

**Wohnbauprojekt der OctaVIA Beteiligungs-GmbH**

**Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für  
einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Im Auftrag der OctaVIA Beteiligungs-GmbH

**Dipl.-Ing. Helge Schröder • Architekt**  
**Dr.-Ing. Hans-Helmut Nolte • Stadtplaner**

Kassel, Dezember 2010

## 0 Anlass

Das Grundstück Gemarkung Wahlershausen, Flur 28, Flurstück 220/9 ist im Eigentum der OctaVIA GmbH und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wiegandsbreite – III/56A“ der Stadt Kassel (Rechtskraft 28.11.2000).

Dieser Bebauungsplan wurde aus der Konversionsplanung der Wittich- und Hindenburgkaserne zum Stadtquartier Marbachshöhe (städtebauliches Konzept 1994) entwickelt.

Das Ziel der Masterplanung, hier innovatives Dienstleistungsgewerbe in hoher Dichte anzusiedeln („Nutzungsschwerpunkt für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen“), entsprach auch den Vorstellungen der Grundstückseigentümerin OctaVIA GmbH.

So wurde die Hauptnutzung Dienstleistung im Bebauungsplan festgesetzt; Wohnen ist nur ausnahmsweise zulässig.

Leider konnte die Ansiedlung der gewünschten Gewerbebetriebe trotz intensiver Bemühungen der Grundstückseigentümerin nicht realisiert werden:

- In 2007 wurde das zu entwickelnde Grundstück gesondert vermessen und als eigenständiges Flurstück in das Grundbuch eingetragen.
- Die Vermarktungsabsicht wurde zunächst über die einschlägigen Immobilien-Portale publiziert, später wurden dann auch große Immobilienmakler (Leineweber bzw. Hoesch-Kröger-Kampe) mit dem Verkauf beauftragt.
- Ebenso wurde die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Kassel in die Vermarktungsmöglichkeiten einbezogen. Bis heute leider ohne Erfolg.

(Parallel zu diesen Vermarktungsaktivitäten gibt es auch einen intensiven Gedankenaustausch mit der Zukunftswerkstatt Marbachshöhe. Insbesondere die von der OctaVIA im Rahmen der geplanten Wohnanlage vorgesehene Fußweganbindung der Straßenbahnhaltestelle von der Marie-Calm-Straße aus findet hier eine sehr breite Unterstützung.)

Daher beabsichtigt die OctaVIA, auf dem Grundstück eine Eigentums-Wohnanlage zu errichten.

Dahinter stehen folgende Überlegungen:

- Die Bereitstellung qualitätvoller Wohnungs- und Wohnumfeldangebote ist eine entscheidend wichtige Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung.
- Die Nachfrage nach qualitätvollen / barrierearmen / barrierefreien Wohnungen in dieser Lage besteht und wird auch weiterhin erwartet.

Standortqualitäten:

- Nahversorgung fußläufig erreichbar
  - Nähe zu zahlreichen Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich
  - Attraktives Wohnumfeld
  - Erholungsraum Dönche fußläufig erreichbar
  - Nähe zum Bhf Wilhelmshöhe
  - Gute Straßenbahnverbindung
- Die Wohnnutzung, insbesondere als Wohnungseigentum, trägt (auch in Verbindung mit verträglichem Gewerbe – Stichwort Wohnen+Arbeiten) maßgeblich zur Förderung und Stabilisierung der gewünschten Quartiersentwicklung bei, die durch das Ziel der städtischen Nutzungsmischung geprägt ist.

Voraussetzung für die Realisierung dieses Projektes ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans bzw. die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans für das o.g. Grundstück.

# 1 Ausgangslage

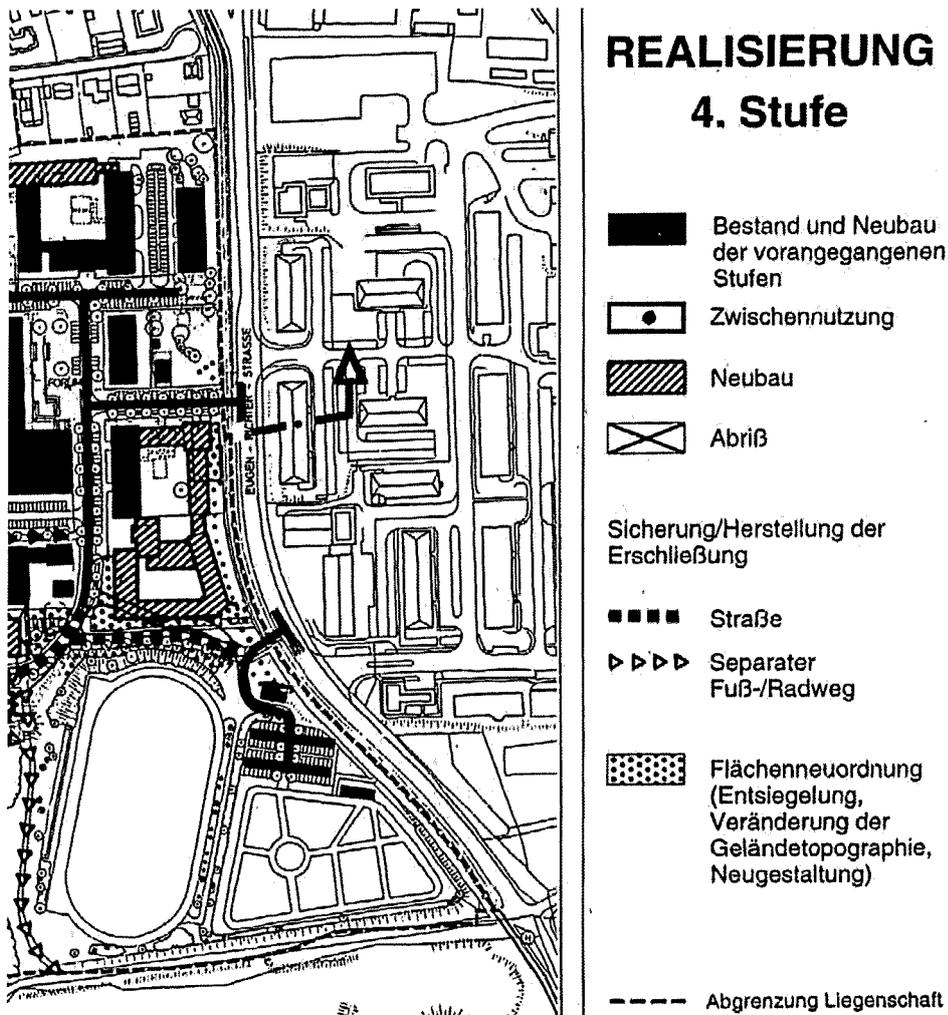
## 1.1 Entwicklungskonzept / Masterplanung

Zeitlicher Ablauf (Informationen der Stadt Kassel):

- 1994 Planungsauftrag städtebauliches Konzept
- 1995 Beschlussfassung Masterplan im kommunalen Parlament
- 1996 Städtebaulicher Vertrag mit Bundesrepublik Deutschland und Beginn der Grundstücksverkäufe
- 1997 Beginn der Erschließungsmaßnahmen und der privaten Baumaßnahmen
- 1999 sehr weitgehende Fertigstellung der Infrastrukturmaßnahmen und vieler privater Baumaßnahmen
- 2000 Abschluss der öffentlichen Maßnahmen

Wesentliche Kennzeichen dieser Entwicklungsplanung sind

- Kommunale Planungshoheit
- Sicherung des finanziellen Rahmens
- Kooperative Standortentwicklung mit dem Eigentümer
- Ausgeprägte Nutzungsvielfalt mit innovativen privaten Projekten



Ausschnitt Masterplanung (Wohnstadt, Februar 1995)

Der Stufenplan zeigt auf dem OctaVIA-Gelände eine kräftige, geschlossene Blockstruktur. Die Hildegard-von-Bingen-Straße wurde an den Rand des Sportplatzes verlegt.

## 1.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel „Wiegandsbreite – III/56A“ wurde weitgehend aus den Grundzügen der oben skizzierten Masterplanung entwickelt.

Im B-Plan ist der Bereich zwischen Marie-Calm-Straße, Ludwig-Erhardt-Straße und Eugen-Richter-Straße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistung festgesetzt: „Hier besteht die Möglichkeit zur Ansiedlung von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäuden. Auf eigenständige Wohnnutzung soll aufgrund der erheblichen Lärmemissionen verzichtet werden“.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

„2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Dienstleistung (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude

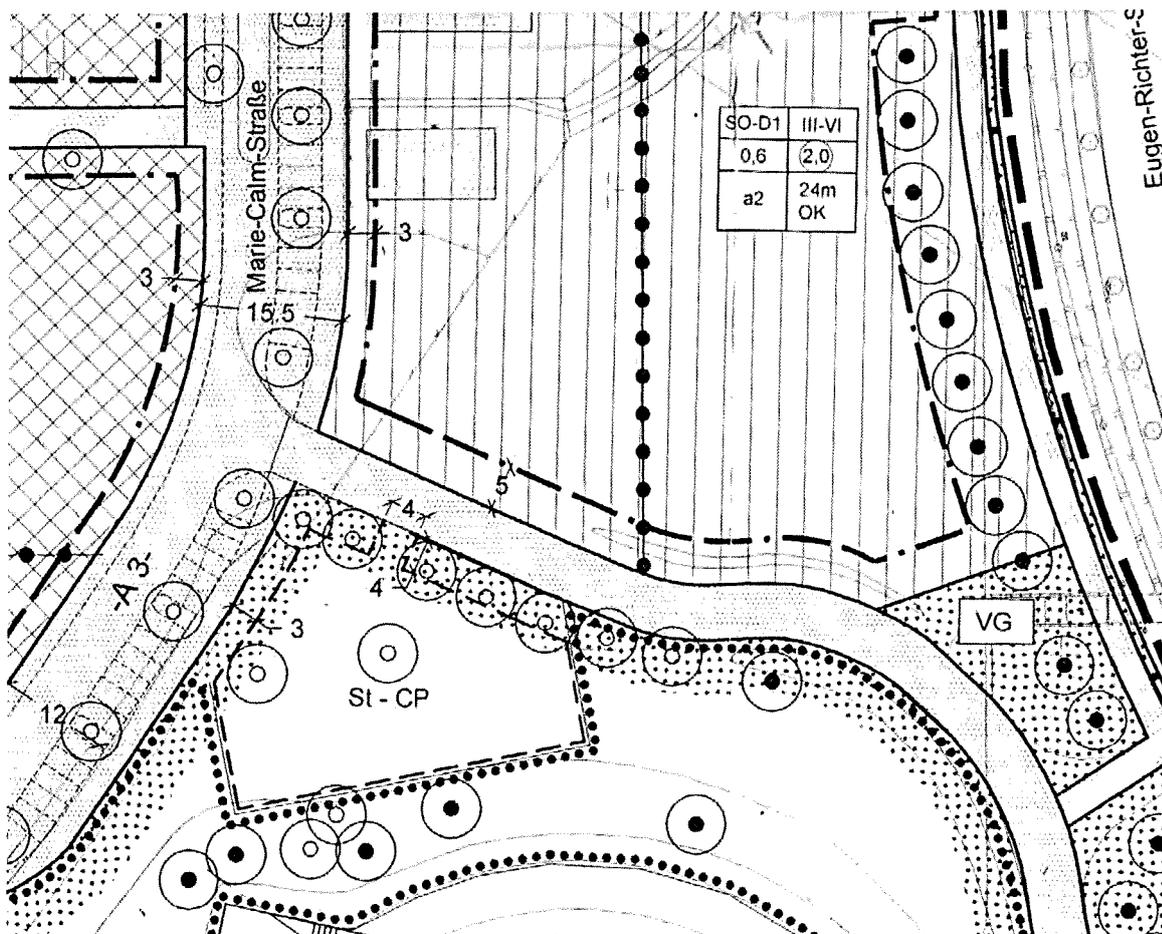
Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Hauptnutzung zu-geordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Die Errichtung von Parkhäusern ist im gesamten Plangebiet unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).“



Stadt Kassel, Bebauungsplan Wiegandsbreite III/56A – Ausschnitt  
(Wohnstadt, 06.11.2000)

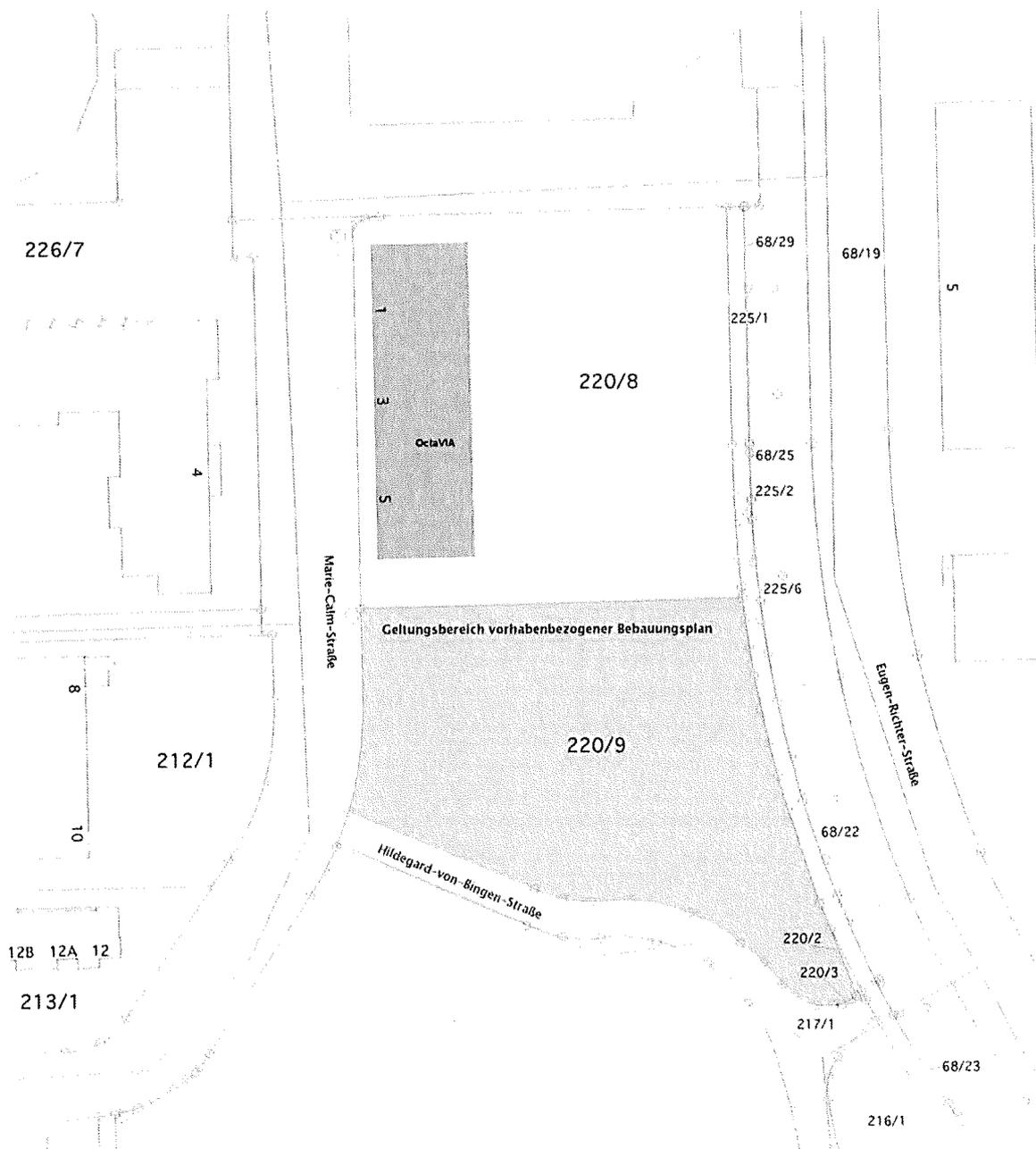
Festgesetzt ist u. a. offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 80,00 m

## 2 Projektbeschreibung

### 2.1 Grundstück

Das Wohnungsbauprojekt bezieht sich auf das Grundstück:  
Gemarkung Wahlershausen, Flur 28, Flurstück 220/9  
Grundstücksgröße 3.802 qm.

Der Geltungsbereich eines aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht diesem Flurstück. Das benachbarte Grundstück Flurstück 220/8 (OctaVIA AG) soll weiterhin nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans entwickelt werden.



Lageplan Grundstück, vorgesehener Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen B-Plans

## 2.2 Nutzungen

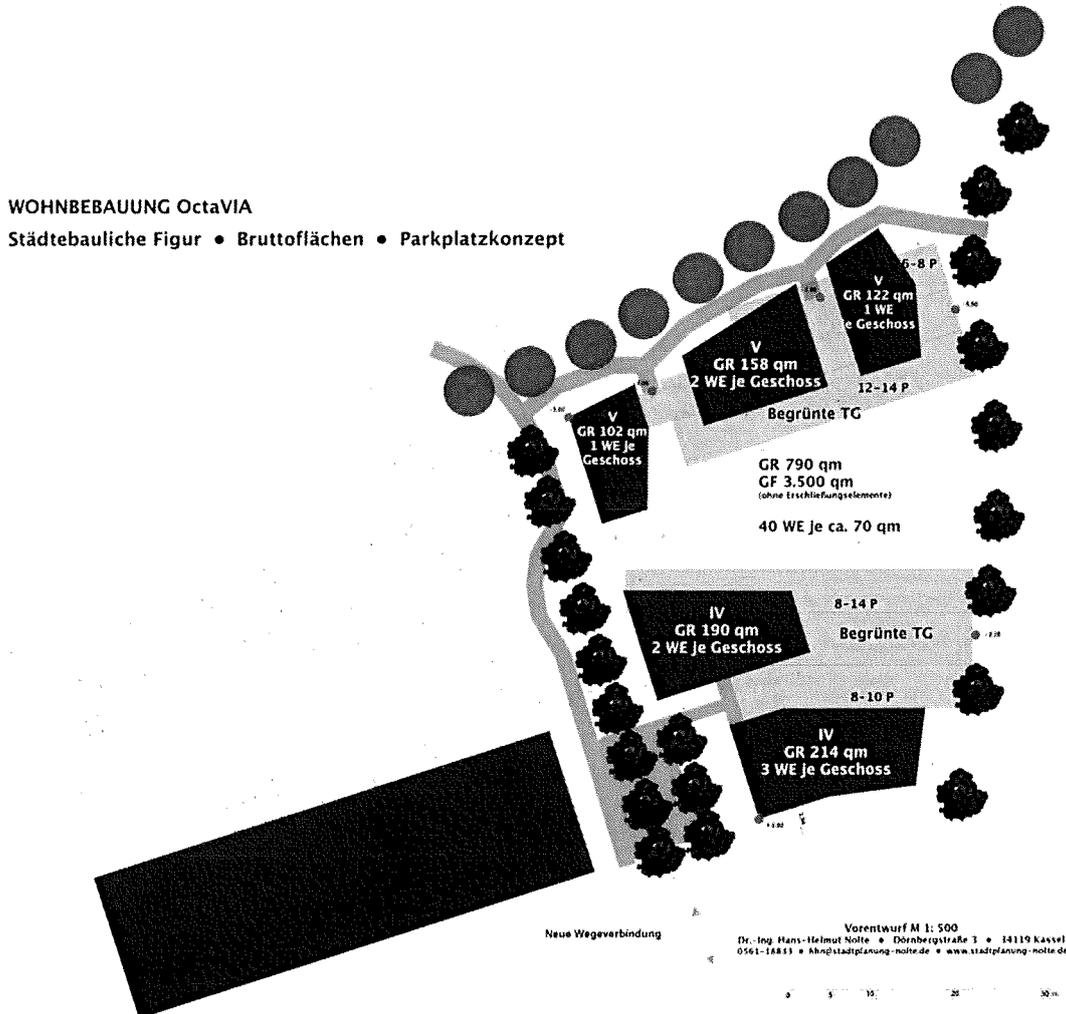
Geplant ist der Bau von ca. 40 Wohneinheiten als Geschosswohnungen mit je 2 bis 4 Zimmern.

Die Wohnungen erhalten eine gehobene Ausstattung und sind barrierefrei bzw. barrierearm. Die Wohnungen sollen verkauft werden; der Wohnungsmix – und damit die Wohnungsanzahl – werden durch die Nachfrage bestimmt.

Der Standort eignet sich gut für Kombination von Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe (Praxen, Ateliers und Büros; Stichwort Wohnen + Arbeiten). Dies soll auch planungsrechtlich ermöglicht werden.

## 2.3 Erschließung/ruhender Verkehr

Die Gebäudezugänge liegen im Norden und Osten an einem grundstücksinternen Fußweg. Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Hildegard-von-Bingen-Straße im Süden des Grundstücks. Die erforderlichen Stellplätze werden in teils überbauten, teils begrüntem und bepflanzten Parkdecks auf dem Grundstück untergebracht.



Lageplan Neubebauung ohne Maßstab; Norden ist links

## 2.4 Städtebauliches Konzept (Vorentwurf)

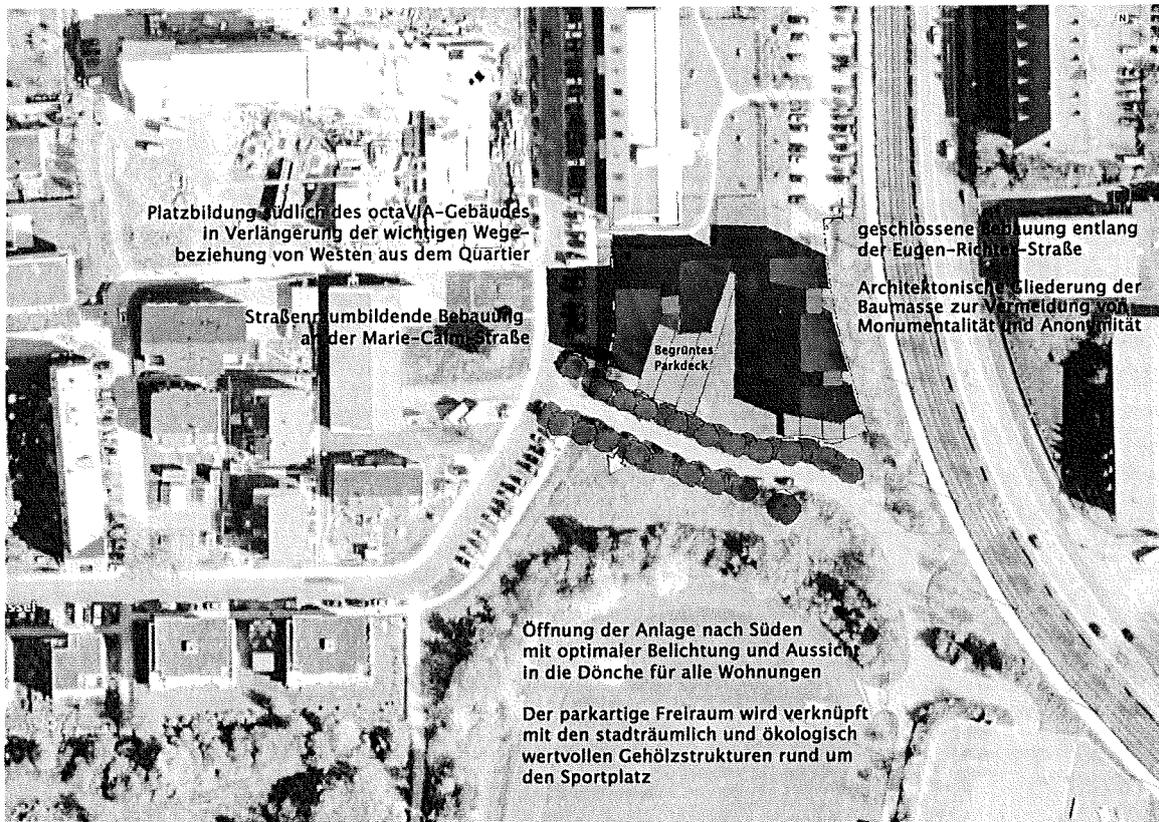
Das städtebauliche Konzept wurde aus den örtlichen und funktionalen Bedingungen sowie den räumlich wirksamen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entwickelt. Die leicht geknickten Außenlinien der Anlage folgen genau der Baugrenze. Die konischen Zuschnitte der Baukörper unterstützen dabei die Besonnung und Belichtung der Wohnungen. Eingehalten werden die zulässigen GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Die städtebauliche Figur nimmt wesentliche Merkmale der im Masterplan dargestellten Konzeptplanung für diesen Bereich auf:

- geschlossene Bebauung entlang der Eugen-Richter-Straße
- straßenraumbildende Bebauung an der Marie-Calm-Straße
- Platzbildung südlich des OctaVIA-Gebäudes in Verlängerung der wichtigen Wegebeziehung von Westen aus dem Quartier, die bis zur Straßenbahnhaltestelle Marbachshöhe fortgeführt wird

Die Anforderungen der Wohnnutzung führen zu folgenden Modifikationen der Konzeptplanung:

- Architektonische Gliederung der Baumasse entlang der Eugen-Richter-Straße zur Vermeidung von Monumentalität und Anonymität
- Öffnung der Anlage nach Süden mit optimaler Belichtung und Aussicht in die Dönche für alle Wohnungen
- Der parkartige Freiraum wird verknüpft mit den stadträumlich und ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen rund um den Sportplatz



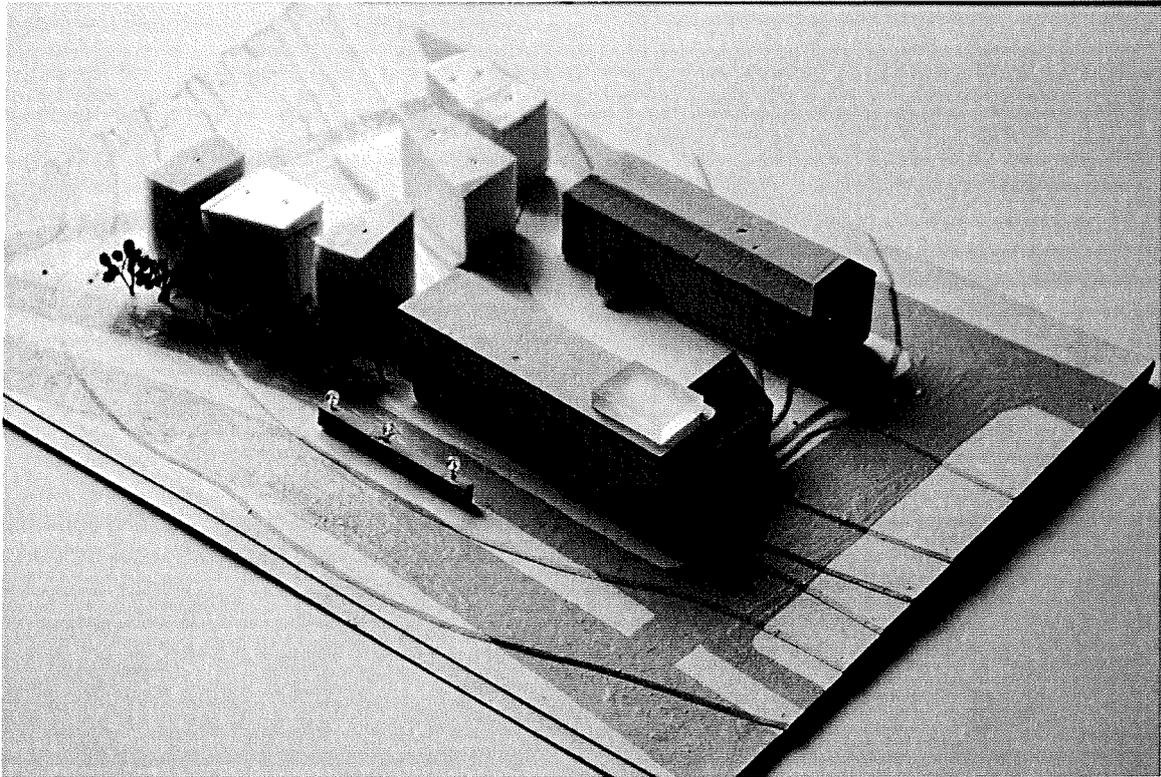
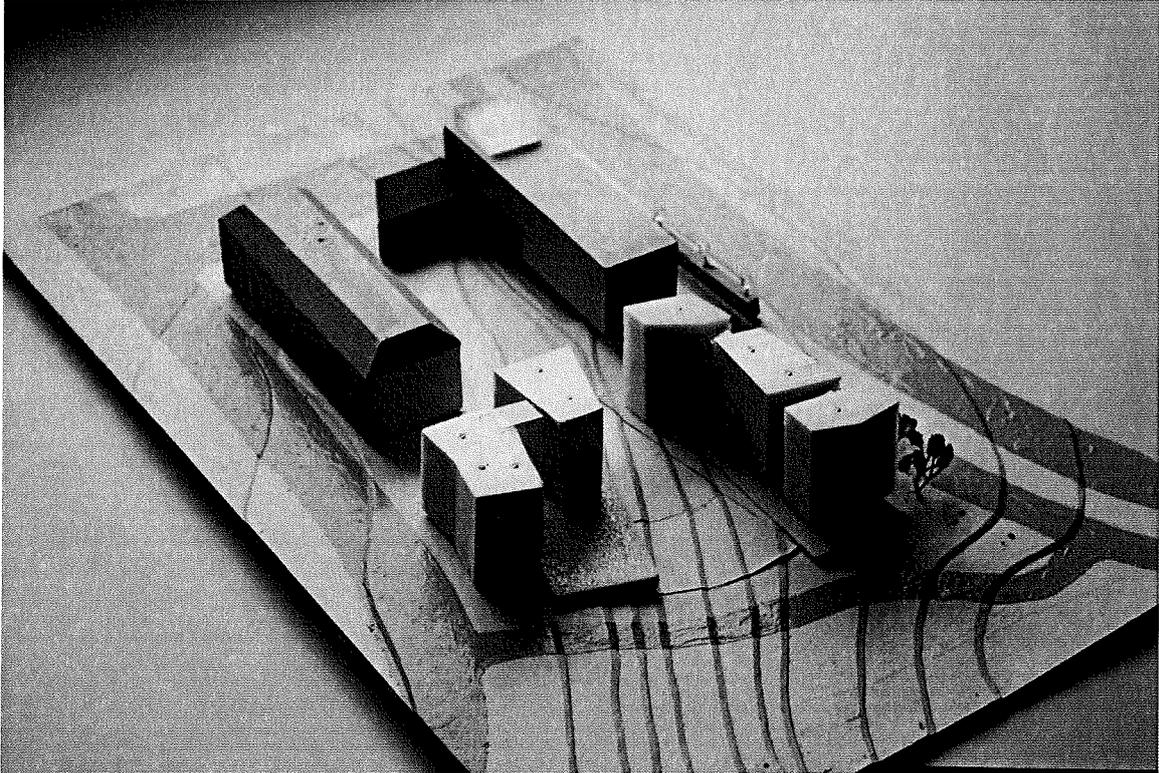
Städtebauliche Figur im Kontext der Umgebung



## Räumliche Skizzen

Nicht dargestellt sind die entlang der Hildegard-von-Bingen-Straße vorgesehenen Baumreihen sowie die Gestaltung der Freiräume





Modellfotos

### 3 Bindungen

#### 3.1 Fördermittel

Die Entwicklung der Wittich- und Hindenburgkaserne zum Stadtquartier Marbachshöhe ist mit öffentlichen Mitteln gefördert worden. Die Fördermittel für das Grundstück sind an seine gewerbliche Nutzung gebunden. Durch eine Nutzungsänderung vor Ablauf der Bindungsfrist könnte die Rückzahlung der Fördermittel durch den Investor erforderlich werden. Die anteilige Höhe dieser Fördermittel für das Grundstück beläuft sich auf ca. 75.000,00 € (Auskunft Herr Koch, 61).

#### 3.2 Schallemissionen

Eugen-Richter-Straße: Die Innerörtliche Hauptverkehrsstraße führt direkt am Grundstück vorbei. Neben der Kfz-Belastung trägt auch die Straßenbahnlinie zum Lärmeintrag bei.

Bahntrasse: Eine Fernverkehrsstrecke der Bahn verläuft in ca. 500 m Entfernung westlich des Grundstücks, das von der Bahntrasse jedoch weitgehend durch Bebauung abgeschirmt ist.

Sportplatz: Die Nutzung des Sportplatzes ist zeitlich nicht eingeschränkt, so dass von Sportveranstaltungen (v. a. an Wochenenden) durchaus Belästigungen ausgehen können. Davon wären dann jedoch auch die Wohnhäuser an der Marie-Calm-Straße betroffen. Ob hier ein wirklicher Konflikt mit entsprechendem Handlungsbedarf besteht, muss noch geklärt werden.

Die Schallimmissionsbelastung soll durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt werden (Auftraggeber: Bauherr). Der Bauherr geht davon aus, dass durch entsprechende Bauweise und Grundrissorganisation die nach DIN 18005 zulässigen Schallpegel einzuhalten sind und eine hohe Wohnqualität erreicht werden kann.

### 4 Weiteres Vorgehen

Da das oben beschriebene Vorhaben nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wiegandsbreite - III/56A“ entspricht, beantragt die Grundstückseigentümerin OctaVIA AG hiermit die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Gemarkung Wahlershausen, Flur 28, Flurstück 220/9.

Die durch das Verfahren entstehenden Kosten trägt die Grundstückseigentümerin.

Nach Aussage der Stadt Kassel ist ein wesentlicher Bestandteil der Planungskonzeption, den Grundgedanken „Planung ist ein Prozess“ in enger Zusammenarbeit mit Nutzern und Investoren („Dialog mit den Bauherren“) tatsächlich umzusetzen und dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit immer im Auge zu haben (Hessischer Konversionskongress, 22. August 2007). Insofern sollte die hier vorgesehene Anpassung des Entwicklungsprozesses an ökonomische Realitäten, unter Beibehaltung der städtebaulichen Qualitäten, ganz im Interesse der Stadt Kassel sein.

Kassel, den 20.12.2010

  
OctaVIA Beteiligungs-GmbH