'



Sporthalle Königstor, Straßenansicht

- Statik der Sporthalle
Zu der Fragestellung, ob das Dach der Sporthalle in die Überlegungen als begrünte Fläche, als Spielplatz/Sportfeld, als Parkplatz oder als potentielle Nachverdichtungsfläche einbezogen werden kann (> gegebenenfalls wäre eine Erschließung der Dachebene einzuplanen), wurde eine separate ingenieurtechnische Stellungnahme beauftragt, deren Ergebnis im Okt. 2012 vorgelegt wurde. Der Beurteilung durch das Ingenieurbüro Clobus (Kassel) liegt eine Auswertung der vorhandenen Unterlagen zur geprüften Statik zugrunde.

Ergebnis: Ergänzende Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bemessungssicherheiten in den Bestandskonstruktionen zeigen, "dass keine wesentlichen Bemessungsreserven innerhalb der Dachkonstruktionen und der lastweiterleitenden Bauteile inkl. Fundamente generiert werden können". Zur Realisierung von Nutzungsänderungen würden umfangreiche Verstärkungs- und Anpassungsarbeiten an den Bestandskonstruktionen erforderlich werden. Allerdings sind die Tragkonstruktionen des Bestandes (Raumfachwerkkonstruktion/ Spannbetonbinder etc.) wg. ihrer speziellen Bauweisen nicht unmittelbar geeignet einfache bzw. wirtschaftliche Konstruktionsverstärkungen zu ermöglichen."

Bodenordnung

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept zur 'Grünen Banane' bezieht sich auch auf private Grundstücke. Es beschreibt einen 'Idealzustand', der an einigen Stellen auch für die Umsetzung der als 'öffentliche Maßnahme' definierten Bausteine bisher private Grundstücke in die Planung integriert und daher in der Folge eine Veränderung der Eigentumsstruktur voraussetzt. Die Umsetzungsoptionen sind einzelfallbezogen zu verhandeln.

Die Hinweise zur Bodenordnung betreffen auch die Geltungsbereichsfläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Mit der zukünftigen **Platzgestaltung am Haltepunkt 'Annastraße'** hat der Entwurf für die 'Grüne Banane' ein zentrales Element. Während sich die südliche Platzhälfte bereits in kommunalem Eigentum befindet, kann über die für die Entwicklung und Gestaltung der nördlichen Platzhälfte vorgesehenen Flächen derzeit nicht verfügt werden, da sie sich in Privateigentum befinden. Entsprechende Verhandlungen mit den betroffenen Eigentümern laufen.

Die vorgesehenen Möglichkeiten zur **baulichen Nachverdichtung am Motzberg** konzentrieren sich auf Flächen, die sich derzeit in kommunalem Eigentum befinden. Zur Bebaubarkeit sind Flächen der heutigen Parklandschaft bzw. der weitläufigen Spielplatzbereiche für Investoren interessant.

Im Kern geht es um eine Veräußerung von – heute städtischen – Teilflächen an der Westendstraße (Flst. 186/4). Nach Ansicht der Verfasser des Handlungskonzepts würde auch eine Veräußerung von Teilflächen der Straßenparzelle 'Westendstraße' (Flst. 184/2, Teilfläche ca. 70 - 80 m²) dazu beitragen, den Flächenzuschnitt für private Investoren weiter zu optimieren.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung kommen – sofern die im Plangebiet präsente Wohnungsbaugesellschaft GWH als Erwerberin auftritt – auch Möglichkeiten des Flächentausches in Frage, um die Verlagerung von öffentlichen Spielplatzbereichen als Voraussetzung für eine zukünftige Bebauung abzusichern (vgl. Kap. 8).

Ansonsten sollte auch eine neue Aufteilung der Flst. 185/22, 185/23, 185/24 und 185/25 mit Ziel angestrebt werden, um in diesem Bereich einen eindeutigen Grenzverlauf im Hinblick auf Unterhaltung und Pflege der Grünflächen herzustellen.

4. Konkrete Projekte

Zwei wesentliche Projekte der Rahmenplanung – das 'Hochhaus am Motzberg' und der 'Stadtplatz Annastraße' wurden zwischenzeitlich fortgeführt und in unterschiedlicher Art und Weise auf der objektplanerischen Ebene weiter vorangetrieben. Der aktuelle Planungsstand soll in die Bauleitplanung einfließen.

4.1 Hochhaus am Motzberg

Auf der Grundlage der Rahmenplanung hat die GWH in Abstimmung mit der Stadt im Zeitraum April bis Juni 2015 einen begrenzten Architektenwettbewerb mit geladenen Architekten/Planern als kooperatives Gutachterverfahren für das Wohnungsbau-Projekt an der Westendstraße durchgeführt (Stichwort **Baukultur**).

Das Ergebnis dieses Verfahrens soll Eingang in die hier vorliegende Bauleitplanung finden und die Möglichkeit der Realisierung des vom Preisgericht bestimmten Siegerentwurfes planungsrechtlich absichern.

Der favorisierte Gebäudeentwurf wurde vom Büro Roller Architekten GmbH aus Kassel / Breisach ausgearbeitet und im Rahmen einer Überarbeitung weiterentwickelt. Die im Folgenden abgebildeten – unmaßstäblichen – Darstellungen sind Teil des Wettbewerbsbeitrages von Roller Architekten:



Perspektive, Visualisierung

"Das mit dem 1. Preis ausgezeichnete Wohnhochhaus in Kassel knüpft mit seinen charakteristischen Rundungen, seiner Transparenz und leichten Anmutung an das Erbe der 50er Jahre an." (homepage Roller Architekten GmbH)

Der prämierte Gebäudeentwurf zeichnet sich durch seine **abgerundete freie Form und die eingedrehte Position** aus, die aus der Örtlichkeit heraus entwickelt wurde. Die Proportionen des Baukörpers – hier vor allem auch das Verhältnis der Höhe zur Grundfläche – erscheinen stimmig. Das neue Hochhaus soll 11 Wohngeschosse aufweisen und damit in seiner absoluten Höhe die beiden vorhandenen 'Hochhaus-scheiben' um 2 – 3 Geschosse überragen. Damit erfüllt das geplante Gebäude den Wunsch der Stadt Kassel, an dieser Stelle ein für die Kasseler Stadtsilhouette **markantes neues Solitärgebäude** entstehen zu lassen.



Lageplan, Freiflächen, Dachaufsicht



Ansicht Westendstraße

Schnitt



Geplant sind 22 Wohneinheiten, die als Eigentumsmaßnahme veräußert werden sollen.

Von der Westendstraße direkt erreichbar soll niveaugleich eine Tiefgeschoss-Ebene mit den erforderlichen Stellplätzen ausgebildet werden. Die Fläche vor dem Gebäude soll im Zusammenhang mit dem Zugang zur Grünfläche als öffentlich nutzbarer Platz hergestellt werden (im Weiteren als 'Stadtplatz Westendstraße' bezeichnet).



Untergeschoss, Tiefgarage



Eingangsebene



Regelgeschoss, Grundrissbeispiel



Dachgeschoss, Penthouse

Es ist davon auszugehen, dass der Gebäudeentwurf im Zuge der Weiterbearbeitung für die Realisierung weiterentwickelt wird.

Die GWH plant – wenn für den Grundstückstausch die erforderlichen Beschlüsse der städtischen Gremien vorliegen und die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit geschaffen wurden – in 2016 mit der Realisierung des Projektes zu beginnen.

4.2 Stadtplatz Annastraße

Die Stadt Kassel hat im Herbst 2014 die Arbeitsgemeinschaft Wette+Künecke (Göttingen) / Büro für Architektur und Stadtplanung (Kassel) mit der objektplanerischen Bearbeitung für die Gestaltung des Stadtplatzes 'Haltestelle Annastraße' beauftragt.

Im Zuge der gestalterischen Überlegungen entstand ein von der Rahmenplanung abweichender Entwurf, der nach neuerlicher Begutachtung insbesondere von dem zunächst angedachten umfassenden Baumerhalt wegen der geringen Perspektivaussichten aufgrund von Schäden im Stamm- und / oder Kronenbereich und der räumlichen Nähe zu den Fassaden Abstand nimmt und nun die Neuanpflanzung einer Baumgruppe vorsieht. Dies betrifft auch die in der Südwestecke des Platzes stehende Robinie, die Teil des 'Beuys-Kunstwerkes' ist. Die vier für das Stadtklima geeigneten neuen Bäume sollen nun mit genügend Abstand zu den angrenzenden Fassaden gepflanzt werden, damit sich langfristig ein Ensemble mit schönen und vitalen Baumkronen entwickeln kann.



Entwurfsplanung Stadtplatz Annastraße, Stand Juni 2015

Die Baumgruppe wird von abgestuften Sitzelementen mit rot eingefärbten Betonblöcken und Holzauflagen eingefasst, die dem Platz ihren eigenen Charakter geben werden. Die übrige Platzfläche wird mit Betonplatten belegt und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Begegnungsort). Die südlich verlaufende Anliegerstraße wird optisch durch das Verlegen der gleichen Betonplatten in die Platzfläche einbezogen, ihre Verkehrsfunktion bleibt aber vollständig erhalten.

Die Fortführung des Gehweges in der Platzfläche soll für Blinde und Sehbehinderte durch einen Leitstreifen (Kombination mit Entwässerungsrinne) gekennzeichnet werden.

Poller, z.T. klappbar, werden das Abstellen von Pkw's auf der Platzfläche verhindern. Die durch die Umgestaltung wegfallenden Parkmöglichkeiten können durch die deutlich höhere Zahl von Parkplätzen in der Friedrich-Ebert-Straße nach deren Umgestaltung kompensiert werden.

Im nördlichen Platzbereich werden die Stellplätze neu angeordnet (und teilweise verlagert), damit zur Friedrich-Ebert-Straße eine platzartige Erweiterung erfolgen kann. Die nördliche Raumkante bildet ein Rankgitter aus Metall, berankt mit Kletterhortensien, das der Abschirmung der angrenzenden Parkplätze dient. Mit dem Metallgitter werden ebenfalls die Bereiche für die Entsorgungseinrichtungen eingefasst.

Zur Verzahnung der beiden Platzbereiche werden dieselben Sitzelemente wie im südlichen Bereich aus rotem Beton und Holz verwendet, die vor dem vorgesehenen Rankgitter angeordnet werden und eine lineare Aufstellung erhalten sollen. Ebenfalls werden die im südlichen Platzbereich vorgesehenen hellgrauen Betonplatten Verwendung finden.

Die im Übergangsbereich zum Gehweg der Friedrich-Ebert-Straße vorhandene Platane ist vital und erhält durch Entsiegelung eine vergrößerte Baumscheibe und somit verbesserte Bedingungen für eine langfristig gesunde Entwicklung.

Weitere Merkmale des Entwurfes sind:

- Herstellen einer abgestuften Sitzgruppe aus rot eingefärbtem Beton mit Holzauflage,
- Anfüllen der Baumstandorte und Raseneinsatz,
- Nachzeichnen des Umrisses des ersten Gebäudes in der Friedrich-Ebert-Straße (kriegszerstört) durch Klinkerläufer,
- Herstellen Niveaugleichheit, Abgrenzung zu der südlichen Parallelstraße durch herausnehmbare Poller,
- Installation eines Trinkbrunnens,
- Installation einer Unterflur-Versorgungsstation,
- Installation einer ausreichenden Platzbeleuchtung.

Das abgestimmte Konzept liegt seit Juni 2015 vor - es wurde mittlerweile durch den Magistrat beschlossen. Die Realisierung ist für die 2. Jahreshälfte 2016 geplant.

5. Zusammenfassung der Ziele für den Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich am Rand des sehr attraktiven Vorderen Westens (an der Grenze zum Stadtteil Mitte), der gerade als Wohnstandort eine sehr hohe Nachfrage zu verzeichnen hat. Der hohe Freiflächenanteil wie auch die – durch die Topografie bedingte – erhabene Situation des 'Motzberg-Plateaus' steigern die im Stadtteil vorhandenen Wohnqualitäten zusätzlich.

Die Stadt Kassel ist gleichzeitig aber auch bestrebt, Nachverdichtungspotentiale in bereits erschlossenen Lagen, die sich für eine Wohnnutzung eignen, vorrangig zu entwickeln, um einen sich immer weiter ausdehnenden Siedlungsflächenzuwachs an den Rändern oder in anderen sensiblen Bereichen zu verhindern oder zumindest den Druck hierauf zu mindern.

Die für das Plangebiet im Zuge der Gesamtplanung für die 'Grüne Banane' herausgearbeiteten Nachverdichtungspotenziale an der Westendstraße sollen mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan nun eine planungsrechtliche Grundlage bekommen.

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden folgende Ziele, Leitbilder formuliert:

- Erhalt der städtebaulich-freiraumplanerischen Qualitäten
Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben, die sich insbesondere aus dem Denkmalensemble ableiten lassen. Dies gilt insbesondere für das in der Gesamtkonzeption angelegte Verhältnis der Gebäude zu den parkartigen Grünflächen
 - Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Bestandsgebäude unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte
- Sichern der ‚Grünen Achse‘ als öffentliche Grünfläche
 - Definieren und ggfls. Gestalten der Grenzen zum privaten Grün (Wohnungsbaugesellschaft GWH Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69)
 - Abgrenzung Parkanlage / Spielplatz, Lokalisierung Kinderspiel
 - Sichern von Wegeverbindungen
 - Schaffen einer neuen Verbindung Motzstraße / Motzberg durch Treppenanlage/Weg, Anbindung des Weges an den Nord-Süd-Weg
 - Vermeidung der Beeinträchtigung von klimatischen Funktionen
- Sicherung und Erhalt eines Mindestanteils von privaten Freiflächen
Freiraumplanung im Hinblick auf eine bewohnerorientierte Nutzung, Schaffung von hochwertigen Außenbereichen als Wohnraumergänzung
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnnutzung, Erhalt der Wohnqualität, Förderung eines breit gemischten Wohnungsangebots für verschiedene Nachfragegruppen, Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die Entwicklung von hochwertiger Wohngebäudearchitektur
- Berücksichtigung der Stellplatzsituation und des vorhandenen Bedarfs sowie Bereitstellung ausreichender Kapazitäten im Zusammenhang mit einer zusätzlichen neuen Wohnbebauung
- Erhalt vorhandener Bäume und Grünstrukturen
Aus Sicht der Grünordnungsplanung stellen neben den zahlreichen größeren Bäumen (unter denen sich 47 Stück der unter besonderem Schutz stehenden 'Beuys-Bäume' befinden) weiterhin auch die anderen vorhandenen Grünstrukturen (vor allem im Hangbereich) einen Wert dar, deren möglichst umfangreiche Übernahme in zukünftige Planungskonzepte anzustreben ist.

- Platz an der Friedrich-Ebert Straße ('Stadtplatz Annastraße'/ Haltestellenbereich und Flächenaufteilung in der südl. Parallelstraße (kl. Friedrich-Ebert-Straße)
 - Vorgaben zum Grünanteil, Anzahl Bäume (Erhalt / Neuplanung)
 - Reduzierung Straßenquerschnitt im Platzbereich „Kl. Friedrich-Ebert Straße“ (Stichwort: ‚Grüne Achse‘)
 - Verlagerung der privaten Stellplätze auf das Grundstück der hier betroffenen Wohnungsbaugesellschaft GWH (Friedrich-Ebert-Straße 67/69)
 - ggfls. Regelungen zur Platznutzung im Hinblick auf Veranstaltungen
- Festlegen des städtebaulichen Rahmens für die geplante Nachverdichtung an der Westendstraße bzw. Herstellen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem Gutachterverfahren
 - Positionierung des Baukörpers
 - Gebäudekubatur, max. Grundfläche / Höhe, Gebäudeform
 - Anbindung an die Westendstraße
 - Vorgaben für den Lärmschutz
 - Stellplätze / Tiefgarage
 - Dachbegrünung
- Sporthalle und Umfeld
 - Festlegen eines baulichen Entwicklungsspielraumes für die Sporthalle
 - Zufahrt / Zugang Sporthalle von Westendstraße (Rampe)
 - Erweiterung Zugangsbereich Sporthalle an der Luisenstraße
 - Dachbegrünung
- Anpassung im Straßenraum Westendstraße
 Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung an der Westendstraße und der geplanten Rampe zur Sporthallen-Ebene ist eine geänderte Aufteilung im Straßenraum der Westendstraße erforderlich.
 Der im Bestand vorhandene Wechsel im Querschnitt (im nördlichen Bereich bisher Straßenrandparken, im südlichen Bereich Schrägparkstände) ist in südlicher Richtung zu verschieben. In der Folge entfallen 9 öffentliche Stellplätze (Schrägparken), am Straßenrand entstehen 4 Stellplätze (Längsaufstellung).
- Barrierefreiheit
 Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen mit eingeschränkter Mobilität bei der Planung und Herstellung neuer Wege und Zugänge.
 Dies betrifft neben der Nord-Süd-Verbindung zwischen Luisenstraße und Friedrich-Ebert-Straße auch die Erschließung der Sporthallen-Ebene.

5.1 Städtebau

Der denkmalgeschützte Bestand repräsentiert in einer lehrbuchhaften Form den charakteristischen Städtebau der 1950er Jahre, welcher sich vor allem durch ein besonderes Verhältnis der Gebäude zu den umgebenden Freiflächen auszeichnet.

Dieses übergeordnete Grundprinzip soll auch für die potentielle Entwicklungsfläche an der Westendstraße gelten. Das durchfließende Grün soll als besonderes Qualitätsmerkmal vor allem in der Mittelachse der 'Grünen Banane' erhalten und gesichert werden. Die Planung sieht daher nur am Rand ein weiteres Solitär-Gebäude vor, welches in die vorhandene Gebäudeflucht der Westendstraße gestellt wird, sich aber gleichzeitig als 'Gebäude in der Parklandschaft' versteht.

Gebäude mit Signalwirkung – städtebaulich und architektonisch

Besonders hervorzuhebende Merkmale des geplanten Hochhauses sind seine eingedrehte Position und seine abgerundete freie Form.

Das geplante Hochhaus stellt sich in die Sichtachse von der Motzstraße mit Blickrichtung nach Westen und schafft hier einen markanten Endpunkt. Für den umgekehrten Blick aus der Parkrichtung (von Westen) bildet der 'Turm' auch einen baulichen Abschluss am östlichen Ende der Park-Landschaft.

In der Abwicklung der Westendstraße entsteht durch die deutliche Überhöhung ein neues markantes Zeichen insbesondere auch für diesen Straßenraum, evtl. auch mit positiven Impulsen für eine höherwertige bauliche Entwicklung der gegenüberliegenden Fläche auf der östlichen Straßenseite (auch im Zusammenhang mit der projektierten Entwicklung am Königstor).

Wegen des sehr unterschiedlichen Gebäudebestands – eine nur 4-geschossige Bebauung an der Westendstraße (Fußpunkt ca. 177,50 – 179,20 m, Höhe max. ca. 15 m) mit einer Geschosshöhe unter 3 m) und eine 8 - 9-geschossige Bebauung im Zentrum der 'Grünen Banane' (Fußpunkt ca. 181,20 - 182,00 m, Höhe ca. 24,5 m) - wurde insbesondere die Höhenentwicklung einer zukünftigen Bebauung auf ihre städtebauliche Verträglichkeit geprüft. Hierbei wurde der durch die Topografie bedingte Höhenunterschied im Gelände von etwa 9 - 10 m berücksichtigt.

Berücksichtigung Denkmalensemble – keine Konkurrenz, sondern Ergänzung

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles aus den 1950er Jahren mit seiner typischen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten. Das geplante Wohnhochhaus soll hierzu nicht störend in Konkurrenz treten, sondern wird als akzentuierende Ergänzung gesehen.

Die Grundzüge des Ensembles werden nicht beeinträchtigt, insbesondere bleibt das für die Entstehungszeit prägende Verhältnis der Gebäudestruktur zu den sie umgebenden Freiflächen erhalten. Die wesentlichen Sichtbeziehungen werden bei der Positionierung des neuen Baukörpers aufgrund der Randlage berücksichtigt – dies gilt vor allem für den Blick aus der Motzstraße in die Grünfläche.

Im Ergebnis wurde der Rahmen so definiert, dass an dieser Stelle eine neue städtebauliche Dominante mit rund 39 m entstehen soll, die die umgebende Bebauung und sogar auch die beiden Hochhausscheiben noch überragt. Die **besondere Akzentuierung** ist gewollt und kann nur durch einen Baukörper in dieser Höhe erreicht werden.

Folgende Höhen (üNHN) mit Relevanz für die bisher unbebaute Fläche oberhalb der Sporthalle an der Westendstraße sind im Bestand ungefähr gegeben:

	Fußpunkt Gebäude	Traufhöhe TH	Firsthöhe FH (OK max)	Gebäudehöhe in m über OK Gelände
Friedrich-Ebert-Str. 67/69	181,20 - 182,00	203,20	206,10	24,10 – 24,90
Westendstraße 1- 5	177,50 – 179,20	190,50	193,50	14,30 – 16,00
Königstor-Sporthalle	173,00 (Luisenstr.)	186,50	187,50	14,50

Eine weitere wesentliche Grundlage für die Qualität der Neubebauung wird darüber hinaus eine gute städtebauliche Lösung für den ruhenden Verkehr sein. Bei Berücksichtigung der Vorgaben der Stellplatzverordnung erscheinen Lösungen ohne Tief-

garage nicht denkbar (> Schaffung eines möglichst großen Spielraumes für eine Tiefgarage). Hinsichtlich des Flächenbedarfs wurde nachgewiesen, dass eine Tiefgarage auch in der erforderlichen Größenordnung mit Einstellplätzen im satzungskonformen Verhältnis 1 Stpl. je Wohneinheit an der Westendstraße realisierbar ist.

Die an der Westendstraße wegfallenden Parkplätze können an anderer Stelle kompensiert werden (Zunahme in der Friedrich-Ebert-Straße durch Umgestaltung).

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Hochbauvorhaben resultierende Anpassungen im Straßenraum der Westendstraße durch den Verursacher zu tragen sind (z. B. veränderte Bordabsenkungen, Umbau Stellplatzanlage).

Im Bereich von Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist der Lärmschutz zu beachten.

Entsprechend der übergeordneten Zielsetzung liegt der Nutzungsschwerpunkt beim Wohnen. Aufgrund der enormen Dynamik des Stadtteils unterliegt auch der Wohnungsmarkt einer rasanten Entwicklung, die insbesondere durch einen verstärkten Anstieg im hochpreisigen Wohnungseigentumssektor in Bezug auf das gesamtstädtische Kasseler Niveau gekennzeichnet ist. Besonders gefragt sind die städtischen Lagen. Genau dieses Marktsegment wird auch der geplante Neubau bedienen.

Bereits mit der Rahmenplanung wurde das Ziel formuliert, die nördliche Sporthallenseite durch einen hier platzierten Neubau in einem Maße durch **soziale Kontrolle** so aufzuwerten, dass der Rückbau der bisher hier vorhandenen Sicherheitsvorkehrungen erfolgen kann.

Das Neubauvorhaben steht damit auch im Zusammenhang mit der Aufwertung des Sporthallenumfeldes, welches durch eine Neugestaltung der Grünflächen und der Hangbereiche insgesamt deutlich an Attraktivität gewinnen soll.

Die straßenzugewandten Räume und insbesondere die Erdgeschosszonen sind wegen der höheren Lärmbelastung durch Straßenverkehr weniger gut für eine Wohnnutzung geeignet. Hier könnte daher auch eine Mischung mit ergänzenden oder wohnverträglichen anderen Nutzungen bzw. die Unterbringung notwendiger Stellplatzkapazitäten sinnvoll sein. Grundsätzlich wird eine Berücksichtigung der beiden relevanten Lärmquellen (Friedrich-Ebert-Straße, Sporthalle) bei der Grundrissgestaltung empfohlen.

Grundlage für die Vorgaben im Bebauungsplan zu dem (für Kasseler Verhältnisse spektakulären) Neubauprojekt ist das Ergebnis eines hierzu durchgeführten Gutachterverfahrens, welches von der als Investor auftretenden Wohnungsbaugesellschaft GWH in Abstimmung mit der Stadt Kassel im Frühjahr/Sommer 2015 durchgeführt wurde (vgl. Kap. 4.1).

Wohnbebauung auf der Sporthalle

Die Idee der Überbauung basiert auf der Feststellung, dass der Standort grundsätzlich auch für eine weitere Wohnbebauung geeignet erscheint und für bestimmte - auf das urbane Leben konzentrierte - Menschen ein attraktives innerstädtisches Angebot darstellen könnte.

Die Aufstockung / Überbauung der Sporthalle wäre nach derzeitigem Kenntnisstand nur mit einem unverhältnismäßig hohen baulich-konstruktiven (und damit auch finanziellen) Aufwand zu realisieren. Die Lärmproblematik (Wohnnutzung über Sportnutzung) wäre hier nachrangig dann ebenfalls zu lösen.

Ungeachtet dessen wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass eine Aufstockung / Überbauung der Sporthalle aus städtebaulicher Sicht (z.B. zur Herstellung einer Raumkante an der Luisenstraße) in einem solchen Maße attraktiv sein könnte, dass es sinnvoll erscheint, diese Idee – unabhängig von deren Wirtschaftlichkeit, sie ist hier zunächst ohne Bedeutung – auf der planungsrechtlichen Ebene (im Sinne einer Angebotsplanung) vorzudenken.

Hierbei spielt auch eine Rolle, dass eine umfassende Sanierung der Sporthalle bereits für die nächsten Jahre ins Auge gefasst wurde, in deren Zusammenhang sich möglicherweise auch die baulichen (statischen) Voraussetzungen und damit auch die wirtschaftliche Beurteilung für eine Aufstockung / Überbauung ändern könnten.

Nicht auszuschließen ist darüber hinaus, dass an Stelle der Überbauung der vorhandenen Sporthalle ein Sporthallen-Neubau mit aufgesetzter Wohnbebauung tritt. Eine solche Neubauvariante als Aufwertung des Gebäudekomplexes würde natürlich eine verbesserte architektonische Lösung für die bisher im Untergeschoss angeordneten Parkplätze ermöglichen. Auch diese Lösung soll mit dem neuen Planungsrecht umgesetzt werden können.

Für den Bereich des zukünftigen Stadtplatzes Annastraße liegen dem Bebauungsplan die zwischenzeitlich vorabgestimmten Planungen des Büros Wette+Künecke (Göttingen) in Zusammenarbeit mit BAS (Kassel) zugrunde (vgl. Kap. 4.2).

Der **Erhalt der markanten Bäume** in überwiegender Zahl sichert die Qualität der Freiflächen für die Bewohner, aber auch im Hinblick auf Umwelt- und Naturschutz. Ein großer Teil der Bäume – darunter auch 45 der 47 'Beuys-Bäume' – werden als unbedingt erhaltenswert eingestuft. Die größeren Bäume (im Bereich der privaten Grundstücke) unterliegen zusätzlich dem Schutz der Baumschutzsatzung.

In Abhängigkeit von der geplanten **Neuordnung der parkartigen Grünflächen** und im Zusammenhang mit der Schaffung einer Neubauoption verändern sich das Verhältnis und die Abgrenzung zwischen öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Bereichen. Verdichtungs-Konzepte haben häufig den Verlust der Privatheit zur Folge. Im vorliegenden Fall betrifft dies nur einen sehr kleinen Kreis der Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld. Diese begrenzte Öffnung erscheint im innerstädtischen Bereich jedoch vertretbar.

Auch die geplante **Ergänzung im Wegesystem** spielt eine wichtige Rolle. Neben der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Verkehrsflächen unterschiedlichster Ausprägung und deren gestalterischer Aufwertung enthält das Konzept auch die neue Fußweg-Verbindung von der Motzstraße auf den 'Motzberg' sowie die mit der Sporthallen-Umfeld-Verbesserung zusammenhängende Aufweitung (und die möglichst barrierefreie Umgestaltung) des Hallen-Umlaufes.

Im weiteren Verfahren zu prüfen wäre, ob diese **neue Hallen-Erschließung** entsprechend der DIN 14090 auch als Feuerwehrezufahrt herzustellen ist. Dies würde bedeuten, dass für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr das erforderliche Lichtraumprofil freizuhalten wäre und dass bei der Herstellung der Zufahrt eine Achslast von bis zu 100 kN berücksichtigt werden müsste.

Beim **Umbau der 'Kleinen Friedrich-Ebert-Straße'** sind die verkehrlichen Belange zu berücksichtigen. Insbesondere haben die Abmessungen der Verkehrsflächen auch weiterhin den Platzbedarf für alle Fahrbeziehungen (maßgebliche Bemessungsfahr-

zeuge: 3-achsiges Müllfahrzeug, Fahrzeug Winterdienst) zu gewährleisten. Die entsprechenden Fahrkurven wurden im Entwurfsprozess geprüft.

Das übrige Straßensystem - insbesondere das der an das Plangebiet angrenzenden Wohnstraßen im Umfeld (Luisenstraße, Westendstraße) bleibt unverändert, hier wurde kein dringender Handlungsbedarf festgestellt.

5.2 Flächenbilanz

Die überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage der bisherigen Entwurfsplanung für den 'Planungsfall' rechnerisch über die GR bzw. GF als 'Maximalvariante' ermittelt. Für den 'Planungsfall' wurden nur die Optionen berücksichtigt, die bei Erhalt der heute vorhandenen Hauptgebäude als Nachverdichtung einzustufen sind (WA 3 / Aufstockung Sporthalle).

	Bestand	Planung	Summe	in %
Geltungsbereich gesamt, ca.			18.355 m ²	100,0 %
Bauflächen Bestand + Planung, davon			6.660 m ²	36,3 %
- WA-Flächen		2.955 m ²	1.050 m ²	
- Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle'		2.655 m ²		
überbaute Fläche im Bestand, davon		3.080 m ²		
- Wohngebäude		980 m ²		
- Sporthalle		2.100 m ²		
GR, Summe überbaubare Fläche, davon für		4.450 m ²	720 m ²	5.170 m ²
- Hauptgebäude		3.500 m ²	360 m ²	3.860 m ²
- Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO		950 m ²	360 m ²	1.310 m ²
GF, Summe		8.500 m ²	4.400 m ²	12.900 m ²
- Wohngebäude		6.400 m ²	3.000 m ²	8.400 m ²
- Sporthalle bzw. Aufstockung Wohnen		2.100 m ²	1.400 m ²	3.500 m ²
Bruttogeschossfläche-BGF für WA 3 (nur Vollgeschosse)		3.000 m ²		
hieraus abgeleitet (x 0,7) max. Nettowohnfläche		2.100 m ²		
Anzahl Wohneinheiten, Ø 2 WE/je Vollgeschossebene		22 WE		
BGF für Sporthallenaufstockung (nur Vollgeschosse)		1.400 m ²		
hieraus abgeleitet (x 0,7) max. Nettowohnfläche, ca.		980 m ²		
Anzahl Wohneinheiten		8 - 10 WE		
Anzahl Wohneinheiten, tatsächlich im Bestand, ca.	70 WE			
Verkehrsflächen, öffentlich			3.385 m ²	18,4 %
- 'Stadtplatz Annastraße'		740 m ²		
- Parallelerschließung (verkehrsberuhigter Bereich)	390 m ²			
- Fußwege, davon		1.015 m ²		
'Stadtplatz Luisenstraße' (Treppe), Planung	325 m ²			
Sonstige Fußwege, Planung	690 m ²			
einschl. 'Aufgang Motzstraße'				
- Hallenumfahrt (Andienungsfläche), Planung		585 m ²		
- Westendstraße, davon	655 m ²			
Gehwegbereich, auch Tga-Zufahrt, Bestand	395 m ²			
Stellplatzflächen (einschl. Baumstreifen), Bestand	260 m ²			

	Bestand	Planung	Summe	in %
Verkehrsflächen, privat			420 m ²	2,3 %
- 'Stadtplatz Westendstraße'		310 m ²		
- Fußweg (östlicher Abschnitt)		120 m ²		
Grünflächen, öffentlich			6.850 m ²	37,3 %
- 'Parkanlage'	2.090 m ²			
- 'Parkanlage / Spielplätze'	4.760 m ²			
Grünflächen, privat			1.040 m ²	5,7 %
- 'Parkanlage'	1.040 m ²			

5.3 Grünordnung

Die Ausgangssituation in Bezug auf die betroffenen Schutzgüter (vgl. Kap. 3.6 'Natur und Umweltschutz') kann durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielvorstellungen und den wirtschaftlichen Aspekten einer Nachverdichtung in einigen Punkten teilweise sogar verbessert werden. Die grünordnerischen Aspekte der Planung stehen im Einklang mit den übergeordneten Planungsebenen und entsprechen den im Handlungskonzept zur 'Grünen Banane' benannten Maßnahmen.

Ein hoher Anspruch an die Gestaltung soll dazu beitragen, dass die öffentlichen und halböffentlichen (Wege-) Flächen im Plangebiet auch Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner haben. Der durch die Planung vorbereitete Verlust von Bäumen (im Naturschutzsinn) kann sicher nicht kompensiert werden. Auch das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche wird sich verändern:

Der Anteil der Gebäudegrundfläche erhöht sich leicht von ca. 19 % auf ca. 21 %, der Anteil der unversiegelten Flächen verringert sich um rund 2.000 m² von ca. 53,8 % auf 42,8 % (jeweils bei maximaler Ausnutzung).

Folgende Vorgaben der Grünordnungsplanung wurden im zugehörigen Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' formuliert und sind in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

- Erhalt / Sicherung der parkartigen Grünflächen mit prägendem Baumbestand
Die zusammenhängenden Grünflächen sind wesentlicher Bestandteil des Städtebaus in der Wiederaufbauphase. Sie sind daher langfristig als unbebaubare Flächen entsprechend dem heutigen Charakter zu sichern.
Im Bereich der zentralen grünen Achse ('Grüne Banane') soll eine öffentliche Nutzung dauerhaft gewährleistet werden.
- Sicherung von unterschiedlichen Bereichen für differenzierte Spielplatzangebote
Entsprechend der derzeitigen Nutzung soll auch zukünftig ein großer Teil der öffentlichen Grünflächen für verschiedene Kinderspiel-Angebote genutzt werden. Weil die Verträglichkeit von Kleinkindspiel zu angrenzender Wohnnutzung im Allgemeinen weniger konfliktbehaftet ist, soll das entsprechende Flächenangebot im Bereich zwischen den beiden Hochhausscheiben angeordnet werden. Ein flächenneutraler Ersatz für die durch die geplante neue Wohnbebauung in Anspruch genommene Kleinkind-Spielfläche wird dabei angestrebt.

Die Angebote für größere Kinder (bis 14 Jahre) sollen dagegen eher im südlichen Bereich des 'Motzberges' neu entstehen, weil hier weniger Nachbarschaftskonflikte zu erwarten sind.

- **Sicherung von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher)**
Im Rahmen der Entwurfsplanung sind möglichst viele Bestandsbäume zu berücksichtigen, dies gilt vor allem für die 'Beuys-Bäume' und die kartierten Höhlenbäume (Fledermäuse) im Plangebiet. Neben den unbedingt zu erhaltenden markanten Einzelbäumen soll auch ein maßgeblicher Teil der anderen größeren Bäume bei der Festlegung der Baufenster mit einem ausreichend bemessenen Abstand ausgenommen werden, um Konflikte im späteren Verfahren zu vermeiden. Es ist sicherzustellen, dass bauliche Eingriffe in die Topografie im Hinblick auf den Erhalt der Bäume möglichst im gesamten Wurzelraum vermieden werden. Daher ist auch die Ausdehnung von Geschossen unter der Erde unter Berücksichtigung des Baumerhalts auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Das Vorgenannte gilt mit Abstrichen bei der Priorität auch für die vorhandenen Hecken-/Gehölz-Abschnitte im Hangbereich des Motzbergs.
- **Berücksichtigung freiraumplanerischer Aspekte im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt an der Westendstraße**
Mit der Standortentscheidung und der vorgesehenen Gebäudekubatur (eher schlank und hoch statt breit und flach) kann eine Beeinträchtigung der Luftleitbahn (Nord-Süd) weitgehend vermieden werden.
Um der klimatischen Bedeutung gerecht zu werden, sollte ein Mindestanteil der Dachflächen begrünt werden (mind. 60 % der Dachflächen). Möglichkeiten der Fassadenbegrünung sind zu prüfen.
Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes (gesunde Wohnverhältnisse) sind passive lärmindernde Maßnahmen im weiteren Verfahren zu prüfen.
Im Nahbereich des neuen Wohngebäudes ist ein Mindestanteil von privaten Freiflächen im Hinblick auf eine bewohnerorientierte Nutzung vorzusehen.
- **Gestaltung der (unbefestigten) Grundstücksfreiflächen**
Im Hinblick auf die Wohnqualität und das Quartiersklima ist ein Mindestanteil von unbefestigter Fläche bzw. gärtnerisch gestalteter Fläche auf den Grundstücken von insgesamt > 25 % festzulegen. Mit diesem Anspruch ist eine möglichst hohe Qualität für die Anlieger und Nutzer (Freizeitwert, vielfältige Nutzbarkeit) in Einklang zu bringen.
Wenn nicht grundsätzlich unverzichtbar, sollen neue Einfriedungen im Plangebiet ausschließlich als Hecken ausgebildet werden.
- **Gestaltung der (befestigten) Verkehrsflächen**
Weil in dicht bebauten Quartieren auch die befestigten Flächen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten haben sollten, werden Vorgaben für die Gestaltung empfohlen, die sich auf die Materialwahl (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugenanteil) und den Versiegelungsgrad beziehen. In Abhängigkeit von den funktionalen Anforderungen ist auch bei diesen Flächen die Klimawirksamkeit zu beachten.
- **Festlegen von Gehölzanpflanzungen (Bäume und Sträucher)**
Das vorhandene grüne Erscheinungsbild des Plangebietes ist in Abhängigkeit von der Form und dem Maß der Eingriffe in die Topografie und der baulichen Nachverdichtung durch neue Bäume und Sträucher zu ergänzen bzw. möglichst wie-

der herzustellen. Da nachvollziehbar eine zeichnerische Festlegung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll erscheint, sollen zumindest die Charakteristik zukünftiger Pflanzungen im Hinblick auf die Parkflächen und ein adäquater Umfang an Bepflanzung im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauvorhaben verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den positiven Effekten für das Klima, sind die Auswirkungen von Verschattung auf die Wohnqualität entsprechend zu berücksichtigen.

- Festlegen einer standortgeeigneten Artenauswahl

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste (Empfehlung) verwiesen, in der überwiegend heimische und vor allem standortgerechte, stadterprobte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage einer intakten Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig.

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

Artenliste bevorzugt zu verwendender Arten

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus carnea	Purpur- oder Blutkastanie (rotblühend)
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie (weißblühend)
Ailanthus altissima	Götterbaum
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia	schmalblättrige Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Bäume 3. Ordnung

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche

sowie alle Obstbaumsorten

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm	

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100	

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Vitis vinifera	Echter Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Bei Neuanpflanzungen sind grundsätzlich die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist die Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Darüber hinaus werden grundsätzlich Maßnahmen begrüßt, die zu einer Reduzierung der Oberflächenabflussmenge führen.

5.4 Technische Infrastruktur

Die im Untergeschoss der Sporthalle untergebrachte Station (S2B1 Luisenstraße 2) der Städtische Werke Netz+Service GmbH dient der Versorgung eines über den Geltungsbereich hinausreichenden Einzugsgebietes. Der Standort wird von Seiten der Betreiberin auch mittel- und langfristig benötigt, nicht zuletzt deswegen wurde die Station erst vor wenigen Jahren umfassend erneuert. Die Fläche soll daher im Rahmen der hier vorliegenden Planung mit dem derzeitigen Flächenbedarf einschließlich der für die Leitungszuführung erforderlichen Fläche gesichert werden.

Für das Plangebiet liegen konkrete Investitionswünsche vor. Wenn die planungsrechtlichen Vorgaben eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung des Bauvorhabens zulassen, soll mit dem geplanten Wohngebäude begonnen werden. Im Hinblick auf das Hochhausprojekt sind Veränderungen im übergeordneten Netz derzeit nicht vorgesehen, so dass bezogen auf die technische Infrastruktur nicht mit einem größeren zeitlichen Vorlauf zu rechnen ist. Allerdings zieht die Umlegung des Gehweges an der Westendstraße auch eine Anpassung der hier befindlichen Leitungen (Strom) nach sich.

Ein energetisches Konzept für das neue Hochhaus liegt noch nicht vor. Die bisherigen Planungen gehen aber von einer Heizenergieversorgung durch Fernwärme aus.

Die Städtische Werke Netz+Service GmbH hat darauf hingewiesen, dass bei Tiefbauarbeiten ein Fttx-Ausbau (Glasfasernetz) zu berücksichtigen sei.

Innerhalb des Plangebietes sind die für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Leitungsnetze durch die jeweiligen Bauherren / Investoren vorhabenbezogen dann entsprechend auszubauen bzw. Hausanschlüsse herzustellen. Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung.

Für die Realisierung des Neubauvorhabens an der Westendstraße sind gegebenenfalls auch vorhandene Leitungen innerhalb des Grundstücks / der Grünfläche zu verlegen (vgl. Kap. 3.7). Deren genaue Lage ist im weiteren Verfahren mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. den Eigentümern zu prüfen. Die vorhandenen Leitungen sind auch bei den mit der Bauleitplanung im Zusammenhang stehenden eigentumsrechtlichen Veränderungen zu berücksichtigen.

Weitere Vereinbarungen im Hinblick auf die 'Feinverteilung' sind auf privatrechtlicher Ebene zu klären, wenn konkrete Bauvorhaben anstehen.

Ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hinsichtlich der Ver- und Entsorgung darüber hinaus nicht.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die Vorgaben zur Errichtung von Standorten für die Wertstoffsammelbehälter nach § 18 'Standorte von Abfallbehältern' der Abfallwirtschafts- und gebührensatzung zu beachten (vgl. Kap. 2.10).

Für die Entwässerung des nach Südosten geneigten Stadtplatzes sind neben einer Schwerlastrinne, die gleichzeitig ein Leit- und Orientierungssystem für Blinde darstellt, zwei weitere Hofabläufe vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser des angrenzenden Straßenraums wird in zwei Straßenabläufe geleitet.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers ist der Bau eines Regenwasserkanals in der südl. Parallelerschließungsstraße bis zur Westendstraße notwendig.

Belange der Feuerwehr

Im Rahmen der Planung sind die folgenden Punkte zu beachten:

1. Weil sich im Planungsgebiet auch Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände befinden oder errichtet werden können, ist sicherzustellen, dass jeweils ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehr/zufahrt).
2. Feuerwehrezufahrten sind herzustellen, wenn die Entfernung von Gebäuden zu einer öffentlichen Verkehrsfläche mehr als 50 m beträgt und sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen eine Lichtraumprofil von > 3,50 m aufweisen.
3. Feuerwehrezufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen. Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahren werden können, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
4. Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m muss sichergestellt werden.
5. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt. Die textlichen Festsetzungen finden sich im Anhang dieser Begründung.



Abb.: Planzeichnung, unmaßstäblich

6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die zentralen zu sichernden Freiflächen und die hiermit in einem städtebaulichen Zusammenhang stehenden Flächen der Bestandsbebauung sowie die für eine Neubebauung in erster Linie in Frage kommenden Flächen.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Vorderer Westen an der Grenze zum Stadtteil Mitte. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen Friedrich-Ebert-Straße (im Norden) und Luisenstraße (im Süden) sowie zwischen Westendstraße (im Osten) und dem öffentlichen Fußweg einschließlich seiner Böschungsbereiche (im Westen).

Die Geltungsbereichsgröße beträgt insgesamt ca. 18.355 m², rund 1,84 ha.

Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche und private Flächen. Er umfasst in der Summe die in Kap. 1.3 aufgelisteten Flurstücke aus Flur 9 und Flur 50.

Die GWH (Eigentümerin des Gebäudes Friedrich-Ebert-Straße 69) beabsichtigt, etwa 110 m² des Flurstücks 185/21 von der Stadt zu erwerben. Durch eine vorläufige Besitzeinweisung kann bereits über die Fläche verfügt werden – geplant ist eine Umgestaltung/Aufwertung des Eingangsbereiches. Für diese Teilfläche besteht darüber hinaus kein Regelungsbedarf, sie liegt daher außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Obergeschoss der Sporthalle ragt etwa 2m in die öffentliche Verkehrsfläche (Luisenstraße) hinein. Der Geltungsbereich endet hier an der Flurstücksgrenze. Regelungen in Bezug auf die Auskragung sind nicht erforderlich.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung wird nicht gesehen. Insbesondere ist das Plangebiet ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich angebunden – dies gilt vor allem auch hinsichtlich der mit der Planung vorbereiteten Neubauoptionen. Die Einbeziehung von umliegenden Verkehrsflächen ist damit nicht erforderlich.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden entsprechend der vorherrschenden bereits etablierten sowie auch der angestrebten zukünftigen Nutzung vollständig als Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) ausgewiesen. Die Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung (WA 3) orientieren sich damit hinsichtlich der festgelegten Nutzung stark am Bestand (WA 1 und WA 2) und berücksichtigen die sich aus den allgemeinen Standortqualitäten ergebenden Potenziale.

Die Fläche des zeichnerisch festgesetzten WA 3-Gebietes befindet sich am östlichen Parkrand dort, wo heute überwiegend der 'Kleinkindspiel'-Bereich angeordnet ist. Der Baufläche soll zusätzlich ein kleiner Teil der heutigen Verkehrsfläche 'Westendstraße' als private Verkehrsfläche 'Fußweg' mit dem Ziel zugeschlagen werden, den Eingriff in die Parklandschaft möglichst zu minimieren und um die Aufnahme der straßenraumbildenden Gebäudeflucht aufnehmen zu können.

Die den Bestandgebäuden zugeordneten Bauflächen – die beiden Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 67 wie auch Westendstraße 1 – 5 stehen mit ihrem Südgiebel heute jeweils exakt auf der Grundstücksgrenze – werden im Sinne einer Anpassung bis an die neue geplante Wegefläche erweitert: um ca. 87 m² bei WA 1 und um ca. 153 m² bei WA 2.

Neben der dominierenden Wohnnutzung wird mit der Festlegung auf ein Allgemeines Wohngebiet der Spielraum offen gehalten für eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen wie z.B. kleinteiligem Einzelhandel, nicht störendem Kleingewerbe, Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen. Unstrittig ist, dass die Erdgeschosszone wie auch die übrigen straßenzugewandten Räume wegen der verkehrlichen Situation an der Friedrich-Ebert-Straße und an der Westendstraße nicht optimal für eine Wohnnutzung geeignet ist (zu den lärmschützenden Maßnahmen vgl. Kap. 6.10).

In den Bestandsgebäuden hat die betreffende Wohnungsbaugesellschaft GWH bereits die Wohnnutzung ergänzende Angebote eingerichtet.

Zum Schutz vorhandener Versorgungsstrukturen wird eine Verkaufsflächenbegrenzung in den B-Plan aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem abgestimmten Versorgungsbereich. Eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² ermöglicht aber in kleinteiligem Maßstab ergänzende wohnortnahe Einzelhandelsbetriebe.

Um den städtebaulichen Rahmen hinsichtlich der Nutzungen zu festigen, werden für die vorgenannten Flächen WA 1, WA 2 und WA 3 über die Festlegung der Gebietskategorie hinaus Nutzungen wie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke als nach § 4 (2) § BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nach § 4 (3) § BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen, da sie entweder wegen ihrer Ausrichtung auf die Öffentlichkeit (mit entsprechendem Publikumsverkehr) oder wegen ihres Erscheinungsbildes aus städtebaulicher Sicht nicht in die vorhandene Baustruktur - die in diesem Bereich zusätzlich Teil einer nach HDSchG geschützten Gesamtanlage ist - zu integrieren sind.

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

Übersicht Teilflächen der WA-Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA 1	1.835 m ²	45,8 %	
Allgemeines Wohngebiet WA 2	1.365 m ²	34,1 %	
Allgemeines Wohngebiet WA 3	805 m ²	20,1 %	
Bauflächen (WA) insgesamt	4.005 m ²	100,0 %	21,8 %
Geltungsbereich	18.355 m ²		100,0 %

Gemeinbedarfsfläche: Sporthalle

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Königstor-Sporthalle als Nutzung planungsrechtlich fixiert.

Der Hallenumlauf wird in seiner heutigen Ausdehnung als zwingender baurechtlicher Bestandteil der Hallennutzung (Anordnung Flucht- und Rettungswege) der Gemeinbedarfsfläche zugeschlagen.

Im Rahmen vorangegangener Untersuchungen wurden auch die baulichen Entwicklungsperspektiven für das Sporthallengebäude geprüft.

Eine Aufstockung – aus städtebaulicher Sicht denkbar und vertretbar – scheint jedoch unter den heutigen Rahmenbedingungen insbesondere wegen der statischen Voraussetzungen wirtschaftlich nicht realisierbar.

Weil gerade im Hinblick auf die anstehende und ohnehin geplante Sanierung der Sporthalle eine in diesem Zusammenhang stehende geänderte Sichtweise / Beurteilung nicht ausgeschlossen werden sollte, wird auf der Grundlage von § 9 (3) Satz 2 BauGB hierzu eine Option in den Bebauungsplan aufgenommen mit einer – auf die Ebene(n) oberhalb der Sporthalle begrenzten – Vorgabe für die Art der Nutzung (WA) und die maximale Ausnutzung der Dachfläche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GF 1.400) und Gebäudehöhe (OK 196).

In der Untergeschossebene wird zudem die vorhandene Trafostation planungsrechtlich als 'Fläche für Versorgungsanlagen' festgesetzt (vgl. Kap. 6.9).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind neben dem Gebäudebestand im Geltungsbereich, die vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung und die Topografie des Geländes zu berücksichtigen. Die Überbaubarkeit wird durch den Zuschnitt des Grundstücks und die Einhaltung von Gebäudefluchten und Sichtbeziehungen zusätzlich beschränkt.

Von den heterogenen Gebäudekubaturen im Bestand ausgehend wird eine differenzierte Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung abgeleitet. Die festgelegte Dichte bewegt sich – abhängig vom jeweiligen Grundstückszuschnitt und damit der Fläche des jeweiligen Bezugsgrundstücks – im Bereich einer durchschnittlichen Ausnutzung bezogen auf das Quartier bzw. den Stadtteil, überschreitet aber in Teilen die für die Gebietskategorie 'Allgemeines Wohngebiet' in § 17 (1) BauNVO genannten Obergrenzen.

Das neue Gebäude soll – wegen der angestrebten städtebaulichen Wirkung – die benachbarten Gebäude in der Höhe übertreffen und geht damit an die Grenze der städtebaulichen Verträglichkeit. Die beiden Hochhausscheiben Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69 sollen um 2 – 3 Geschosse überragt werden. Hieraus ergibt sich im Vergleich zur Bebauung in der Motzstraße dann etwa eine doppelte Gebäudehöhe.

Zu diesem Zweck wird neben der maximalen Höhe auch eine Mindesthöhe festgesetzt. Vorgesehen sind – rein rechnerisch – bis zu zwölf Vollgeschosse. Vorplanungen sehen in der untersten Ebene ein Nicht-Vollgeschoss als Tiefgarage für die Unterbringung der Stellplätze vor – mit Anbindung an die Westendstraße. Die Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses als weiteres Nicht-Vollgeschoss (jeweils nach Definition der Hessischen Bauordnung HBO) richtet sich dann nach der absoluten Gebäudehöhe.

Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch absolute Werte für die Grundflächen und die Geschossflächen, um eine von der zugehörigen Baugrundstücksgröße unabhängige Beurteilungsgrundlage vorzugeben.

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung für die Flächen WA 1 und WA 2 liegt mit einer GR von jeweils 550 m² im Bereich der Obergrenze der BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl und mit einer GF von 4.200 m² bzw. 2.200 m² oberhalb der Obergrenzen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0.4/1.2), bleibt aber im Rahmen der Vorgaben für Besondere Wohngebiete (0.6/1.6) bzw. Kerngebiete (1.0/3.0).

Um der Charakteristik des denkmalgeschützten Ensembles und auch der städtebaulichen Dichte im Stadtteil Vorderer Westen entsprechen zu können, erscheint neben der effizienten Ausnutzung der Grundstücke auch eine Überschreitung der Obergrenzen hinsichtlich der Geschossflächen geboten (§ 17 (2) Nr. 1 BauNVO).

Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung für WA 3

Ein Erfordernis durch Regelung im Bebauungsplan entsteht, weil zur Umsetzung der präferierten städtebaulichen Konzeption 'Bau eines Solitärs' eine planungsrechtliche Situation entsprechend dem Ergebnis des vorgeschalteten kooperativen Gutachterverfahrens geschaffen werden muss. Ein Bauvorhaben dieser Höhe wäre nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Das Abprüfen etwaig zu befürchtender nachteiliger Auswirkungen auf die in § 1 (6) BauGB aufgeführten Belange hat im Bebauungsplanverfahren zu erfolgen. Die Abwägung muss alle zum Zeitpunkt bekannten Aspekte (nach Lage der Dinge) berücksichtigen.

Insbesondere sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) zu prüfen, dies ist im vorliegenden Fall vor allem zu beziehen auf den Aspekt 'Belichtung und Besonnung' benachbarter Gebäude. Dagegen ist der 'freie Blick ins Grüne' im vorliegenden Fall kein Qualitätsmerkmal, welches einen Konflikt mit der beabsichtigten Nachverdichtung auslösen könnte.

Ebenfalls zu berücksichtigen sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).

Die aus städtebaulicher Sicht erforderlich erscheinenden Festsetzungen können nur begrenzt durch vertragliche Regelungen ersetzt werden.

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung für die WA 3-Flächen liegt mit einer GR von 360 m² ebenfalls im Bereich der Obergrenze der BauNVO bezogen auf die Grundflächenzahl und mit einer GF von 3.000 m² deutlich oberhalb der Obergrenzen der BauNVO für die Geschossflächenzahl bei WA-Flächen, jeweils bezogen auf eine Bezugsfläche von ca. 1.120 m² (WA 3-Fläche zzgl. der Fläche Stadtplatz 'Westendstraße'). Doch auch hier wird der Rahmen der Vorgaben für Kerngebiete (1.0/3.0) eingehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GR 360 führt rechnerisch zu einer GRZ von 0,45 (maßgebliche Fläche des Baugrundstücks 805 m²) und zu einer GRZ von 0,32 bei Hinzunahme der Verkehrsfläche 'Motzplatz' mit südlichem Umgang (dann zusammen 1.120 m² Bezugsfläche).

Die im Bebauungsplan festgesetzte GF 3000 führt rechnerisch zu einer GFZ von 3,73 (maßgebliche Fläche des Baugrundstücks 805 m²) und zu einer GFZ von 2,68 bei Hinzunahme der Verkehrsfläche 'Motzplatz' mit südlichem Umgang (dann zusammen 1.120 m² Bezugsfläche).

Die Überschreitung ist nach § 17 (2) BauNVO aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn erstens besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und zweitens die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Notwendigkeit der Überschreitung ergibt sich aus der Absicht der Stadt Kassel, den in dem kooperativen Gutachterverfahren als beste Lösung prämierten Gebäudeentwurf umzusetzen. Gleichzeitig besteht die planerische Absicht, einen möglichst großen Teil der Grünflächen langfristig als öffentliche Park- und Spielfläche zu sichern. Zu berücksichtigen ist daher auch, dass die relevanten Grundstücksbezugsflächen (für die Ermittlung von GRZ / GFZ) durch die Ausweisung der öffentlichen und privaten Grünflächen 'künstlich' verkleinert werden.

Eine Vergrößerung der Bezugsfläche durch Ausweisung einer größeren Wohnbau-landfläche zur 'Heilung des Überschreitungstatbestandes' kommt vor diesem Hintergrund nicht in Frage. Gleichzeitig stellt die großflächige Sicherung der unmittelbar angrenzenden Grünflächen einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

Dies gilt gleichermaßen auch für Ausweisung einer 'privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Stadtplatz' an der Westendstraße. Auch hier wäre alternativ die zeichnerische Festlegung als Wohnbau-landfläche möglich gewesen. Die jetzt erfolgte Ausweisung verdeutlicht jedoch in sehr viel geeigneterer Art und Weise die planerische Absicht. Auch die Umsetzung der 'Stadtplatzidee' erhöht die Aufenthaltsqualität im Quartier und dient somit auch den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

In der Konsequenz resultiert hieraus die Überschreitung der in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung – insbesondere hinsichtlich der GFZ.

Darüber hinaus können auch die Abstandsflächenvorschriften der HBO für die Beurteilung der Beeinträchtigungen insbesondere in Bezug auf die Verschattung vorhandener Wohngebäude herangezogen werden (vgl. auch Kap. 6.5).

Sporthalle Aufstockung / Überbauung

Der Sporthallenkubatur wird auch hinsichtlich der bestehenden Nutzung ein angemessener baulicher Entwicklungsrahmen (im Bestand ca. 2.100 m², Planung: max. GR 2.400 m²) zugestanden, um etwaige funktionale Verbesserungen im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung zu ermöglichen.

Hinsichtlich der optionalen Sporthallen-Aufstockung spielt die Grundfläche – unter Berücksichtigung von Bodenschutzaspekten – keine Rolle. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Geschossfläche wird die Überbauung von etwa 1/3 der aktuell vorhandenen Dachfläche (2.100 m² x 1/3 = 700 m²) zugrunde gelegt. Städtebaulich vertretbar erscheint eine zweigeschossige Bebauung, so dass hierfür eine maximale Geschossfläche von 1.400 m² ermittelt wurde.

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

- die Festlegung absoluter Grundflächen GR (in m²),
- die Festlegung absoluter Geschossflächen GF (in m²),
- die Festsetzungen von max. Gebäude- bzw. Firsthöhen als NHN-Angaben (OK), für das geplante Hochhaus (WA 3) auch als Mindesthöhe.

Übersicht

	GR 1	GR 2	GF	Gebäudehöhe OK maximal
WA 1	550	1.200	4.200	207 ü NHN
WA 2	550	850	2.200	194 ü NHN
WA 3	360	720	3.000	210 - 215 ü NHN
Sporthalle (WA)	2400		(1.400)	189 üNHN (196 ü NHN)

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche auf dem zugehörigen Grundstück maximal überbaut werden darf. Die Gebäudegrundfläche umfasst dabei auch die Flächen von Laubengängen und Loggien.

Weiterhin ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Allgemeinen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO außerdem mitzurechnen die Grundflächen von

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

Die Grundfläche darf im vorliegenden Fall durch die zuvor genannten Anlagen bis zu der als GR 2 festgesetzten maximalen Größe überschritten werden. Im Verhältnis zur Bezugsgrundstücksfläche ergibt sich jeweils ein Wert, der etwa 60 bis 70 % der zugehörigen Grundstücksfläche entspricht – damit bleibt das Versiegelungsmaß im durch § 19 (4) Satz 2 BauNVO vorgegebenen Rahmen unterhalb der sog. 'Kappungsgrenze'.

Eine weitere Festsetzung bestimmt auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO, dass außerdem die Flächen von Tiefgaragen hiervon abweichend nicht in die Ermittlung der relevanten Grundflächen einzurechnen sind, um in Bezug auf den Stellplatznachweis für das geplante Wohnhochhaus einen möglichst großen Spielraum einzuräumen. Insbesondere kann damit eine weitgehend unbegrenzte Ausnutzung einzelner Grundstücke für eine Tiefgarage ermöglicht werden. Es ist nicht zu befürchten, dass - bezogen auf die Summe aller Bauflächen - die Grundflächen insgesamt 80 % überschreiten können. Auch die Tatsache, dass es sich bei dem Plangebiet fast vollständig um aufgefüllte Trümmerschuttberge handelt, rechtfertigt die Freistellung von der Anrechenbarkeit. Städtebauliche Nachteile erwachsen hieraus nicht.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung HBO) auf dem Grundstück maximal hergestellt werden darf.

Balkone und Loggien sind hierbei nach § 20 (4) BauNVO nicht mitzurechnen.

Gebäudehöhe (OK)

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

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird ein städtebaulicher Rahmen festgelegt, in dem sich zukünftige Bauvorhaben an der Westendstraße oder im Zusammenhang mit einer Sporthallen-Aufstockung aber auch Bauvorhaben im Bestand mit einem angemessenen Spielraum für Veränderungen bewegen müssen. Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzqualität der angrenzenden Bebauung gewährleisten (Begrenzung der Verschattung, § 17 (2) Nr. 2 BauNVO) wie auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen und denkmalschutzrechtlichen Aspekte in Bezug auf die bauliche Entwicklung berücksichtigen.

Bei den beiden vorhandenen Hochhäusern (Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69) wie auch bei einem zukünftigen Bauvorhaben an der Westendstraße ist die absolute Gebäudehöhe maßgeblich für das insgesamt dem Ensembleschutz unterliegenden Erscheinungsbild, vor allem aber auch für die verbleibende Wohnqualität (Grad der Verschattung) bezogen auf den Wohngebäudebestand.

Zum potenziellen Neubau an der Westendstraße wurden im Vorfeld mittels Studien zur Höhenentwicklung die Wirkung für die unmittelbar angrenzende Bebauung (Sporthalle einerseits und Westendstraße 1 – 5 andererseits), für den Straßenraum der Westendstraße, für den Blick aus der Motzstraße wie auch im Kontext mit den beiden Hochhäusern (Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69) untersucht. Das Gebäude mit seinen 11 Wohngeschossen ist gleichzeitig städtebaulicher Kontrapunkt für die Gesamtanlage Motzstraße und Auftakt für die Gesamtanlage Friedrich-Ebert-Straße.

Für das geplante Bauvorhaben an der Westendstraße wird im Ergebnis nun eine Bebauung von insgesamt 13 Ebenen ermöglicht, wobei die unterste Ebene mit einer annähernd höhengleichen Anbindung an das Niveau der Westendstraße hauptsächlich für die Anordnung von Stellplätzen (Tiefgarage) vorgesehen ist. Darüber sollen in der Eingangsebene ein 'Zwischengeschoss' (mit Abstellräumen, Technischeinrichtungen sowie einem multifunktional nutzbaren Raum und weitere 11 (Voll-)Geschosse zum Wohnen realisiert werden. Das Gebäude erreicht damit eine - gemessen am Kasseler Maßstab - überragende Höhe und soll sich auf diese Weise und durch die mit dem vorgeschalteten Wettbewerb gesicherte Architekturqualität in die Reihe der städtebaulichen Dominanten im näheren Umfeld einreihen (wie Friedrich-Ebert-Straße 25 mit ca. 39,00 m, Goethestraße 15 mit ca. 34,20 m, Friedrich-Ebert 160 - Wintershall-Gebäude mit ca. 45,30 m, Baumbachstraße 2 - Stadthallen-Hotel mit ca. 46,75 m, Sophienstraße 1 mit 33,80 m).

Um die gewünschte städtebauliche Wirkung tatsächlich auch zu erzielen, wird für das geplante Hochhaus neben der Maximalhöhe (215 m üNN) auch eine Mindesthöhe (210 m üNN) festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass das Gebäude die beiden vorhandenen 'Hochhausscheiben' um mindestens 1 Geschoss überragen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechend hohes Gebäude nach § 2 (8) Nr. 1 HBO als 'Hochhaus' (> 22 m über Oberkante Gelände) gilt und demnach als 'Sonderbau' in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren einzustufen ist.

Die volle Ausnutzung des städtebaulichen Rahmens führt im Falle des neuen Wohnhochhauses zu einer Überschreitung der Abstandsfläche (nach § 6 HBO) an der Westendstraße einerseits und zieht andererseits eine Überlagerung mit den Abstandsflächen der Sporthalle nach sich (vgl. Kap. 6.5)

Die dem Handlungskonzept zugrunde liegende Idee, die Eingangsebene mit dem Zugang zum Park zu verbinden, wird aufgenommen.

Die durch die Planung ermöglichte Wohngebäudeaufstockung auf dem Sporthalldach wird mit der absoluten Höhenbegrenzung auf maximal zwei zusätzliche Geschosse begrenzt.

Alle festgesetzten absoluten Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN), um eine eindeutige und damit rechtssichere Beurteilungsgrundlage zu schaffen.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen, müssen aber einen Mindestabstand zur Außenwand einhalten. Dies gilt auch für kleinere Aufbauten, beispielsweise zur Unterbringung von gebäudetechnischen Anlagen bis zu einem festgelegten Umfang (max. 25 m²).

6.4 Bauweise, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden ausnahmslos durch Festlegung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Baugrenzen WA 1 und WA 2

Mit der Platzierung der Baufenster werden die beiden bestehenden Baukörper als Teil des charakteristischen 1950er Stadtgrundrisses an dieser Stelle manifestiert.

Während das Hochhaus 'Friedrich-Ebert-Straße 67' als Solitär in der Grünfläche und ohne Bezug zum öffentlichen Straßenraum steht und in seiner räumlichen Wirkung unbedingt im direkten Zusammenhang mit dem zweiten gleichartigen Gebäude zu sehen ist, nimmt das Wohngebäude 'Westendstraße 1 – 5' die Gebäudeflucht der sich in nördlicher Richtung anschließenden Bebauung auf und ist eindeutig auf den Straßenraum orientiert. Die straßenbegleitende Ausrichtung des Gebäudes trägt damit in positiver Weise zur Raumbildung der Westendstraße bei.

Die Festlegung des Baufensters sieht vor, dass der vorhandene 'Vorgarten'-Abstand (1,25 m bis 1,50 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche) auch im Falle einer Überplanung vom Grundsatz her einzuhalten ist.

Bei der Festlegung der überbaubaren Flächen wurden Abstände zur vorhandenen Bebauung ebenso wie angemessene Spielräume für eine bauliche (Weiter-) Entwicklung der Bestandsgebäude berücksichtigt.

Baugrenze WA 3

Der Rahmenplanung folgend wird der Baukörper so platziert, dass er die Gebäudeflucht in der Westendstraße (Gebäude Nr. 1 – 5) aufnimmt und zur benachbarten Sporthalle vermittelt. Der geplante asymmetrische Baukörper wird jedoch aus der Flucht der Westendstraße gedreht. Die nordwestliche Fassade steht in einem Winkel von 27° – 28° zur vorhandenen Straßenflucht bzw. der Straßenfassade des Gebäudes 'Westendstraße 1 – 5'.

Im Rahmen des Gutachterverfahrens wird genau diese Positionierung positiv hervorgehoben, weil dadurch eine erhebliche Reduzierung der negativen Beeinträchtigungen erreicht werden kann (die Abstandsflächen zu den vorhandenen Wohngebäuden werden nicht tangiert und die gegenüberliegende Straßenseite möglichst wenig belastet).

Gleichzeitig orientieren sich die Blicke aus dem neuen Gebäude nicht auf die vorhandenen Gebäude sondern werden auf die grünen Zwischenräume der Stadt ausgerichtet. Es profitiert also auch die Wohnqualität im neu geplanten Wohnhochhaus.

Das markante Gebäude wird zudem auch einen neuen Endpunkt in der Sichtachse der Motzstraße bilden, gleichzeitig wird mit der Gebäudekörperstellung aber gewährleistet, dass der Durchblick auf die Grünfläche erhalten bleibt.

Die Positionierung des Baukörpers im östlichen Randbereich verdeutlicht die städtebauliche Absicht, den Kernbereich der 'Grünen Banane' von Bebauung freizuhalten. Zu diesem Zweck wird die Möglichkeit geschaffen, die östliche Gebäudekante bis in den heutigen Gehwegbereich und damit in die Gebäudeflucht des Hauses 'Westendstraße 1 – 5' zu 'schieben'. Dies erfordert auch eine Neuorganisation des Straßenrandbereiches – ein Teil des heutigen Gehweges soll dem Baugrundstück (ca. 80 m²) zugeschlagen werden.

Ein zentrales Gestaltungselement und damit ganz wesentliches Qualitätsmerkmal für die Architektur sind die – an die Formensprache der 1950er Jahre angelehnten – abgerundeten Fassadenabschnitte an den Gebäudeeckpunkten.

Dies zusammen rechtfertigt aus Sicht der Stadt die enge Fixierung der Gebäudeposition mit nur geringem Spielraum.

Die Textfestsetzung 3.2 regelt für die östliche Spitze des Baufensters innerhalb der WA 3-Fläche den 'Überlagerungsfall'. Demzufolge ist eine Auskrugung in die Verkehrsfläche – betroffen sind hier die private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg' und die Straßenverkehrsfläche 'Westendstraße' (nur der Gehwegbereich) oberhalb der Erdgeschosebene zulässig. Die Sicherstellung der verkehrlichen Funktion (Fußgängerverkehr) ist durch Einhaltung einer entsprechenden Durchgangshöhe zu gewährleisten. (vgl. Kap. 6.6).

Unterirdische Bauwerke / Baugrenze Tiefgarage WA 3

Weil die stadträumliche Wichtigkeit unter der Geländeoberfläche nicht gegeben ist, müssen die festgelegten Baugrenzen bei der Bebauung unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragengeschosse, Keller) nicht eingehalten werden.

Für das geplante Hochhaus wird – abgeleitet aus der bisher vorliegenden Gebäudeplanung die maximal mögliche Ausdehnung der Tiefgarage durch eine Baugrenze verbindlich festgelegt. Die zeichnerische Darstellung im Planbild soll insbesondere auch den mit der Anordnung aufgrund der topografischen Situation verbundenen aus dem Gelände heraustretenden Baukörper der Tiefgarage an der Westendstraße deutlich machen. Die hier entstehende eingeschossige Fassade der Tiefgarage schiebt sich (wie eine 'Bastion') aus dem Hang heraus (vgl. Textfestsetzung 3.1, Satz 2 und 3).

Baugrenze Gemeinbedarfsfläche

Die für die Sporthalle festgelegte Baugrenze schließt das Bestandsgebäude ein.

Allerdings ragt das Obergeschoss der Sporthalle etwa 2m in die öffentliche Verkehrsfläche (Luisenstraße) hinein. Der Geltungsbereich endet hier an der Flurstücksgrenze. Regelungen in Bezug auf die Auskragung sind nicht erforderlich.

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche ermöglicht darüber hinaus geringfügige Erweiterungen vor allem auf der West- und der Nordseite.

Dies gilt grundsätzlich auch für eine mögliche Aufstockung / Überbauung zu Wohnzwecken entsprechend – allerdings wird im Hinblick auf die Wohnverhältnisse im geplanten Hochhaus hierzu ergänzend ein Rücksprung von der nördlichen Baugrenze um 6 m festgesetzt. Damit soll einer ausreichenden Besonnung und Belichtung gerade der unteren Geschossebenen im geplanten Hochhaus Rechnung getragen werden (vgl. Textfestsetzung 3.3).

In diesem Zusammenhang wird auf die besonderen Abstandsflächenvorschriften hingewiesen (vgl. Kap. 6.5).

6.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen

Die erforderlichen Abstandsflächen entsprechend Hessischer Bauordnung (im Allgemeinen 0,4 H) sind grundsätzlich im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Weil sich die Abstandsflächen für das neue Hochhaus (WA 3) nicht im erforderlichen Umfang nachweisen lassen würden, werden auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB hiervon abweichende Abstandsflächenregelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um diesbezüglich die Genehmigungsfähigkeit auf der planungsrechtlichen Ebene herzustellen.

Für das Niveau der Westendstraße – maßgeblich ist das gemittelte natürliche Geländeneiveau von etwa 178,50m üNN (Mittelwert aus 176,70 m und 180,30 m) wäre bei einer absoluten Gebäudehöhe von 214,70 m üNN, dies entspricht einer relativen Höhe von 36,20 m) eine Abstandsflächentiefe von bis zu 14,50 m (parallel zur Fassade) zu berücksichtigen.

Aufgrund der geplanten gedrehten Gebäudekörperstellung ergibt sich eine die Mitte der Verkehrsfläche überschreitende Dreiecksfläche.

Durch die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes (und der damit im Zusammenhang stehenden Einziehung der Stellplatzflächen zur Verlagerung des Gehweges) wird sich die Breite der Verkehrsfläche im betroffenen Abschnitt von 20,30 m auf ca. 16,30 m verringern, die für die Abstandsflächenermittlung relevante Mitte der Verkehrsfläche liegt damit dann bei etwa 8,15 m jeweils gemessen vom hinteren Rand des Gehweges. Die Mitte der Verkehrsfläche verschiebt sich also um etwa 2 m nach Osten. Es ergibt sich in diesem Fall eine Überschreitung der Verkehrsflächenmitte um etwa 3,10 m (maximal) bzw. eine Dreiecksfläche von ca. 12 m².

Der Nachweis in westlicher Richtung ist ohne weitere Einschränkung möglich, denn hier grenzt die Wohnbaufläche direkt an die öffentliche Grünfläche ('Parkanlage'), die zu diesem Zweck in den Nachweis eingebunden werden kann.

In nordwestlicher und nördlicher Richtung ist zu vermeiden, dass die beiden Bestandsgebäude 'Friedrich-Ebert-Straße 67' und 'Westendstraße 1 – 5' in der Abstandsfläche stehen. Der gedrehte Gebäudekörper berücksichtigt aber genau dies. Eine mögliche Unterschreitung (Überlappung beider Abstandsflächen) könnte ge-

benenfalls – Eigentümerin ist hier dieselbe Wohnungsbaugesellschaft – durch entsprechende Baulasteintragungen abgesichert werden.

Auch in südlicher Richtung kann gegebenenfalls ein geringerer Abstand (Überlappung beider Abstandsflächen) durch entsprechende Baulasteintragungen gesichert werden. Dies ist insbesondere hinsichtlich der ebenfalls angedachten Aufstockung/Überbauung der Sporthalle (Eigentümerin: Stadt Kassel) für Wohnzwecke zu beachten.

Bis zur Straßenmitte ist die Inanspruchnahme der Westendstraße für den Abstandsflächennachweis bis zur Mitte der Verkehrsfläche zulässig. Eine Überschreitung würde auch Einschränkungen für die Bebaubarkeit der gegenüberliegenden Straßenseite nach sich ziehen – hier wäre die Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers erforderlich – und soll in jedem Fall vermieden werden.

Keine Einschränkung für gegenüberliegende Bebauung (Planung)

Die Zulässigkeit einer gegenüberliegenden Bebauung soll nicht eingeschränkt werden.

Als Maßstab wird hier die Schließung des Blockrandes an der Westendstraße (einschließlich der beiden Ecksituationen an der Motzstraße und am Königstor) mit einer entsprechend § 34 BauGB ermittelten Kubatur zugrunde gelegt. Verhältnismäßig erscheint hier eine bis zu fünfgeschossige Bebauung, gegebenenfalls auch mit Überhöhung an den beiden Blockecken.

Zu berücksichtigen wäre – ausgehend von einer Geschosshöhe von ca. 3 m – demnach eine für die Abstandsflächenermittlung maßgebliche Gebäudehöhe von rund 18 m.

Aus der nach HBO-Vorgabe erforderlichen Tiefe der Abstandsfläche (0,4 H) ergibt sich ein Abstandsflächenmaß von 7,20 m.

Die Breite der Verkehrsfläche beträgt im betroffenen Abschnitt der Westendstraße heute 20,30 m, die für die Abstandsflächenermittlung relevante Mitte der Verkehrsfläche liegt damit bei etwa 10,15 m jeweils gemessen vom hinteren Rand des Gehweges.

Durch die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes wird sich – wie oben beschrieben – die Breite der Verkehrsfläche im betroffenen Abschnitt auf ca. 16,30 m verringern, die für die Abstandsflächenermittlung relevante Mitte der Verkehrsfläche liegt damit dann bei etwa 8,15 m jeweils gemessen vom hinteren Rand des Gehweges. Die Mitte der Verkehrsfläche verschiebt sich also um etwa 2 m nach Osten.

Hieraus ergibt sich voraussichtlich keine Beschränkung für die Bebaubarkeit des gegenüberliegenden Grundstücks.

Berücksichtigung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Bestand)

Der Abstand zur Wohnbebauung Ecke Westendstraße/Motzstraße beträgt ca. 30m. Das neue Wohnhochhaus wird durch die südwestliche Position in Bezug auf die betroffene Ecksituation einen deutlich höheren Grad der Verschattung vor allem nachmittags auslösen. Die nach § 6 HBO einzuhaltende Tiefe der Abstandsfläche nimmt aber nicht einmal die Hälfte dieser Strecke ein.

Für die Bewertung wurde die Verschattungssituation für verschiedene Tage und Tageszeiten im Jahresverlauf rechnerisch simuliert. Dies hat ergeben, dass der durch das Vorhaben ausgelöste Umfang der Verschlechterung vertretbar ist und

keinesfalls die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet. Bei der Beurteilung kann zusätzlich berücksichtigt werden, dass in der Erdgeschosebene des betroffenen Gebäudes keine Wohnnutzung vorhanden ist, sondern vorwiegend Kfz-Stellplätze untergebracht sind.

Im Ergebnis wird der Grad der Beeinträchtigung als verträglich bezeichnet und dem Zugewinn an städtebaulicher Qualität untergeordnet.

Auf der Grundlage von § 6 (11) HBO soll durch entsprechende Festsetzung (Nr. 4.1) eine Reduzierung der Abstandsfläche für das neue Wohnhochhaus an der Westendstraße auf 0,25 H anstelle von 0,4 H ebenso ermöglicht werden wie eine Überlagerung mit den Abstandsflächen der Sporthalle. Darüber hinaus gelten ansonsten die 'normalen' Abstandsregelungen des § 6 der Hessischen Bauordnung.

6.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Ein wesentliches Element des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der öffentlichen Verkehrsflächen / Räume zur Schaffung neuer Wegeverbindungen und verbesserter Zugänge einerseits und andererseits zur Sicherung von multifunktional nutzbaren Flächen für den Aufenthalt von Menschen.

Die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes. Sie (ent-)stehen im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben an der Westendstraße und ergänzen an wichtigen Stellen das zukünftige Wegenetz. Die Planungen hierzu sind rechtzeitig mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

Der Bebauungsplan definiert durch entsprechende Festsetzung den Zweck der Flächen und bildet damit die planungsrechtliche Grundlage für die nachfolgenden Objektplanungen.

Stadtplatz 'Annastraße'

Die Fläche des zukünftigen Stadtplatzes an der Haltestelle 'Annastraße' wird entsprechend ihrer funktionalen Abgrenzung zeichnerisch festgesetzt. Dabei verschiebt sich insbesondere der (jetzt niveaugleich geplante) Übergang zur Fahrbahn der rückwärtigen Erschließungsstraße im Süden des Platzes.

Der vorliegende Entwurf für die Platzgestaltung wird entsprechend berücksichtigt.

Anstelle der Rasenfläche ist ein überwiegend befestigter und vielfältig nutzbarer Platz vorgesehen. Für die angestrebte Multifunktionalität sind die technischen Voraussetzungen zu schaffen.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal soll eine neue Baumgruppe darstellen, die von einer umlaufenden Sitzgruppe eingefasst wird. Die Baumstandorte werden zeichnerisch festgesetzt.

Für die Platz-Entwässerung ist ein neuer Kanal bis zur Westendstraße herzustellen.

Stadtplatz 'Treppenanlage Luisenstraße'

Mit dem Handlungskonzept zur 'Grünen Banane' wurde die Idee entwickelt, den Eingangsbereich der Sporthalle von der Luisenstraße als 'Einstieg' zum 'Motzberg' attraktiver zu gestalten. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche sichert die in der vorlaufenden Planung entstandene Idee einer großzügigen nach Süden ausgerichteten Treppenanlage (mit Sitzstufen) mit dem hierfür veranschlagten Flächenbedarf ab.

Der Höhenunterschied vom Gehweg an der Luisenstraße zur Sporthallenebene bzw. der Hallenvorfläche beträgt etwa 4,0 m.

Die Treppenanlage soll keine reine Verkehrsfläche sein. Sie soll ein ergänzendes Angebot zum Park darstellen und gerade auch im Zusammenhang mit dem Sporthalleingang (Sportler) Raum zum Warten und Verweilen schaffen.

Die Details sind im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung zu klären.

Stadtplatz 'Westendstraße'

Aus dem kooperativen Gutachterverfahren ist eine weitere kleine Platzfläche entstanden, die im Bereich des neuen Zugangs von der Motzstraße entstehen soll. Sie bildet mit einer eigenen Aufenthaltsqualität einen städtisch geprägten Vorplatz zum neuen Wohnhochhaus.

Die Festlegung der um den geplanten Baukörper auf der Südseite herumführenden Verkehrsfläche ermöglicht bzw. gewährleistet neben der wichtigeren Ost-West-Verbindung (Fußweg von der Westendstraße auf den 'Motzberg') nördlich des geplanten Wohnhochhauses auch die im Rahmenplan ebenfalls vorgesehene barrierefreie Zugänglichkeit der Sporthallenebene von der Westendstraße aus als öffentlich nutzbare Verbindung entsprechend den Vorgaben der DIN 18040-1 bzw. 18040-3 und mit einer Mindestbreite von 2,00 m.

Ziel ist die Herstellung einer auch für mobilitätseingeschränkte Menschen tauglichen Erschließung der Sporthallenebene bzw. auch die Möglichkeit der Umfahrbarkeit. Anzustreben ist, die Verbindung als barrierefreien Zugang der Spielplatzbereiche auf dem Motzbergplateau weiterzuführen. Es ist ausdrücklich keine Kfz-Erschließung zu gewährleisten bzw. herzustellen.

Die so festgesetzte Fläche umfasst auch den im favorisierten Entwurf von Roller Architekten (vgl. kooperatives Gutachterverfahren) dargestellten Vorplatz, der mit einer eigenen Aufenthaltsqualität einen städtisch geprägten halböffentlichen Raum vor dem neuen Wohnhochhaus bilden soll.

Die Realisierung des Weges wie auch des Platzes obliegt innerhalb der Wohnbau-landfläche dem Investor / Grundstückseigentümer (GWH).

Im Hinblick auf die Objektplanungsebene wird eine gewisse Anpassung des Verlaufs ermöglicht. Die exakte Lage der zeichnerisch festgesetzten Fläche kann geringfügig abweichen.

Parallelerschließung ('verkehrsberuhigter Bereich')

Mit einem gegenüber dem Bestand reduzierten Querschnitt (jetzt max. 5,00 m) wird die südliche Parallelerschließungsstraße als 'verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt.

Der Zusatz 'verkehrsberuhigter Bereich' verdeutlicht die planerische Absicht, eine niveaugleiche Fläche für die gemischte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer im Zusammenhang mit der Gestaltung des sich anschließenden Stadtplatzes herzustellen.

Die hier vorhandenen 5 Parkstände am nördlichen Fahrbahnrand entfallen. Aufgrund der im Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße nach deren Umgestaltung entstehenden zusätzlichen Parkplätze (rund 30 Stück) erscheint der Verlust an dieser Stelle vertretbar.

Die GWH beabsichtigt, die in diesem Bereich auf der Südseite wegfallenden privaten Stellplätze in annähernd gleicher Zahl im Bereich der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 67/69 wieder herzustellen.

Die Fläche muss die gleichen funktionalen Voraussetzungen wie der Stadtplatz hinsichtlich Oberflächengestaltung und Lkw-Befahrbarkeit erfüllen. Gleichzeitig soll die Kfz-verkehrstechnische Funktion als Verbindung zwischen Westendstraße und Westenburgstraße gerade im Hinblick auf die Anbindung der vorhandenen Stellplätze aufrechterhalten werden. Die für die Fahrdynamik maßgeblichen Abmessungen werden nicht verändert.

Auch wenn die Entwässerung des 'Stadtplatzes Annastraße' einen neuen Kanal bis zur Westendstraße erfordert, soll eine grundhafte Erneuerung nicht erfolgen.

Fußwege

Neben der vorhandenen geradlinigen Verbindung zwischen der zuvor beschriebenen Parallelschließung bzw. der Friedrich-Ebert-Straße im Norden und der Luisenstraße im Süden (am Fußgängerüberweg) wird ein weiterer Fußweg in Ost-West-Richtung zeichnerisch festgesetzt. Dieser – im Bestand so nicht vorhandene – Weg soll eine wesentliche Lücke im Netz schließen.

Der Weg wird in seinem westlichen Abschnitt als öffentliche Fläche und in seinem östlichen Abschnitt – im Zusammenhang mit Neubau-Projekt bzw. der geplanten Tiefgaragen-Unterbauung – als private Fläche festgesetzt. Einzelheiten zur Herstellung des Weges und zur Unterhaltung sind mit der GWH noch vertraglich zu regeln.

Mit dem neuen Zugang von der Westendstraße in Höhe der Motzstraße wird ein weiterer im Handlungskonzept beschriebener Baustein nun durch den Bebauungsplan eine planungsrechtliche Grundlage erhalten. An dieser Stelle kann der Zugang wegen der topografischen Situation voraussichtlich jedoch nur als Treppenaufgang hergestellt werden. Geplant ist eine funktionale und gestalterische Verknüpfung mit der GWH-Neubaumaßnahme an der Westendstraße (WA 3).

Für die vorgenannten Wegeverbindungen werden Mindestbreiten als Grundlage für die nachfolgende Objektplanung festgelegt. Um den Gestaltungsspielraum für die nachfolgende Objektplanung nicht unnötig einzuschränken, wird eine Möglichkeit zur Abweichung von der zeichnerischen Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass nicht alle erhaltenswerten Bäume vermessungstechnisch erfasst sind, eine weitgehende Berücksichtigung aber aus planerischer Sicht erwünscht ist. Der Rahmen möglicher Veränderungen wird durch die Gleichwertigkeit in verkehrlicher Hinsicht beschränkt. Dies bezieht sich in erster Linie auf die (möglichst direkte) Anbindung an die Motzstraße in dem einen Fall und das Ziel 'Barrierefreiheit' im anderen Fall.

Im Zusammenhang mit einer veränderten Situation im Sporthallen-Umfeld (siehe nachfolgender Punkt) soll auch die Möglichkeit für eine möglichst barrierefreie Verbindung vom Sporthallenniveau auf das 'Motzberg-Plateau' und weiter zur Friedrich-Ebert-Straße geschaffen werden. Um der nachfolgenden Objektplanung in diesem Punkt nicht vorzugreifen, wird der geplante Verlauf dieses Weges nur als Hinweis symbolisch (gestrichelt) übernommen.

Hallenumfahrt (Andienungsfläche)

Mit dem Bebauungsplan wird die Herstellung einer neuen Hallenumfahrt (nicht durchgängig für Kfz !) als Verbindung zwischen Westendstraße und Luisenstraße festgesetzt.

Auch die Anbindung der Halle an die Westendstraße erfordert eine rampenähnliche Zufahrt. Sie ist an der vorgesehenen Stelle aufgrund der Höhensituation aber mit

einer – im Vergleich zum Bestand (Anfahrt von der Luisenstraße) – geringeren Steigung möglich (etwa 6 %), so dass die Sporthallenebene künftig besser zugänglich wäre (für Fahrräder, Kinderwagen, Rollstühle). Ob das Maß der Barrierefreiheit den Vorgaben der DIN 18040-1 bzw. 18040-3 genügen wird, muss in der nachfolgenden Objektplanung geklärt werden.

Die verbesserte Andienungssituation kommt auch einer verbesserten Erreichbarkeit für Notverkehre oder auch Fahrräder zugute. Zusätzlich sieht die Planung vor, die Fläche aufzuweiten, um im Außenbereich der Sporthalle eine höhere Aufenthaltsqualität und mehr Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Unterbringung von zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten im Hallen-Nahbereich wäre sinnvoll. Auch die Anordnung einzelner Spiel- / Sportgeräte ist vorstellbar.

Die zu diesem Zweck festgesetzte Fläche ist derzeit noch Teil der überwiegend dicht bewachsenen Böschung und demzufolge Bestandteil der heutigen Grünflächen.

Der exakte Verlauf bzw. die Abgrenzung zwischen Gemeinbedarfsfläche einerseits und Verkehrsfläche andererseits wie auch zwischen Verkehrsfläche einerseits und Grünfläche andererseits wird erst im Rahmen nachfolgender Objektplanungen bestimmt. Das mögliche Maß der Veränderung am Bestand hängt dabei insbesondere von der Beschaffenheit des Aufschüttungskörpers und von der abschließenden Bewertung des Gehölzbestandes ab (der im Zuge der nachfolgenden Planung noch einzumessen ist).

Westendstraße

Die vorgesehene Platzierung eines neuen Baukörpers an der Westendstraße wie auch die zuvor beschriebene geplante Andienung machen eine Neuordnung im betroffenen Abschnitt des Straßenrandbereiches erforderlich, die den Verlauf des Gehweges und die vorhandene Stellplatzanlage betreffen sowie in der Folge auch die hier vorhandenen Leitungen verschiedener Versorgungsunternehmen.

Weil ein Teil der Gehwegfläche dem neuen Baugrundstück als allgemein nutzbare private Verkehrsfläche zugeschlagen werden soll und weil eine Zufahrtsmöglichkeit auf das neue Baugrundstück zu gewährleisten ist, müssen das Verschwenken des Gehweges und das nördliche Ende der Parkplatzanlage (Schrägparkstände) um ca. 23 m nach Süden verlagert werden. Der Gehweg soll in der im Bestand vorhandenen Breite (ca. 3,50 m) entsprechend neu hergestellt werden. Durch die Veränderung entfallen 9 Parkplätze, von denen vier am Fahrbahnrand (Längsaufstellung) ersetzt werden können. Das verbleibende Defizit wird durch das mit der Umgestaltung erzeugte 'Plus' in der Friedrich-Ebert-Straße aufgefangen (hier entstehen rund 30 zusätzliche Parkplätze).

Ein gesondertes Einziehungsverfahren nach den Vorgaben des Hess. Straßengesetzes erscheint nach bisheriger Prüfung nicht erforderlich.

Die verkehrliche Funktion des Gehweges ist von der Veränderung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Veränderung des Straßenquerschnittes an dieser Stelle auch die für die Ermittlung der Abstandsflächen maßgebliche Mitte der Verkehrsfläche beeinflusst. Die Mittelachse (zwischen den beiden Grenzen an der Gehweghinterkante) verschiebt sich um etwa 2m nach Osten. Ob die vorhandenen Baumstandorte (7 x Kaiserlinde) vollständig erhalten werden können, kann erst auf der Ebene der Objektplanung geklärt werden. Die geplante Tiefgaragenzufahrt kollidiert voraussichtlich mit dem nördlichsten Baum der Reihe (vgl. Kap.6.11).

6.7 Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die die ansonsten anzuwendende allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO) in Verbindung mit der baulichen Nutzung gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen beschränken.

Weil die städtebauliche Integration von (oberirdischen) Garagen regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken, wird deren Zulässigkeit auf bauwerksintegrierte Lösungen beschränkt (vgl. z.B. Friedrich-Ebert-Straße 69).

Zulässig bleiben damit Garagen-Stellplätze ansonsten nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen.

Für die Anordnung von Tiefgaragenstellplätzen (unter der Geländeoberfläche) darf jedoch nur die zu diesem Zweck zeichnerisch festgesetzte Fläche in Anspruch genommen werden. Diese Fläche berücksichtigt den Stellplatzbedarf des in Verbindung mit dem Neubau an der Westendstraße zu erbringenden Nachweises (lt. Satzung 1 Stellplatz je Wohneinheit).

Um den Schutz der erhaltenswerten Bäume gewährleisten zu können, müssen die jeweiligen Standorte jedoch auch bei unterirdischen Baumaßnahmen in ausreichender Form Berücksichtigung finden. Der einzuhaltende Mindestabstand ergibt sich aus Festsetzung 12.3.

Über die bauwerksintegrierten Lösungen hinaus sind Stellplätze (offen oder auch überdacht als Carport) auch innerhalb der hierfür entlang der südlichen Verbindungsstraße zwischen Westendstraße und Westerburgstraße gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig. Mit der dem Bestand entsprechenden Anordnung (direkt am öffentlichen Straßenraum) bleibt die erforderliche Flächeninanspruchnahme auf das Mindestmaß reduziert. Für die im Abschnitt der 'Grünen Banane' wegfallenden privaten Stellplätze kann hier zumindest in Teilen Ersatz geschaffen werden.

Bauliche Lösungen als Carports (überdachte Stellplätze) können, wenn sie zur Architektur des jeweiligen Bauwerks passen, zudem einen positiven raumwirksamen Beitrag zur Gestaltung leisten.

Um eine möglichst hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität im Innern des Plangebietes zu sichern, wird (nur) für zukünftige Neubau- und Ersatzvorhaben eine relative Obergrenze für oberirdische Stellplätze in Bezug zur Gesamtzahl der zu errichtenden Stellplätze festgelegt (< 20 %). In der Konsequenz ergibt sich die Notwendigkeit, eine Mindestanzahl von Stellplätzen (> 80 %) in unterirdischen Anlagen anzuordnen.

Da bei Umbaumaßnahmen im Bestand – auch wenn sie genehmigungspflichtig sind (wie z. B. Aufstockungsprojekte) – eine so rigide Vorgabe aufgrund der Gegebenheiten keine realistische Umsetzungschance hat, gilt diese Vorgabe ausschließlich für Neubauvorhaben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeit zum neuen Baugrundstück (WA 3) im Hinblick auf die Tiefgaragen-Anbindung verbindlich von der Westendstraße vorzugeben. Von hier kann eine annähernd höhengleiche Fahrerschließung für eine Tiefgeschoss-Ebene mit Stellplätzen organisiert werden. Dies entspricht der Grundidee für die Gebäudekonzeption

wie sie im Handlungskonzept 'Grüne Banane' hergeleitet wurde. Gleichzeitig werden damit Lösungen ausgeschlossen, die eine Zufahrt über die sich anschließenden 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' vorsehen, um diese hochwertigeren (Fußgänger-) Flächen mit Aufenthaltsqualität von Konflikten mit Kfz-Verkehr freizuhalten.

Im weiteren Verfahren ist auf der Ebene der Objektplanung – insbesondere in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie dem Umwelt- und Gartenamt zu klären, ob der im zukünftigen Zufahrtsbereich stehende 'Beuys-Baum' integriert werden kann oder ob und wo eine Ersatzpflanzung in diesem Bereich (zeichnerisch festgesetzte Neuanpflanzung, vgl. Textfestsetzung Nr. 12.1, Satz 2) möglich ist.

6.8 Nebenanlagen

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

6.9 Versorgungsanlagen

Die Fläche der vorhandenen und auch mittel- und langfristig benötigten Trafostation im Untergeschoss der Sporthalle wird durch eine entsprechende zeichnerische Ausweisung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche 'Sporthalle' mit der Ergänzung 'im UG' (=Untergeschoss) planungsrechtlich gesichert.

Der Standort ist vom Grundsatz her städtebaulich verträglich und würde auch einer Aufwertung der problematischen Unterschosszone (Ziel Rahmenplanung) nicht prinzipiell entgegenstehen.

Die Fläche wird daher im Rahmen der hier vorliegenden Planung mit dem derzeitigen Flächenbedarf zugunsten der Städtische Werke Netz+Service GmbH gesichert. Eine ergänzende textliche Festsetzung sichert auch die für die Leitungszuführung erforderliche Fläche zur Luisenstraße.

6.10 Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen'.

Verkehrslärm

Dies betrifft im vorliegenden Fall vor allem die durch die Verkehrsbelastung der Friedrich-Ebert-Straße begründete Lärmsituation im Hinblick auf die planungsrechtliche Festlegung von Wohnnutzung durch Ausweisung von Flächen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA 1 und WA 2). Die Lärmbelastung der Straße 'Königstor' könnte im Falle der zumindest planungsrechtlich ermöglichten Aufstockung der Sporthalle für Wohnzwecke relevant werden.

Die im Ergebnis für beide Situationen nicht auszuschließende Überschreitung der relevanten Belastungsgrenzen (DIN 18005, 16. BImSchV, TA Lärm) erfordert gegebenenfalls und im Einzelfall abzuprüfende schallmindernde Maßnahmen.

Die als 'WA 3' bezeichnete Fläche scheint dagegen auf der Grundlage bisher vorliegender Daten nicht von einer signifikanten Verkehrslärm-Vorbelastung betroffen zu sein.

Der verantwortungsvolle Umgang mit diesem Thema erfordert jedoch auch hier eine Berücksichtigung im Rahmen nachfolgender Verfahren.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der beiden zuvor genannten Straßen in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation an diesen Stellen grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken für die relevanten Situationen (Friedrich-Ebert-Straße: Stadtplatz Annastraße, Einmündungsbereich Westendstraße und Kreuzungsbereich Königstor / Westendstraße / Luisenstraße) jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, werden im Bebauungsplan Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude mit dem Ziel verbindlich festgesetzt, eine hohe Wohnqualität und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Die Festsetzungen von lärmtechnisch relevanten Maßnahmen sind verbindlich für Neubauten (WA 3 und potenzielle Sporthallen-Aufstockung) und für wesentliche Änderungen an bestehenden Gebäuden (WA 1 und WA 2).

Die Maßnahmen greifen auf verschiedenen Ebenen der Gebäudeplanung:

Sie betreffen die Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung), die Haustechnik (Lüftungssystem) sowie die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu bestimmen ist.

Die Anordnung der sensibleren Individualräume (Schlafzimmer) an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der hier Wohnenden Rechnung. Die anderen Aufenthaltsräume sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden kann.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch wird die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig aussetzen hat.

Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen. Das resultierende Bauschalldämmmaß (Kombination aus Fenster, Türen, Wand und ggf. nach außen führende Belüftungseinrichtungen) ist dabei in Abhängigkeit zum Lärmpegelbereich zu sehen, der im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung sinnvollerweise jeweils für alle betroffenen Fassadenseiten geschossweise zu ermitteln ist. Aufzuführen sind alle Lärmpegelbereiche > II (maßgeblicher Außenlärmpegel von 61 dB(A)), wo sich besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben. Die Anforderungen in den Lärmpegelbereichen der Stufe I und II werden bereits mit dem Einbau eines Fensters erfüllt.

Sportlärm

Regelmäßig sind auch Sportveranstaltungen verantwortlich für die Einschränkung von Wohnqualität, insbesondere weil diese häufig auch in den besonders schützenswerten Ruhezeiten stattfinden. Als weitere Lärmquelle sind daher die verschiedenen Sporthallennutzungen mit ihren Lärmemissionen (einschl. der Geräusche durch An-/Abfahrt von Zuschauern/Besuchern) im Hinblick auf eine möglichst umfassende Konfliktvermeidung bzw. -minimierung zu berücksichtigen (vgl hierzu Kap.2.8).

Die Auswirkungen betreffen in diesem Fall vor allem die vorgesehene neue Wohnbebauung (WA 3) in direkter Nachbarschaft zur Königstor-Sporthalle, eventuell aber auch die mit diesem Verfahren ebenfalls vorbereitete Überbauung der Sporthalle zu Wohnzwecken.

Zusammenfassung

Aufgrund überschlägiger Annahmen wird davon ausgegangen, dass die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte im Falle einer Neubebauung überwiegend nachgewiesen werden kann.

Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch eine gebäudebezogene Untersuchung der aktuellen Lärm-Situation (Verkehr und Sport) wie auch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt. Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.11 Grünflächen und grünordnerische Vorgaben

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Die städtebauliche Neuordnung der Flächen - auch in Verbindung mit Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung (vor allem als zusätzliche Wohnbebauung) - entspräche den grundsätzlichen Vorgaben des Umweltschutzes (§ 1a (2) Satz 1 BauGB), würde nach derzeitigem Erkenntnisstand aber eine geringfügig negative (rechnerische) Bilanz im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht auslösen. Mit dem Leitbild 'Nachverdichtung' ist im vorliegenden Fall die Tatsache verbunden, dass vorhandene Freiflächenpotenziale und Gehölzbestände reduziert werden. Gleichzeitig ist aber gerade die Sicherung der großen zusammenhängenden Freiflächen für eine dauerhaft öffentliche Nutzung ein ganz zentraler Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Damit sollen die Grundzüge des 1950er-Städtebaus, die sich durch das besondere Verhältnis der Gebäude zu den ihnen umgebenden Grünflächen auszeichnet, erhalten und dauerhaft gesichert werden.

Mit der 'groben' Funktionszuweisung' - abgeleitet vom Handlungskonzept 'Grüne Banane' - stellt der Bebauungsplan nicht nur die planungsrechtliche Grundlage dar, sondern gibt auch einen groben inhaltlichen Rahmen für die nachfolgende Objektplanung vor.

Flächenfestsetzungen

Grünflächen	7.890 m ² , davon
- öffentliche Grünflächen 'Parkanlage'	2.090 m ²
- öffentliche Grünflächen 'Parkanlage/Spielplätze'	4.760 m ²
- private Grünflächen 'Parkanlage'	1.040 m ²

Parkanlagen (öffentlich) und Parkanlagen (privat)

Hinter der planungsrechtlichen Festlegung als 'öffentliche Grünfläche' steht neben der Bestandssicherung die im Vorfeld abgestimmte Bereitschaft der GWH, die zwischen den beiden Hochhausscheiben liegende Grünfläche zu einem großen Teil (ca. 2.290 m²) im Rahmen eines Grundstückstauschgeschäftes an die Stadt Kassel zu übertragen.

Die private Grünfläche 'Parkanlage' wird analog zur Anpassung bei den Flächen der beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2 um rund 95 m² ebenfalls bis an die neue geplante Wegefläche erweitert.

Die textliche Festsetzung zur Gestaltung der als 'Parkanlagen' festgesetzten Grünflächen folgt dem Bild der 'durchfließenden Grünlandschaft' und unterstützt so den ursprünglichen Planungsansatz des 'Licht, Luft, Sonne – Städtebaus'. Der Charakter der Parkflächen wird maßgeblich durch die Vielzahl der größeren Bäume geprägt.

Insbesondere soll auch zukünftig ein dichter sichtbehindernder Bewuchs in der 'Mittalebene' verhindert werden. Die durchlaufende Wiesen-Rasen-Landschaft bietet Möglichkeiten der Aneignung für vielfältige Formen von Erholung und Spiel und hat dadurch einen erhöhten Freizeitwert für die Bevölkerung, insbesondere aber für die Bewohner des Quartiers.

Spielplätze, öffentlich

Als Ergänzung der 'Parkanlagen-Flächen' werden zwei verschiedene Kategorien von Spielplatzflächen festgelegt und für die jeweilige Zielgruppe verbindlich definiert.

Die räumliche Anordnung gibt nur einen groben Rahmen vor und lässt bewusst einen ausreichend großen Spielraum für die nachfolgende Freiraum- bzw. Spielplatzplanung.

Der zeichnerisch festgesetzte 'Kleinkind-Bereich' (bis 6 Jahre) resultiert aus der für die Neubebauung an der Westendstraße erforderlichen Verlagerung des bisher dort angeordneten Spielbereiches. Der geplanten Anordnung zwischen den beiden Hochhäusern 'Friedrich-Ebert-Straße 67 und 69' liegt die Auffassung zugrunde, dass sich die 'normalen' Formen des Kleinkindspiels mit den Bedürfnissen der umliegenden Wohnnutzung vertragen. Weil sich der Kleinkind-Spielbereich damit noch auf dem 'Motzberg-Plateau' befindet und im Zusammenhang mit der 'Parklandschaft' zu sehen ist, sollten Ausstattung und Gestaltung hierauf entsprechend abgestimmt werden (z.B. keine großvolumigen Spielgeräte als Sichtbarrieren).

Der zeichnerisch festgesetzte Spielbereich für Kinder bis 14 Jahre – hier können also ebenfalls auch Spielmöglichkeiten für die 'Kleinen' entstehen – umfasst Flächen der heutigen Spielplatzanlage und aber auch große Teile des Hangbereiches. Er schließt sich in südlicher Richtung an den Kleinkind-Bereich an und rückt damit weiter von der vorhandenen Wohnbebauung weg. Der Ausgestaltung des Spielplatzbereiches – insbesondere die zukünftige Modellierung wie auch der exakte Verlauf bzw. die Abgrenzung zwischen der Grünfläche einerseits und Verkehrsfläche andererseits – wird erst im Rahmen nachfolgender Objektplanungen bestimmt.

Erhaltenswerte Bäume

Die zeichnerische Festsetzung von insgesamt etwa 50 erhaltenswerten Bäumen verdeutlicht deren Bedeutung für das Plangebiet hinsichtlich des Erscheinungsbildes wie auch im Hinblick auf den klimatischen Wert.

Die erhaltenswerten Bäume im südlichen Bereich der Grünfläche werden - abgesehen von den unter besonderem Schutz stehenden 'Beuys-Bäumen' - nicht zeichnerisch festgesetzt, um die Gestaltungsmöglichkeiten für die nachfolgende Entwurfsplanung nicht unnötig einzuengen. Der Erhalt der Bäume steht unter dem Vorbehalt einer erneuten Prüfung im Rahmen der Objektplanung und wird durch die fachliche Begleitung des Umwelt- und Gartenamtes sichergestellt.

Zu den festgesetzten 'erhaltenswerten Bäume' lassen sich vier Gruppen bilden, die jeweils für einzelne Teilräume oder Plangebietsabschnitte besonders prägend sind. Zusätzlich sind viele Bäume Bestandteil des 'Kunstwerkes 7000 Eichen'.

Bäume an der Stellplatzanlage Westendstraße (Lindenreihe)

Die vorhandene Baumreihe (7 Stück) gehört vollständig zum 'Kunstwerk 7000 Eichen'. Sie steht im Kontext mit der Architektur der Königstor-Sporthalle und ist als lineare Figur vor der Ostfassade mit den großen Kronen auch prägend für den Straßenraum bzw. auch den Stadtraum.

Der Bestand ist durch die mit dem Bebauungsplan im Zusammenhang stehenden Planungen betroffen, weil der nördlichste Baum der Reihe in Verbindung mit der Herstellung der Tiefgaragenzufahrt (des Neubau-Projektes) voraussichtlich nicht gehalten werden kann und gegebenenfalls ersetzt werden müsste. Für diesen Fall wird eine Neuanpflanzung in der nördlichen Verlängerung der vorhandenen Reihe vorgesehen und entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

Bäume entlang des Fußweges (Apfeldorn-Reihe)

Auch diese Baumreihe am westlichen Rand des Geltungsbereiches (10 Stück) ist Teil des 'Beuys-Kunstwerkes'. Die klein- bis mittelkronigen Bäume sind nicht alle gleichen Alters (einige sind erst kürzlich nachgepflanzt worden) und daher nicht in demselben Maße stadtbildprägend wie die zuvor genannte Lindenreihe, sie sind aber als wegebegleitendes Element ein wichtiges Orientierungsmerkmal.

Bäume im öffentlichen Grünbereich

Ein übergeordnetes gestalterisches Prinzip ist bei den in der Parkfläche stehenden Bäumen nicht erkennbar - es gibt Einzelbäume, Baumgruppen und in Ansätzen auch lineare Strukturen. In der Gesamtheit ist der Baumbestand erhaltenswert, daher umfasst der durch den Bebauungsplan abgesicherte Schutz grundsätzlich alle größeren Bäume in nördlichen - heute noch privaten - Bereich der Grünfläche (überwiegend 'Beuys-Bäume').

Gleichwohl können unter Wahrung des Gesamteindrucks insbesondere im südlichen Bereich auch einzelne Bäume in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt entfallen, wenn eine Abwägung im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung dies sinnvoll erscheinen lässt oder ein Entfernen aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu umgehen ist.

Bäume innerhalb der privaten Flächen ('Ahorn-Schlange')

Alle zeichnerisch festgesetzten Bäume innerhalb der privaten Flächen sind aufgrund ihres Stammumfangs bereits über die Baumschutzsatzung gesichert. Mit der pla-

nungsrechtlichen Sicherung wird jedoch ein von der Satzung unabhängiger Schutzstatus auf anderer Ebene erzeugt.

Zusätzlich besteht für die aufgrund ihrer Anpflanzungsanordnung besondere Ahornreihe ein Schutz durch die Zugehörigkeit zum 'Beuys-Kunstwerk'.

Neuanpflanzung Einzelbäume

Im Bereich des neuen Stadtplatzes werden auf der Grundlage der abgestimmten und vom Magistrat beschlossenen Entwurfsplanung 4 neu anzupflanzende Bäume als Ersatzpflanzung für die entfallenden Bestandsbäume zeichnerisch festgesetzt.

Die Anordnung als Gruppe soll ein Pendant zur vorhandenen großen Platane auf der nördlichen Platzseite schaffen und verdeutlicht die Absicht mit der Neuanpflanzung wiederum einen positiven Beitrag für das Straßenbild (Friedrich-Ebert-Straße) zu leisten. Aus diesem Grund wird auch die Artenauswahl stark begrenzt. Die für den Stadtplatz derzeit vorgesehene schmalblättrige Esche und der geplante Straßenbaum der Friedrich-Ebert-Straße (Amberbaum) wird hierbei ebenso berücksichtigt wie andere alternative stadterprobte Arten, die im Zusammenhang mit der Platzgestaltung ansonsten in Frage kommen.

Weil eine städtebauliche Notwendigkeit zu exakt dieser Anordnung nicht gegeben ist, sind Abweichungen bei der Positionierung zulässig, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben, wenn die beabsichtigte stadträumliche Wirkung der Bäume weiterhin gegeben ist.

Dies gilt auch für den in der Westendstraße festgesetzten 'neu zu pflanzenden Baum'. Der mögliche Erhalt des hier vorhandenen 'Beuys-Baumes' hat weiterhin Priorität. Der 'neu anzupflanzende Baum' stellt für den Fall, dass der 'Beuys-Baum' nicht in die Neugestaltung der Tiefgaragenzufahrt zu integrieren ist (hierzu ist die Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt sowie dem Umwelt- und Gartenamt erforderlich), eine entsprechende Ersatzpflanzung in der Reihe sicher.

Pflanzabstand zu Leitungen

Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wird sichergestellt, dass eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln vermieden wird und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches möglich ist.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes im Geltungsbereich werden neben der zeichnerischen Festsetzung der erhaltenswerten bzw. anzupflanzenden Bäume und der Sicherung ihrer Standorte durch Berücksichtigung eines ausreichend dimensionierten Schutzabstands Hinweise im Hinblick auf vorhandene und zukünftige Bepflanzungen (Artenauswahl und die Pflanzqualität) aufgenommen.

Mit den Empfehlungen werden die Mindestanforderungen genannt, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen:

Pflanzenauswahl, Artenliste

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste (Empfehlung) verwiesen, in standortgerechte und stadterprobte und überwiegend auch heimische, Gehölze zusammengestellt sind.

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

Qualität der Pflanzungen

Über die festgesetzte Pflanzenqualität soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

Im Geltungsbereich ergibt sich insbesondere wegen des hohen Nutzungsdrucks ansonsten keine sinnvolle Möglichkeit, im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen und/oder Flächen mit entsprechenden umweltnützlichen Maßnahmen zu belegen.

6.12 Luftverunreinigende Stoffe

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

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

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

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

6.13 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Aspekte auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die

versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Stellplätze (Nr. 12), der Dachbegrünung (Nr. 13) und der Grundstücksfreiflächen (Nr. 14) zu wirken.

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der **Stellplätze** ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

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

In dem kompakten dicht bebauten Stadtteil erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Angesichts der Ausprägung der vorhandenen Dachlandschaft (ausnahmslos Flachdächer) bietet sich eine konsequente **Dachbegrünung** an.

Damit trotz der neuen Bebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind grundsätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zumindest extensiv zu begrünen. Dies betrifft neben der neu geschaffenen Baumöglichkeit an der Westendstraße auch die vorhandenen Gebäude, wenn hier über den Bestandsschutz hinaus umfassende bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Auch die Möglichkeiten für eine sowohl aus ästhetischer wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvolle Begrünung der großflächigen Dachlandschaft der Königsstor-Sporthalle sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, wenngleich hier dieselben Einschränkungen hinsichtlich der Umsetzbarkeit bestehen wie hinsichtlich der Aufstockungsoption.

Weil sich bei vergleichbaren Projekten in Bezug auf die Höhe regelmäßig nur eine eingeschränkte Vegetationsentwicklung aufgrund der Wind- und Sonnenexposition realisieren lässt, kommt wegen des deutlich geringeren Pflege- und Unterhaltungsaufwands häufig nur eine extensive Begrünung in Frage.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die nachfolgende Kanalisation entlastet wird (Verringerung Abflussbeiwert).

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Vordächer und sonstige Glasflächen wie die Flächen notwendiger Fensteröffnungen in der Dachfläche, Flucht- und Rettungswege, Dachterrassen sowie die Flächen, die für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden, sind dann von der Begrünungspflicht ausgenommen, wenn hier eine Realisierung technisch nicht möglich ist.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet.

Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur – auch in Verbindung mit einer Dachbegrünung – ermöglicht.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** sichern ein Mindestmaß an Freiflächenqualität auf den privaten Flächen.

Es ist beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer insgesamt gartenähnlichen Gestaltung bzw. zu einer Freiraumqualität zu kommen, die neben den Ansprüchen an das Erscheinungsbild auch die unterschiedliche Art und die Intensität von Nutzungsansprüchen im Umfeld der Wohngebäude berücksichtigt.

Das Plangebiet gehört als Teil des Vorderen Westens zum Verbundprojekt 'Klimawandel zukunftsfähig gestalten' (KLIMZUG). Ziel des Projektes ist es, Maßnahmen zum Schutz gegen Extremwetterlagen, unter denen beispielsweise besonders ältere Menschen leiden, zu finden.

Auch die Farbe der Oberflächen hat Auswirkungen auf das Lokalklima. Um einen möglichst geringen Aufheizungsgrad zu erzeugen, sollen bei der Gestaltung der befestigten Freiflächen (Zufahrten und Zuwege, Anlieferungszonen) vorzugsweise helle Materialien ausgewählt werden.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im Grundstücksrandbereich.

7. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz). Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt. Mit der Nachverdichtung erfolgt eine Aufwertung des Innenbereiches durch begleitende grünordnerische Maßnahmen soweit es die Rahmenbedingungen im Plangebiet zulassen. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz.

Im vorgeschalteten Handlungskonzept zur 'Grünen Banane' wurde festgelegt, dass eine Sicherung des Grünraums in diesem Falle 1. Priorität haben soll, gleichzeitig aber eine behutsame bauliche Nachverdichtung - unter Berücksichtigung auch der Belange des Umwelt- und Naturschutzes - wünschenswert ist.

Die Möglichkeiten für eine zusätzliche Neubebauung werden aus diesem Grund auf den ausgewiesenen Standort an der Westendstraße reduziert und durch ergänzende Vorgaben optimiert. Wegen der Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt, für die klimatische Funktion und für die innerstädtische Erholung wurden andere in die Betrachtung einbezogene alternative Standorte, z.B. am südlichen Rand des Gebietes zwar untersucht, letztlich aber verworfen.

Ein Eingriff hat grundsätzlich Veränderungen von Schutzgütern zur Folge.

Im Vorfeld zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Erfordernis von Fachgutachten hinsichtlich der Bewertung von Umweltbelangen geprüft. In der Folge hat die Stadt zwei externe Gutachten beauftragt. Die abschließenden Berichte zur avifaunistischen Untersuchung wie auch zur Bodenuntersuchung liegen vor, die Ergebnisse wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Auf weitere Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe, und keinen im naturschutzfachlichen Sinn erhaltenswerten Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,

- die Qualitäten der von Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und deshalb vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.6 'Natur und Umweltschutz' der Bestand auf der Grundlage bereits vorliegender Informationen und in dem für eine erste Bewertung erforderlichen Umfang dargestellt. Die stark verkleinerten zeichnerischen Darstellungen in Kap. 3.6 dienen der Veranschaulichung der Ist-Situation. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz für den Planungszustand befindet sich in Kap. 5.2.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter und Behörden wurden keine weiteren abwägungsrelevanten Aspekte genannt.

7.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

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

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Zentrales Element im Hinblick auf die Wahrnehmbarkeit ist das geplante Wohngebäude der GWH. Im Falle der Umsetzung der Planung werden die Auswirkungen in hohem Maße für die gesamte Bevölkerung sichtbar. Das neue Hochhaus an der Westendstraße ist als städtebaulicher Akzent darauf angelegt, die Kasseler Stadtansicht nachhaltig um ein markantes Gebäude mit einer hohen Architekturqualität zu erweitern. Dies gilt natürlich für den Blick aus der unmittelbaren Nähe, aber eben auch für den Blick über den Stadtteil.

Doch auch die geplanten Maßnahmen im Freiraum werden das Erscheinungsbild deutlich verändern:

Bei der Umgestaltung des 'Stadtplatzes Annastraße' wird (neben der Rasenfläche) zunächst der vorhandene stadtraumprägende Baumbestand weichen und die neuen Bäume werden Jahre brauchen, um eine vergleichbare Wirkung zu erzielen. Der Platz wird durch den höheren Befestigungsgrad einen deutlich städtischeren Charakter bekommen.

Sowohl der neue Zugang von der Westendstraße wie auch die gestalterische Aufwertung des Zugangs von der Luisenstraße werden durch ihre platzartigen Situationen einen Beitrag zu einem verbesserten Erscheinungsbild leisten.

Die ‚Freistellung‘ der Sporthalle wird Eingriffe im Böschungsbereich erfordern und damit ebenfalls auch Eingriffe in den Baumbestand nach sich ziehen, ermöglicht aber den Rückbau der massiven Sicherheitsvorkehrungen auf der Hallennordseite. Der dichte grüne Hangbereich wird blickdurchlässiger werden.

Im Großen und Ganzen überwiegt aber gerade die Sicherung des Städtebaus der 1950er Jahre bzw. das Herausarbeiten seiner Grundzüge. Ein wesentlicher Aspekt ist somit die Weiterentwicklung des ursprünglichen Erscheinungsbildes. Die Veränderungen finden an den Rändern des Plangebiets statt, sie werden vor allem durch den mit der Planung zusammenhängenden Eingriff in den Baumbestand vorübergehend sehr deutlich (auch negativ) wahrgenommen werden.

Mittel- bis langfristig sind die geplanten Veränderungen jedoch überwiegend als positive Entwicklung anzusehen.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Das Quartier wird auch heute schon in hohem Maße durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können nicht nur die neuen Bewohner (es sollen nach gegenwärtigem Planungsstand 22 neue Wohneinheiten entstehen) profitieren. Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

Im Gegenteil: Die GWH verspricht sich durch die Ergänzung des Wohnungsangebotes im hochpreisigen Bereich positive Auswirkungen auf den Wohnungsbestand im Quartier. Mit dem Neubau ist auch die Hoffnung verbunden, dass die zunehmende soziale Kontrolle einen direkten positiven Einfluss auf die unmittelbare Umgebung (Sporthallenumfeld) haben wird.

Die Auswirkungen auf die – hier im vorliegenden Fall – vor allem betroffene vorhandene Wohnnutzung in der direkten Umgebung sind in Verbindung mit dem geplanten Hochhaus abzu prüfen (Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB).

Im Wesentlichen geht es um die Veränderungen in Bezug auf die Qualitätsmerkmale ‚Besonnung / Belichtung‘. Es wird mit Blick auf die Darstellung im Flächennutzungsplan darauf hingewiesen, dass von einem Anspruch auf Nichtbebauung an dieser Stelle nicht ausgegangen werden kann.

Mit der Positionierung des Neubaus und seiner eingedrehten Kubatur können die Beeinträchtigungen auf ein Maß reduziert werden, welches in der insgesamt sehr städtischen Situation als ‚vertretbar‘ bewertet, subjektiv aber dennoch als Qualitätsverlust wahrgenommen werden kann.

Die größte Beeinträchtigung erfahren zweifellos die Wohnungen im Gebäude ‚Westendstraße 1 – 5‘. Zwar können hier die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen ohne Einschränkung nachgewiesen werden, doch von dem Hochhaus werden sowohl die Freifläche als auch die nach Westen orientierten Balkone nur bei einer Sonneneinstrahlung von Süden in Abhängigkeit von Jahreszeit und Tageszeit betroffen sein.

Bei der Wohnbebauung nördlich der Motzstraße (Ecke Westendstraße) – hier beträgt der Abstand rund 30 m – wird sich ein verringerter Sonneneinfall aus südwestlicher Richtung nur bei verhältnismäßig tiefstehender Sonne ergeben.

Die mit der neuen Bebauung einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den betroffenen Grundstücken (auf bestimmte Zeiträume im Jahresgang begrenzte Reduzierung von direkter Sonneneinstrahlung) ist in diesem Umfang grundsätzlich hinzunehmen und in jedem Fall nicht unzumutbar. Vor allem werden eindeutig keine ‚ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse‘ erzeugt.

Die direkt gegenüberliegende Straßenseite ist aktuell bis auf eine Kfz-Werkstatt ungebaut. Es wird Wert darauf gelegt, dass die Bebaubarkeit dieser Flächen durch die hier vorliegende Planung nicht eingeschränkt wird. Maßgeblich hierfür ist die Bebaubarkeit, die sich auf der Grundlage von § 34 BauGB ergeben würde.

Während der Bauphase – also zeitlich begrenzt – müssen die Menschen in der unmittelbaren Nachbarschaft mit Belästigungen durch Lärm und Dreck rechnen.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Der leicht erhöhte Zielverkehr durch das mit der Planung vorbereitete Neubauvorhaben ist aber zu vernachlässigen. Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder

Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks erkennbar betroffen sind.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation sind erhebliche negative Beeinträchtigungen nicht abzuleiten.

Genau wie die geplante Attraktivierung der Spielmöglichkeiten im Park verbessern auch die Verbreiterung des Hallenumfeldes und der Eingriff für eine Erweiterung der Eingangssituation der Sporthalle an der Luisenstraße die Aufenthaltsqualitäten und damit auch den Wohnwert und die allgemeine Lebenssituation im Quartier. Von diesen Maßnahmen und ihren positiven Effekten profitieren größere Bevölkerungskreise.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlichen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit im Stadtteil werden die geplanten Maßnahmen nichts ändern. Für die Umsetzung des Konzeptes zur Aufwertung der Freiflächen (Park und Spielplatz) stehen finanzielle Mittel bereit, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Allgemeinheit schon kurz- bis mittelfristig von der geplanten Attraktivitätssteigerung profitieren wird.

Positive Aspekte sind hierbei auch die Verbesserung und die Attraktivierung der Zugänge zum Park. Neue Möglichkeiten können sich auch im direkten Hallenumfeld durch die Erweiterung der Hallenumlaufzone (Überwindung des ‚Angstraumes‘ und Herstellen neuer Nutzungsmöglichkeiten im Außenraum der Sporthalle) ergeben.

Mit der Umsetzung des Stadtplatzkonzepts an der Haltestelle ‚Annastraße‘ entsteht eine neue attraktive multifunktional nutzbare Fläche im Quartier.

In Bezug auf die Faktoren ‚Erholung und Freizeit‘ stellt die Planung damit insgesamt eine Verbesserung dar.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

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

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Trotzdem ist die große zusammenhängende Fläche mit dem umfangreichen Baumbestand gerade wegen der sehr innenstadtnahen Lage von hoher Qualität

In negativer Hinsicht festzuhalten ist daher, dass durch die Ausweisung einer neuen Baufäche bzw. die sich hier anschließende Errichtung eines neuen Wohngebäudes und die Verbreiterung des Hallenumfeldes Teile dieser Vegetationsflächen wegfallen. Dies wirkt sich in einem gewissen Maß auf alle Schutzgüter aus, aber vor allem auf den Lebensraum von Tieren. Nist-, Futter- und Schlafplätze gehen verloren. Jedoch sind die angetroffenen Vogelarten und alle weiteren aufgeführten Tierarten anpassungsfähig und die verbleibenden Grünstrukturen in der ‚Grünen Banane‘ bieten direkten Ausweichraum in der Nachbarschaft.

Eine adäquate Kompensation ist hier nur in begrenztem Umfang möglich – hier ist vor allem die festgesetzte Dachbegrünung zu nennen.

Auch der Eingriff im Bereich des zukünftigen Stadtplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße wird insgesamt als nicht sehr gravierend beurteilt. Zwar werden durch die Neuanlage des Platzes die Rasenfläche und die Baumanzahl minimiert, aber hier wiegt ein gut nutzbarer und multifunktionaler Freiraum mehr als der momentan gestörte Lebensraum der natürlichen Schutzgüter. Zudem werden die vorgesehenen neuen Bäume – aufgrund dann besserer Standortvoraussetzungen (größerer Abstand zu den Gebäuden) – mittel- bis langfristig einen nachhaltigen Ersatz darstellen.

Fauna (Tiere)

Der Wert des Plangebietes ist angesichts der innerstädtischen Insellage für Tiere in der Stadt nicht ohne jegliche Bedeutung. Die zusammenhängenden Grünflächen mit dem umfangreichen Baumbestand bieten sowohl Nistplätze und Fortpflanzungsmöglichkeiten als auch gute Voraussetzungen für die Nahrungssuche. Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet aber in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die baulichen Veränderungen sowohl durch das geplante Hochhaus als auch durch die Neugestaltung der Freiflächen nicht zwangsläufig den Verlust aller Qualitäten bedeutet, denn der überwiegende Teil des Plangebietes wird auch nach Umsetzung der Planung mit vergleichbaren Qualitäten wieder hergestellt.

Die Höhlenbäume der Fledermäuse sind von den geplanten baulichen Veränderungen nicht direkt betroffen. Der Erhalt dieser Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Planung unter Begleitung des Umwelt- und Gartenamtes bzw. der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt werden.

Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dachbegrünung zu erwarten.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist vor allem festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und
- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Die Auswirkungen durch die Planung können dann vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust einiger Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen im Plangebiet zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Der Verlust an offener Vegetationsfläche kann dagegen nicht ausgeglichen werden. Auch das Maß an zu erwartender Dachbegrünung wird hier keine wesentlichen Effekte bringen, ist aber in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind dennoch insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Schutzgutes ‚Boden‘ komplett anthropogen überformt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 18.300 m², davon sind im Bestand etwa 2/3 dem Aufschüttungskörper (Mächtigkeit bis 9 m, teilweise belastet, Z 1.1. bis Z 2 und mehr) zuzurechnen.

Nur etwa 30 % der Gesamtfläche sind als vollständig versiegelt (Gebäudegrundflächen, Straßen- und Wegeflächen) einzustufen. Alle anderen Flächen sind als teilversiegelte oder versickerungsfähige offene Flächen zu werten.

Mit der Umsetzung der Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen weiter steigen. Neben dem geplanten neuen Wohngebäude tragen auch die Erweiterung der Hallenumlauf-Fläche und die Herstellung der drei Platzflächen an der Friedrich-Ebert-Straße, an der Westendstraße und an der Luisenstraße ihren Anteil an der zunehmenden Versiegelung.

Auch bezogen auf die Grünflächen können im geringen Maße weitere Veränderungen hin zu leichten Versiegelungen stattfinden, die sich jedoch auf neue Wegeführungen oder das Aufstellen von neuen Kinderspielgeräten beschränken.

Umgekehrt kann es durch die Neugestaltung der Freiflächen im Untersuchungsgebiet auch dazu kommen, dass Schotterflächen zu Vegetations- und/oder Rasenflächen werden und dadurch ein gewisser Ausgleich für den Naturhaushalt geschaffen wird.

Unterm Strich wird sich der Versiegelungsgrad damit eindeutig erhöhen und muss als eine Verschlechterung des Status quo bewertet werden. Zu berücksichtigen ist aber bei diesem Punkt auch, dass fast alle zusätzlich versiegelten Flächen im Bereich des Aufschüttungskörpers liegen.

Mit der steigenden Bodenversiegelung sind dennoch nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- Mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche und besonders mit dem Konzept für ein Hochhaus ist eine extrem intensive Ausnutzung (sparsamer Umgang) der beanspruchten Fläche verbunden.

- Mit der Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen unter dem Gebäude wird die Begrenzung der Versiegelung zusätzlich unterstützt.
- Mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' dennoch eindeutig von einer Verschlechterung auszugehen, die aber vor dem Hintergrund der Ausgangssituation (Aufschüttung) ebenso deutlich zu relativieren ist.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Der bisher hohe Anteil offener Flächen ist auch in Bezug auf das Schutzgut 'Wasser' grundsätzlich positiv zu bewerten. Doch auch hier relativiert sich mit dem Hinweis auf die Mächtigkeit der Auffüllung der Eingriffsumfang.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung in geringem Umfang verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflusgeschwindigkeit hinaus sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten. Die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden einen Beitrag zur Minimierung der negativen Folgen leisten können.

Luft, Klima

Die klimatische Bedeutung des Plangebietes ist ein wesentlicher Aspekt bei der Untersuchung potenzieller Nachverdichtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Rahmenplanung für die ‚Grüne Banane‘ gewesen. Neben der großen zusammenhängenden Freifläche ist der umfangreiche Baumbestand für diese klimatische Bedeutung verantwortlich.

Die Platzierung des neuen Baukörpers berücksichtigt insbesondere die in der Hauptachse Nord-Süd-Richtung vorhandene Durchlüftungsmöglichkeit. Hier werden die Grünflächen nun nachhaltig gesichert. Dennoch wird auch der steigende Versiegelungsgrad in den Randbereichen eine Verschlechterung zum Status quo darstellen. Die geplante Wohnbebauung wird die Baumasse im Stadtteil mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) nochmal erweitern und gleichzeitig das Maß der offenen Flächen (mit den positiven größeren Temperaturschwankungen) und den Baumbestand reduzieren.

Die Umsetzung der Planung hat aber wegen des Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder die im Hinblick auf die klimatische Bedeutung wesentliche Luftzirkulation noch die Abkühlungsmöglichkeiten grundsätzlich betroffen, so dass negative Auswirkungen in erheblichem Umfang nicht erwartet werden.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen nicht auszuschließen, auch wenn durch die festgesetzte Dachbegrünung und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine Eingriffsreduzierung teilweise erreicht werden kann.

Wechselwirkungen

Die Umsetzung der Planung führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Ein großer Teil der Geltungsbereichsfläche gehört zu dem unter Schutz stehenden Ensemble ‚Annastraße – Westendstraße‘, welches exemplarisch für den Städtebau der 1950er Jahre steht.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Städtebaus der 1950er Jahre bzw. das Herausarbeiten seiner Grundzüge. Dies wird vor allem durch die langfristige Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen (für eine öffentliche Parknutzung) erreicht.

Die Möglichkeiten der baulichen Ergänzung wurden unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte mit der vorlaufenden Rahmenplanung geprüft. Der Standort des neuen Hochhauses stellt diesbezüglich einen neuen Akzent am Rand dar.

Negative Auswirkungen auf die Gesamtanlage sind damit nicht verbunden.

Andere Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter natur- schutzfachlichen und stadtökologischen Gesichtspunkten sehr unterschiedlich zu bewertenden Bedeutung des Plangebiets aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen, aber auch im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Situation in der Abwägung zu berücksichtigen.

Dabei ist aufgrund der bisherigen Rahmenbedingungen im Status quo von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der jetzt mit diesem Bebauungsplan festgesetzten WA 3-Fläche im Rahmen nach § 34 BauGB auszugehen. Lediglich die mit dem Bebauungsplan eingeforderte Kubatur, die auf das Ergebnis des kooperativen Gutachterverfahrens zurückgeht, überschreitet diesen Rahmen.

Das geplante Hochhaus wird sich mit seiner attraktiven Architektur und der beeindruckenden stadträumlichen Wirkung als neues Element in die Stadtsilhouette einfügen und eine positive Ausstrahlung (Stärkung der Wohnfunktion, soziale Kontrolle) auch für die nähere Umgebung haben.

Die denkmalpflegerischen Belange werden berücksichtigt, wegen der Randlage zum unter Schutz stehenden Ensemble ist eine Beeinträchtigung von wesentlicher Bedeutung nicht zu erkennen.

Die negativen Auswirkungen für die umgebende Wohnnutzung hinsichtlich zunehmender Verschattung sind begrenzt und werden in der insgesamt sehr städtischen Situation als ‚vertretbar‘ bewertet, auch wenn dies in der individuellen Einschätzung subjektiv anders beurteilt wird. Die mit der neuen Bebauung einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken (Reduzierung von Privatheit und direkter Sonneneinstrahlung) ist grundsätzlich hinzunehmen und in jedem Fall nicht unzumutbar. Vor allem werden eindeutig keine ‚ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse‘ erzeugt.

Die langfristige Sicherung der Grünflächen ist in mehrfacher Hinsicht positiv zu bewerten: Der zusammenhängende Freiraum wird hinsichtlich seines naturschutz-

fachlichen Wertes (vor allem für Flora und Fauna, für Klima und Luft) weitgehend erhalten und als beispielbare Fläche in attraktiver Form weiterentwickelt.

Durch die Ausweisung einer neuen Baufläche bzw. die sich hier anschließende Errichtung eines neuen Wohngebäudes und Verbreiterung des Hallenumfeldes fallen jedoch auch Vegetationsflächen weg. Dies wirkt sich in einem gewissen Maß auf alle Schutzgüter aus, insbesondere aber auf den Lebensraum von Tieren. Nist-, Futter- und Schlafplätze gehen verloren. Jedoch sind die angetroffenen Vogelarten und alle weiteren aufgeführten Tierarten anpassungsfähig und die verbleibenden Grünstrukturen in der 'Grünen Banane' bieten direkten Ausweichraum in der Nachbarschaft. Zudem sind die festgestellten Höhlenbäume der Fledermäuse von den Eingriffen nicht direkt betroffen.

Der Großteil der Bäume muss für die Umsetzung der Planung nicht weichen, die Bäume unterliegen weiterhin den naturschutzrechtlichen Bestimmungen.

Im Hinblick auf das Schutzgut ‚Boden‘ (zunehmende Versiegelung) ist zu berücksichtigen, dass das gesamte Plangebiet stark anthropogen geprägt ist und große Teile der Fläche mit Trümmerschutt aufgefüllt sind.

Die Verbreiterung des Hallenumfeldes und der Eingriff für eine Erweiterung der Eingangssituation der Sporthalle an der Luisenstraße verbessern die Aufenthaltsqualitäten und damit den Freizeit- und Erholungswert.

Der leicht erhöhte Zielverkehr durch das mit der Planung vorbereitete Neubaugelände ist zu vernachlässigen.

Auch der Eingriff im Bereich des zukünftigen Stadtplatzes an der Friedrich-Ebert-Straße wird insgesamt als nicht sehr gravierend beurteilt. Zwar müssen hier die vorhandenen Bäume für die Neuanlage des Platzes weichen und die Rasenfläche wird minimiert, aber an dieser Stelle wiegt ein gut nutzbarer und multifunktionaler Freiraum mehr als der momentan gestörte Lebensraum der natürlichen Schutzgüter. Zudem werden die vorgesehenen neuen Bäume – aufgrund dann besserer Standortvoraussetzungen (größerer Abstand zu den Gebäuden) – mittel- bis langfristig einen nachhaltigen Ersatz darstellen.

Ein in rechnerischer Hinsicht voller naturschutzfachlicher Ausgleich kann durch die Festsetzung von grünordnerischen Belangen – wie Dachbegrünung, Gestaltung und Bepflanzung von Grundstückflächen oder Auflagen zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien – nicht erzielt werden, den beschriebenen Eingriff aber minimieren.

Insgesamt wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes jedoch nicht erheblich reduziert. Im Gegenzug erfolgt durch die Planung eine umfangreiche Aufwertung von Freiräumen, die zu einer Verbesserung des Freizeitwertes und der Erholungsnutzung für die Bevölkerung im Stadtquartier führt.

Die durch den Bebauungsplan fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Sinne eines Monitorings hat die Überwachung der Umsetzung durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Umwelt- und Gartenamtes zu erfolgen.

Fazit:

Insgesamt wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erheblich reduziert. Die positiven Auswirkungen der Planung sind insgesamt deutlich höher zu bewerten als die zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter.

8. Kosten, Durchführung des Verfahrens, Bodenordnung

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und den hierzu erforderlichen Fachgutachten trägt die Stadt Kassel.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Handlungskonzepts 'Grüne Banane' wurden bereits die für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen eingeleitet. Im Kern der angestrebten eigentumsrechtlichen Regelungen steht ein Grundstückstausch zwischen der im Plangebiet maßgeblichen Wohnungsbaugesellschaft GWH und der Stadt Kassel.

Die beiden Abbildungen verdeutlichen den geplanten Grundstückstausch:



'Tauschflächen'

blau = von der GWH an die Stadt
rot = von der Stadt an die GWH

zukünftige Besitzverhältnisse

violett = Stadt
grün = GWH

Im Hinblick auf das Grundstückstauschgeschäft soll – wenn die sog. 'Vorzeitige Planreife' nach § 33 BauGB erreicht ist – ein Wertgutachten erstellt werden.

Der für die Abwicklung des Grundstücksgeschäft erforderliche Vertrag soll neben dem Grundstückswertausgleich und der Zuordnung der Kosten für das Neuordnungsverfahren auch Regelungen zur Umsetzung des Hochhaus-Projektes (Realisierungszeitraum), zur Qualitätssicherung (in Bezug auf die Architektur) sowie zur Herstellung der privaten Verkehrsflächen, deren öffentlicher Nutzbarkeit und deren späterer Unterhaltung aufnehmen.

9. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

11.11.2015	Frühzeitige Beteiligung Fachämter und Behörden
01.02.2016 (geplant)	Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
Feb/März 2016 (geplant)	Öffentliche Auslegung
Mitte/Ende März 2016 (geplant)	Fristende Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB (Anschreiben vom)
Sommer 2016 (geplant)	Satzungsbeschluss

aufgestellt

Kassel, den

Kassel, den

gez. Mohr

Stadt Kassel

Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

gez. Möller

(Planverfasser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl., S. 458).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl., S. 218).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2015 (GVBl. S. 158), berichtigt am 22. April 2015 (GVBl. S. 188).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl., S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung (Abwassersatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

Literatur- und Quellen

- Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH (BÖF):
Erhebungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen und freiraum-
planerischen Konzept für die Grünachse zwischen Albert-Schweizer-Schule und
Königstorschule 'Grüne Banane', Kassel 2014
- Clobus, Bernd: Ingenieurtechnische Stellungnahme in statischer Hinsicht zur
Begleitung der Nutzungseinbindung der Sporthalle am Königstor bei der
städtebaulichen Entwicklungsanalyse 'Grüne Banane' Westendstraße/Königstor
Kassel, 2012
- Geonik GmbH Kassel: Stadt Kassel, Altablagerung Nr. 042 Motzberg' - Gutachten
zur Orientierenden Untersuchung, Gefährdungsabschätzung, abfalltechnische Be-
wertung, Januar 2015
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz:
1. Fortschreibung zum Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel
Kassel-West e.V., homepage unter www.kassel-west.de
Königstorschule, homepage unter www.koenigstorschule.de
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Hrsg.): Kulturdenkmäler in Hessen,
Stadt Kassel II, Wiesbaden 2005
- LK Argus Kassel: Schalltechnisches Gutachten zum Ausbau der
Friedrich-Ebert-Straße, Kassel 2012
- Magistrat der Stadt Kassel / BAS:
Bebauungsplan Nr. I/2 'Friedrich-Ebert-Straße Ständeplatz bis Goethestraße'
- Magistrat der Stadt Kassel / BAS: Dokumentation zur Rahmenplanung,
'Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die Grünachse zwischen
Albert-Schweitzer-Schule und Königstorschule' - sog. 'Grüne Banane'
Kassel, November 2013 und überarbeitete Fassung April 2014
- Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz:
Integriertes Handlungskonzept für das Fördergebiet 'Friedrich-Ebert-Straße' im
Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche in Hessen',
bearbeitet von: Planungsgruppe Stadtbüro, Dortmund, 2010
- Magistrat der Stadt Kassel - Schulverwaltungsamt:
Schulwegeplan Königstorschule
- Magistrat der Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt: Baumkataster
- Magistrat der Stadt Kassel: Kassel im Dialog, Kassel, 2009
- Regierungspräsidium Kassel: Lärmaktionsplan Nordhessen
- Rote Rübe: Ergebnisse der Kinder- und Jugendbeteiligung (September 2012 bis No-
vember 2012) zum Entwicklungskonzept 'Grüne Banane und
Zusammenfassung aus dem Ergebnisbericht
- Werkstatt 'Geschichte' an der Albert-Schweitzer-Schule:
Plätze im Vorderen Westen, Geschichte(n) eines Kasseler Stadtteils, Kassel 2010
- Zweckverband Raum Kassel, Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung
(M 1:10 000), Abschlussbericht, Juli 1999
- Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen,
Textteil, Kartenteil, Januar 2010