Kassel documenta Stadt
Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Geschäftsstelle:
Hauptamt
Büro der
Stadtverordnetenversammlung
Cenk Yildiz
cenk.yildiz@kassel.de
Telefon 0561 787 1225
Fax 0561 787 2182

Rathaus
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel
W 224a

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

34112 Kassel documenta Stadt

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

Kassel documenta Stadt

17. Oktober 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **25.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich ein für

Mittwoch, 24. Oktober 2018, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.

Tagesordnung:

1. **Programm für bezahlbaren Wohnraum**
   Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. September 2017
   Bericht des Magistrats
   -101.18.456-

2. **Prüfung einer Milieuschutzsatzung**
   Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. September 2017
   Bericht des Magistrats
   - 101.18.458 -

3. **Vorstellung von Maßnahmen zum Radverkehr**
   Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12. März 2018
   Bericht des Magistrats
   -101.18.812-

4. **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Kasseler Osten - Ergänzungsband zum Fördergebiet Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1057 -

Schrift: Kassel 10 pt, Zeilenabstand: 14 pt, Dateiformat: pdf

5. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57 a "Stadtvillenpark Marbachshöhe"**
   (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1058 -

6. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße", 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1059 -

7. **Fahrradstraße Goethestraße**
   Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
   Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
   - 101.18.1049 -

8. **Vorstellung Konzept Raddirektrouten**
   Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
   Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
   - 101.18.1050 -

9. **Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten**
   Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
   Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
   - 101.18.1051 -

10. **Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe**
    Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
    Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
    - 101.18.1052 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift
über die 25. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am **Mittwoch, 24. Oktober 2018, 17:00 Uhr**
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende:

Mitglieder
Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU
Eva Koch, 2. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne
Judith-Annette Boczkowski, Mitglied, SPD
Mario Lang, Mitglied, SPD
Stefan Kurt Markl, Mitglied, SPD (Vertretung für Sascha Gröling)
Volker Zeidler, Mitglied, SPD
Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU
Steffen Müller, Mitglied, B90/Grüne
Sven René Dreyer, Mitglied, AfD
Gerhard Schenk, Mitglied, AfD
Violetta Bock, Mitglied, Kasseler Linke bis 19.02 Uhr (TOP 10)
Matthias Nölke, Mitglied, FDP

Teilnehmer mit beratender Stimme
Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates
Heinz Gunter Drubel, Vertreter des Seniorenbeirates
Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

Magistrat
Dirk Stochla, Stadtrat, SPD
Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung
Edith Schneider, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung
Sabine John, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt
Jörg Hildebrandt, Mitglied, CDU

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen
Manfred Merz, Bauverwaltungsamt
Ralph Malz, Bauverwaltungsamt
Volker Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Katja Block, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Fabian Schäfer, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Anne Grimm, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Carsten Menke, Umwelt- und Gartenamt
Peter Wüstemann, Umwelt- und Gartenamt
Jutta Arbter, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Tagesordnung:

1.	**Programm für bezahlbaren Wohnraum**	101.18.456
2.	**Prüfung einer Milieuschutzsatzung**	101.18.458
3.	**Vorstellung von Maßnahmen zum Radverkehr**	101.18.812
4.	**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Kasseler Osten - Ergänzungsband zum Fördergebiet Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen**	101.18.1057
5.	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57 a "Stadtvillenpark Marbachshöhe" (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)**	101.18.1058
6.	**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße", 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**	101.18.1059
7.	**Fahrradstraße Goethestraße**	101.18.1049
8.	**Vorstellung Konzept Raddirektrouten**	101.18.1050
9.	**Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten**	101.18.1051
10.	**Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe**	101.18.1052

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 17. Oktober 2018 ordnungsgemäß einberufene 25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, beantragt, den Tagesordnungspunkt 10 betr. Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe, -101.18.1052 -, auf jeden Fall in der heutigen Sitzung zu behandeln. Es erhebt sich kein Widerspruch.

Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, beantragt, den Tagesordnungspunkt 7 betr. Fahrradstraße Goethestraße, - 101.18.1049 -, wegen Beratungsbedarf von der Tagesordnung der heutigen Sitzung abzusetzen und für die Tagesordnung der nächsten Ausschusssitzung zur Beratung vorzumerken. Einvernehmlich wird dem zugestimmt.

Vorsitzender Kalb stellt die geänderte Tagesordnung fest.

1. Programm für bezahlbaren Wohnraum
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. September 2017
Bericht des Magistrats
-101.18.456-

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, ein Programm für bezahlbaren Wohnraum vorzubereiten. Zu diesem Zweck sollen die aktuelle Lage des Wohnungsmarktes, die zu erwartende Entwicklung und die möglichen Maßnahmen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum dargestellt werden. Die Zielgruppen dieses Programms sollen neben den Menschen mit niedrigem Einkommen und Studierenden insbesondere auch für junge Familien sein. Neben der GWG sind dabei auch andere Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investoren einzubeziehen.
Der Magistrat wird aufgefordert, insbesondere auch über die Erfahrungen anderer Städte wie Bremen, Hamburg, Freiburg, Marburg, Frankfurt u.a. zu berichten, und auch darüber, welche anderen Städte solche Programme planen.

In diesem Zusammenhang soll auch der Stellenwert einer - ggf. regional oder objektbezogenen - sog. Sozialquote bewertet werden, mit dem Ziel, dass in den nächsten Jahren neue Sozialwohnungen geschaffen werden können.

Das Ergebnis soll zeitnah im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Stadtbaurat Nolda erläutert anhand einer PowerPointPräsentation das Programm für bezahlbaren Wohnraum und beantwortet anschließend die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Bericht des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.

2. Prüfung einer Milieuschutzsatzung
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. September 2017
Bericht des Magistrats
- 101.18.458 -

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob die Einführung einer Milieuschutzsatzung für besonders stark von Verdrängungseffekten betroffene Stadtteile rechtlich umsetzbar ist und ob solch eine Satzung die gewünschte Wirkung im Rahmen ihrer Umsetzbarkeit entfalten kann.

Die Ergebnisse der Prüfung sollen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Stadtbaurat Nolda erläutert das Thema und gibt das Wort an Herrn Fabian Schäfer, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz. Herr Schäfer stellt im Rahmen einer PowerPointPräsentation Allgemeines zur Definition Milieuschutz, einen Überblick über bestehende Erhaltungssatzungen in Kassel und soziale Erhaltungssatzungen in Deutschland vor. Anschließend berichtet Frau Katja Block, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, mit Hilfe einer PowerPointPräsentation über den Milieuschutz in Berlin.

Nach einer zusammenfassenden Erklärung von Stadtbaurat Nolda werden von ihm, Herrn Schäfer und Frau Block weitere Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Der Bericht des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.

3. Vorstellung von Maßnahmen zum Radverkehr
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12. März 2018
Bericht des Magistrats
-101.18.812-

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, die 2017 umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs in der Stadt Kassel sowie die für 2018 geplanten Vorhaben in einer der nächsten Ausschusssitzungen vorzustellen. Dabei sollen sowohl Investitionen z.B. in Radwege oder Abstellanlagen als auch flankierende Maßnahmen wie Öffentlichkeitsarbeit oder Konzeptionserstellung dargestellt werden.

Stadtrat Stochla informiert die Ausschussmitglieder und gibt das Wort an Frau Anne Grimm, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt. Mit Hilfe einer PowerPointPräsentation erläutert Frau Grimm die in 2017 umgesetzten und für 2018 geplanten Maßnahmen und beantwortet weitere Nachfragen.

Der Bericht des Magistrats wird zur Kenntnis genommen.

4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Kasseler Osten - Ergänzungsband zum Fördergebiet Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1057 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Ergänzungsband des Integrierten Entwicklungskonzepts Kasseler Osten, Stand September 2017 mit Anpassungen vom 8. Juni 2018, wird zugestimmt. Die darin beschriebenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau in Hessen, vorbehaltlich der Bereitstellung kommunaler und nationaler Finanzierungsmittel, umgesetzt werden. Das im Plan dargestellte Fördergebiet für den Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen wird beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: AfD, Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Kasseler Osten - Ergänzungsband zum Fördergebiet Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen, 101.18.1057, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Zeidler

5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57 a "Stadtvillenpark Marbachshöhe"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1058 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ und der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (‚Bebauungspläne der Innenentwicklung‘) durchgeführt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57 a "Stadtvillenpark Marbachshöhe" (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung), 101.18.1058, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße", 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1059 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Bestandsgebäude von Kliniknutzung in Wohnnutzung zu schaffen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße", 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.18.1059, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Müller

Tagesordnungspunkt 10 wird vorgezogen.

10. Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.1052 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Entwicklung eines Konzeptes zur verkehrlichen und touristischen Erschließung des Weltkulturerbes Bergpark Wilhelmshöhe aus. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr steht bei diesem Vorhaben im Fokus. Dabei sollen alle möglichen Varianten, auch die einer Herkulesbahn, auf ihre Umsetzbarkeit überprüft werden. In diesem Zusammenhang wird die KVG beauftragt, ihre Untersuchung „Für eine neue Schienenverbindung zum Herkules und deren touristische Vermarktungsmöglichkeiten“ aus dem Jahr 2010 zu aktualisieren. Insbesondere mit dem Land Hessen ist eine Regelung zu den Investitions- und Betriebskosten zu treffen, damit eine barrierefreie und nachhaltige Erschließung erreicht wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
Abwesend: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des fraktionslosen Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe, 101.18.1052, wird **zugestimmt.**

Stadtverordneter Nölke, Fraktion FDP, Freie Wähler und Piraten, bringt folgenden Änderungsantrag seiner Fraktion ein und begründet diesen.

- **Änderungsantrag der Fraktion FDP, Freie Wähler und Piraten**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Entwicklung eines Konzeptes zur verkehrlichen und touristischen Erschließung des Weltkulturerbes Bergpark Wilhelmshöhe aus. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr steht bei diesem Vorhaben im Fokus. Dabei sollen alle möglichen Varianten, auch die einer Herkulesbahn **sowie die einer mit dem Status des Bergpark als Weltkulturerbe kompatiblen Seilbahn**, auf ihre Umsetzbarkeit überprüft werden. In diesem Zusammenhang wird die KVG beauftragt, ihre Untersuchung „Für eine neue Schienenverbindung zum Herkules und deren
> touristische Vermarktungsmöglichkeiten“ aus dem Jahr 2010 zu aktualisieren. Insbesondere mit dem Land Hessen ist eine Regelung zu den Investitions- und Betriebskosten zu treffen, damit eine barrierefreie und nachhaltige Erschließung erreicht wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: CDU, FDP+FW+Piraten
Ablehnung: SPD, B90/Grüne
Enthaltung: AfD
Abwesend: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst betr. Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe, 101.18.1052, wird **abgelehnt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dreyer

7. Fahrradstraße Goethestraße
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.1049 -

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

8. Vorstellung Konzept Raddirektrouten
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.1050 -

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

9. Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.1051 -

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

10. Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und des Stadtverordneten Andreas Ernst
- 101.18.1052 -

Der Tagesordnungspunkt wurde nach Tagesordnungspunkt 7 zur Beratung aufgerufen.

Ende der Sitzung: 19.10 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Edith Schneider
Schriftführerin

Beschluss
der Stadtverordnetenversammlung

25. September 2017

Programm für bezahlbaren Wohnraum
Antrag der SPD-Fraktion
- 101.18.456 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten darzustellen, wie die Stadt die Schaffung von preiswertem Wohnraum unterstützt und künftig noch stärker fördern kann. Dem Bau von Wohnraum für junge Familien kommt dabei besondere Bedeutung zu. Neben der GWG sind dabei auch andere Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investoren einzubeziehen.
Der Magistrat wird aufgefordert, insbesondere auch über die Erfahrungen anderer Städte wie Bremen, Hamburg, Freiburg, Marburg, Frankfurt u.a. zu berichten, und auch darüber, welche anderen Städte solche Programme planen. In diesem Zusammenhang soll auch der Stellenwert einer - ggf. regional oder objektbezogenen - sog. Sozialquote bewertet werden, mit dem Ziel, dass in den nächsten Jahren neue Sozialwohnungen geschaffen werden können.

Das Ergebnis soll bis Mai 2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

- **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten**, ein Programm für bezahlbaren Wohnraum vorzubereiten. Zu diesem Zweck sollen die aktuelle Lage des Wohnungsmarktes, die zu erwartende Entwicklung und die möglichen Maßnahmen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum dargestellt werden.** ~~darzustellen, wie die Stadt die Schaffung von preiswertem Wohnraum unterstützt und künftig noch stärker fördern kann.~~ Die Zielgruppen dieses Programms sollen neben den Menschen mit niedrigem Einkommen und Studierenden insbesondere auch ~~Dem Bau von Wohnraum~~ für junge Familien **sein.** ~~kommt dabei besondere Bedeutung zu.~~ Neben der GWG sind dabei auch

andere Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investoren einzubeziehen.
Der Magistrat wird aufgefordert, insbesondere auch über die Erfahrungen anderer Städte wie Bremen, Hamburg, Freiburg, Marburg, Frankfurt u.a. zu berichten, und auch darüber, welche anderen Städte solche Programme planen.

In diesem Zusammenhang soll auch der Stellenwert einer - ggf. regional oder objektbezogenen - sog. Sozialquote bewertet werden, mit dem Ziel, dass in den nächsten Jahren neue Sozialwohnungen geschaffen werden können.

Das Ergebnis soll ~~bis Mai 2017~~ **zeitnah** im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: AfD (1), Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten
den

Beschluss

Dem geänderten Antrag der SPD-Fraktion betr. Programm für bezahlbaren Wohnraum, 101.18.456, wird **zugestimmt.**

Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin
Schriftführerin

Programm bezahlbarer Wohnraum

Bericht im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 24. 10.2018

Fragestellungen aus der Beschlussfassung:

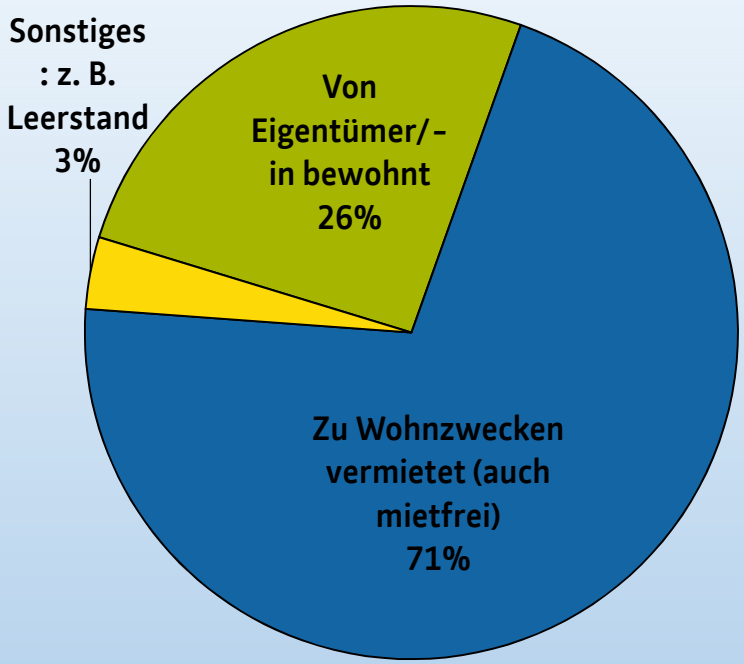
→ Wie unterstützt die Stadt die Schaffung/die Versorgung mit (preiswertem) Wohnraum?

→ Wie wirken die Akteure am Kasseler Wohnungsmarkt (Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaften und private Investoren, Stadt Kassel) zusammen?

→ Der Blick nach außen:
Wie machen es die anderen: Erfahrungen aus anderen Städten

→ Wirkungsweise Sozialquote

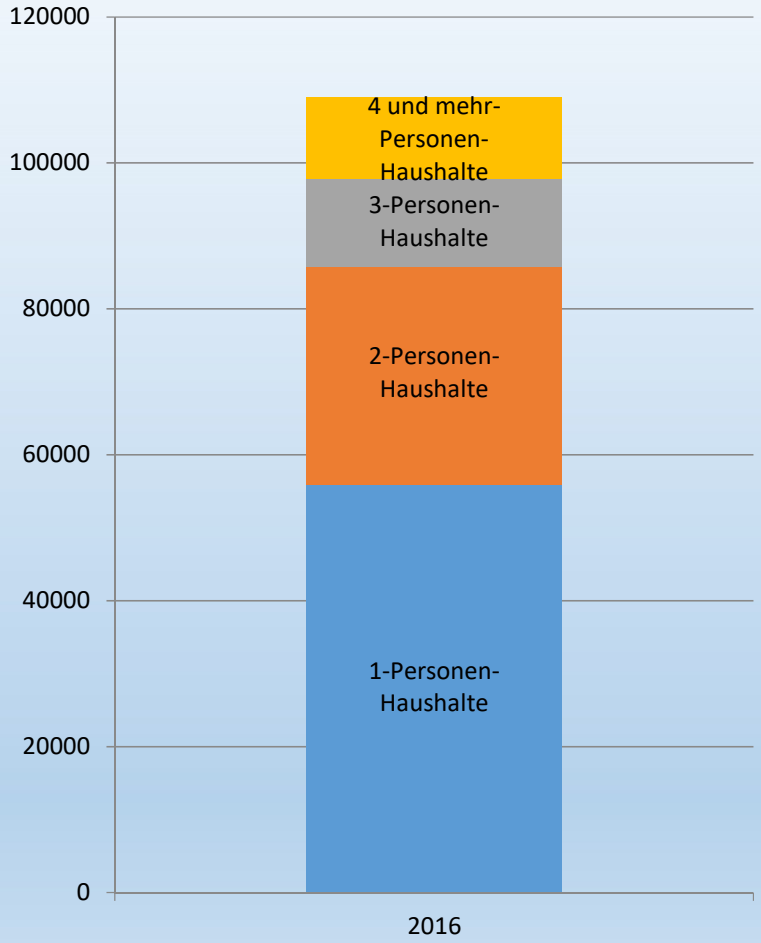
Situation am Kasseler Wohnungsmarkt

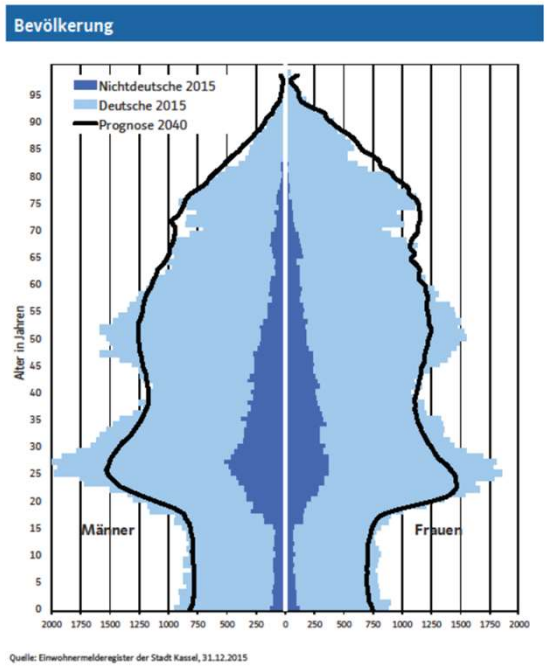


- Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren insgesamt gestiegen (2014: 197.092; 2017: 204.021)
- positiver Wanderungssaldo (+ 1558 in 2017)
- steigende Zahl von Studierenden (25.339 in 2017)
- 79,0 % Ein- und Zwei-Personenhaushalte und 10,0 % 4 und mehr-Personen-Haushalte
- 1/3 der Menschen leben in Einfamilienhäusern; 2/3 in anderen Bauformen (Mehrfamilien-Häuser)

Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Haushaltsgrößen in Kassel (2016)

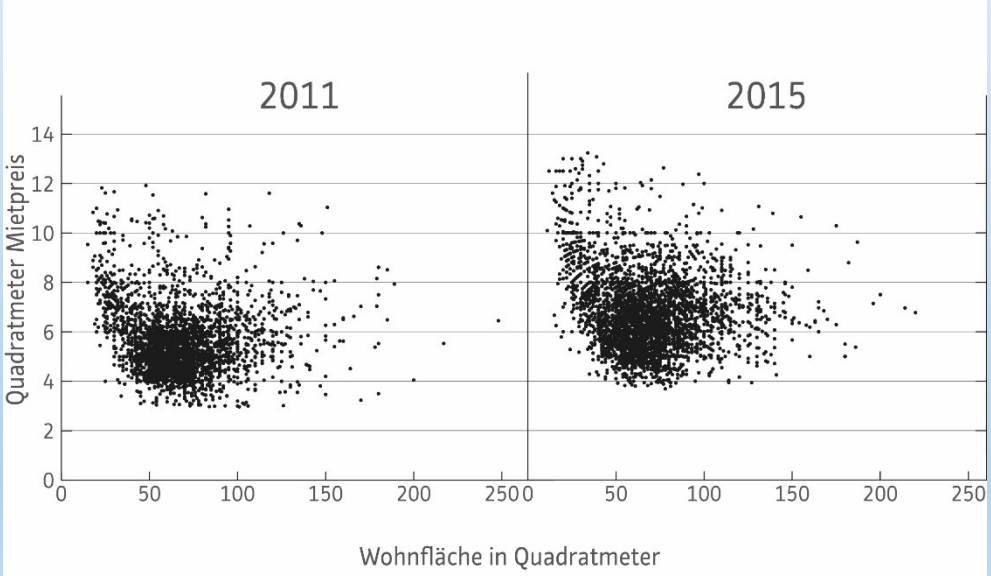




Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Situation am Kasseler Wohnungsmarkt

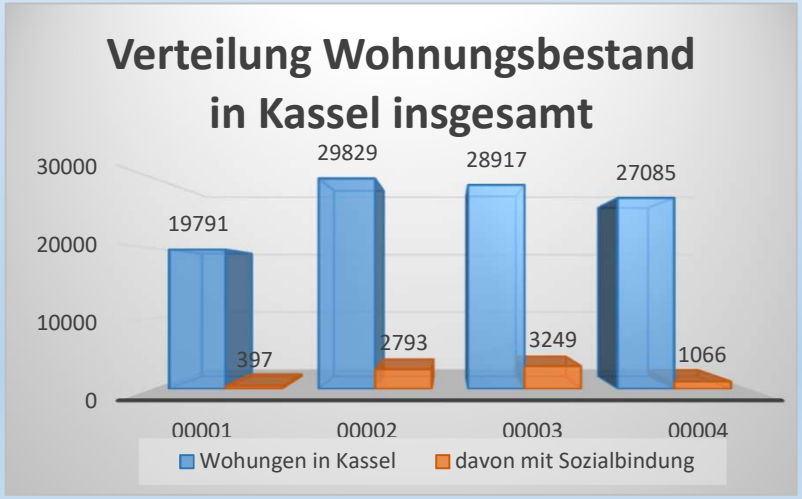
Generell gilt:
Mietpreise haben angezogen, sind hessenweit aber vergleichsweise immer noch im moderaten Mittel



Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Situation am Kasseler Wohnungsmarkt

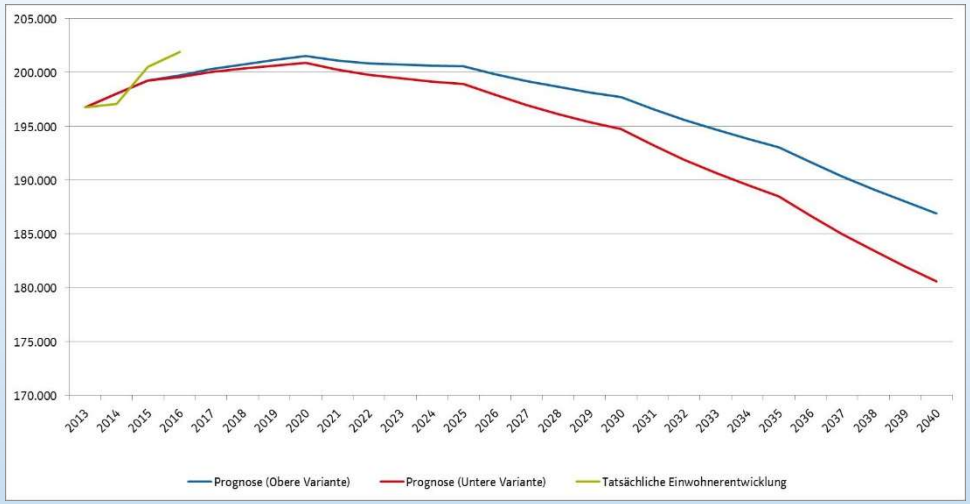
- Gestiegene Zahl von Wohngeld-Anspruchsberechtigten
- Beobachtbar sind Engpässe bei Kleinwohnungen und Wohnungen für große Familien



Quelle: Daten Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Insgesamt rund 105.000 Wohnungen in Kassel

Die schwierige Prognose



Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Wie viele Menschen werden zukünftig in Kassel leben?

Wie viele Wohnungen werden dem in welcher Qualität zukünftig gebraucht? Die Schätzung für Kassel schwanken derzeit zwischen einem Bedarf von 500 bis 1500 neuen Wohnungen /Jahr*

*Institut Wohnen und Umwelt, Institut der Deutschen Wirtschaft, Deutsches Institut für Urbanistik

Was wir machen

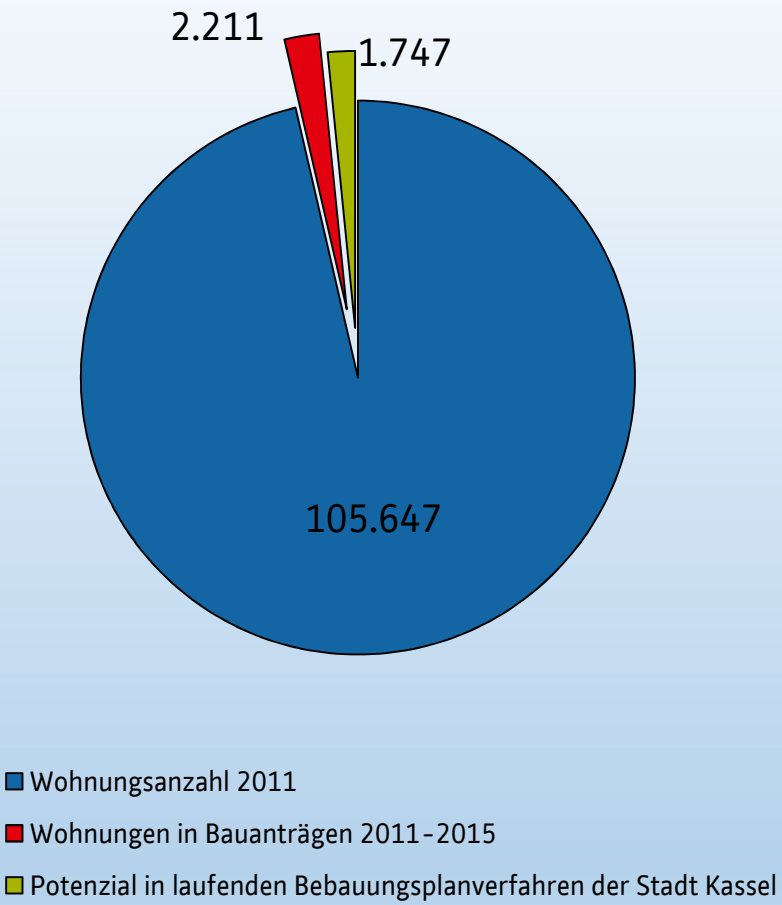
Konzeptionelle Ebene (langfristig):

Als wichtiges strategische Planungs- und Steuerungsinstrument ist ein umfassendes **Wohnraumversorgungskonzept** notwendig.

→ Grundlage dafür:
Wohnraumbedarfsanalyse - derzeit in Vorbereitung

Operative Ebene (kurz- und mittelfristig):

- **Bestand** der Wohnungen in Funktion und Qualität halten
- **Anzahl** der Wohnungen erhöhen (aktive Förderung von Wohnungsbau)

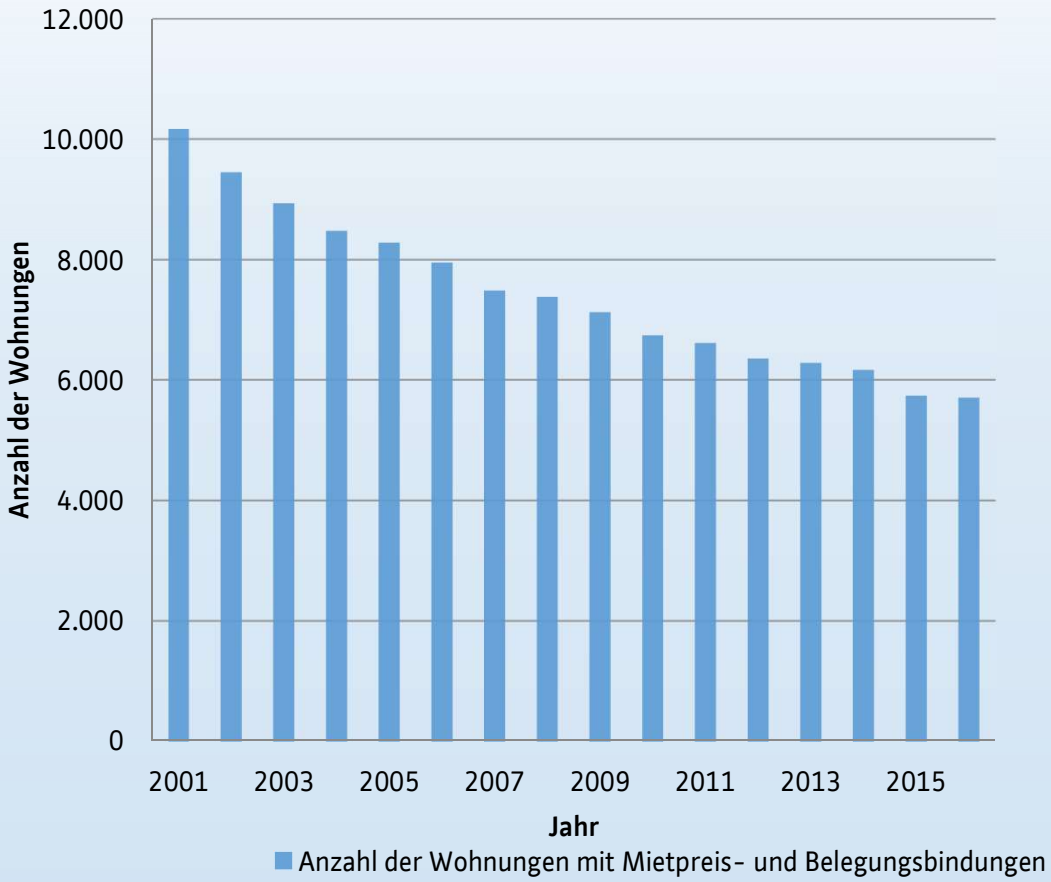


Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Grundsätzlich gilt:
Erhaltender Umgang für die Versorgung relevanter als Neubautätigkeit.

(rund 105.000 Wohnungen insgesamt)

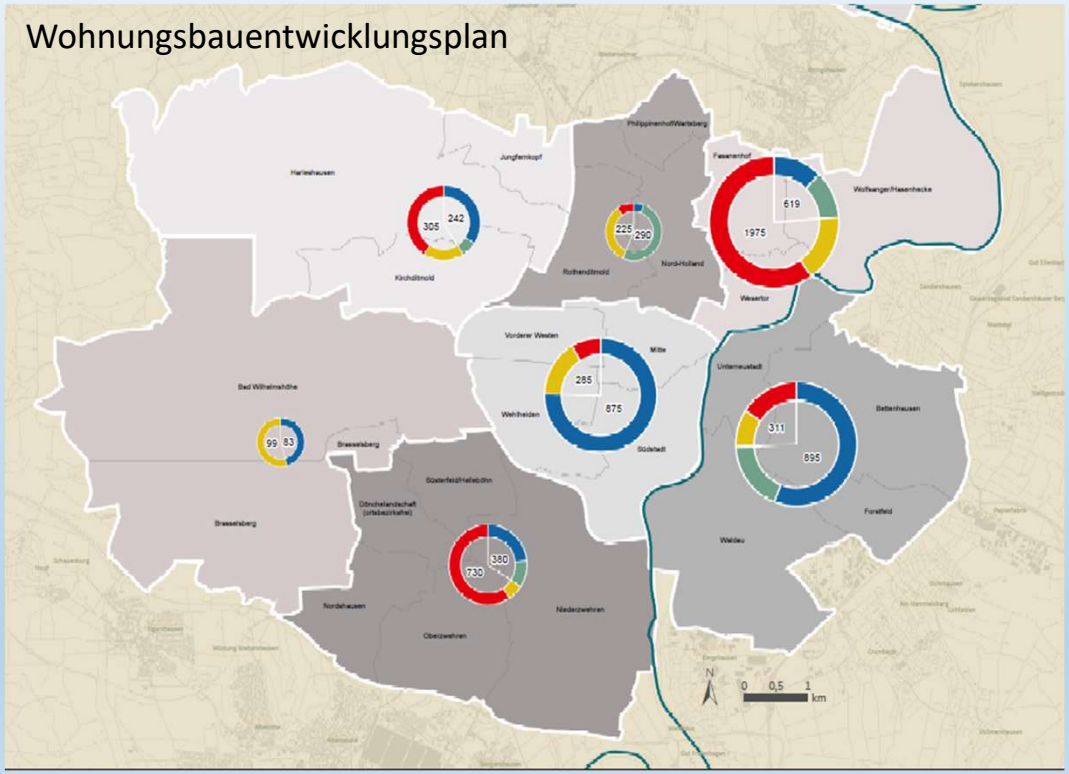
Die Wohnungsmarktentwicklung wird - auch vor dem Hintergrund steigender Neubauzahlen - in den kommenden Jahren weit überwiegend Bestandsentwicklung sein.



Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

Problem:
Der Anteil der Wohnungen mit Sozialbindung bleibt hinter dem Bedarf zurück und wird in den kommenden Jahren weiter abnehmen.

Stadtenwicklungspolitischer Leitgedanke:
Bestand pflegen + Neubautätigkeit fördern



Quelle: Wohnungsmarktbericht für Kassel 2017

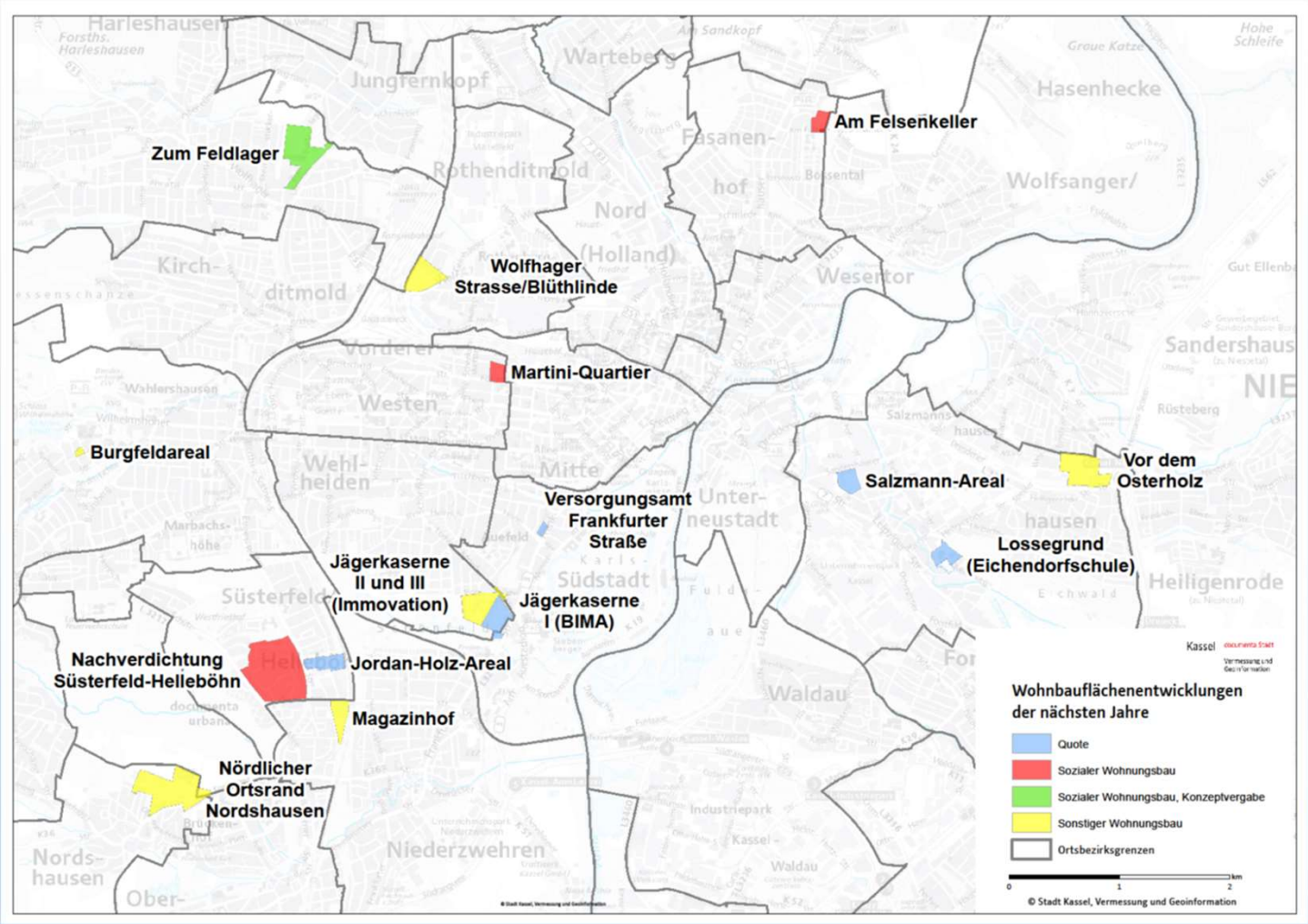
Bei der Schaffung von
<u>neuem</u> Wohnraum:
Wir weisen neue
Baugebiete aus,
forcieren aber,
wo immer möglich,
die **Innenentwicklung**

- durch Konversion
- durch Nachverdichtung
  im Baubestand und/oder auf
  bereits bebauten Grundstücken

Instrumente der kommunalen Steuerung

- Baurecht (Quote, B-Plan)
- Eigene finanzielle Förderung
- Beratung (privater Bauherren und Investoren) zu Förderprogrammen
- Kooperation mit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GWG als Projektpartner
- Zusammenarbeit/Vernetzung mit allen relevanten Akteuren der Wohnungswirtschaft
- Konzeptvergabe

Einige aktuelle Beispiele ……


Zum Feldlager
Am Felsenkeller
Wolfhager Strasse/Blüthlinde
Martini-Quartier
Burgfeldareal
Salzmann-Areal
Vor dem Osterholz
Versorgungsamt Frankfurter Straße
Lossegrund (Eichendorfschule)
Jägerkaserne II und III (Immovation)
Jägerkaserne I (BIMA)
Nachverdichtung Süsterfeld-Helleböhn
Jordan-Holz-Areal
Magazinhof
Nördlicher Ortsrand Nordshausen
Wohnbauflächenentwicklungen der nächsten Jahre
Quote
Sozialer Wohnungsbau
Sozialer Wohnungsbau, Konzeptvergabe
Sonstiger Wohnungsbau
Ortsbezirksgrenzen
© Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation

- Im Lossegrund

- Jägerkaserne

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

'Jägerkaserne I' – Städtebau Rahmenplanung

Städtebaulicher Entwurf

- Blockrandbebauung
- begrünte Gartenhöfe
- Bäume in den Straßen
- Vernetzung ins Quartier
- Anbindung an den Park

Städtebauliche Kenndaten:

Gesamtgröße ca. 4,9 ha

Neubauten (GRZ 0,4 GFZ 1,2)

- ca. 90–140 Wohneinheiten
- ca. 210 Bewohner/innen

12

Grundstücke

- Konzeptvergabe bei Grundstücksverkäufen (z. B. Zum Feldlager)

- Gesteuerte Vergabe der Einzelgrundstücke, z. B. an Familien

Programm bezahlbarer Wohnraum

Bericht im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 24. 10.2018

Beschluss
der Stadtverordnetenversammlung

25. September 2017

Prüfung einer Milieuschutzsatzung
Antrag der SPD-Fraktion
- 101.18.458 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob die Einführung einer Milieuschutzsatzung für besonders stark von Verdrängungseffekten betroffene Stadtteile rechtlich umsetzbar ist und ob solch eine Satzung die gewünschte Wirkung im Rahmen ihrer Umsetzbarkeit entfalten kann.

Die Ergebnisse der Prüfung sollen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten, Stadtverordnete Burmeister, Ernst, Dr. Janusch und Nölke
Ablehnung: AfD
Enthaltung: --
den

Beschluss

Dem Antrag der SPD-Fraktion betr. Prüfung einer Milieuschutzsatzung, 101.18.458, wird **zugestimmt.**

- **Änderungsantrag der AfD-Fraktion**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der SPD-Fraktion wird wie folgt ergänzt:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob die Einführung einer Milieuschutzsatzung für besonders stark von Verdrängungseffekten betroffene Stadtteile rechtlich umsetzbar ist und ob solch eine Satzung die gewünschte Wirkung im Rahmen ihrer Umsetzbarkeit entfalten kann.

Ergänzung:

Diese Prüfung soll ebenfalls beinhalten, wie sich eine Milieuschutzsatzung auf Ghettoisierungseffekte auswirkt und wie einer fortschreitenden Bildung sozialer Brennpunkte entgegengewirkt werden kann.

Die Ergebnisse der Prüfung sollen im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: AfD
Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten, Stadtverordnete Burmeister, Ernst, Dr. Janusch und Nölke
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Änderungsantrag der AfD-Fraktion betr. Prüfung einer Milieuschutzsatzung, 101.18.458, wird **abgelehnt.**

Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin
Schriftführerin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Soziale Erhaltungssatzung § 172, Abs. 1, S.1, Nr.2 BauGB - Milieuschutz-

Kassel, 24. Oktober 2018

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

Gliederung

1. Die Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB
2. Milieuschutzsatzung in Kassel
3. Überblick Städte mit Sozialen Erhaltungssatzungen
4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte
5. Ausblick

1. Soziale Erhaltungssatzung § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB

Definition

§ 172 BauGB
„Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)“
(Soziale Erhaltungssatzung **umgangssprachlich Milieuschutz**)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. **zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4)** oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument des Baurechts + der städtebaulichen Steuerung, es können nur bauliche Maßnahmen beeinflusst werden !

Kein Instrument des Mietrechts und des Sozialrechts!

1. Soziale Erhaltungssatzung § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB

Erhaltungsziele

Ziel der sozialen Erhaltungssatzung: Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen!

§ 172 BauGB: „In den Fällen des Absatzes 1, S.1 Nr.2 und Satz 4 BauGB, darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen **städtebaulichen Gründen** erhalten werden soll."

Konkrete besondere städtebauliche Gründe für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung sind unter anderem:

(wenn sich die zu schützende Bevölkerung in einem pot. sozialen Erhaltungsgebiet ändert, könnte dies auch…)

- Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur
- Verknappung der Wohnraumversorgung im Gemeindegebiet
- Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren

1. Soziale Erhaltungssatzung § 172 (1) S. 1 Nr. 2 BauGB

Mögliche genehmigungspflichtige Vorhaben

Genehmigungspflichtig:

- Änderungen von baulichen Anlagen
- Nutzungsänderungen
- Wohnungsmodernisierung über dem durchschnittlichen zeitgemäßen Ausstattungszustand
- Energetische Modernisierung über Mindestanforderungen EnEV
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Umwandlungsverordnung dafür notwendig)

<u>Keinen</u> Genehmigungsvorbehalt haben:

- Maßnahmen die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes dienen, d.h. Einbau Bad, Heizung, etc.
- Maßnahmen die den Mindestanforderungen der EnEV entsprechen
- Neubau baulicher Anlagen
- Reine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen

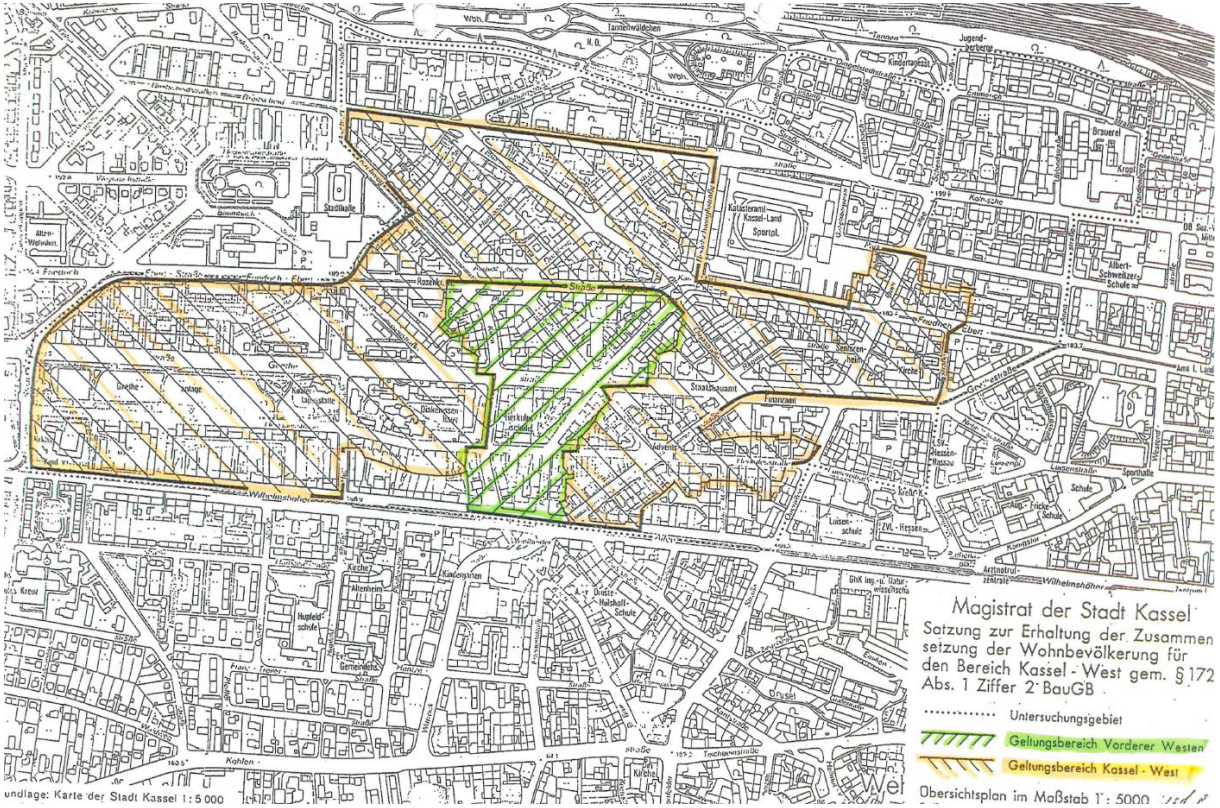
2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Vorderer Westen

Inkrafttreten des Geltungsbereiches:

- Vorderer Westen (9 ha)
  07.04.1984,
  1. Änderung 14.10.1988

- Kassel West (52 ha)
  01.03.1993



2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Inhalte der Satzung

- § 2 Abs. 1 „Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung."

- § 2 Abs. 2 : „Dies gilt nicht für
  a) Räume und Gebäude, die rechtmäßig und ausschließlich für andere als Wohnzwecke genutzt werden,
  b) Änderungen baulicher Anlagen, die sich ausschließlich auf die Reparatur zerstörter oder abgenutzter Teile oder deren Ersatz durch gleichartige andere beschränken

  sowie

  c) Von Eigentümern bewohnte Wohnungen."

- § 2 Abs. 3 „Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, um in dem Gebiet die aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderliche Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten."

2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Kontext Erhaltungssatzung Vorderer Westen (1984):

- Spekulation
- hohe Mieten
- leerstehender Wohnraum
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Verdrängung von Bewohnenden
- Wachsende Gruppen finanzschwacher Haushalte
- Vermehrung Einpersonenhaushalte
- Auslauf Mietpreisbindungen
- Seit 1980er Jahre verstärkte Modernisierung

HNA, 15.05.1986

2. Milieuschutzsatzung in Kassel

Kontext Erhaltungssatzung Kassel-West (1993):

- Auf Anregung Ortsbeirat West + Beschluss der STAVO 1989 Durchführung Befragung (durch Statistische Amt und das Wahlamt) zur Notwendigkeit Ausweitung Satzungsgebiets
- Ergebnis: hohe Anzahl an Modernisierung von Wohnungen + stark steigende Mieten im restlichen Stadtteil
- Empfehlung: neue, großflächige Satzung

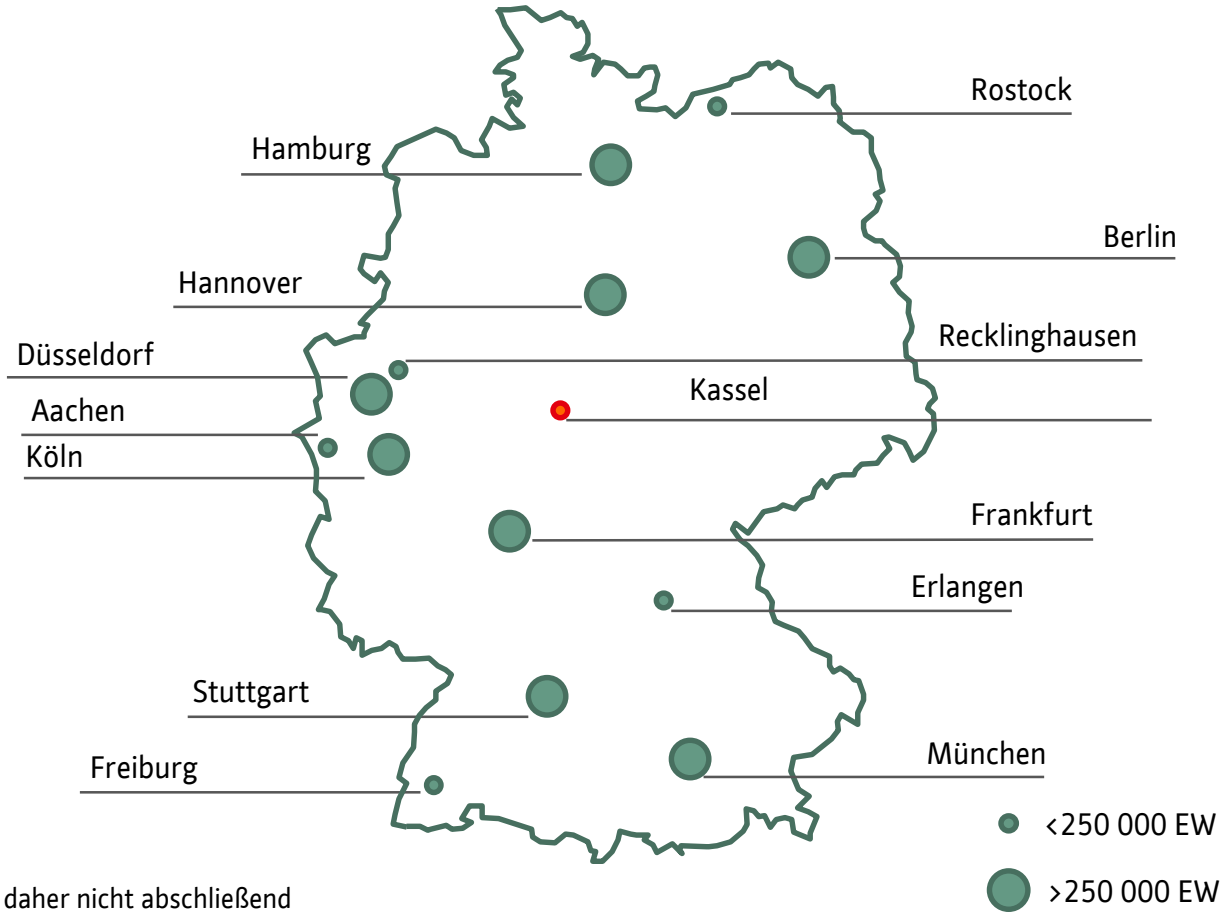
HNA, 08.11.1989

3. Überblick Städte mit Sozialen Erhaltungssatzungen

Städte mit Sozialen Erhaltungssatzungen

In 17,5 % aller deutschen Großstädte (80) besteht mindestens eine Soziale Erhaltungssatzung

Trend:
Anzahl der Sozialen Erhaltungssatzungen in großen Großstädten (über 500 000 Einwohnern) steigt, in kleineren Großstädten (100 000 – 500 000 Einwohnern) steigt die Anzahl nicht



Darstellung nach eigener Recherche und ist daher nicht abschließend

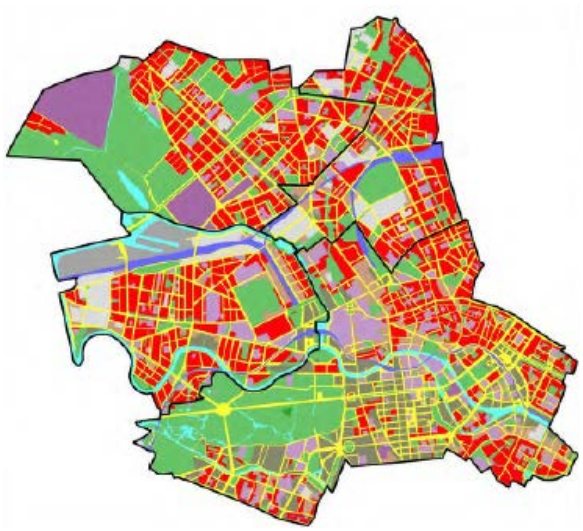
4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Ausgangssituation

- Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt
- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs
- Steigende Mieten
- Höhere Verwertungsinteresse von Immobilen
- Neue Ansprüche an Ausstattungsstandards

Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 21.11.2013:

- „Mittes Wohngebiete schützen - Planungsrechtliche bezirkliche Einflussnahme gegen Verdrängungstendenzen umsetzen“



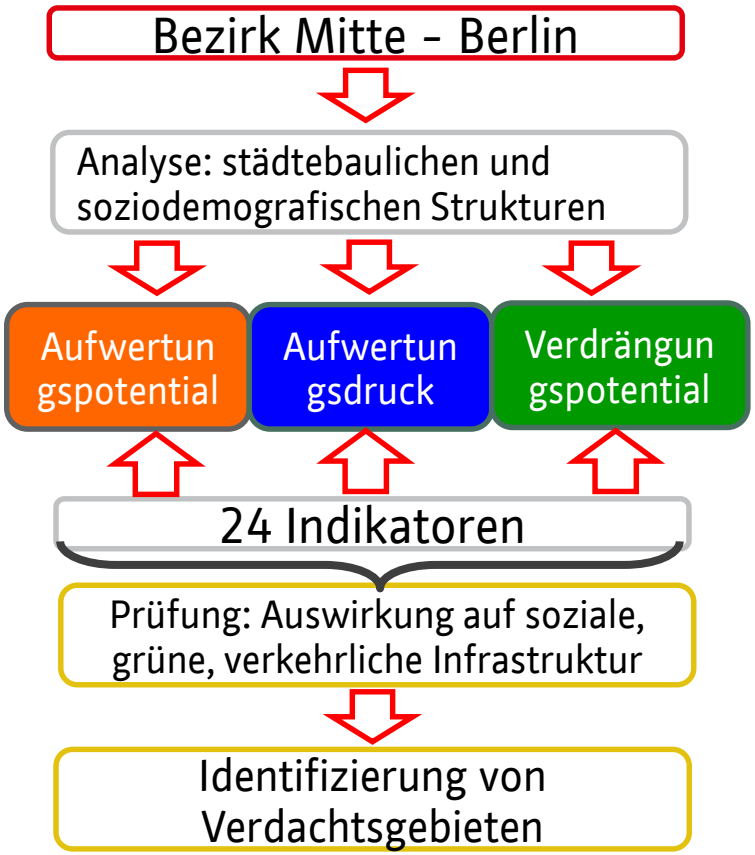
Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Vorgehensweise

Schritt 1:
Grobscreening

- Beauftragung Gutachter
- Bearbeitungsdauer 1 Jahr
- Kosten 50.000 €



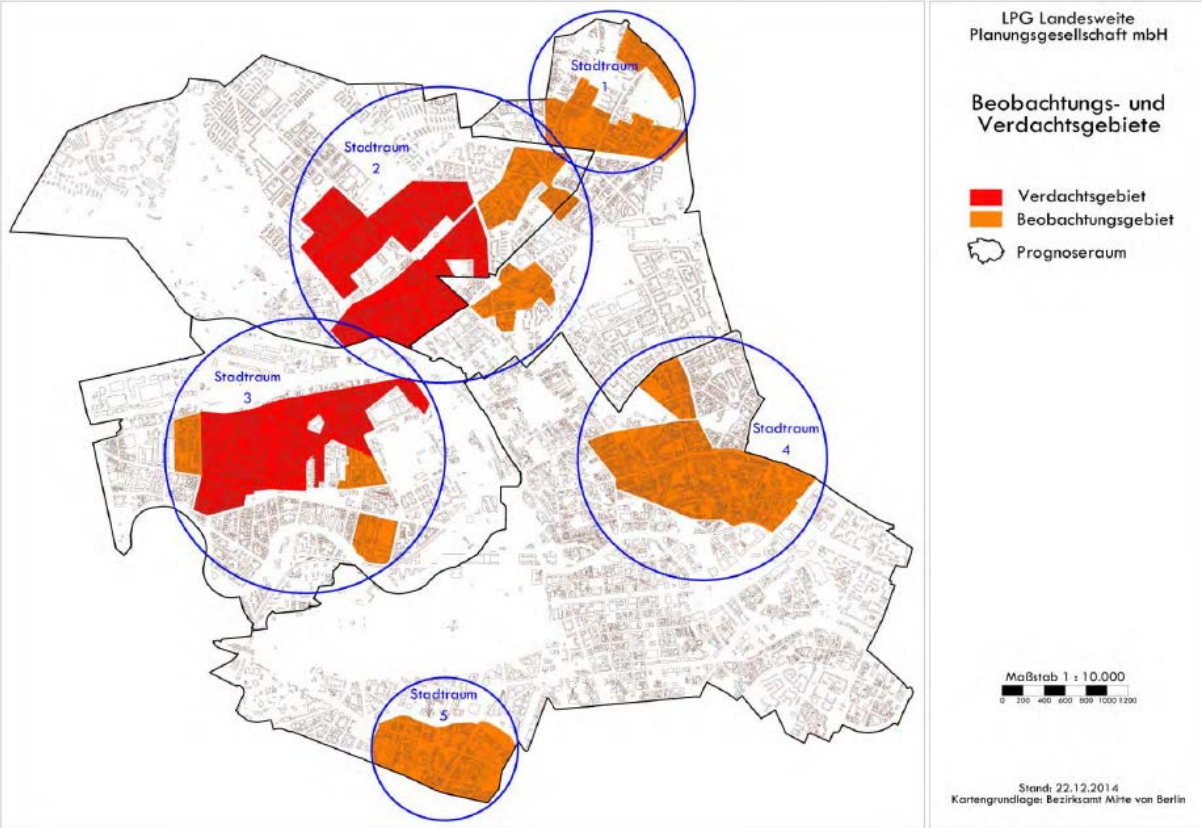
Link: https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#downloads

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Ergebnis - Grobscreening

Gebiet I:
Einwohner: 45.000
Haushalte: 29.000

Gebiet II:
Einwohner: 51.000
Haushalte: 24.000



Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Indikatoren

Aufwertungspotenzial	Aufwertungsdruck	Verdrängungspotenzial
↓	↓	↓

Indikatoren

Städtebauliche Strukturen	Wohnungswirtschaftliche Faktoren	Sozialstrukturelle Faktoren
▪ Bau- und Nutzungsstruktur ▪ Gebäudealter ▪ Wohnungsschlüssel ▪ Sozialwohnungen ▪ Eigentumsform ▪ Sanierungs- und Modernisierungspotenzial	▪ Wohnlage ▪ Angebotsmietpreise nach Marktsegmenten ▪ Wohnungsverkäufe ▪ Abgeschlossenheitsbesch. ▪ Wohnungsumwandlungen ▪ Baugenehmigungen	▪ Zusammensetzung nach Alter ▪ Zusammensetzung nach Herkunft ▪ Beteiligung am Erwerbsleben ▪ Wohndauer ▪ Haushaltsgröße ▪ Monitoring Soziale Stadtentwicklung

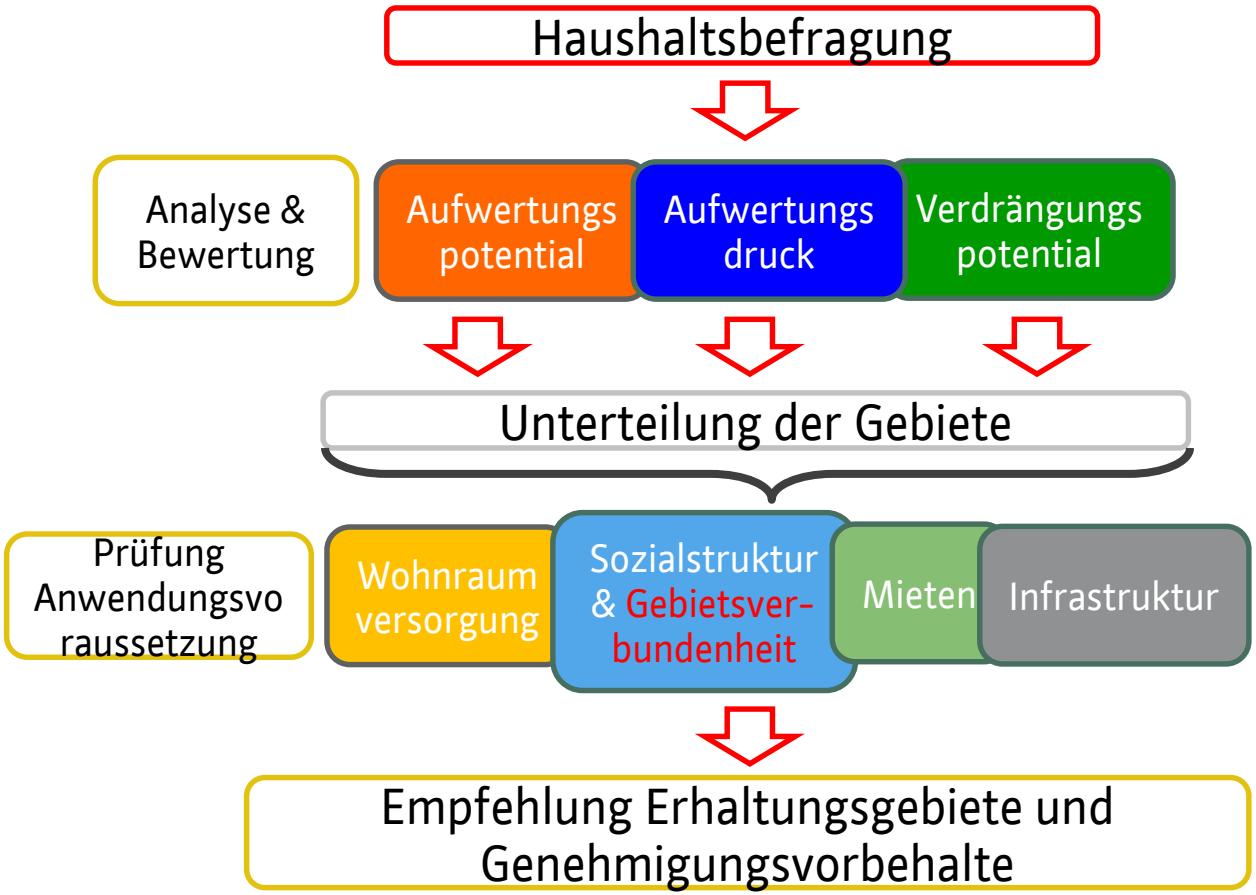
Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Vorgehensweise

Schritt 2:
Vertiefende Untersuchung pro Verdachtsgebiet

- Beauftragung Gutachter
- Bearbeitungsdauer 1 Jahre
- Kosten 120.000€



4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

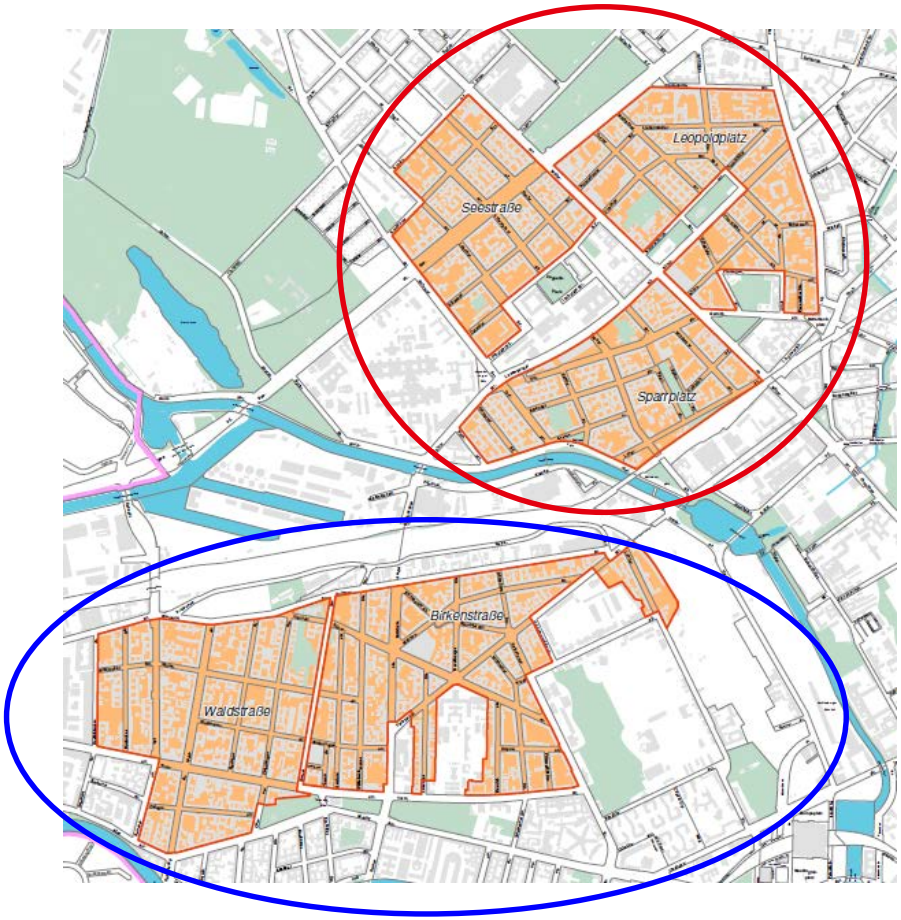
Ergebnis

Gebiet I
- 3 soziale Erhaltungsgebiete

Gebiet II:
- 2 soziale Erhaltungsgebiete

- Empfehlungen was unter den Genehmigungsvorbehalt gestellt werden soll, um das Erhaltungsziel zu sichern

Vorschläge:
- Grundrissänderungen
- Abriss
- Umwandlungen
- Modernisierungsbedingte Mietsteigerungen (Verordnungsmieten)



Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte von Berlin

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Haushaltsbefragung

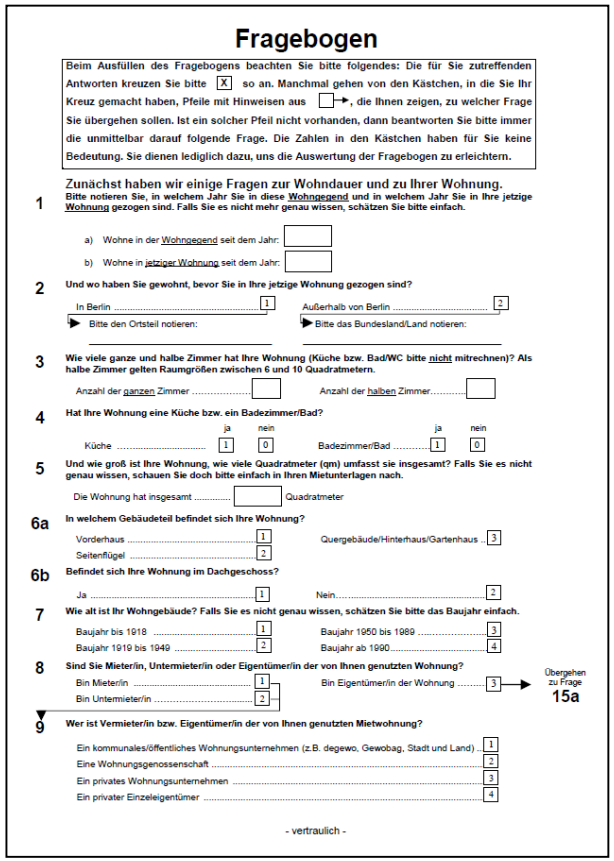
- Zwei verschiede Methoden „Interviews“ und „per Post inkl. Online Befragung“
- Stichprobenumfang: Verteilung an jeweils 4000 /6000 Haushalte
- Rückläufe ca. 20 %

Fragenkatalog:

- **Haushaltsbezogene Daten,** (z.B. Personenanzahl, Einkommen, Erwerbstätigkeit, Wohndauer, etc.

- **Wohnungsbezogene Daten** (u.a. Ausstattung, Größe, Miete, Modernisierungsmaßnahmen, etc.)

- **Nachbarschaftsbezogene Informationen** (z.B. Nutzung sozialer Einrichtungen, Verkehrsinfrastruktur, Zufriedenheit Wohnumfeld, etc.)



Fragebogen

Beim Ausfüllen des Fragebogens beachten Sie bitte folgendes: Die für Sie zutreffenden Antworten kreuzen Sie bitte [X] so an. Manchmal gehen von den Kästchen, in die Sie Ihr Kreuz gemacht haben, Pfeile mit Hinweisen aus [ ]→, die Ihnen zeigen, zu welcher Frage Sie übergehen sollen. Ist ein solcher Pfeil nicht vorhanden, dann beantworten Sie bitte immer die unmittelbar darauf folgende Frage. Die Zahlen in den Kästchen haben für Sie keine Bedeutung. Sie dienen lediglich dazu, uns die Auswertung der Fragebogen zu erleichtern.

Zunächst haben wir einige Fragen zur Wohndauer und zu Ihrer Wohnung.

1 Bitte notieren Sie, in welchem Jahr Sie in diese Wohngegend und in welchem Jahr Sie in Ihre jetzige Wohnung gezogen sind. Falls Sie es nicht mehr genau wissen, schätzen Sie bitte einfach.

a) Wohne in der Wohngegend seit dem Jahr: [ ]

b) Wohne in jetziger Wohnung seit dem Jahr: [ ]

2 Und wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in Ihre jetzige Wohnung gezogen sind?

In Berlin ..... [1] ▶ Bitte den Ortsteil notieren: _____

Außerhalb von Berlin ..... [2] ▶ Bitte das Bundesland/Land notieren: _____

3 Wie viele ganze und halbe Zimmer hat Ihre Wohnung (Küche bzw. Bad/WC bitte nicht mitrechnen)? Als halbe Zimmer gelten Raumgrößen zwischen 6 und 10 Quadratmetern.

Anzahl der ganzen Zimmer ..... [ ] Anzahl der halben Zimmer..... [ ]

4 Hat Ihre Wohnung eine Küche bzw. ein Badezimmer/Bad?

	ja	nein		ja	nein
Küche	[1]	[0]	Badezimmer/Bad	[1]	[0]

5 Und wie groß ist Ihre Wohnung, wie viele Quadratmeter (qm) umfasst sie insgesamt? Falls Sie es nicht genau wissen, schauen Sie doch bitte einfach in Ihren Mietunterlagen nach.

Die Wohnung hat insgesamt ..... [ ] Quadratmeter

6a In welchem Gebäudeteil befindet sich Ihre Wohnung?

Vorderhaus ..... [1] Quergebäude/Hinterhaus/Gartenhaus ..... [3]

Seitenflügel ..... [2]

6b Befindet sich Ihre Wohnung im Dachgeschoss?

Ja ..... [1] Nein..... [2]

7 Wie alt ist Ihr Wohngebäude? Falls Sie es nicht genau wissen, schätzen Sie bitte das Baujahr einfach.

Baujahr bis 1918 ..... [1] Baujahr 1950 bis 1989 ..... [3]

Baujahr 1919 bis 1949 ..... [2] Baujahr ab 1990..... [4]

8 Sind Sie Mieter/in, Untermieter/in oder Eigentümer/in der von Ihnen genutzten Wohnung?

Bin Mieter/in ..... [1]

Bin Untermieter/in ..... [2]

Bin Eigentümer/in der Wohnung ..... [3] → Übergehen zu Frage 15a

9 Wer ist Vermieter/in bzw. Eigentümer/in der von Ihnen genutzten Mietwohnung?

Ein kommunales/öffentliches Wohnungsunternehmen (z.B. degewo, Gewobag, Stadt und Land) ..... [1]

Eine Wohnungsgenossenschaft ..... [2]

Ein privates Wohnungsunternehmen ..... [3]

Ein privater Einzeleigentümer ..... [4]

- vertraulich -

LINK: https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php#downloads

4. Milieuschutz in Berlin – Bezirk Mitte

Aufwand und Folgen

Aufwand:
- Dauer der Untersuchung 2 Jahre
- Kosten über 170.000 €
- Personal: 3 Mitarbeiter, inkl. Gutachter

Folgen:
- Einstellung neuer Mitarbeiter zur Bearbeitung der Anträge
- Einführung einer Mieterberatung pro Gebiet
- Einzelfallprüfungen erfordern enormen Aufwand zur Prüfung der Vorhaben
- Rechtsstreitigkeiten
- Überprüfung des Schutzziels und der Verordnungsmieten alle 5 Jahre

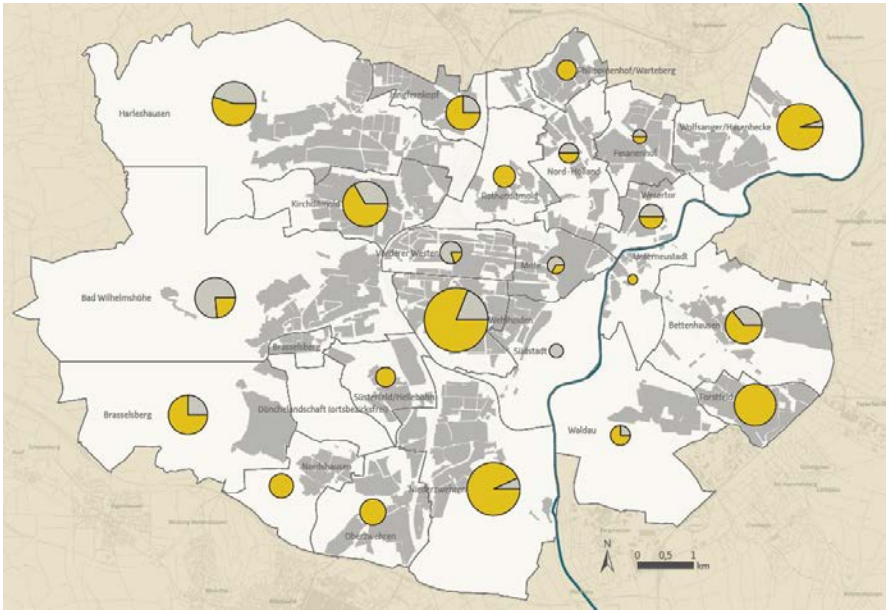
Auswirkungen:
- Bisher Luxusmodernisierungen weitgehend verhindert
- Vorhandene Mieter profitieren, soziale Strukturveränderungen verlaufen langsamer
- Eigentümer mit kurzfristigem Verwertungsinteressen meiden die Gebiete eher
- Umwandlung in Eigentum wird gebremst (Umwandlungsverordnung)

5. Ausblick

Vorderer Westen

Angaben im Vergleich zur Gesamtstadt bzw. zu anderen Stadtteilen

- Gemischter Baubestand und hohe Bevölkerungsmischung
- Hohe Einwohnerdichte
- Bedarf nach kleinen Single-Wohnungen
- Anstieg der Angebotsmiete
- Anzahl der Bauanträge ist gering
- Hohe Anzahl an Binnenwanderungen
- Relativ durchschnittliches Bevölkerungswachstum in Bezug auf Gesamtstadt



Anzahl der Anträge mit 1-3 Wohneinheiten
Anzahl der Anträge mit 4 oder mehr Wohneinheiten

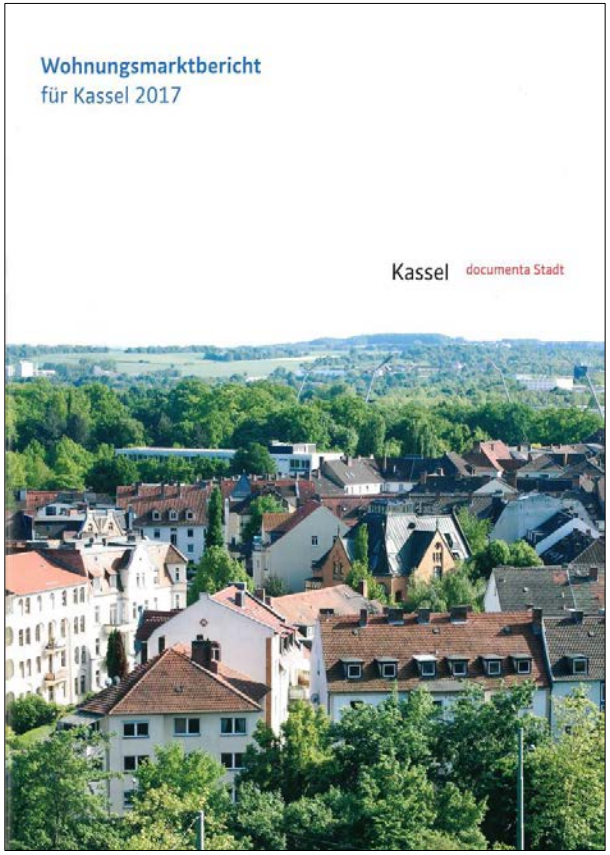
Anzahl der Anträge insgesamt
1
5
10

Räumliche Verteilung der Bauanträge 2013-2014 im Stadtgebiet und nach Anzahl der Wohnung

5. Ausblick

Stadt Kassel

- Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (42 m²/Person)
- Steigende Nachfrage nach Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Neubauaktivitäten spielen eher eine untergeordnete Rolle
- Aktuell steigt die Bevölkerungszahl in Kassel, jedoch soll diese laut Prognose mittel- bis langfristig wieder sinken
- Steigende Neubauaktivität, mit jedoch geringer Auswirkung auf die Wohnungsmarktentwicklung (Wohnungsmarktentwicklung ist hauptsächlich Bestandsentwicklung)
- Gesamtstädtisch steigende Angebotsmieten seit 2011
- Abnahme der öffentlich geförderten Wohnungen durch Aufhebung der Mietpreis- und Belegungsbindung



5. Ausblick

Zusammenfassung der Ergebnisse

Bestehende Satzungen im Vorderen Westen:
- Entstehung und Anwendung in einem geschichtlich anderen Kontext
- Veränderung der Rahmenbedingungen
- Heute nicht mehr rechtssicher anwendbar

Neue soziale Erhaltungssatzung:
- Erheblicher Aufwand Kosten / Personal
- Wirkung ist beschränkt auf genehmigungspflichte Bauvorhaben
- Bietet keinen verbesserten Mieterschutz (schützt keine Einzelperson)

Die erneute Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung wird nicht empfohlen.

Beschluss
der Stadtverordnetenversammlung

12. März 2018

Vorstellung von Maßnahmen zum Radverkehr
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und B90/Grüne und der Stadtverordneten Dr. Cornelia Janusch und Andreas Ernst
- 101.18.812 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Der Magistrat wird gebeten, die 2017 umgesetzten Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs in der Stadt Kassel sowie die für 2018 geplanten Vorhaben in einer der nächsten Ausschusssitzungen vorzustellen. Dabei sollen sowohl Investitionen z.B. in Radwege oder Abstellanlagen als auch flankierende Maßnahmen wie Öffentlichkeitsarbeit oder Konzeptionserstellung dargestellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: - -
Enthaltung: - -
den

Beschluss

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne und der Stadtverordneten Dr. Janusch und Ernst betr. Vorstellung von Maßnahmen zum Radverkehr, 101.18.812, wird **zugestimmt.**

Petra Friedrich
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin
Schriftführerin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

am 24. Oktober 2018

Maßnahmen für den Radverkehr

Säulen des Radverkehrs

Wegeinfrastruktur für den Radverkehr

Strecken und Knoten

Serviceeinrichtungen

Fahrradparken/-stationen, Ladeinfrastruktur, Lastenräder, Verknüpfung mit ÖV, Nextbike ...

Öffentlichkeitsarbeit

Umsetzung in 2017

Kreuzung Schönfelder Straße – Integration von Radverkehrs-anlagen
ca. 1,2 Mio. €

Umsetzung in 2017

Kurfürstenstraße 2. BA -Gegenrichtungsradweg
ca. 400.000,- €
Bauzeit: 2016/2017

- ~150 m Streckenlänge
- ~ 5,50 m Gegenrichtungsrad-/Gehweg plus 70 cm Überhang
- Vergrößerung der Baumscheiben
- Fahrbahndeckensanierung
- Piktogramme zur Verdeutlichung
- Erneuerung der Parkplätze (inkl. 2 Behindertenstellplätze)

Umsetzung in 2017

Kassel documenta Stadt

Fahrradstraße Fiedlerstraße

Es ist soweit. Eine der wichtigsten Radverkehrsverbindungen in der Nordstadt wird zur Fahrradstraße.

Sicherer und komfortabler durch die Stadt mit dem Fahrrad. Erlaubterweise nebeneinander fahren und sich auf dem Weg zur Arbeit, in die Schule oder zur Uni unterhalten.

Hier in der neuen Fahrradstraße dürfen Sie auch weiterhin mit Ihrem Auto fahren. Dies ist durch zusätzliche Beschilderung erlaubt. Bitte verhalten Sie sich entsprechend als Gast und nehmen Sie besondere Rücksicht auf die Radfahrenden, die hier Vorrang haben.

Grundsätzlich gilt für alle Verkehrsteilnehmer Tempo 30 und an Einmündungen die allgemeine Vorfahrtsregelung „rechts vor links", wenn die Vorfahrt nicht durch andere Verkehrszeichen geregelt ist.

Bitte bedenken Sie, dass sich erst alle Verkehrsteilnehmer an die neue Verkehrsregelung gewöhnen müssen. Fahren Sie verständnis- und rücksichtsvoll, es wird Ihnen gedankt.

Freundliche Grüße

Anne Grimm

Ihre Anne Grimm
Radverkehrsbeauftragte der Stadt Kassel
Rathaus | Obere Königsstraße 8 | 34117 Kassel | Telefon 0561 787-6003
anne.grimm@kassel.de

Kassel documenta Stadt

Einrichtung der Fahrradstraße

Vorrang für Radfahrer: Dennis Dente (Mitte) und Reinhard Kummerklöw von der Firma Schalles beachten gestern die Piktogramme auf der Fahrbahn auf. Grünen-Stadtverordnete Eva Koch (von links) und Radverkehrsbeauftragte Anne Grimm gehörten zu den Ersten, die auf der Fahrradstraße eine Probefahrt unternahmen. Foto: Malmus

Freie Fahrt für Radler

Die Fiedlerstraße ist ab sofort Fahrradstraße – Autos müssen Rücksicht nehmen

Von Katja Rudolph

NORD-HOLLAND. Die Fiedlerstraße ist seit Langem die Haupt-Radroute im Kasseler Norden. Ab sofort ist sie offiziell eine Fahrradstraße. Autos dürfen dort zwar auch noch fahren, müssen sich dem Radverkehr aber unterordnen.

Geschätzte 1500 Radfahrer nutzen die Nebenstraße entlang der Ahne an Werktagen, darunter viele Fahrradpendler aus der Kleinen Nordstadt, vom Jungferskopf und aus Vellmar. Zwischen Hegelsbergstraße und Moritzhalstraße haben sie nun auf einer Länge von 1,6 Kilometern Vorrang vor anderen Verkehrsteilnehmern. Auch Nebeneinanderfahren ist erlaubt – für ein bequemes Schwätzchen unter Radfahrern auf dem Weg zur Arbeit, an die Uni oder in die Schule.

Gestern wurde mit der Ausschilderung begonnen: 50 Verkehrsschilder an allen Einmündungen und 34 Piktogramme auf der Fahrbahn machen künftig auf die Fahrradstraße aufmerksam. Die großen Fahrradsymbole aus thermoplastischen Kunststoffteilen werden dafür auf der Straße zusammengelegt und dann per Hitzeeinwirkung aufgebracht. Wegen des heftigen Gewitterregens mussten die Arbeiten unterbrochen werden. Heute soll alles fertig sein.

Auf den Tag kommt es ohnehin nicht an: Die Pläne für die Einrichtung der Fahrradstraße gibt es seit über fünf Jahren. Der Ortsbeirat Nord-Holland hatte sich jedoch mehrfach gegen das Vorhaben ausgesprochen. „Wir halten es nach wie vor für unnötig", sagte Ortsvorsteher Hannes Volz (Grüne). Die Fiedlerstraße sei auch so schon bestens mit dem Rad befahrbar. Verbesserungen wären aus Sicht des Ortsbeirats hingegen an der Eisenschmiede nötig. Ausgerechnet dort – im Abschnitt zwischen Rothfelsstraße und Eisenschmiede – wird die Fahrradstraße aber unterbrochen. Wegen der zu geringen Straßenbreite bleibt dort der stadteinwärts führende Radweg auf dem Bürgersteig erhalten.

Das Queren der viel befahrenen Kreuzung erleichtern seit einigen Monaten allerdings sogenannte Radtaster. Damit können Radfahrer Grün an der Fußgängerampel anfordern, in deren Schutzes sie die Eisenschmiede überqueren können.

Durchgesetzt hat der Ortsbeirat, dass der Gehweg entlang der Fiedlerstraße im Bereich des Edeka in voller Breite erhalten und auch für Radfahrer freigegeben bleibt. Bei Stau an der Kreuzung dürfen Radfahrer also rechts an der Autoschlange vorbeifahren. Autofahrer und der Lieferverkehr für die Gewerbeanlieger dürfen weiterhin auf der Fahrradstraße fahren, müssen aber Rücksicht nehmen. Als Alternative für den KFZ-Verkehr verweist die städtische Radverkehrsbeauftragte Anne Grimm auf die parallel verlaufende Bunsenstraße und die Holländische Straße.

Neben den Radfahrern profitieren auch die Anwohner von der neuen Fahrradstraße, sagt Grimm: Die damit einhergehende Verkehrsberuhigung steigere die Wohnqualität.

HINTERGRUND

Dritte Fahrradstraße in Kassel

Die Fiedlerstraße ist die dritte Fahrradstraße in Kassel. Als ersten war 2009 die **Menzelstraße** in der Südstadt als Fahrradstraße ausgewiesen worden. Seit 2013 hat der Radverkehr auch in der Unterneustadt auf **Arndtstraße, Büchenstraße und Sternstraße** Vorrang. Fahrradstraßen sind eine Art Sonderradweg auf der Fahrbahn. Der Radverkehr hat dort Vorrang und gilt das Tempo 30. Autofahrer und andere Kraftfahrzeuge dürfen maximal 30 km/h fahren, müssen sich aber dem Radverkehr unterordnen und gegebenenfalls langsamer fahren. Fahrräder dürfen auch nebeneinander fahren. Es gilt – sofern nicht anders ausgeschildert – die Vorfahrtsregelung rechts vor links. (rud.)

Umsetzung in 2017

Verbesserung der Querung Eisenschmiede für Radfahrer
im Zuge der Einrichtung der Fahrradstraße Fiedlerstraße

ca. 45.000,- €

Umsetzung in 2017

Markierung der Radfahrstreifen mit Roteinfärbung in der Friedrich-Ebert-Straße

Freigabe der Unteren Königsstraße in der Nebenzeit von 20 Uhr bis 9 Uhr

Umsetzung in 2017

Markierung Radfahrstreifen inkl. Roteinfärbung Wolfhager Straße/Drei Brücken

Umsetzung in 2017

Anpassung Querungsinsel und Markierung in der Korbacher Straße/Bahndamm

Hauptradroute kreuzt klassifizierte Straße

Leitungsverlegung durch KASSELWASSER

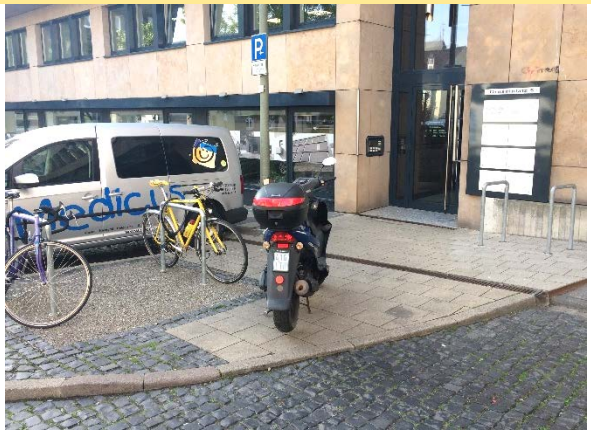
→ Chance: Radverkehr bei der Mittelinsel integrieren

Kosten: ca. 10.000,- €

Umsetzung in 2017

Kassel documenta Stadt

Fahrradabstellmöglichkeiten



Umsetzung in 2017

Optimierung Radverkehrsführung

Knotenpunkt Mauerstraße/ Lutherplatz

im Zuge der LSA-Anpassung

Umsetzung in 2017

Unterneustädter Kirchplatz
Freigabe der Seitenbereiche für den Radverkehr und Freigabe der Furt

Umsetzung in 2017

Ausbau der Joseph-Beuys-Straße zur Tempo-30-Zone
(keine separate Radverkehrsanlage notwendig)

Umsetzung in 2018

Kassel documenta Stadt

Loßbergstraße

Erneuerung Fahrbahndecke und Gleisbauarbeiten (Gewährleistung)

→

Verbesserung der Markierung

Umsetzung in 2018

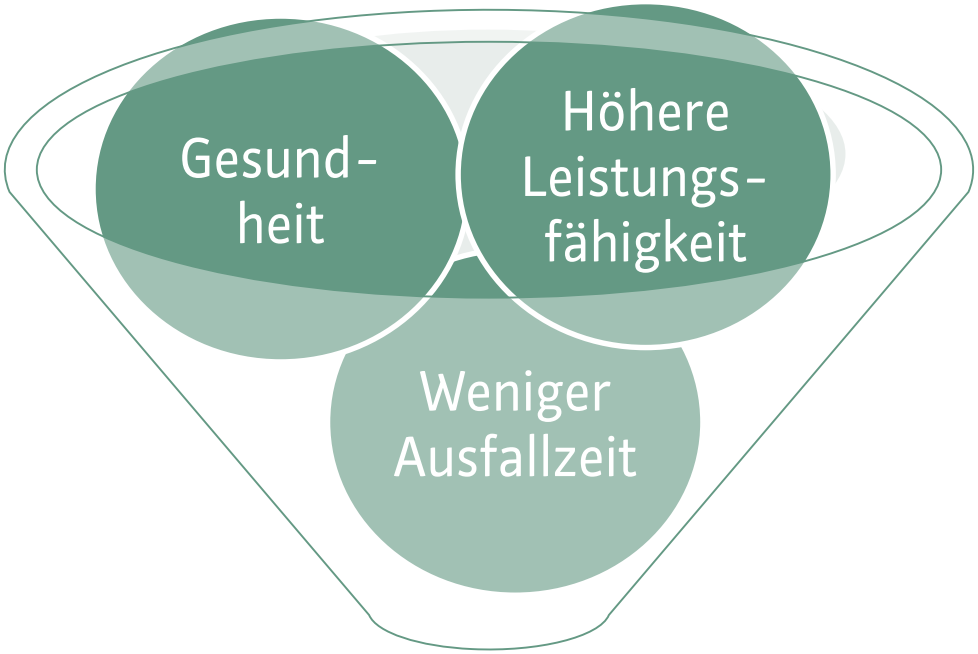
Weitere Verbesserungen:

- Hafenbrücke – Erhöhung der Erkennbarkeit der Radfurt
- Freigabe Bleichenwiesen für den Radverkehr
- einheitliche Führung des Radverkehrs an der Schützenstraße/Scharnhorststraße
- Radverkehrsverbindung Unterneustadt Mühlengasse – Hinweis auf Gefahrenstelle
- diverse Fahrradständer wie z. B. in der Unterneustadt, Druselturm
- Aufstellbereiche für den Radverkehr in der Wolfhager Straße/Reuterstraße

Umsetzung in 2018/2019

Kassel documenta Stadt

Umsetzung Bike & Business innerhalb der Stadtverwaltung

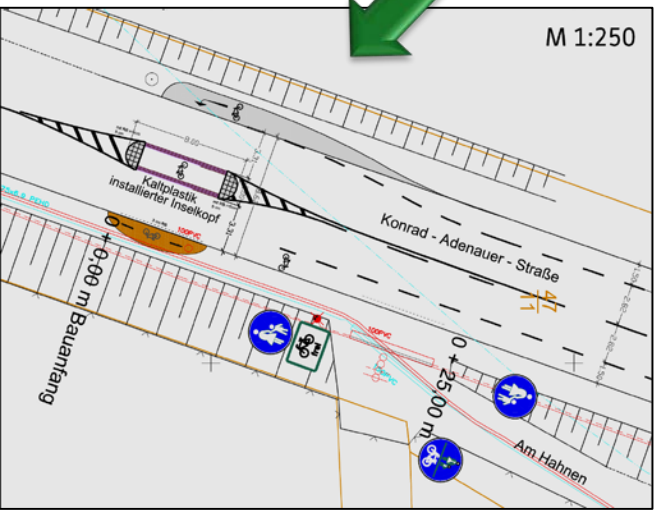


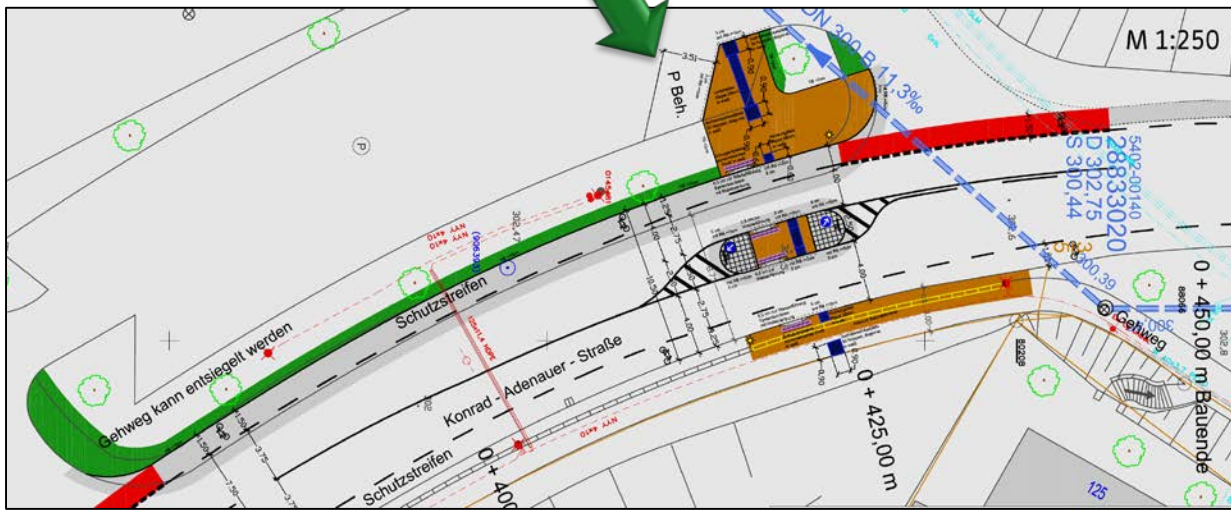
Betriebliche Vorteile

Radverkehrsförderung

- Abstellmöglichkeiten am Arbeitsplatz
- Umkleidemöglichkeiten
- Duschen bzw. Waschmöglichkeiten
- Trockenmöglichkeit
- Betrieblicher Fahrradpool

Querungshilfen Konrad-Adenauerstraße mit Schutzstreifen



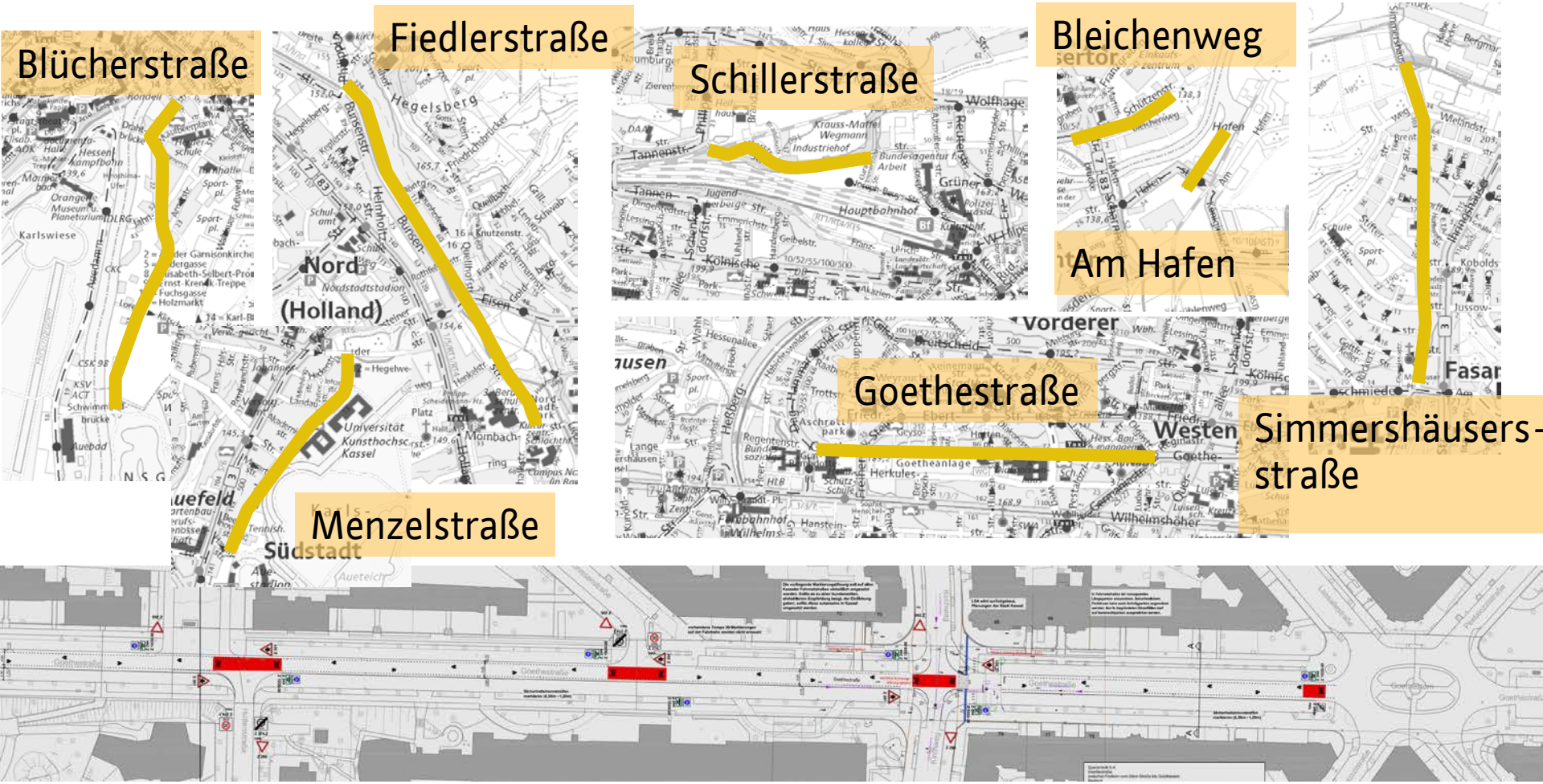


Planung 2018

Kassel documenta Stadt

Einheitliche Gestaltung von Fahrradstraßen

Prüfung weiterer Fahrradstraße



Planung 2018

- Machbarkeitsstudie Königinhofstraße
- Markierung Wolfhager Straße am Bahnhof Harleshausen
- Radbügelprogramm für diverse Stadtteile
- Fahrradfreundlicher Ausbau der Heinrich-Heine-Straße inkl. Verbesserung der Querung

Wolfhager Straße Bf. Harleshausen Brückenbausanierung

Planung 2018 ff

- Wolfhager Straße Drei Brücken
- Bahnhof Wilhelmshöhe
- Mönchebergstraße
- Knotenpunkt Katzensprung (2. BA)
- Knotenpunkt Ludwig-Mond-Straße/Bosestraße

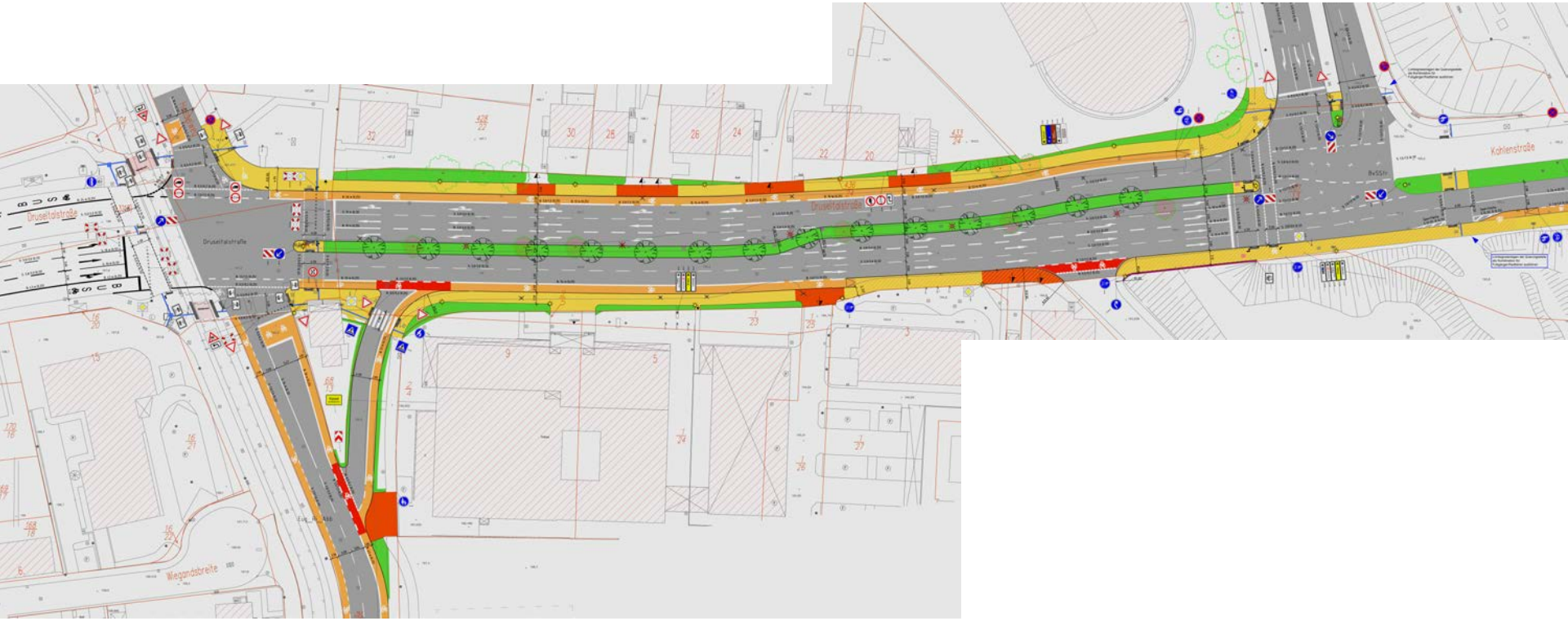
Drei Brücken

Flächen für Fußgänger und Radfahrer können geschaffen/verbessert werden.

Umsetzung in 2018/2019

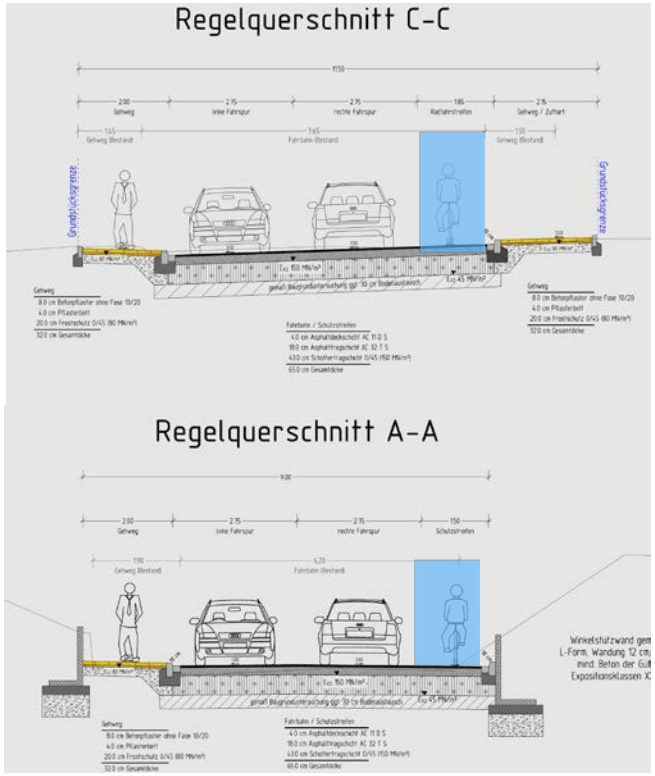
Kassel documenta Stadt

Grundhafte Erneuerung der Druseltalstraße
von Eugen-Richter-Straße bis Bertha-von-Suttner-Straße
ca. 2,1 Mio. €



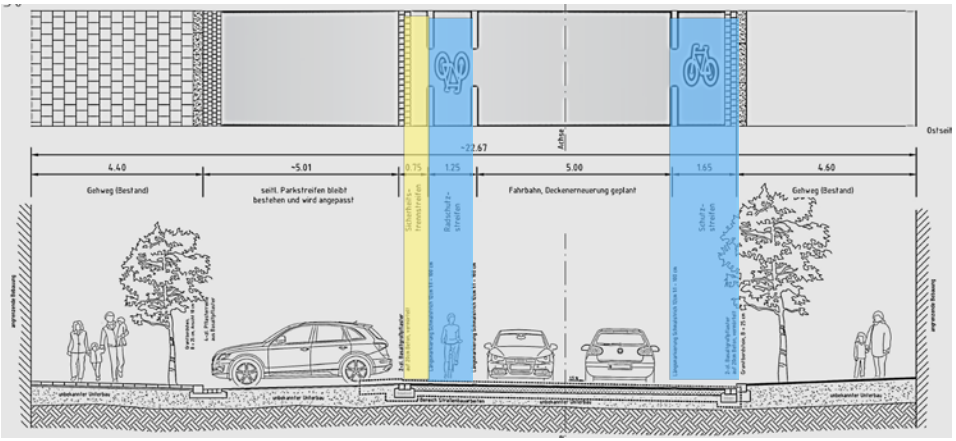
Umsetzung in 2019

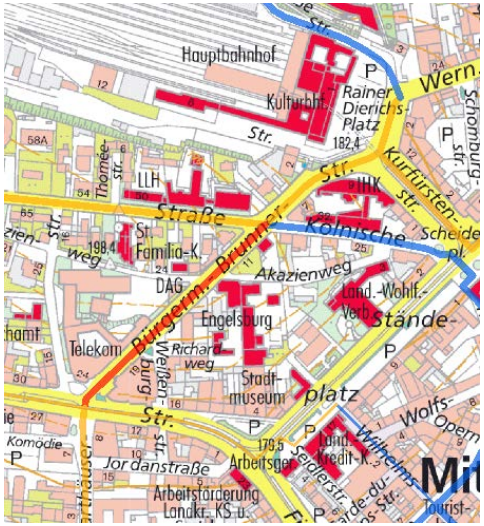
Grundhafte Erneuerung Wolfsgraben/Höheweg
von Wolfsanger Straße bis Grenzweg
Integration von Schutzstreifen in Bergaufrichtung
ca. 1,6 Mio. €

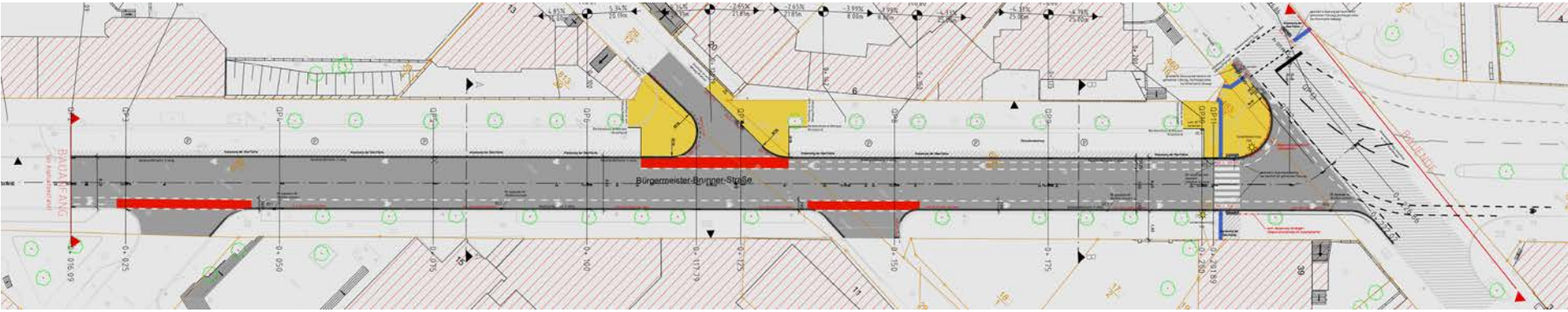


Umsetzung in 2019

Lärmsanierung Bürgermeister-Brunner-Straße
von Weißenburg-Straße bis Kölnische-Straße
Integration von Schutzstreifen
ca. 350.000,- €







Umsetzung in 2019

Grundhafte Erneuerung des Steinweges

Getrennter Geh-/Radweg

von Tränkepforte bis Mittelgasse

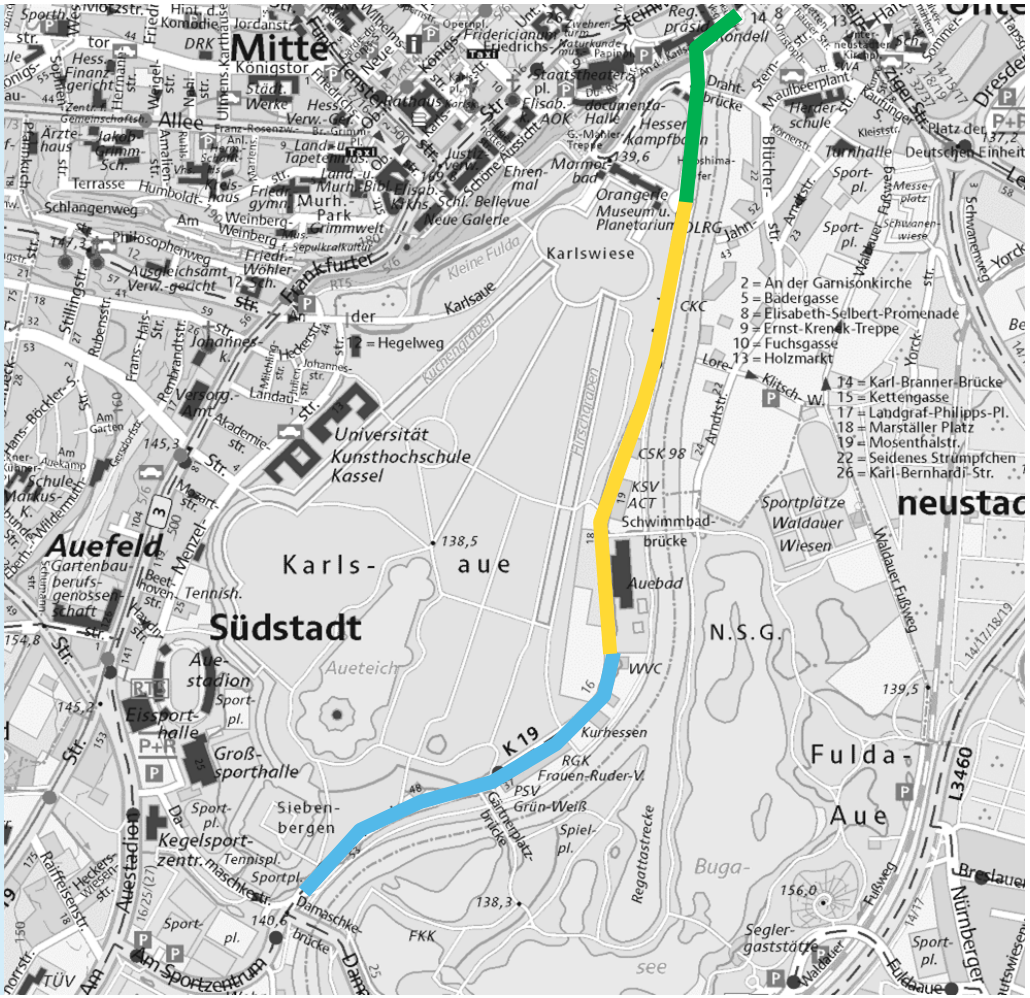
- Gehweg: 1,80 m - 2,50 m breit
- Radweg: 1,80 m - 2,00 m breit
- Trennung taktil über Naturstein
- ca. 380.000,- €

Umsetzung in 2019

Kassel documenta Stadt

Auedamm - Erneuerung/Verbreiterung des Gehweges
vom Bootshaus WVC
bis Damaschkebrücke

- Verbreiterung auf 3 m
- Gehweg Radverkehr frei
- ca. 260.000,- €

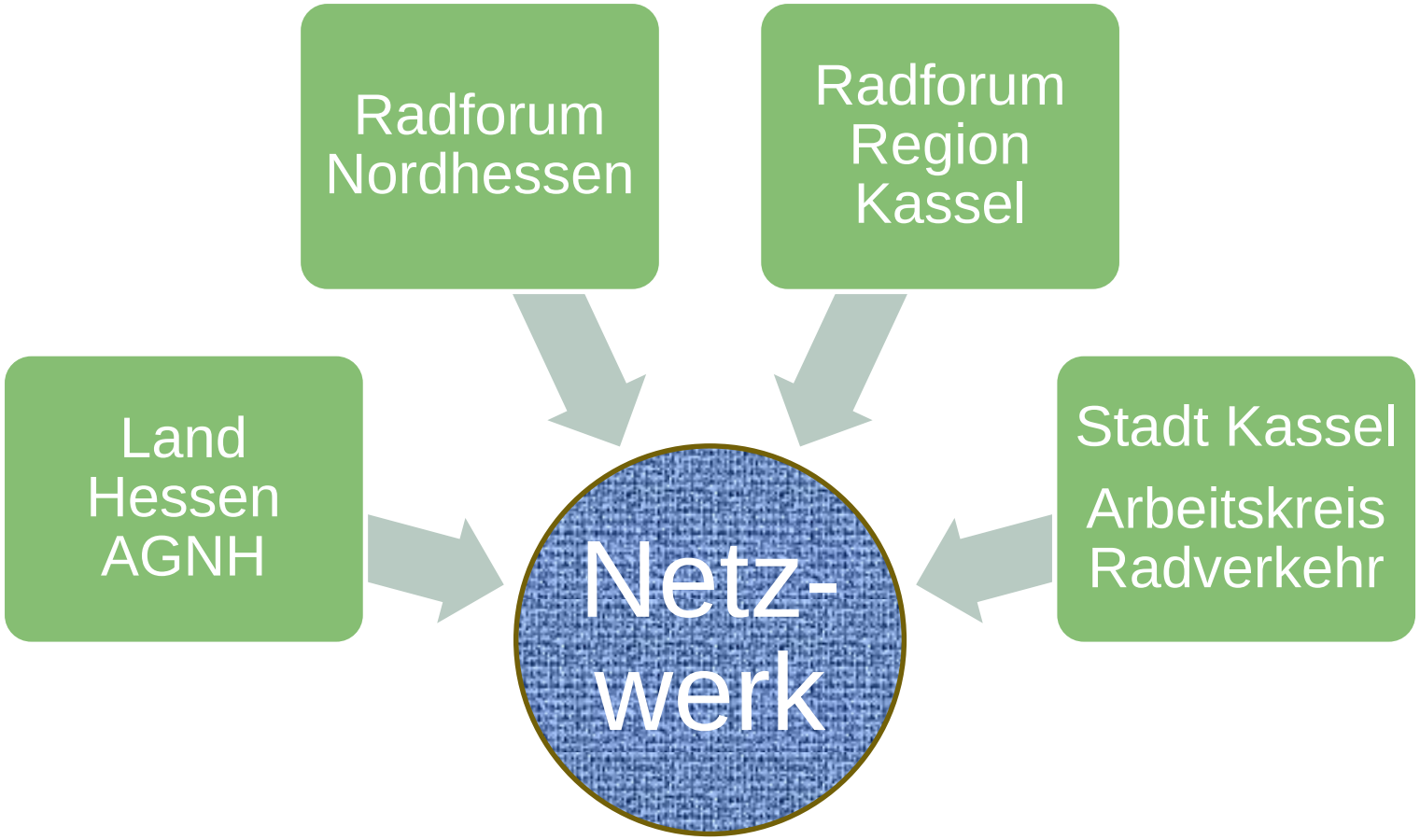


Umsetzung in 2018/2019

Radstätte am Radweg Deutsche Einheit
am Auebad
ca. 50.000,- € für die öffentliche Erschließung
ca. 185.000,- € für die Radstätte (100% Bundesförderung)

Wiederkehrende Service/Öffentlichkeitsarbeit

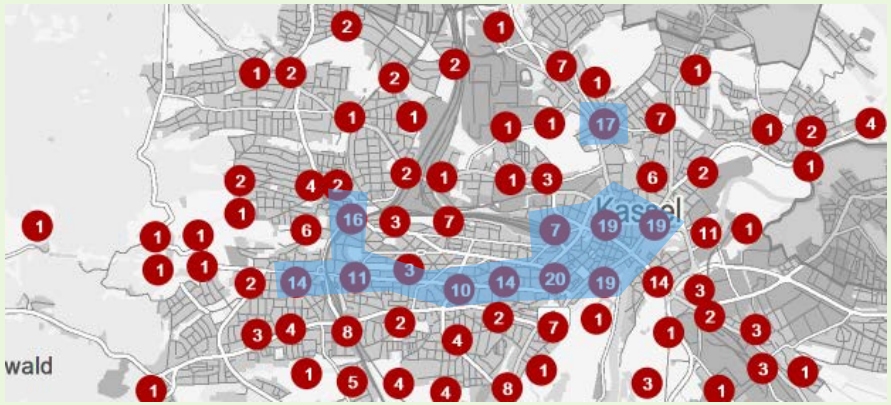
Kassel documenta Stadt

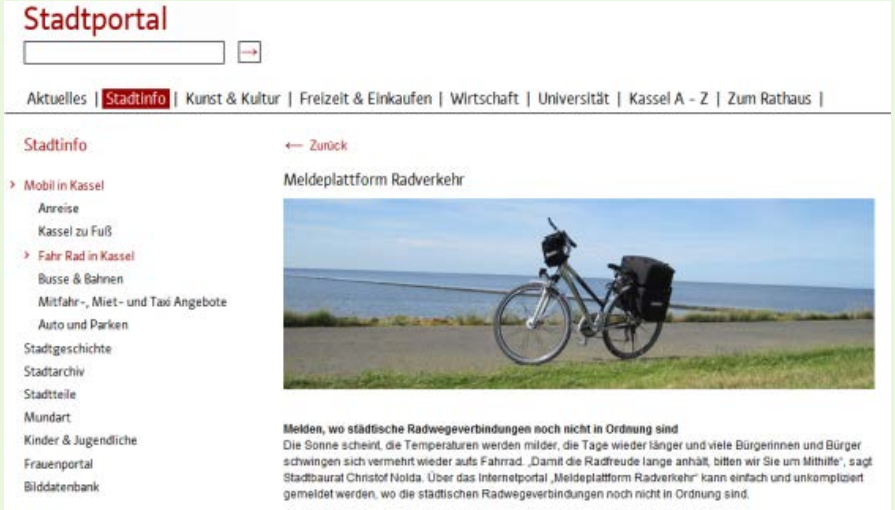


Wiederkehrende Service/Öffentlichkeitsarbeit

Kassel documenta Stadt

Meldeplattform





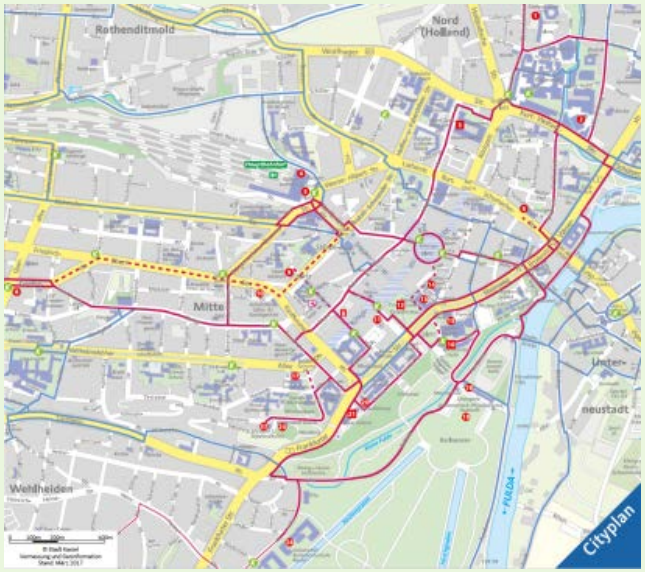
Baustellenmanagement

Wiederkehrender Service/Öffentlichkeitsarbeit

Kassel documenta Stadt

- Radwegweisung (Anpassung von Routen)

- Fahrradstadtplan
- Regionale Radroutenkarte Kassel
- Uni- oder Documenta-Radroutenplan
- Entdecker-Runde Kassel
- Radroutenplaner Hessen
- Schülerradroutenplan



- Fahrradvermietsystem „nextbike“ (Begleitung des Systemanbieters)

Wiederkehrende Öffentlichkeitsarbeit

Kassel documenta Stadt

STADTRADELN
Radeln für ein gutes Klima

Bike Challenge NORDHESSEN

Quelle: Regionalmanagement Nordhessen, 2018

- **Stärkung des Radverkehrs**
- **Klimaschutzförderung**
- **Förderung der nachhaltigen Mobilität**
- **Gesundheitsförderung**

Wiederkehrende Öffentlichkeitsarbeit

Kassel documenta Stadt

- 235.000 km
- Knapp 6-mal um den Äquator
- 96 Teams
- Über 1.500 Teilnehmende
- 19 aus Kommunalparlament
- 8 Schulen
- 2 Stadtradeln-Stars
- 33,5 to CO2 Vermeidung

STADTRADELN
Radeln für ein gutes Klima

Sportlich: Die ASS-Schüler Arne, Tjark und Sarah (vorne von links) sind mit Hunderten weiteren Kasseler Schülern beim diesjährigen Stadtradel-Wettbewerb dabei. Foto: Andreas Fischer

Um die Wette strampeln

Auf dem Schulhof der ASS startete der Stadtradel-Wettbewerb

Von Christina Hein

KASSEL. Schüler gehen mit gutem Beispiel voran: Gestern startete zum dritten Mal in Kassel der Wettbewerb „Stadt- und Schulradeln". Der Startschuss fiel auf dem Schulhof der Albert-Schweitzer-Schule, denn dort haben sich – besonders animiert durch Lehrer Ephraim Kaul – sage und schreibe 23 Teams angemeldet. „Das ist absolut toll", freute sich Schulleiter Markus Crede über eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr.

Weitere sechs Schulen haben sich fürs Radeln angemeldet. Dies sind wie in den vergangenen Jahren die Jacob-Grimm-Schule, das Wilhelmsgymnasium und die Herkulesschule. Neu dabei sind die Goetheschule, die Offene Schule Waldau und die Max-Eyth-Schule. „In diesem Jahr wird es richtig spannend. Je mehr mitmachen, desto interessanter", so Schuldezernentin Anne Janz, die selber Fahrradfahrerin ist. Jeder Kilometer zählt. Nicht nur Fahrten zur Schule, sondern auch zum Sportverein, zu Freunden oder am Wochenende der Familienausflug.

Doch es sind nicht allein Schulen, die sich angemeldet haben. Insgesamt unterstützen 94 Teams die Aktion.

Die Bedeutung der Veranstaltung spiegelte die große Präsenz an Rathaus-Verantwortlichen beim Start wieder: Neben Verkehrsdezernenten Dirk Stochla, der ein „großes Dankeschön" an die Schüler richtete, waren der Leiter des Straßenverkehrs- und Tiefbauamts, Dr. Georg Förster, die Leiterin des Amts für Schule und Bildung, Gabriele Steinbach und die Radverkehrsbeauftragte Anne Grimm vor Ort. Beim Wettbewerb geht es darum, drei Wochen lang so viele Fahrten wie möglich mit dem Fahrrad zu bewältigen. Die Kilometer werden von jedem Teilnehmer notiert und später addiert. Am Ende gibt es für die Siegergruppen Preise – beim vorausgegangenen Wettbewerb Fahrradständer.

Auch prominente Teilnehmer haben sich angemeldet, so der stellvertretende Leiter des Fraunhofer-Instituts für Energiewirtschaft und Energiesystemtechnik, Prof. Dr.-Ing. Kurt Rohrig, und der Verbandsdirektor des Zweckverbands Raum Kassel, Kai Georg Bachmann. Bundesweit beteiligen sich 880 Kommunen am Stadtradeln.

www.stadtradeln.de

Quelle: HNA, 8. September 2018

Wiederkehrende Öffentlichkeitsarbeit

<u>Gesamtauswertung</u>

Kassel unter den TOP 100:
Von allen 886 teilnehmenden Kommunen und Landkreisen sind wir auf Platz 72 gelandet.

<u>Hessenweit</u>

Unter die TOP 10:
Platz 7 von 84 hessischen Kommunen und Landkreisen

<u>Städtegröße zwischen 100.000 und 499.999 EW</u>

Unter TOP 50:
Platz 45 von 112 Kommunen und Landkreisen mit der Einwohnerzahl

STADTRADELN
Radeln für ein gutes Klima

Kassel
ist dabei!
Ihr auch?

Wiederkehrende Öffentlichkeitsarbeit

Aufklärungsarbeit und Kampagnen, z.B. „Rücksicht im Verkehr“

Was sind die wichtigsten Bausteine des Radverkehrskonzeptes?

- Bestands- und Mängel-analyse
- Potential-analyse inkl. Energie- und Treibhaus-bilanz
- Charakteris-tische Knoten- und Strecken-untersuchung
- Service-leistungen (Fahrrad-parken, Mobilitäts-stationen,...)
- Öffentlich-keitsarbeit
- Verstetigungs-strategie

Strategie entwickeln

Radverkehrskonzept

Kassel documenta Stadt

- Schenkebier-Stanne
- Einbahnstraße Hohnemannstraße
- Fahrradstraße Goethestraße mit KP
- Ysenburgstraße
  mit KP Schützenstraße und Katzensprung

- Baunsbergstraße und Druseltalstraße
- Kohlenstraße, Tischbeinstraße inkl. KP
- Ludwig-Mond-Straße
- Leuschnerstraße
- Konrad-Adenauer-Straße

- Leipziger Straße
- Pfarrstraße mit KP Leipziger Platz
- Knorrstraße
- Heinrich-Hertz-Straße

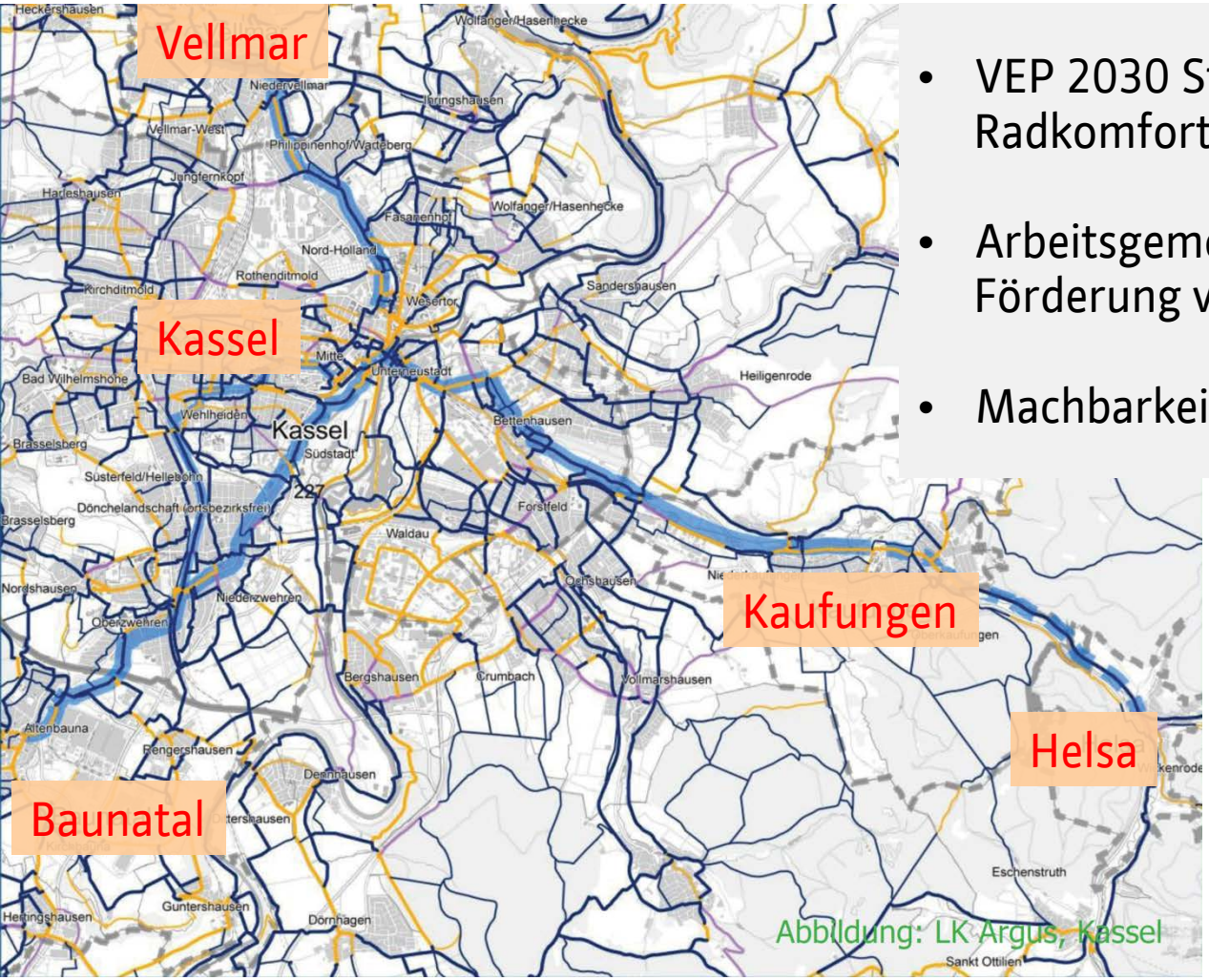
Radverkehrskonzept

Kassel documenta Stadt

ZEITPLAN

Februar 2017:	AK Radverkehr
April 2017:	Bürgerveranstaltung
Mai 2017:	Workshop für Kinder und Jugendliche
Mai 2017:	Fachforum Mobilität
Mai 2017:	Vorabinformation der Ortsbeiräte
Juni/Juli 2017:	Zwei geführte Radtouren
Jan./Feb. 2018:	AK Radverkehr
Sept. 2018:	Bürgerveranstaltung
Okt. 2018:	Abschlussbericht
Ab Nov. 2018:	TÖBs und Gremien
Frühjahr 2019:	Stavo-Beschluss

Raddirektverbindungen



- VEP 2030 Stadt Kassel und Region Kassel Radkomfortrouten
- Arbeitsgemeinschaft Nahmobilität Hessen Förderung von Raddirektverbindungen
- Machbarkeitsstudie (Leitung ZRK)

Ziel

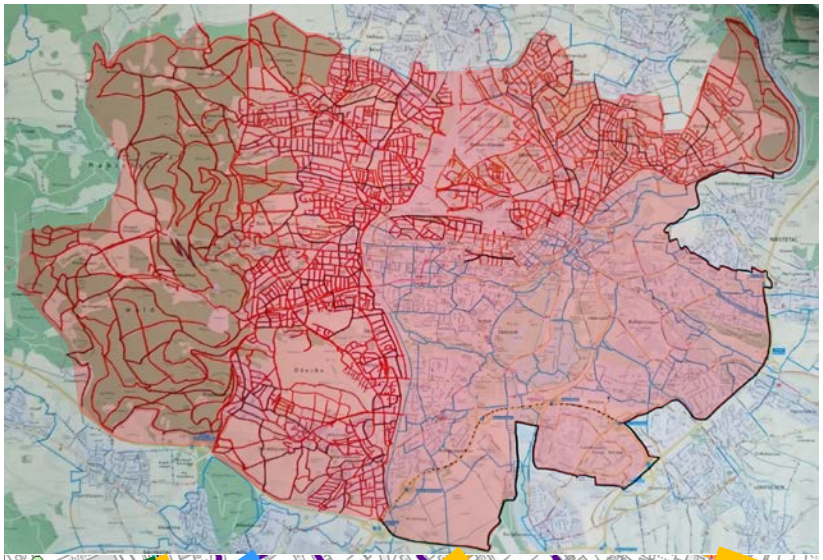
zügige, komfortable Radverkehrsverbindungen

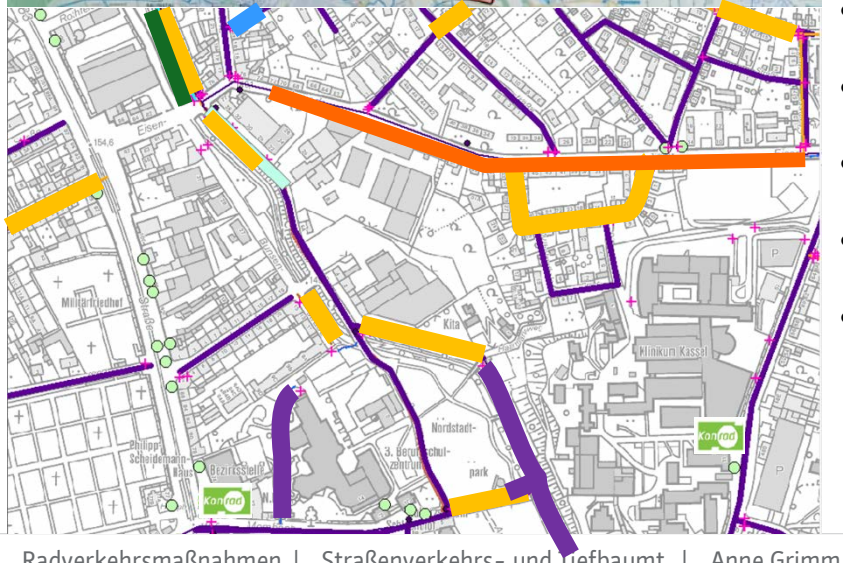
über größere Distanzen Streckenlänge 32 km

Abbildung: LK Argus Kassel, 2017

Radverkehrskataster

Kassel documenta Stadt





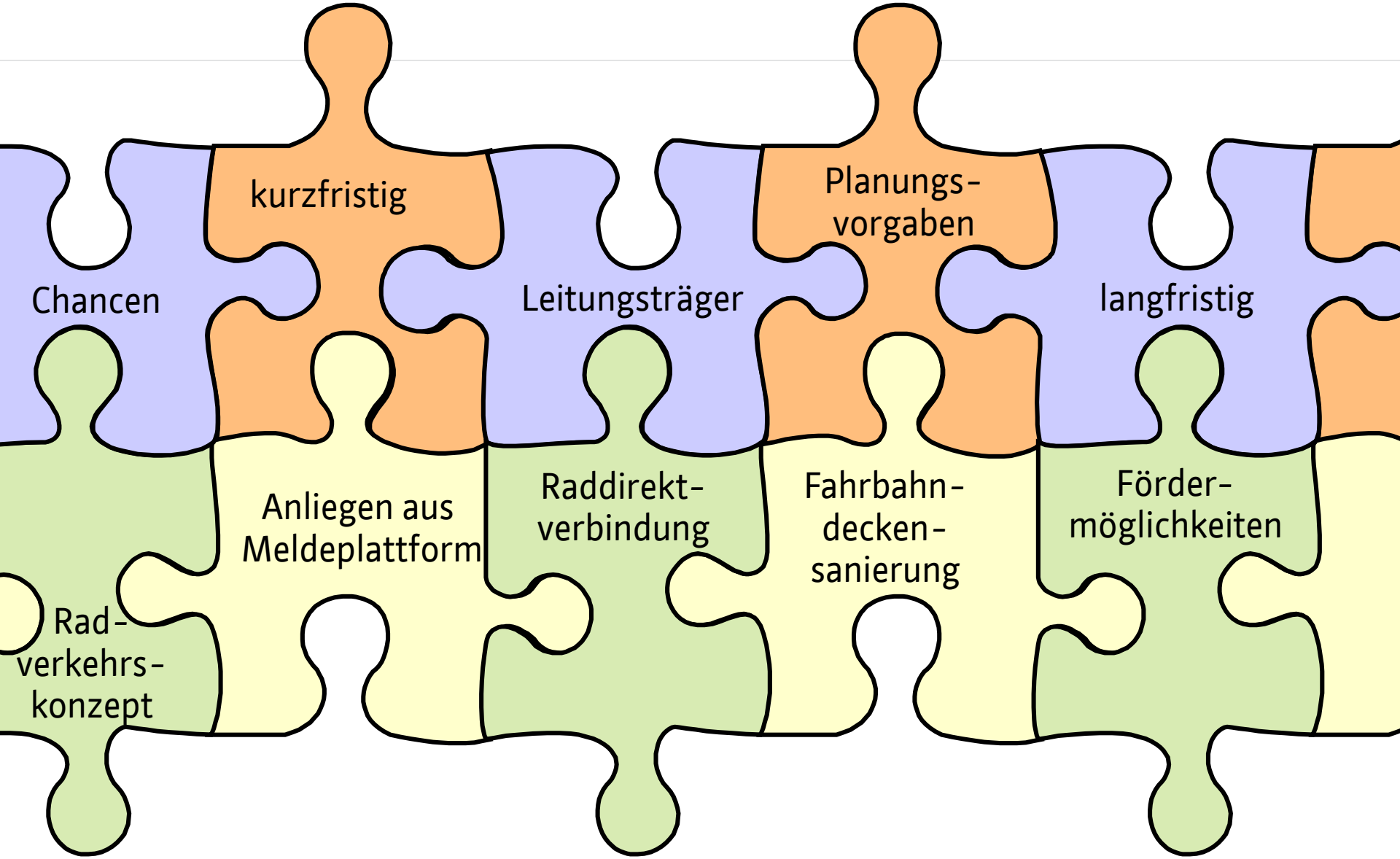
Nutzen des Katasters

- Qualitätssicherung
- Mängelanalyse
- Konzeptionelle Planung
- Maßnahmenempfehlung (Prioritäten)
- Beteiligung von Baumaßnahmen
- Überprüfung der Benutzungspflicht nach STVO
- Meldeplattform Radverkehr
- Baustellenmanagement
- Anfragen aus der Öffentlichkeit/Politik
- Statistische Zwecke

→ Aufbau eines Wegemanagements Nordhessen

Für ein klimabewusstes Kassel

Kassel documenta Stadt



Magistrat
-VI-/-63-

Kassel documenta Stadt

Vorlage Nr. 101.18.1057

25. September 2018

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Kasseler Osten - Ergänzungsband zum Fördergebiet Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Ergänzungsband des Integrierten Entwicklungskonzepts Kasseler Osten, Stand September 2017 mit Anpassungen vom 8. Juni 2018, wird zugestimmt. Die darin beschriebenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau in Hessen, vorbehaltlich der Bereitstellung kommunaler und nationaler Finanzierungsmittel, umgesetzt werden. Das im Plan dargestellte Fördergebiet für den Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen wird beschlossen."

Begründung:

Die Begründung der Vorlage, das Integrierte Entwicklungskonzept Kasseler Osten - Ergänzungsband, Stand vom September 2017 mit Anpassungen vom 8. Juni 2018 sowie der Plan mit der Abgrenzung des Fördergebietes Unterneustadt Bettenhausen sind als Anlagen beigefügt.

Die Ortsbeiräte Bettenhausen und Unterneustadt haben die Vorlage in ihren Sitzungen am 6. September 2018 und 20. September 2018 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 29. August 2018 und 24. September 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Kasseler Osten – Ergänzungsband zum Fördergebiet Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen

Begründung der Vorlage

Mit dem in den Jahren 2012 bis 2015 erarbeiteten und durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept Kasseler Osten“ hatte sich die Stadt Kassel erfolgreich um die Teilnahme an dem Förderprogramm Stadtumbau in Hessen beworben und wurde mit Bescheid vom 17.10.2016 in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.
Mit Beginn der Förderperiode - ab 2016 - wurde das Städtebauförderungsprogramm inhaltlich teilweise neu ausgerichtet. Schwerpunkte liegen auf der Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung sowie der Anpassung an den demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel. Ziel des Programms ist es, Maßnahmen in diesen Programmschwerpunkten in einem integrierten Ansatz zu bündeln.
Während des Förderzeitraums werden so Maßnahmen der energetischen Stadtsanierung, der Anpassung an den Klimawandel durch Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur (Grün- und Wasserflächen, Begrünung von Straßen, Wegen, Plätzen und Gebäuden) sowie der Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken gefördert.
Auch der demografische Wandel spielt für das Programm eine wichtige Rolle. Mit dem Programm „Stadtumbau in Hessen" kann mit vorbereitenden und infrastrukturellen Maßnahmen z.B. im Wohnumfeld die örtliche Wohnraumversorgung unterstützt werden. Dieses kann zum Beispiel der Abbruch von Gebäuden oder Grundstücksneuordnungen in Bezug auf Brachen, Baulücken und Altgewerbestandorten mit dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen oder Herstellung der zugehörigen sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Jugendzentren, Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr sowie Förderung öffentlicher Grünflächen und Kinderspielplätze sein.
Um dem Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden, sollen diese Maßnahmen im Sinne eines integrierten Ansatzes mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel verknüpft werden.

Die Stadt Kassel wurde nach der Aufnahme in das Förderprogramm aufgefordert das Integrierte Entwicklungskonzept Kasseler Osten auf das Fördergebiet Unterneustadt/Bettenhausen anzupassen bzw. fortzuschreiben und um die Schwerpunktthemen Klimaanpassung und Klimawandel sowie Wohnraumpotentiale zu ergänzen. Zudem sollte der Ergänzungsband gemäß der vorgegebenen Regelgliederung aufgebaut und bearbeitet sein. Diese Ergänzungen wurden im Sommer 2017 vorgenommen und mit Stand vom September 2017 dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz übergeben. Die Anerkennung des Ergänzungsbandes erhielt die Stadt Kassel mit

Schreiben vom 2. Mai 2018 unter dem Vorbehalt, dass der Ergänzungsband und die Festlegung des Fördergebiets Unterneustadt/ Bettenhausen (bzw. seine Abgrenzung) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen wird. Zudem wurden weitere Auflagen ausgesprochen. Diese betrafen die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes als Plan in parzellenscharfer Darstellung, die Streichung von Maßnahmen (Konzept zur Übertragung der Bildungsregion Waldau, Verkehrsberuhigung vor Schulen, Schulisches Mobilitätsmanagement) sowie die Abgabe des überarbeiteten ISEK´s bis zum 29. Juni 2018. Des Weiteren wurde ein weiteres aktuelles Projekt in den Ergänzungsband aufgenommen. Die Maßnahme MI 03.5.1 „Platz und Straßenraumgestaltung Hafenstraße“ hat zum Planungsziel einen Platz mit Aufenthaltsqualität im Bereich vor der Kirche Hafenstraße/Wallstraße zu schaffen.

Die Veränderungen der vorliegenden Überarbeitung zum Ergänzungsband sind grafisch kenntlich gemacht.

gez.
Mohr

Kassel, 17. Juli 2018

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Integriertes Entwicklungskonzept Kasseler Osten (ISEK)

Ergänzungsband zum Fördergebiet

Stadtumbau in Hessen

„Unterneustadt-Bettenhausen“

Stand September 2017

mit Anpassungen vom 08.06.2018

Inhaltsverzeichnis

Einleitung 5

1. Analyse 6
1.1 Kurzfassung der Stadtteilprofile und der Stärken Schwächen Analyse 6
1.1.1 Kennwerte 7
1.1.2 Wohnen 8
1.1.3 Soziales und Bildung 8
1.1.4 Wirtschaft, Handel und Gewerbe: 9
1.1.5 Verkehr 11
1.1.6 Umwelt, Grün- und Freizeitflächen 12
1.1.7 Stadtbild/ Baukulturelles Erbe 13
1.1.8 Kinder und Jugendliche 14
1.2 Ergänzung des ISEK Kapitel 3 „Aktuelle Entwicklungen und Handlungsbedarfe“ 15
1.2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung, Klimaschutzteilkonzept 15
1.2.2 Biologische Vielfalt in Kassel 23
1.2.2.1 Schutzgebiete 23
1.2.2.2 Besondere Lebensraumtypen 24
1.2.2.2 Artenschutz und Schutz der genetischen Vielfalt 25
1.2.2.4 Stadtumbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen: 25
1.2.3 Zukünftige Wohnraumpotentiale 28
1.2.3.1 Wohnraumnachfrage 28
1.2.3.2 Wohnraumangebot 32
1.2.3.3 Wohnraumpotentiale im Stadtumbaugebiet 36

2. Stärken/ Schwächen Analyse ... 39
2.1 Kurzfassung der Ergebnisse des ISEK 2014 ... 39
2.1.1 Unterneustadt ... 39
2.1.2 Bettenhausen ... 40
2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung (Ergänzung 2017) ... 42
2.3 Biologische Vielfalt (Ergänzung 2017) ... 42
2.4 Zukünftige Wohnraumpotentiale (Ergänzung 2017) ... 43

3 Fördergebiet ... 44

4 Leitgedanken, Ziele und Strategien ... 45
4.1 Kurzfassung der Ergebnisse des ISEK 2014 (dortiges Kapitel 6.1) ... 45
4.1.1 Räumliche Handlungsschwerpunkte im Stadtumbaugebiet ... 46
4.1.2 Handlungsfeldbezogene Ziele, und Strategien ... 47
4.2 Kommunale Gesamtstrategie Anpassung an den Klimawandel ... 53
4.2.1 Maßnahmen zur Klimaanpassung in städtischen Räumen ... 55
4.2.1.1 Themenfeld Hitze: (thermische) Entlastung durch: ... 55
4.2.1.2 Themenfeld Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen ... 55
4.2.2 Empfehlungen für das Stadtumbaugebiet ... 56
4.2.3 Weitere Handlungsempfehlungen ... 60
4.3 Biologische Vielfalt, Ziele und Strategien, erste Maßnahmen ... 61
4.4 Zukünftige Wohnraumpotentiale, Ziele und Strategien ... 62
4.4.1 Leitlinien ... 62
4.4.1.1 Nachfrageorientierte Wohnraumförderung ... 62
4.4.1.2 Räumliche Ausprägung der Wohnraumentwicklung ... 63
4.4.2 Strategien und Handlungsempfehlungen ... 66

5 Einzelmaßnahmen ... 68
5.1 Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld ... 68
5.2 Handlungsfeld Sozialräumliche Entwicklung ... 71
5.3 Handlungsfeld Bildung und Kultur ... 72
5.4 Handlungsfeld Umwelt und Energie ... 92
5.5 Handlungsfeld Mobilität und technische Infrastruktur ... 101
5.6 Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung ... 123

6 Zeit und Finanzierungsplanung ... 130

7 Organisations- und Beteiligungsstruktur ... 134
7.1 Lokale Partnerschaft ... 134
7.2 Stadtumbaumanagement ... 138

Einleitung

Das Integrierte Entwicklungskonzept Kasseler Osten ist im Juli 2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen worden. Auf der Grundlage der dort erarbeiteten Analyse, Ziele, Strategien und Maßnahmen wurde im Frühjahr 2016 ein Antrag zur Förderung im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen – Unterneustadt-Bettenhausen“ gestellt. Im Oktober 2016 sind die beiden Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen in das o.g. Förderprogramm aufgenommen worden.

Das Integrierte Entwicklungskonzept Kasseler Osten hat in den unterschiedlichen Handlungsfeldern eine sehr detaillierte Analyse, zukunftsfähige Ziele und Strategien und daraus resultierende Maßnahmen herausgearbeitet. Für die beiden Zielen – blaue und grüne Infrastruktur und zukünftige Wohnraumpotenziale - des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ ergab sich jedoch in Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz noch Konkretisierungsbedarf.

Der nun erarbeitete Ergänzungsband zum Integrierten Entwicklungskonzept Kasseler Osten beschränkt sich daher auf die Vertiefung der o.g. Ziele und bildet die prioritären Maßnahmen des Förderprogramms, die Zeit- und Finanzplanung und die Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit ab.

1. Analyse

Im ISEK Kasseler Osten vom November 2014 ist eine umfängliche stadträumlich- funktionale Bestandsanalyse enthalten. Es wurden die siedlungsstrukturelle Einbindung, die historische Entwicklung, planungsrechtliche Grundlagen, Vorplanungen und Fachkonzepte, Bebauung- und Nutzungsstruktur sowie die stadträumlich funktionalen Teilbereiche (bezogen auf die jeweiligen Stadtteile) beleuchtet.
Daraus wurden die festgestellten aktuellen Entwicklungs- und Handlungsbedarfe im Kapitel 3 des ISEK abgeleitet. Diese betreffen die Themen Bildung und Kultur, Wohnen und Wohnungsmarkt, Wirtschaft, Arbeit, Handel, Umwelt und Energie, Mobilität und technische Infrastruktur.
Im Kapitel 4 wurden daraus folgend, die Stadtteilprofile aufgezeigt in denen Lage und historische Entwicklung, Statistische Kennwerte, Nutzung, dominierende Baustruktur, Einwohnerentwicklung und wichtige Themenfelder behandelt sind. Für jeden Stadtteil wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT) erstellt.

1.1 Kurzfassung der Stadtteilprofile und der Stärken Schwächen Analyse (SWOT) ISEK 2014

Bezogen auf das **Stadtumbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen** lassen sich folgende Ergebnisse zusammenfassen:
Die Unterneustadt ist der am nächsten zur Innenstadt gelegene Stadtteil im Kasseler Osten und weist aufgrund dieser Zentralität sowie der unmittelbaren Lage an der Fulda eine besondere Standortqualität auf. Sie stellt einerseits das Eingangstor zur Innenstadt und andererseits den Übergang zum Kasseler Osten dar. Insofern kommt ihrer Entwicklung und ihrem äußeren Erscheinungsbild eine besondere Bedeutung zu.
Bettenhausen mit seinem dörflich geprägten Ortskern, ist stark vom Strukturwandel der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts betroffen. Viele der für Kassel wichtigen Industriebetriebe wurden aufgegeben. Es entstanden, neben erfolgreichen Umwandlungen in Industrieparks, auch untergenutzte Flächen bis hin zu Brachen. Die Bettenhäuser Wohnsiedlungen, z. T. aus den 1930er Jahren sind heute in die Jahre gekommen und weisen einen energetischen Sanierungsbedarf auf. Das Bild der Ortsdurchfahrt Bettenhausens entlang der Leipziger Straße

ist stark durch KFZ-Handel geprägt. Als Stadtteil, der den östlichen Auftakt der Stadt bildet, hat Bettenhausen eine besondere stadtbildprägende Bedeutung.

1.1.1 Kennwerte

Die aktuellen Kennwerte stellen sich wie folgt dar:

Indikator	Unterneustadt	Bettenhausen	Kassel insgesamt
Einwohner 2016 (2011)	4.454 (3.968)	8.628 (8.277)	201.907 (194.109)
Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund 2015 (2011)	46 % (44 %)	38,11 %(42 %)	36,84 % (33%)
Altersdurchschnitt 2016 (2011)	39,8 (41,0)	41,6 (42,1)	42.6 (42,9)
Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an der Bevölkerung unter 65 Jahren 2016	15,3 %	16,8 %	13,4 %
Arbeitslosenquote 2015 (30. 06. 2012)	10,6 % (15,1%)	11 % (10,8%)	9,2 % (11,4%)

Aus den Kennwerten wird die Flüchtlingssituation, die seit den Zuströmen aus 2015 auch Auswirkungen auf die Stadt und ihre Stadtteile hatte, ablesbar. Neben dem Bevölkerungsanstieg, sind auch ein gesunkener Altersdurchschnitt und der Anstieg von Personen mit Migrationshintergrund zu verzeichnen. Insbesondere die Einrichtung einer großen Flüchtlingsunterkunft in der Unterneustadt, hat dort den Anteil von Personen mit Migrationshintergrund ansteigen lassen. In Bettenhausen ist dieser Anteil im gleichen Zeitraum gesunken, wofür die Gründe nicht nachvollziehbar dargelegt werden können. Die gesunkene Arbeitslosenquote der Unterneustadt liegt im Trend der gesamtstädtischen Entwicklung. In Bettenhausen ist der Anteil, jedoch entgegen dem Trend, geringfügig um 0,8 Prozentpunkte gestiegen.

Als wichtige Themenfelder in den Stadteilen Unterneustadt und Bettenhausen wurden im ISEK benannt:

1.1.2 Wohnen

Die **Unterneustadt** bietet ein Angebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, sie ist durch die Nähe zur Universität für Studenten interessant, hat allerdings eine hohe Fluktuation. Die Bausubstanz insbesondere des nördlichen Teils ist vielfach modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Der Wohnstandort ist einerseits attraktiv durch die Nähe zur Innenstadt und zur Fulda, andererseits eingeschränkt und belastet durch die umgebenden Haupterschließungsstraßen.
Der Stadtteil zeichnet sich als Standort für junge und kleine Haushalte aus, die Herausforderung wird darin bestehen, Wohnungen für Familien und ein kinderfreundliches Umfeld zu schaffen.
Der im Stadtumbaugebiet liegende Bereich **Bettenhausens** gehört zum Ortskern und ist vorwiegend geprägt durch Mehrfamilienwohnbauten mit überwiegend einfacher Bausubstanz. Durch ein z. T. wenig attraktives Wohnumfeld im Bereich der Übergänge zu den gewerblich genutzten Flächen und z. T. durch hohe Belastungen durch die Verkehrswege sind hier viele Haushalte mit geringer Kaufkraft angesiedelt. In diesem Teil Bettenhausens war in den 2000er Jahren ein starker Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Zwar leben hier relativ viele junge Menschen, die aber bei einer Familiengründung wieder wegziehen, so ist der Stadtumbaubereich entlang der Leipziger Straße und im alten Ortskern geprägt von hoher Fluktuation. Die Herausforderung wird darin bestehen, ein differenzierteres Wohnraumangebot zu schaffen um auch andere Zielgruppen anzusprechen. Das Potential der Gruppe junger Berufstätiger und Studenten sollte genutzt werden. Dafür wären geeignete Wohnangebote und ein attraktives Wohnumfeld mit entsprechenden Versorgungs- und Freizeitangeboten zu schaffen.

1.1.3 Soziales und Bildung

Unterneustadt: Die hohe Arbeitslosenquote, der erhöhte Anteil der Langzeitarbeitslosen und eine entsprechend hohe Anteil der Empfänger von Leistungen nach SGB II verdeutlichen die Problemlage. Fast jedes dritte Kind bzw. Jugendlicher lebt in einem bedürftigen Haushalt. Ferner haben 44% (aktuell 46 %) der Einwohner der Unterneustadt einen Migrationshintergrund (Gesamtstadt: 33%, aktuell 36,4 %), ebenso drei von vier Kindern unter 6 Jahren. Bei Schuleingangsuntersuchungen ist für den Stadtteil Unterneustadt ein hoher Handlungsbedarf belegt. Die Herausforderung liegt darin, einerseits durch eine verbesserte

soziale Mischung, z.B. durch Ansiedlung weiterer Familien und von Haushalten mit mittleren und gehobenen Einkommen, zur Stabilisierung des Stadtteils beizutragen sowie andererseits über entsprechende Bildungsangebote und Netzwerke im Stadtteil die schulischen und beruflichen Chancen der ansässigen Bevölkerung zu fördern. Der bereits eingeführten Kooperation mit anderen Schulen kommt eine wichtige Rolle zu. Als Ansatzpunkt für einen weiteren Netzwerkaufbau im Stadtteil bietet sich aufgrund der überwiegend vor Ort wohnenden Schüler, vor allem die Grundschule an.

Bettenhausen: Im Durchschnitt ist Bettenhausen hinsichtlich sozialer Indikatoren wenig auffällig. Allerdings zeigen sich kleinräumige Differenzen zwischen Eichwald und dem Ortskern auch bei den sozialen Indikatoren: So ist der Anteil der SGB II-Bezieher im Statistischen Bezirk Bettenhausen höher als in allen anderen Bezirken im Kasseler Osten, im Eichwald hingegen am niedrigsten. Auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt mit nur 22% im Grundschulbezirk Eichwäldchen nur annähernd halb so hoch wie im Grundschulbezirk Losseschule (Ortskern) und den übrigen Stadtteilen im Kasseler Osten.
Bei den Schuleingangsuntersuchungen waren die Indikatoren Übergewicht und Sprachfähigkeit besonders auffällig, was auf einen großen Handlungsbedarf im Bereich Bildung und Erziehung sowie Unterstützung der Eltern hinweist. Es ist zu vermuten, dass sich auch hier die Probleme vor allem auf den Ortskern (= *Stadtumbaugebiet*) beziehen.
Einen Ansatzpunkt zur Förderung der Sprachfähigkeit und Unterstützung von Kindern und Jugendlichen aus benachteiligten Familien bietet der Ausbau der Losseschule zur Ganztagesschule. Da im Grundschulbezirk der Losseschule annähernd jedes zweite Kind über ausländische Wurzeln verfügt, bestehen hier Potentiale zur Stabilisierung des Stadtteils und Förderung der sprachlichen und kulturellen Integration.

1.1.4 Wirtschaft, Handel und Gewerbe:

Unterneustadt: Das Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten deckt nicht die gesamte Nachfrage ab (0,35m² Verkaufsfläche je Einwohner/Kassel Gesamtstadt: 0,42m²). In der City (ca. 700 m) können die periodischen und aperiodischen Bedarfe gedeckt werden.
Zur Sicherung der fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung, zur Belebung des Stadtteils sowie für eine Wahrnehmung als eigenständiger Stadtteil wird es zukünftig auf eine Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungen ankommen. Erste positive Ansätze kleinteiliger Ladengeschäfte zeigen sich jedoch bereits im Neubau-Quartier. Büronutzungen bieten sich

insbesondere entlang der Leipziger Straße sowie kleinteilig in Kombination von Wohnen und Arbeiten an.
Die Unterneustadt wird nicht als Wirtschaftsstandort wahrgenommen und sie weist als solcher kein eindeutiges Profil auf. Zumeist handelt es sich um kleinere Unternehmen mit niedrigem Umsatz. Potentiale bestehen jedoch im Bereich der lokalen Ökonomie. Die Gewerbestandorte konzentrieren sich im Wesentlichen im Nord-Osten der Unterneustadt sowie im Übergangsbereich zu Bettenhausen. Die zur Unterneustadt gehörende Yorkstraße ist stark durch einen Schrotthandel- und Recyclingbetrieb beeinträchtigt. Der Standortvorteil Unterneustädter Betriebe liegt in der guten Erreichbarkeit sowohl der Innerstädtischen Quartiere als auch im Anschluss an die Autobahn über Dresdner und Leipziger Straße.

Bettenhausen: Der Leipziger Platz sowie die Leipziger Straße stellen das Nahversorgungszentrum von Bettenhausen dar. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche von Lebensmittelmärkten in Bettenhausen knapp 7.000m² (Stand KEP-Zentren 2010) und ist mit 0,84m² je 1.000 Einwohner deutlich überdurchschnittlich (vgl. Abbildung 3-24). Hingegen besteht beim übrigen Einzelhandel Handlungsbedarf. Ein Trading-Down-Prozess im Bereich Leipziger Platz und Leipziger Straße hat eine Abnahme der Angebotsqualität („Billigläden“) und punktuellen Ladenleerstand erzeugt. Insofern ist eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Einzelhandels jenseits der großen Lebensmittelmärkte eine wichtige Aufgabe.
Bettenhausen stellt den wichtigsten Wirtschaftsstandort im Kasseler Osten dar. Knapp 1.200 Gewerbebetriebe haben ihren Sitz in Bettenhausen, Tendenz steigend. Die Gewerbesteuereinnahmen liegen deutlich höher als in den anderen östlichen Stadtteilen. Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn und die gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter mit ÖPNV oder Fahrrad. Hinsichtlich des Charakters der Gewerbegebiete wird das Stadtumbaugebiet so beschrieben:
Bereich entlang der Leipziger Straße östlich des Platzes der Deutschen Einheit: Schwerpunkt auf Autohandel, ungenutzte Brachflächen, teilweise unattraktives Erscheinungsbild der Autohändler insbesondere im hinteren Teil der Leipziger Straße.
Nordwestlicher Teilbereich Gewerbegebiet Ölmühlenweg: Schwerpunkt auf Auto- und Schrotthandel, unattraktives und unstrukturiertes Erscheinungsbild, untergenutzte Flächen mit geringem Arbeitskräftebesatz.
Die gewerblichen Flächenpotentiale in Bettenhausen sind begrenzt. Vor allem nördlich der Sandershäuser Straße bestehen noch Baulücken, in der Mehrzahl allerdings suboptimaler Qualität. Mit dem ehemaligen Salzmanngebäude besteht ein das Quartier belastender großer

Leerstand. Von der Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz und der rückwärtigen Brachfläche wird das Erscheinungsbild des Gewerbestandorts Sandershäuser Straße entscheidend abhängen.
Standortverbesserungspotenziale liegen laut Unternehmensauskunft zum Beispiel in einer besseren kleinräumigen Anbindung für Schwerlastverkehr (Zufahrt zu den Grundstücken), der Einrichtung von Betriebs-Kitas, einer Kantine in der Lilienthalstraße sowie Grünflächen als Naherholungsmöglichkeiten für die Mittagspause der Mitarbeiter. Ebenso werden die Attraktivitätssteigerung der Leipziger Straße sowie die Belebung des Leipziger Platzes als wichtiges Handlungsfeld von vielen befragten Unternehmen genannt.

1.1.5 Verkehr

Unterneustadt: Dringender Handlungsbedarf zur verträglicheren Gestaltung des Verkehrs besteht an der Leipziger Straße im weiteren Umfeld um den Unterneustädter Kirchplatz und an der Scharnhorststraße. Hier bestehen erhebliche Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch den Fahrverkehr, sowie eine stadträumlich trennende Wirkung durch die Aufteilung der Verkehrsräume. Insgesamt muss es das Ziel sein, das Stadtteilzentrum der Unterneustadt verkehrlich verträglicher zu gestalten, die trennende Wirkung der Leipziger Straße zu mindern und die Anforderungen der Nahmobilität zukünftig stärker zu berücksichtigen.
Eine besondere städtebauliche und verkehrliche Herausforderung mit gesamtstädtischer Bedeutung stellt der Platz der Deutschen Einheit dar, (Verkehrsaufkommen bis 80.000 KFZ/24 h) der durch seine unzureichenden Querungsmöglichkeiten den Stadtteil trennt. Ähnliches gilt auch für die Kreuzung Scharnhorststraße / Dresdener Straße. Die Auswirkungen der Autobahnplanungen auf das innerstädtische Verkehrsaufkommen und die Verkehrsabläufe in der Dresdener Straße, Scharnhorststraße und Platz der Deutschen Einheit lassen mit der geplanten Schließung des Autobahnanschlusses Ost eine zunehmende Verkehrsbelastung der Dresdner Straße und des Platz der Deutschen Einheit erwarten.
Eine wichtige Aufgabe im Bereich Nahmobilität liegt in der Verbesserung der Fuß- und Radweg-Vernetzung mit allen umliegenden Stadtteilen.

Bettenhausen: Prägend wirkt vor allem die Leipziger Straße als Hauptverkehrsachse im Kasseler Osten. Sie bietet ein städtebaulich uneinheitliches und in Teilen wenig ansprechendes Erscheinungsbild, hinzu kommt ein hohes Verkehrsaufkommen und damit eine hohe Lärm-

und Emissionsbelastung. Festzustellen ist, dass Investitionen der Eigentümer im Wohnungsbestand ausbleiben.
Die städtebaulichen Qualitäten und damit zusammenhängend das Erscheinungsbild der Leipziger Straße sind zu verbessern. Ziel muss es sein, sowohl das Stadteilzentrum von Bettenhausen als auch die Wohnbebauung an der Leipziger Straße verkehrlich zu entlasten, die trennende Wirkung, hervorgerufen durch den Straßenraum, zu mindern und die Anforderungen der Nahmobilität zukünftig stärker zu berücksichtigen. Bettenhausen weist ähnlich wie die anderen Stadtteile im Kasseler Osten eine unzureichende Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt und benachbarten Stadtteile auf. Der Ausbau und die Attraktivierung der Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr in die benachbarten Stadtteile und zu den gesamtstädtischen Zielen Innenstadt und Universität sind für die Nutzung dieser Nahmobilitätsmittel wünschenswert. Hierzu sind attraktive Radwegeverbindungen über die Unterneustadt in die Innenstadt (Barrieren großer und kleiner Kreisel) und in das Buga-Gelände sowie eine bauliche Verbesserung der Verbindung in das Forstfeld erforderlich. Ebenso wichtig ist die Schaffung attraktiver Radwegeverbindungen von Salzmannshausen/Sandershausen (Dresdener Straße, teilweise außerhalb Untersuchungsgebiets) über den Norden der Unterneustadt zu Wesertor/Universität.

1.1.6 Umwelt, Grün- und Freizeitflächen

Unterneustadt: Die Bereiche des Stadtumbaugebietes sind durch die dreiseitige „Einfassung“ durch Hauptverkehrsstraßen stark durch Lärm und Abgase beeinträchtigt. Die Wohnsituation an der Leipziger Straße und der Scharnhorststraße kann als städtebaulicher Missstand bezeichnet werden, was der Beeinträchtigung des Wohnumfeldes geschuldet ist und im Zustand der Häuser demonstrativ deutlich wird. Eine Verbesserung der Situation könnte durch eine gerechtere Flächenaufteilung der Verkehrsräume und eine Verlangsamung des fließenden Verkehrs möglich sein.
Die Wegeführung am Fuldaufer durch die Grünanlage Hafenpark sollte unter der Hafenbrücke hindurch bis zum Hafen weitergeführt werden um das Potential des Flusslaufes besser zu nutzen. Auch von der Karl-Branner-Brücke nach Süden wäre eine uferbegleitende Wegeführung wünschenswert.
Die Unterneustadt profitiert von der Nähe der Karlsaue, des Bundesgartenschaugeländes und der nördlich liegenden Flächen im Landschaftsraum der Lossemündung. Die in und um den Stadtteil vorhandenen Grün-, Frei-, und Sportflächen sind räumlich verteilt und insgesamt

ausreichend. Mehrere Bolzplätze entlang des Waldauer Fußweges bis zu den Sportplätzen Waldauer Wiesen werden von Vereinen aus dem ganzen Stadtgebiet genutzt. Die Unterneustadt wird durch die Flutmulde der Fulda durchzogen. Einerseits bildet sie einen Grünraum, der als Verbindung zwischen den Siedlungsanlagen dienen könnte, andererseits stellt sie mit Dresdener und Leipziger Straße und Platz der Deutschen Einheit eine stark trennende Barriere dar. Die zentrale Herausforderung besteht darin, die Trennwirkung zu mindern und die Querbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.
Die wesentlichen Maßnahmenfelder im Bereich der Grün-, Frei- und Sportflächen sind der Erhalt und gegebenenfalls die Öffnung der vorhandenen Flächen und die Verbesserung der Erschließung.

Bettenhausen: Bettenhausens wichtigste Naherholungsräume sind der Eichwald und die Losseauen, die im östlichen Stadtteil liegen. Im Stadtumbaugebiet ist dagegen ein Grünraummangel im Ortskern und in den westlichen Bereichen festzustellen. Es fehlt an Verbindungsachsen zu den Fuldaauen und anderen Grünräumen.
Dringendster Handlungsbedarf besteht jedoch bezüglich der Belastungen durch die Leipziger Straße für die Wohnbebauung zwischen Melsunger Straße und Leipziger Platz. Die zu erwartende Verminderung der Verkehrsmengen bei Schließung der Anschlussstelle Kassel-Ost (A7) hat auf die grundsätzliche Problematik allerdings keinen nennenswerten Einfluss.
Der Eichwald sollte in Umfang und Funktion erhalten und weiter gestärkt werden. Zur Kompensation des Grünraummangels im alten Ortskern Bettenhausens sollte im Westbereich des Stadtteils (beispielsweise südlich entlang der Leipziger Straße im Umfeld der Söhrestraße/Bettenhäuser Bahnhof) ein Grünzug angelegt werden, der auch als weiterer Trittstein stadteinwärts genutzt werden kann. Ebenso sollte der Bachlauf der Losse attraktiver, renaturiert und wenn möglich mit begleitenden Radwegen ausgestattet werden.

1.1.7 Stadtbild/ Baukulturelles Erbe

Unterneustadt: Großes Potential bietet die Lage an der Fulda, die mit ihren Uferbereichen sowohl Möglichkeiten für das Wohnen am Wasser bietet, als auch für attraktive Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr genutzt werden kann. Diese Qualitäten könnten beispielsweise durch eine dichtere Bebauung der bislang eingeschossigen Vereinsheime im nördlichen Bereich der Hafenstraße fortgesetzt werden und im Bereich des Hafens ihren Abschluss finden. Stadtbildprägend für das Stadtumbaugebiet ist der

Unterneustädter Kirchplatz mit den denkmalgeschützten Gebäuden Grundschule und „Elwe“ (ehem. Justizvollzugsanstalt, heute Wohnhaus) sowie der Bereich der Hafenstraße und Schillstraße mit der Unterneustädter Kirche und gründerzeitlichen Wohnbauten. Sie bilden sozusagen das Gerüst an das sich spätere Bebauungen aus den Nachkriegs- und 80er und 2000er Jahren anlehnen. Eine Herausforderung wird es sein, die teilweise sanierungs- und modernisierungsbedürftige Bausubstanz zu erneuern. Hinsichtlich des Wohnumfeldes besteht der Bedarf die z. T. vollflächig befestigten Höfe zu überarbeiten und hausnahe Aufenthaltsqualitäten zu erzeugen. Dazu gehört auch, die in die Wohnblöcke hineinsickernden Kleingewerbe verträglich mit der Wohnbebauung zu verzahnen.

Bettenhausen verfügt über einen historischen Ortskern mit zum Teil sanierten Fachwerkhäusern und gründerzeitlicher Bausubstanz. Dieser Ortskern bietet nicht nur Aufenthaltsqualitäten und eine idyllische Atmosphäre, sondern auch Potentiale hinsichtlich einer gemeinsamen Identität.
Im Zusammenhang mit dem historischen Ortskern ist auch der räumlich angrenzende Leipziger Platz zu sehen. Ursprünglich ein lebendiges Zentrum mit Einzelhandel und Gastronomie verzeichnet der Leipziger Platz in den letzten Jahrzehnten einen starken Trading-Down-Prozess. Gleichwohl bietet der Leipziger Platz in Zusammenhang mit dem historischen Ortskern und dem neuen Einkaufszentrum Potenziale für eine Revitalisierung des Ortskerns. Zu einer deutlichen Aufwertung des Leipziger Platzes könnte eine Verkehrsreduzierung beitragen.
Mit der Industriebrache Salzmann, dem brach gefallenen Hallenbad Ost und der Haferkakao-Fabrik verfügt der Stadtteil Bettenhausen über ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäudestrukturen, die aktuell jedoch das Erscheinungsbild des Stadtteils belasten. In Abhängigkeit von der erfolgreichen Beseitigung des Leerstands und der teilweise bereits begonnenen Umsetzung von Nachnutzungskonzepten bestehen für den gesamten Stadtteil hohe identitätsstiftende und imagebildende Potentiale.

1.1.8 Kinder und Jugendliche

Unterneustadt: Aus Sicht von Kindern und Jugendlichen besteht insbesondere Handlungsbedarf bei der Aufwertung des Hafenspielplatzes. Verkehrlich werden von Kindern und Jugendlichen die Schulwege an der Hafenbrücke und im Umfeld der Grundschule, fehlende Querungsmöglichkeiten und zu hohe Geschwindigkeiten, schwerpunktmäßig an Leipziger Straße und Scharnhorststraße, und eine fehlende Verkehrsberuhigung in der Hafenstraße

kritisiert. Als wesentliches Ziel für die Unterneustadt wird die Schaffung einer Spielstraße Hafenstraße formuliert.

Bettenhausen: Mit der Losse, Spiel- und Bolzplätzen und dem Geschwister-Scholl-Haus sind einige Treff- und Spielorte vorhanden. Allerdings wird bei der Ausstattung des Spielplatzes an der Großalmeroder Straße Verbesserungspotential gesehen und eine öffentliche Zugänglichkeit der Gellertkampfbahn gewünscht. Nicht zugängliche Grün-/Freiflächen sollten daher soweit möglich geöffnet werden, um das Netz der grünen Trittsteine so dicht wie möglich zu machen. Ebenso sollten die Bachläufe der Losse und des Wahlebaches auch im Sinne der Nahmobilität weiter zur Vernetzung der grünen Trittsteine genutzt werden. Ein weiterer wichtiger Spiel- und Treffpunkt, insbesondere für Kinder, ist der Dorfplatz, dessen Nutzbarkeit jedoch durch Verschmutzung (Hundekot) und Alkoholkonsum deutlich eingeschränkt wird.
Es wird dringender Bedarf an Querungshilfen und verbesserten Ampelschaltungen an Leipziger Straße und Pfarrstraße gesehen. Darüber hinaus fehlen aus Sicht von Kindern und Jugendlichen weitergehende verkehrsberuhigende Maßnahmen insbesondere an der Eichwaldstraße im Bereich zwischen Osterholz- und Pfarrstraße. Der Bereich ist mit zwei Schulen, einem Hort und zwei Kindergärten zentraler Schul- und Kindergartenweg im Ortskern.

1.2 Ergänzung des ISEK Kapitel 3 „Aktuelle Entwicklungen und Handlungsbedarfe“

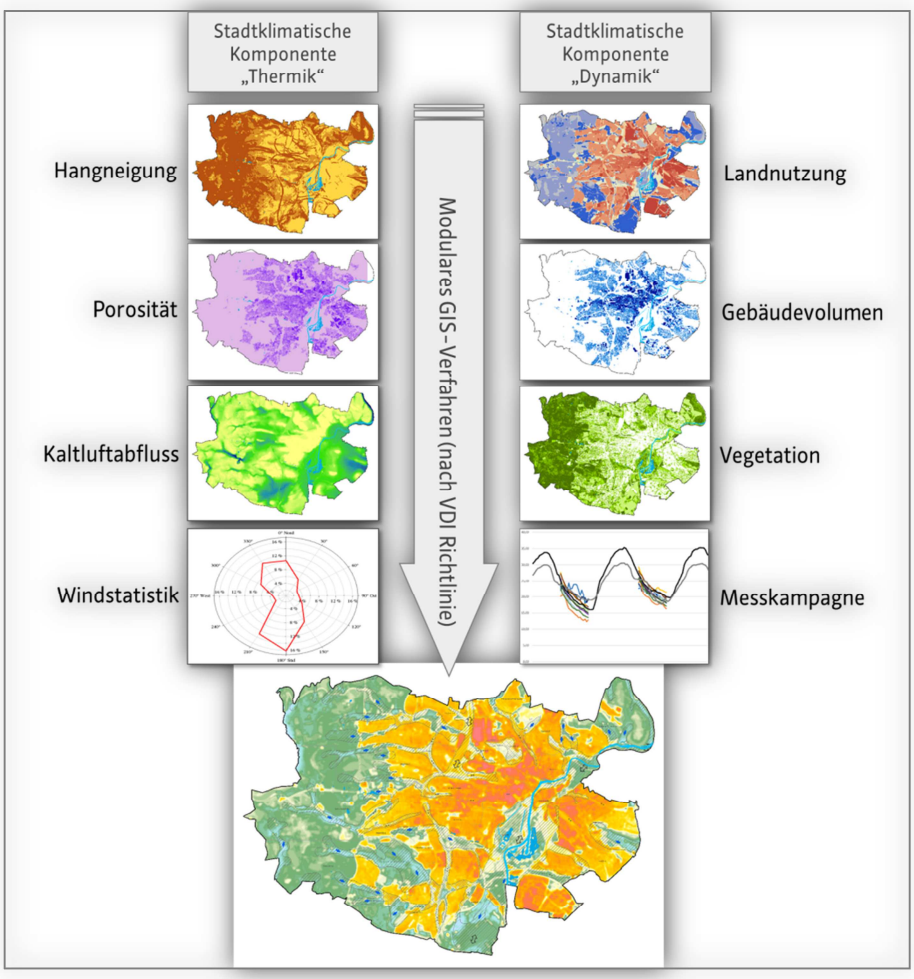
Die Kapitel 3.5 „Umwelt und Energie“ und 4 „Stärken-und Schwächen-Analyse (SWOT)“ des ISEK werden durch die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung, Biologische Vielfalt sowie zukünftige Wohnraumpotentiale ergänzt. Die Betrachtung wird dabei auf die Stadtumbaugebiete fokussiert.

1.2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung, Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“

Die Stadt Kassel hat der Entwicklung ihrer Klimaanpassungsstrategie eine Klimaanalyse vorangestellt, die in der Klimafunktionskarte ihren Niederschlag findet.

Das Stadtklima wird durch thermische als auch lufthygienische Aspekte geprägt. Starken Einfluss nimmt der Mensch, da durch Veränderung der Umwelt auch die klimatischen Bedingungen verändert werden. Ausgehend von einem hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem teilweise sehr geringen Vegetationsanteil, der Wärmespeicherfähigkeit verwendeter Materialien sowie dem eingeschränkten Luftaustausch aufgrund hoher Bodenrauigkeit, stellt der urbane Raum im Vergleich zum ländlichen Raum eine andere Ausgangslage dar.
Die topografische Lage der Stadt im Kasseler Becken (eingebettet in die Kessellage mit den Höhen des Habichtswaldes im Westen, sowie dem Reinhardswald, Kaufunger Wald und der Söhre im Norden und Osten) schränkt zudem die Belüftungsqualität deutlich ein. Bei ungünstigen Wetterlagen (Inversionswetterlagen) steigen die Immissionswerte teilweise sehr hoch an.

Um die Einflussnahmen auf das städtische Klima zu bestimmen wurden Themenkarten erstellt, deren Aussagen schlussendlich in der Klimafunktionskarte ihren Niederschlag finden.

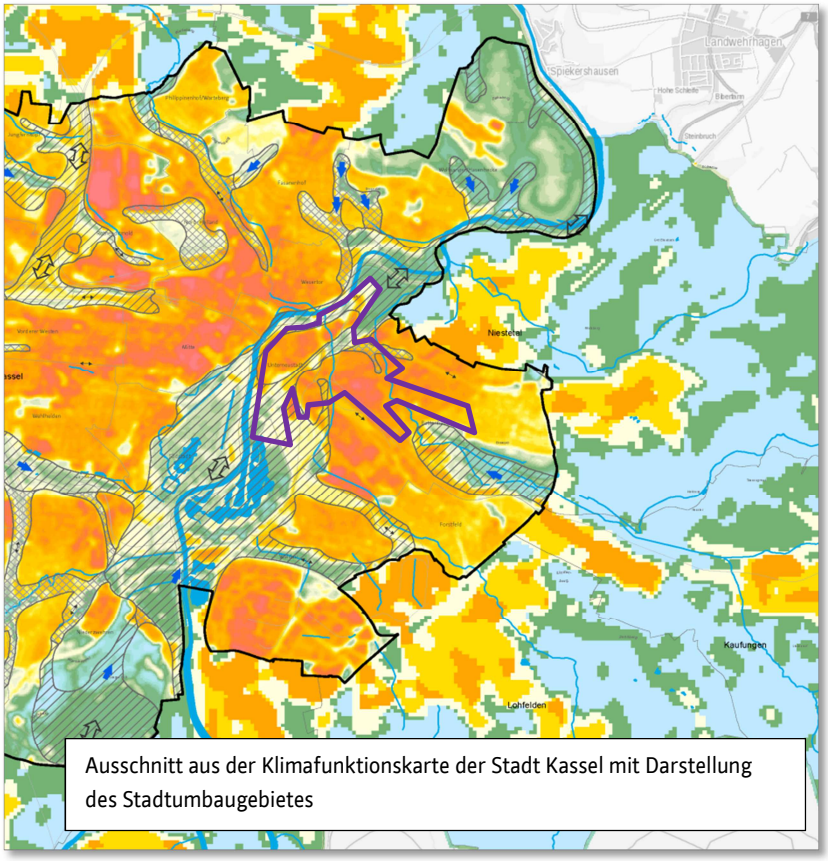


Themen, die das Klima beeinflussen, münden in der Klimafunktionskarte.

Das Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel für die Stadt Kassel“ hat neben der Fortschreibung der Klimafunktionskarte und der genauen Untersuchung des Belüftungssystems auch ein Szenario der möglichen klimatischen Veränderungen in den nächsten Dekaden entwickelt. Dazu wurden neben einer Veränderung der Bebauungssituation (Flächennutzung), auch die Auswirkungen des prognostizierten Klimawandels untersucht.
Die Stadt Kassel wurde in der Ist-Situation analysiert, um Grundlagen für die räumliche Interpretation zur Klimawirkung von Vegetation, Baudichten bzw. Bauhöhen zu erhalten. Auf diese Weise werden flächenbezogene Aussagen möglich. In der generierten Klimafunktionskarte (KFK) können die klimatischen Wechselwirkungen der Klimatope (d. h.

Gebiete ähnlicher mikroklimatischer Ausprägung), sowie lokale als auch regionale dynamische Prozesse (z. B. Luftleitbahnen, Kalt- und Frischluftabflüsse) abgelesen werden.

Die Klimafunktionskarte zeigt im **Stadtumbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen** weite Bereiche, die rot oder orange eigefärbt sind. Dies sind Bereiche, mit moderater oder starker Überwärmung. Ursächlich hierfür sind u. a. die in den Themenkarten ermittelten Einflüsse aus Landnutzung, Vegetation, Geländetopografie und Vegetation, insbesondere jedoch die spezifischen Versiegelungs- und Belüftungssituationen. Je höher der Versiegelungsgrad, desto höher ist die nächtliche Wärmeabstrahlung durch die jeweilige Speicherfähigkeit der verwendeten Materialen (Stein/ Asphalt/ Beton). Die Belüftungssituation hängt von der Bodenrauigkeit, die durch Bebauung und Bewuchs definiert wird ab. Je rauer ein Gelände ist d. h. je mehr und je höhere Bebauung oder Bewuchs vorhanden ist, desto schlechter kann bodennahe Kaltluft in das Stadtgebiet transportiert werden und desto geringer bzw. langsamer kühlt sich das Gebiet in der Nacht wieder ab. So stellen sich die dicht besiedelte Unterneustadt und die weitgehend versiegelten Bereiche der Gewerbeflächen in Bettenhausen als besonders überwärmungsgefährdet dar. Hinzu kommt, dass diese Gebiete auch durch hohes Verkehrsaufkommen eine erhöhte Luftbelastung aufweisen, was in Korrelation der einwirkenden Umweltbelastungen ein Gesundheitsrisiko darstellt.



Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte der Stadt Kassel mit Darstellung des Stadtumbaugebietes

Dagegen stellen die Fulda und die Flutmulde Bereiche ohne bzw. mit geringerer Versiegelung und geringerer Bodenrauigkeit dar, was sie zu wichtigen Belüftungsschneisen, die ausgleichend auf die angrenzenden Gebiete wirken, macht. Die Hauptwindrichtung kommt im Kasseler Becken aus Südwest. Daher können die Grünflächen der Karlsaue und die Fuldaauen mit den

Seengebieten, als wichtige Frisch- und Kaltluftlieferanten für die nördlicher liegenden Gebietes des Stadtumbaus dienen.

Thermische Komponente

Klimaökologische Wertigkeit (+ bis -)

Kategorie	Name	Beschreibung
	Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet	Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: **Freilandklima.** Hoch aktive, vor allem kaltluftproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauhigkeit und entsprechender Hangneigung.
	Frischluftentstehungsgebiet	Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: **Waldklima.** Flächen ohne Emissionsquellen; Hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung.
	Misch- und Übergangsklimate	Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: **Klima innerstädtischer Grünflächen.** Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimatopen.
	Überwärmungspotential	Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: **Vorstadtklima.** Baulich geprägte Bereiche mit versiegelten Flächen, aber mit viel Vegetation in den Freiräumen; Größtenteils ausreichende Belüftung.
	Moderate Überwärmung	Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: **Stadtklima.** Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdefizite.
	Starke Überwärmung	Orientierung nach VDI Klimaeigenschaft: **Innenstadtklima.** Stark verdichtete Innenstadtbereiche/City, Industie- und Gewerbeflächen mit wenig Vegetationsanteil und fehlender Belüftung.

Dynamische Komponente

großräumig / *kleinräumig*

Kategorie	Name	Beschreibung
	Luftleitbahn	Durch Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Breite bevorzugte Fläche für den bodennahen Luftmassentransport. Luftleitbahnen sind durch geringe Rauigkeit (keine hohen Gebäude, nur einzeln stehende Bäume) gekennzeichnet.
	Überströmungsbereich	Reduzierte Wirkung im bodennahen Bereich; Überströmung partieller Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen.
	Wirkrichtung Luftleitbahn	Sie ermöglichen den Luftmassenaustausch zwischen Umland und Stadt. Die Wirksamkeit hängt von der Windverteilung ab. Ferner können Luftleitbahnen vor allem bei Schwachwindlagen von großer Bedeutung für die klimatische Entlastung sein.
	Kaltluftbahn/ Kaltluftabflussrichtung	Thermisches, während der Nacht induziertes Windsystem (Hangabwind). Dabei fließt die am Hang bodennah erzeugte Kaltluft ab. Das Pfeilsymbol entspricht der Abflussrichtung.
	Durchlüftung/ Durchlüftungsbahn	Neben Luftleitbahnen auch Gleisanlagen, breite Straßen, Flussläufe etc. die als zusätzliche Bahnen belüftend wirken. Kanalisierung von Luftströmungen.

Die Legende der Klimafunktionskarte ist in sechs Klimatope unterteilt, welche farblich zugeordnet sind. Zusätzlich gibt es eine kurze Beschreibung zur Einordnung der Funktionen. Die klimaökologische Wertigkeit ist an der linken Seite angedeutet und verläuft von sehr wertvoll (+) für die naturnahen Klimatope bis hin zu defizitär (-) für die Belastungsbereiche.

Für den Stadtteil Bettenhausen stellen auch der Eichwald und die südlich vorgelagerten Auwiesen des Lossebaches ein wichtiges Potential hinsichtlich der Funktionen Frischluftentstehungsgebiet und Luftleitbahn dar. Da das Gelände in ost-west-Richtung fällt, werden auch die nächtlichen Kaltluftmassen aus diesem Gebiet in den Stadtteil hinein transportiert.

Starkregen und Hochwasser

Die Zunahme Wetterextremen und u. a. von Starkregenereignissen ist auch in Nordhessen spürbar. Insbesondere in Gebieten mit hohem Versiegelungsrad führen sie zur Überlastung der Entwässerungssysteme oder Aufstauungen. Um hier Abhilfe zu schaffen hat die Stadt Kassel bereits viele Anstrengungen unternommen. So werden mittlerweile die Regenabflüsse aus Neubaugebieten im Trennsystem über Regenrückhaltebecken verzögert in die Vorfluter eingeleitet, für Neubauten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan Dachbegrünungen vorgesehen, um auch hier eine verzögerte Einleitung in das Entwässerungssystem und Verdunstungseffekte zu erreichen. Zahlreiche Renaturierungen von Bachläufen zum Beispiel der Ahna, Geile, Wahlebach und Losse haben das Risiko von Schäden durch Überschwemmungen bereits verringert. Mögliche Überschwemmungsgebiete stellen bei den großräumigen Ereignissen die Flussauen der Fulda dar, was im Stadtumbaugebiet insbesondere mit der sog. Flutmulde zum Tragen kommt. Da sie freigehalten werden muss, führt dies wiederum städtebaulich zu einer Barriere im Stadtteil Unterneustadt. Bei den lokalen Starkniederschlagsereignissen liegen die Überschwemmungsgebiete vornehmlich in den Bachauen und insbesondere im Bereich stark versiegelter Flächen, wie den Siedlungsbereichen. Dies sind im Stadtumbaugebiet in Bettenhausen die Ufergebiete der Losse und des Wahlebaches.

Im Einzugsgebiet der Fulda, lassen sich prinzipiell zwei Arten von Hochwasserereignissen unterscheiden.
a) Hochwasserereignisse mit großräumigen Auswirkungen ausgelöst durch langanhaltende Regenereignisse (z. B. Landregen), die großflächig auf das Einzugsgebiet des Flusssystems stattfinden. Z. B. Fuldahochwasser im Januar 1995.
b) Lokale Hochwasserereignisse aufgrund Starkniederschlagsituationen mit sehr kurzen (lediglich bis zu einigen Stunden) aber heftigen Niederschlag, der sich nur lokal ausdehnt. Die Überflutungen treten nicht nur am Gewässer selbst, sondern insbesondere auch auf versiegelten Flächen im urbanen Bereich auf. Diese kurzzeitigen Ereignisse finden sehr oft im Sommer statt. Z. B. Hochwassersituation an der Drusel im Juni 2014.

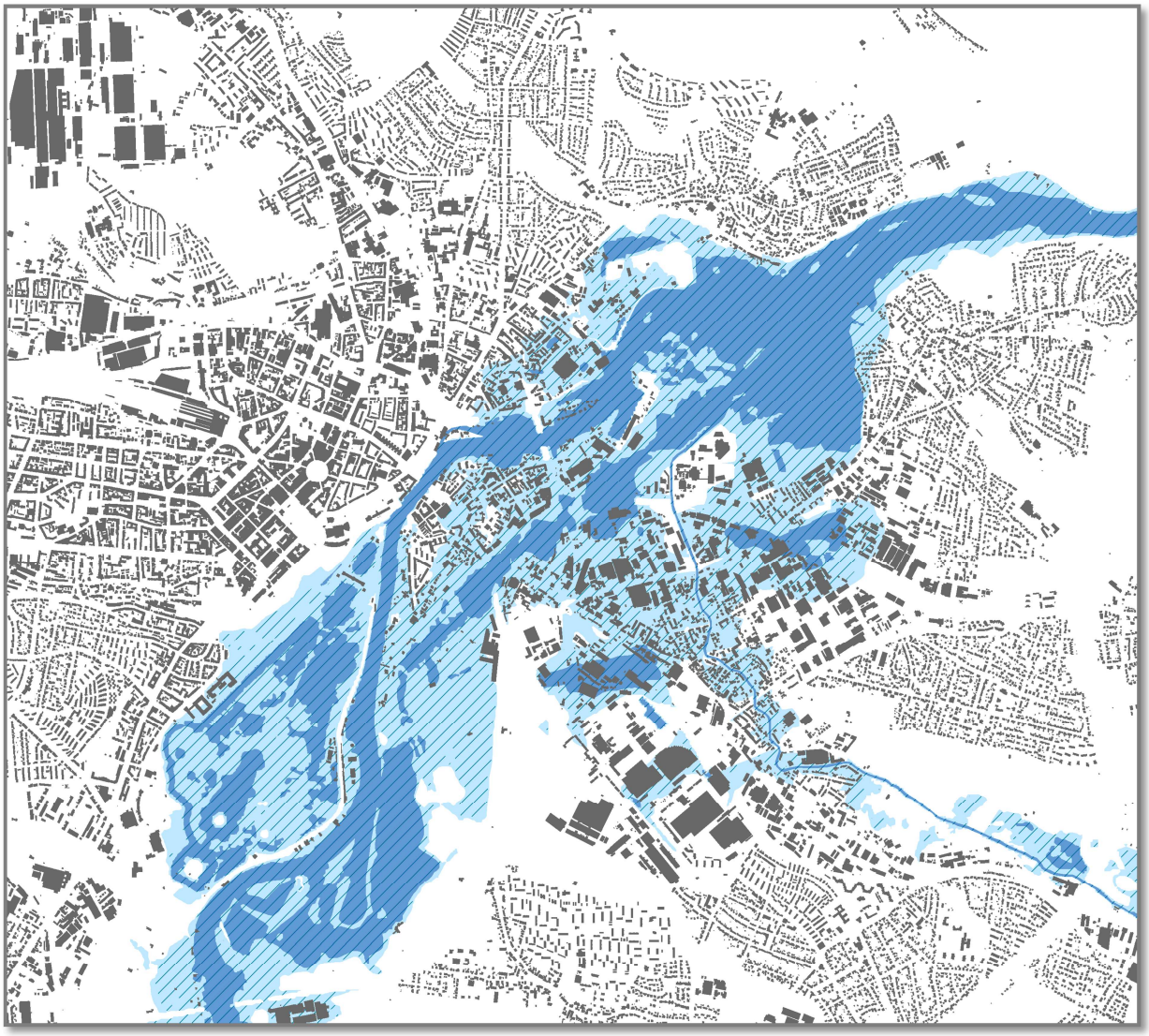


Abbildung: Darstellung der Hochwassersituationen in Kassel (Hellblau: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit; Schraffur: Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; Dunkelblau: Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit).

Fazit der Bestandsaufnahme der klimatischen Bedingungen

Als Fazit der Bestandsaufnahme der klimatischen Bedingungen in Kassel wurde eine deutliche Abhängigkeit der klimatischen Wechselwirkungen mit dem Umland, bzw. im Kasseler Becken festgestellt. Aus diesem Grunde wurden die Analysen stets anhand der „Klimaräume“ und nicht zwingend innerhalb der administrativen Grenzen Kassels getätigt.

Bedingt durch die Kessellage ist das Stadtgebiet Kassel geprägt von einer natürlichen Reduzierung der Windgeschwindigkeit im Vergleich zum Umland, was durch die Bebauungsstruktur noch weiter verschärft wird. Dies führt bei sommerlichen

Hochdruckwetterlagen zu Hitzeproblemen und bei winterlichen Hochdruckwetterlagen zu lufthygienischen Beeinträchtigungen. Neben der Überwärmung muss die Klimaanpassung die Bereiche Extremniederschlägen thematisieren.

Ausgehend von den klimatischen Veränderungen, die schon heute und in den nächsten Dekaden im Kasseler Becken zu erwarten sind und den beiden analysierten Themenfeldern „Hitze“ und „Starkregen“, werden als Handlungsfelder mit daraus resultierenden besonderen Herausforderungen Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Grünflächen- und Freiraumgestaltung, Gesundheitsvorsorge und Information identifiziert.

Stadtentwicklung und Bauleitplanung
Mögliches, allgemeines Handeln:

- Festsetzung von Belastungsschwerpunkten,
- Festsetzungen zur Klimaanpassung in Bebauungsplänen,
- Kühlende Gestaltungselemente im Freiraumnetz,
- Anpassungsmaßnahmen an Gebäuden, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Festsetzung von Belüftungsachsen.

Grünflächen- und Freiraumgestaltung
Mögliches, allgemeines Handeln:

- Neuanlage von öffentlichen Grünflächen,
- Optimierung der Kühleffekte von Grünflächen,
- Anpassung von Pflanzenauswahl und Grünflächenpflege,
- Anpflanzung/Erhaltung von Bäumen im Straßenraum und auf Parkplätzen, Straßenbegleitgrün,
- Rückhaltung, Versickerung und Bewirtschaftung von Regenwasser.

Gesundheitsvorsorge und Information
Mögliches, allgemeines Handeln:

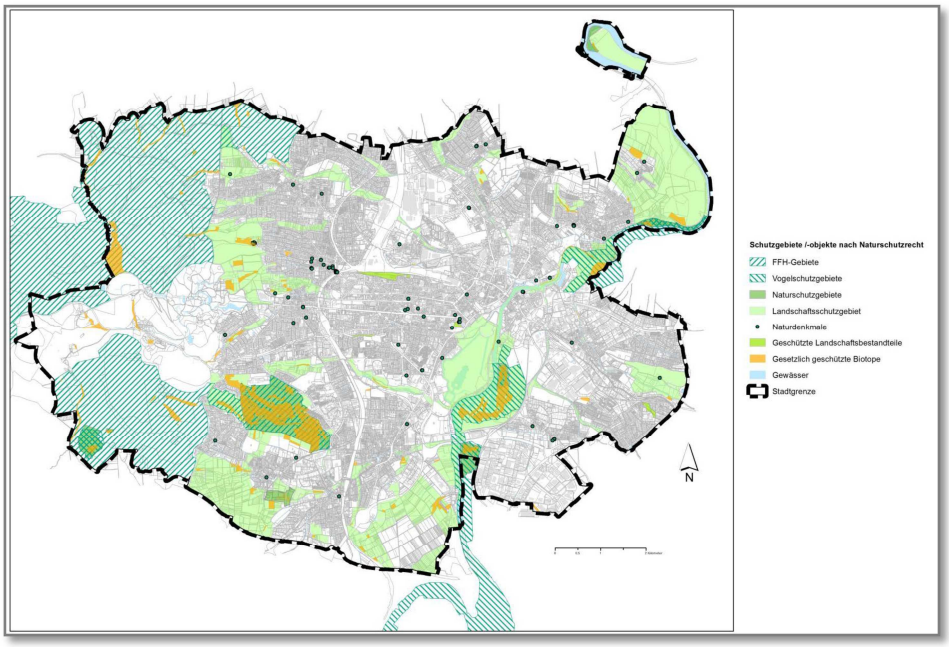
- Verbesserung der Freiraumvernetzung,
- Gestaltung privater Freiflächen (Gärten, Hofbereiche),
- Informations- und Kommunikationsangebote.

1.2.2 Biologische Vielfalt in Kassel

Die Anstrengungen der EU und des Bundes die biologische Vielfalt der Ökosysteme zu erhalten, mündet auf Landesebene in der Biodiversitätsstrategie Hessen. Sie bildet die Grundlage für die Bemühungen der Stadt Kassel bei der Weiterentwicklung des Stadtraumes und der in den letzten Jahren dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt, die vorhandenen ökologischen Systeme zu schützen und möglichst vielen Arten auch in der Stadt Lebensräume zu bieten. Die Stadt Kassel hat im Jahr 2010 die Deklaration Biologische Vielfalt in Kommunen unterzeichnet und ist Mitglied im Bündnis „Kommunen für biologische Vielfalt“.
Eine Aufnahme der Bestandssituation der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet wurde in 2017 mit dem Ziel erstellt, bisherige Erfolge und Bemühungen der Stadtverwaltung sowie bestehende Defizite in Bezug auf die Biodiversität im Stadtgebiet aufzeigen. Hiermit sollen, in einem weiteren Schritt, Ziele und Handlungsfelder abgeleitet und Akteure aus verschiedenen Disziplinen zusammengebracht werden.

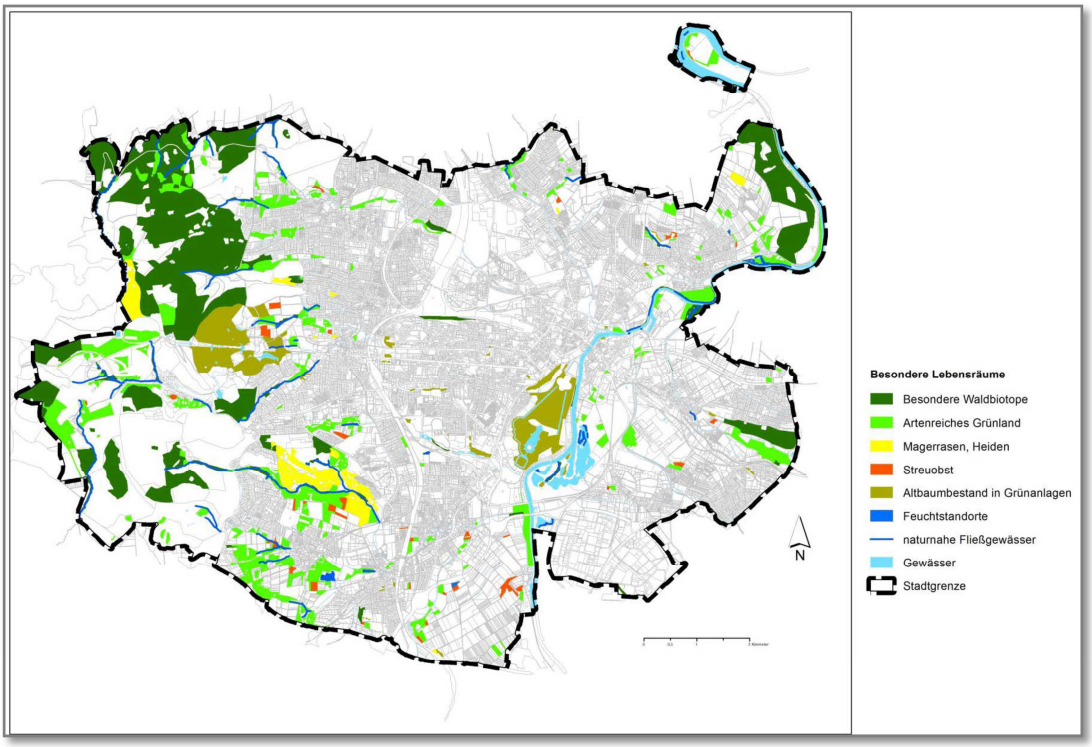
1.2.2.1 Schutzgebiete

Die FFH-Gebiete des Naturpark Habichtswald machen in Bezug auf ihre Flächenausdehnung den größten Anteil von Schutzgebieten in Kassel aus. Gleich danach sind die Landschaftsschutzgebiete der Stadt Kassel und die Anteile der Vogelschutzgebiete Fuldaaue und Fuldaschleife Wolfsanger zu nennen.



1.2.2.2 Besondere Lebensraumtypen

Im Anhang I der FFH-Richtlinie sind „natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen“ aufgelistet.
In Kassel werden 12 Lebensraumtypen und Erhaltungsziele genannt.
Trockene europäische Heiden
Artenreiche Borstgrasrasen auf Silikatböden
Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden
Feuchte Hochstaudenfluren
Kieselhaltige Schutthalden
Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation
Silikatfelsen mit Pioniervegetation
Nicht touristisch erschlossene Höhlen
Auenwälder
Waldmeister-Buchenwald
Mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald
Schlucht- und Hangmischwälder



1.2.2.2 Artenschutz und Schutz der genetischen Vielfalt

In Kassel anzutreffende Arten die artenschutzrechtlich unter Schutz stehen sind z. B. Ameisenbläuling, Edelkrebs, Kammmolch, Zauneidechse, Eremit, Biber, Haselmaus, Feldlerche, Fledermäuse, Hirschkäfer, Feuersalamander, Kleines Waldvögelein Wildbiene, Krebsschere.

1.2.2.4 Stadtumbaugebiet Unterneustadt Bettenhausen:

An dieser Stelle wird auch auf die Bestandsdarstellung der Grün-, Frei-, und Sportflächen im ISEK Karte 3-11 verwiesen, in der die Potentiale innerhalb des Stadtumbaugebietes zu erkennen sind. Hervorzuheben sind die Flächen der sog. Flutmulde der Fuldaue. Als große zusammenhängende Grünflächen bieten sie neben den Waldgebieten im Westen der Stadt ein wichtiges Potential an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen in Kassel. Große Teile dieser Flächen werden landwirtschaftlich überwiegend als Grünland, im nördlichen Bereich auch als Ackerland genutzt. Im Bereich des Stadtteil Unterneustadt, zwischen Messeplatz/ Platz der Deutschen Einheit und Dresdner Straße, sind sie durch den Siedlungsbereich und die Nutzungen Straßen, Sport- und Festplatz in ihrer Breitenausdehnung eingeschränkt. Nördlich

und östlich angrenzend an das Stadtumbaugebiet, neben dem ehemaligen Hafen und südlich des Siedlungsbereiches der Unterneustadt sind die Flächen wieder größer und als Landschaftsschutzgebiete der Stadt Kassel und Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Im südlichen Stadtteil Unterneustadt überlagern sich Stadtumbaugebiet, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet.
Ebenfalls Teil des Landschaftsschutzgebietes sind die Uferzonen der Fulda, der Losse und des Wahlebaches. Während die Fulda das dicht besiedelte Gebiet der Innenstadt und Unterneustadt durchquert, stellen insbesondere die Losse und der Wahlebach für den Stadtteil Bettenhausen wichtige vernetzende Lebensräume dar.
Im Osten des Stadtumbaugebietes stellt der Eichwald, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, ein wertvolles Waldpotential dar. Das Stadtumbaugebiet und das Landschaftsschutzgebiet überlagern sich geringfügig im Bereich der Eichwaldstraße hinter der Gellert-Kampfbahn.

Einige wenige Naturdenkmale als Einzelbäume befinden sich im Stadtumbaugebiet, dazu zählen Bäume im Schleusenpark, im Ortskern Bettenhausen und im Bereich südlich der Unterneustadt.
Als geschützte Lebensräume sind die Alleen der Hafenstraße, Dresdnerstraße, des Waldauer Fußweges, Sandershäuser Straße, Leipziger Straße und Eichwaldstraße wichtige Grünpotentiale im Stadtumbaugebiet, die ausgleichend in den z. t. hochverdichteten Siedlungsbereichen wirken.

Karte: Überlagerung Stadtumbaugebiet Schutzzonen

Legende: Stadtumbaugebiet	
Landschaftsschutzgebiet	
Vogelschutzgebiet	
Geschützte Lebensräume (Alleen)	
Naturdenkmale	
Stadtgrenze	

In der Bewertung stellen die Flächen der Fuldaaue, der Bachläufe, des Eichwaldes und der straßenbegleitenden Alleen die wichtigsten Potentiale als Lebensräume im Stadtraum des Stadtumbaugebietes dar.
Die das Stadtumbaugebiet umgebenden Bereiche mit den Kleingartenanlagen Waldauer Wiesen im Süden und Helleberg im Norden, die Parkanlagen der Karlsaue und der Bugaseen, sowie die nördlichen Flutmuldengebiete, die als freie Landschaft geprägt sind, wirken mittelbar auf das Stadtumbaugebiet. Die Anbindungen und Grünraumvernetzungen zum

Stadtumbaugebiet sind jedoch verbesserungswürdig. Große städtebauliche Barrieren wirken für Mensch und Tier als Hindernis und schneiden Teile des Stadtumbaugebietes wie Inseln von der Umgebung ab. Hier werden besondere Herausforderungen in einer wirksamen Grünraumvernetzung gesehen, über die Tiere und Pflanzen sich mit dem Landschafts- und Flussraum verbinden lassen.
Kleinräumig wird es darum gehen in den stark versiegelten und überwärmten Teilen der gewerblich genutzten Flächen im Stadtumbaugebiet Bäume zu pflanzen, Dach- und Fassadenbegrünungen soweit wie möglich nachzurüsten und so unterstützend zu wirken.

1.2.3 Zukünftige Wohnraumpotentiale

In der durch die Stadt Kassel unterstützten Studie der Universität Kassel, „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2016“ Prof. Uwe Altrock und Tobias Schäfer, werden die Bevölkerungsprognose, der Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik in Kassel, Aktuelle Situation und Handlungsbedarfe, potentielle Standorte für weiteren Wohnraum in Kassel, Leitlinien und Strategien dargelegt.
Die Ergebnisse werden im Folgenden stark verkürzt, nur Schlaglichtartig dargelegt:

1.2.3.1 Wohnraumnachfrage

„Die zusammenfassende Aussage der *Bevölkerungsprognose* für die Stadt Kassel ist, dass die Bevölkerung nach einem kurzen Anstieg bis auf 201.000 Einwohner etwa ab dem Jahr 2020 wieder sinkt, und zwar bis 2040 auf rund 183.000 Einwohner. Insbesondere der Anteil der über 60-Jährigen steigt, und die Stadtteile Nord-Holland, Wesertor und Unterneustadt sind weiterhin von einem häufigen Einwohneraustausch betroffen. …
Nach den aufgezeigten Prognosen und Rechnungswegen (…) ist rein rechnerisch betrachtet die künftig benötigte Anzahl (an Wohnungen) in Kassel bereits annähernd vorhanden bzw. übertrifft das Angebot bereits überholte Prognosen. Allerdings entspricht das vorhandene Wohnungsangebot nicht den künftig nachgefragten Wohnungsgrößen. Wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ein bis zwei Zimmern von Einpersonenhaushalten ausgegangen, wird ein deutliches theoretisches Wohnraumdefizit bestehen. So sind für die 50.000 prognostizierten Einpersonenhaushalte im Jahr 2030[44] aktuell lediglich 5.039 Ein- und 14.856 Zweizimmerappartements vorhanden (…).
2011 betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße in Kassel 78,3 m². Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person lag 2014 in Kassel bei 42,04 m² …“

Als beeinflussend auf den Bedarf werden „weiche Faktoren“ benannt und analysiert:
„Die Veränderung der *Lebensstile* wirkt sich außerdem auf dem Wohnungsmarkt aus, … In Zukunft werden sich diese Veränderungen der Bedürfnisse deutlicher zeigen. Hierfür muss das derzeitige Wohnungsangebot im Bereich der flexiblen Wohnungen, Singlewohnen sowie zentraler barrierefreier Wohnraum für ältere Personen ergänzt werden. Für diese differenzierten Wohnbedürfnisse könnte punktueller Neubau den Bestand um spezielle Wohntypen erweitern. …
In Kassel werden vorrangig periphere Quartiere gebaut, die beispielsweise das *Milieu* der bürgerlichen Mitte sucht. Betrachtet man die einzelnen Milieus differenziert, fällt jedoch auf, dass in Zukunft die Milieus wachsen, die in urbanen Quartieren leben oder leben möchten. Diese Quartiere sollte man in Kassel deshalb in Zukunft verstärkt fördern. …in diesen (peripheren) Lagen sollten keine weiteren Wohnungen entstehen, da es in Zukunft möglicherweise keine Nachfrage dafür gibt. ….vor allem kleinteiligere Quartiere, die innenstadtnah sind, (sollten) gefördert und gebaut werden. …
Durch Kassels Lage und die vielen ansässigen Unternehmen weist die Stadt eine hohe Standortattraktivität auf. Kassel ist … der wichtigste *Wirtschaftsstandort* in Nordhessen. Zudem übernimmt die Stadt die Funktionen eines Oberzentrums. Kassel ist mit etwa 78.000 Ein- und Auspendlern und einem positiven Pendlersaldo von 38.700 Personen eine Einpendlerstadt. … Auf Grund der guten Arbeitsplatzsituation in Kassel, der weiterhin positiven wirtschaftlichen Lage und dem gerade neu entstehenden Gewerbegebiet Langes Feld ist davon auszugehen, dass es zu Zuzügen in die Stadt Kassel kommen könnte, die von der Bevölkerungsprognose noch nicht in einem angemessenen Maß abgebildet werden. Folglich gehen wir in Zukunft von einem stärkeren Bevölkerungswachstum aus. …
… die *Universität (*trägt*)* bedingt durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und durch die hohen Studierendenzahlen zu einem Bevölkerungswachstum bei. Da nicht mit einem weiteren Anstieg der Studierenden in Kassel zu rechnen ist, erschöpft sich die Nachfrage nach zusätzlichem studentischem Wohnraum in Kassel. Ein weiterer Entwicklungstrend ist in diesem Zusammenhang allerdings zu erwähnen: Früher kehrten Studierende nach dem Studium in ihre Heimatorte zurück, doch mittlerweile bleiben sie vermehrt in den Universitätsstädten. Daher ist die Schaffung eines Wohnungsangebots für die entsprechenden Nutzergruppen immer wichtiger. Flexible Wohnungsgrundrisse ermöglichen es beispielsweise, auf Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu reagieren und somit Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen und Bedürfnisse anzubieten. …

In den nächsten Jahren ist durch die Entwicklung der *Flüchtlingssituation* mit einem etwas verstärkten Bevölkerungswachstum in Kassel zu rechnen; insbesondere, wenn viele Bleibeberechtigte ihre Familien aus der Heimat nach Deutschland nachholen. Wie oben genannt, sind konkrete Aussagen von verschiedenen weiteren Faktoren abhängig und nicht eindeutig zu prognostizieren. Nichtsdestoweniger wird relativ kurzfristig zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum in Kassel benötigt, der ausgeglichen über das Stadtgebiet verteilt ist.
… lässt sich sagen, dass die *Suburbanisierung* in Kassel weiterhin vorhanden ist, jedoch der allgemeine Trend leicht gegenläufig ist. Es lässt sich vermuten, dass die Urbanisierung, besonders im Hinblick auf die sich wandelnden Familienstrukturen, weiter zunehmen wird. Demzufolge ist nicht mit einer Bevölkerungsabnahme in Kassel zu rechnen. Durch attraktive Angebote im Geschosswohnungsbau in den innerstädtischen Bereichen können zudem Teile der Einfamilienhausbewohner in die Stadt gelockt werden sowie bereits vorhandene Bewohner in den Quartieren gehalten werden. …
Die unsichersten weichen Faktoren stellen die wirtschaftliche Entwicklung und die Flüchtlingszahlen dar, sodass die Differenz der oberen und unteren möglichen Entwicklung relativ groß ausfällt. …
Dennoch wird unter der Annahme, dass die Situation in diesen weichen Faktoren so bestehen bleibt, Kassel nur langfristig und eher in geringem Umfang Bevölkerung verlieren. Die Planung der Stadt sollte daher nicht auf einen Schrumpfungsprozess ausgerichtet und die Prognose regelmäßig angepasst werden.

Aufgrund der generellen Unsicherheit von Prognosen orientieren sich die Handlungsempfehlungen dieses Konzepts an drei Szenarien für einen Zeitraum von 10-15 Jahren, die auf den beschriebenen weichen Faktoren basieren und sich auf die Entwicklung der Bevölkerung beziehen. Daher werden keine fixen Zahlen oder Daten genannt, sondern verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Szenarien aufgezeigt.

1. Stabilisierung
Das Szenario der Stabilisierung orientiert sich an der mittleren Bevölkerungsprognose der Stadt Kassel nach der sich die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren stabilisiert und nach 10 bis 15 Jahren zu sinken beginnt.

2. Anspannung

…(es) wird von einer langfristig geringfügig positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen, die im Zusammenhang mit einer leichten Verkleinerung der Haushaltsgrößen einen angespannten Wohnungsmarkt erzeugt.

…

3. Starkes Wachstum

Im dritten Szenario wird von einem langfristigen und deutlichen Bevölkerungswachstum ausgegangen, das sich an der gegenwärtig hohen Zuwachsrate der Stadt Kassel orientiert und dadurch eine starke Anspannung auf dem Wohnungsmarkt erzeugt.

Nachfrageentwicklung Fazit:

Die analysierten Faktoren, die unmittelbaren Einfluss auf die Wohnraumnachfrage haben, zeigen tendenziell eine steigende Nachfrage und besonderen Druck auf spezielle Marktsegmente, wie kleine oder preiswerte Wohnungen, auf. Die Tendenz der letzten Jahre weist auf ein Bevölkerungswachstum hin, dass die ausschlaggebendste Einflussgröße auf den Anstieg der Nachfrage ist. Die steigende Bevölkerungszahl hängt mit der steigenden Zahl von Personen die nicht in Besitz der deutschen Staatsbürgerschaft sind, aber einen Wohnsitz in Kassel haben, darunter den neu ankommenden Flüchtlingen, sowie weiteren Trends, wie der Reurbanisierung, zusammen. Auch die schrumpfenden Haushaltsgrößen und die damit stetig steigende Anzahl von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten erhöhen den Druck auf dem Wohnungsmarkt.

Neben der quantitativen verändert sich auch die qualitative Nachfrage. Für einkommensschwache Haushalte stellt die sich abzeichnende Situation eine besondere Herausforderung dar. Trotz des Rückgangs der Arbeitslosenquote und der Bedarfsgemeinschaften bei gleichzeitigem Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, weist Kassel noch eine hohe Anzahl von Personen auf, die Transferleistungen beziehen. Das zeigt, dass trotz der wirtschaftlichen Gesundung noch ein hoher Bedarf an preisgünstigem und gefördertem Wohnraum besteht. Folgernd zeigt die Tendenz der letzten Jahre, dass sich der Wohnungsmarkt von einem Angebotsüberhang zu einem Nachfrageüberhang gewandelt hat, der zur Anspannung des Marktes führen kann. Ein erstes Anzeichen hierfür ist die steigende Mietbelastungsquote, die derzeit noch teilweise durch die steigenden Bruttolöhne in Kassel kompensiert werden kann. In der Gesamtbetrachtung besteht jedoch noch kein übermäßiges Marktungleichgewicht, jedoch stehen einzelne Marktsegmente unter besonderem Druck.

1.2.3.2 Wohnraumangebot

Akteure auf dem Wohnungsmarkt
Die Bestandsaufnahme der aktuellen Postionen der Akteure zeigt, dass eine gewisse Dynamik auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen ist. Alle Unternehmen betonen, dass es nach jahrelanger Konzentration auf den Bestand, es sei aus betriebswirtschaftlichen Gründen oder mangelnder Nachfrage an neuem Wohnraum, nun an der Zeit ist, wieder aktiv durch Neubauprojekte in Kassel tätig zu werden. Die Stadt stimmt dem zu, sieht aber auch die privaten Investoren als wichtigen Teil bei dem Ziel mehr Wohnraum für Kassel zu schaffen. Insgesamt decken die Unternehmen das untere bis mittlere Preissegment ab, inwiefern dies auch zukünftig der Fall sein wird, ist zu beobachten, da die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften unterschiedliche Strategien verfolgen.

Angebotsentwicklung Fazit
Kassels dynamischer Wohnungsmarkt ist von einem deutlich gestiegenen Nachfrageüberhang geprägt. Während die Leerstandsquote mit 3,2 % im Normalbereich liegt, zeigen viele andere Faktoren, wie stark sich die Situation gerade für untere Einkommensschichten verschärft. Der deutliche Trend der Mietsteigerungen ist alarmierend, vor allem das Wegfallen der Angebote im untersten Preissegment zeigt dringenden Handlungsbedarf auf. Erschwerend kommt hinzu, dass immer mehr Wohnungen aus ihren Belegungsbindungen auslaufen. Ein Anstieg bei den Mieten ist auch bei den gemeinwohlorientierten Wohnungsgesellschaften zu verzeichnen. Dies widerspricht in Teilen ihrer sozialen Verantwortung bezüglich der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, zu der sie sich öffentlich auch bekennen. Hinsichtlich des Heiztyps, der energetischen Sanierung und der technischen Gebäudeausrüstung besteht Nachholbedarf. Dies betrifft auch den großen Anteil von Wohngebäuden aus den 1950 und 1960er Jahren, deren Sanierungsbedarf in den nächsten Jahren weiter bestehen wird. Ein zukünftiges Handlungsfeld ergibt sich auch aus dem hohen Anteil der Einzeleigentümer in Einfamilienhäuser, denn der demografische Wandel wird in den nächsten Jahren deutliche Spuren hinterlassen.
Die Attraktivität des Kasseler Wohnungsmarktes steigt, was an der Zunahme von Bauanträgen und Baufertigstellungen abzulesen ist. Inwiefern dies ein kurzfristiger Trend, ausgelöst durch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist oder ob sich dieser verstetigen wird, ist zu beobachten.“ …

Potentielle Standorte für weiteren Wohnraum in Kassel

Als Entwicklungsflächen mit initialpotential für das Quartier werden Flächen über 12.000 m² identifiziert. Im Stadtumbaugebiet befinden sich zwei Flächen. Dies sind das Hafenareal und das Gebiet um Salzmann an der Sandershäuser Straße in Bettenhausen.

Die Untersuchung unterscheidet Potentialflächen als Nachverdichtung im Hinterland (bebaute Gebiete mit tiefen Grundstücken; nicht im Stadtumbaugebiet vorhanden), Aufstockungen, Anbauten und Potentiale durch Abriss und Neubau.

Im Stadtumbaugebiet wird der Schwerpunkt bei Entwicklungsflächen, sowie in der Ergänzung auf freien Grundstücken identifiziert.

Die Grafik zeigt die Bewertung der identifizierten Flächen, wonach im Stadtumbaugebiet nur wenige Flächen als „empfehlenswert" für die Wohnbauentwicklung eingestuft werden und das Groh lediglich als „optional" gekennzeichnet wird.

Für die Gesamtstadt wird auch ein Potential auf Flächen von altindustriellen Standorten als mögliche Konversionsflächen für Wohnstandorte gesehen. Im Stadtumbaugebiet beträfe dies den ehemaligen Bettenhäuser Bahnhof. „Der Bettenhäuser Bahnhof wird gegenwärtig als Rangier- und Güterbahnhof genutzt. Aufgrund der niedrigen Auslastung und der mittel- bis langfristig anzuzweifelnden Perspektive der aktuellen Nutzung könnten hier zukünftig auch Wohnungen realisiert werden. Die infrastrukturell gut versorgte Lage südlich der Leipziger Straße bietet neben Nahversorgungseinrichtungen auch eine ideale Verkehrsanbindung an das Stadtzentrum. Allerdings bedeutet die intensive gewerbliche Prägung des Umfeldes aktuell - und bei entspanntem Wohnungsmarkt - noch ein Hemmnis für die Attraktivität des Standortes für Wohnzwecke. Somit wäre eine Entwicklung dieses Gebiet lediglich bei erhöhter Wohnungsnachfrage oder paralleler Entwicklung des Umfeldes ernsthaft in Betracht zu ziehen. Es könnten hier auf 12,5 Hektar rund 185 Wohneinheiten realisiert werden."

„Insgesamt gibt es entlang der Hauptverkehrsachsen eine auffällig hohe Zahl unbebauter, auch größerer, Grundstücke; hinzu kommen zahlreiche Potentiale des Typs Abriss-Neubau mit guter Mobilisierbarkeit, also starker Unternutzung - hier gibt es offensichtlich Attraktivitätsdefizite, die eine bisherige Entwicklung oder intensivere Entwicklung verhindert haben. Deshalb sollte die Stadt im Zuge der Aktivierung selbst oder über städtebauliche Verträge die Lebensqualität und Attraktivität der Verkehrsachsen verbessern, um die Wahrscheinlichkeit einer Mobilisierung zu erhöhen.
Die Stadt Kassel sollte sich besser früher als später mit einer, im Sinne der Gesamtstadtentwicklung koordinierten, Festlegung und Entwicklung von Fokusgebieten beschäftigen, die durch eine Belebung mit neuen Bewohnern Spillover-Effekte auf die umgebende Stadtstruktur haben können - und sich darum bemühen, diese Gebiete für Bewohner und Bauherren attraktiv zu gestalten. Kassel bietet zahlreiche Flächen, um Ortskerne und Lebensräume mit Charakter und Profil zu schaffen und das eigentliche Stadtzentrum zu stärken, wie es z.B. im Vorderen Westen gelingt. Wenn die Wohnungsnachfrage weiter steigt, muss Kassel hier programmatisch aktiv werden. Um eine attraktive, vielseitige, vor allem lebenswerte Stadt zu schaffen, dürfen nicht wie zuletzt Schlüsselgrundstücke an gewerbliche Nutzung fallen und Kassel als Arbeitsplatz der umgebenden Wohngemeinden etabliert werden. Eine solche Stadt braucht Leben, also Bürger, dort, wo sie sich definiert: in ihrem Zentrum. Und belebte Zentren entstehen nur durch zentralen Wohnraum.

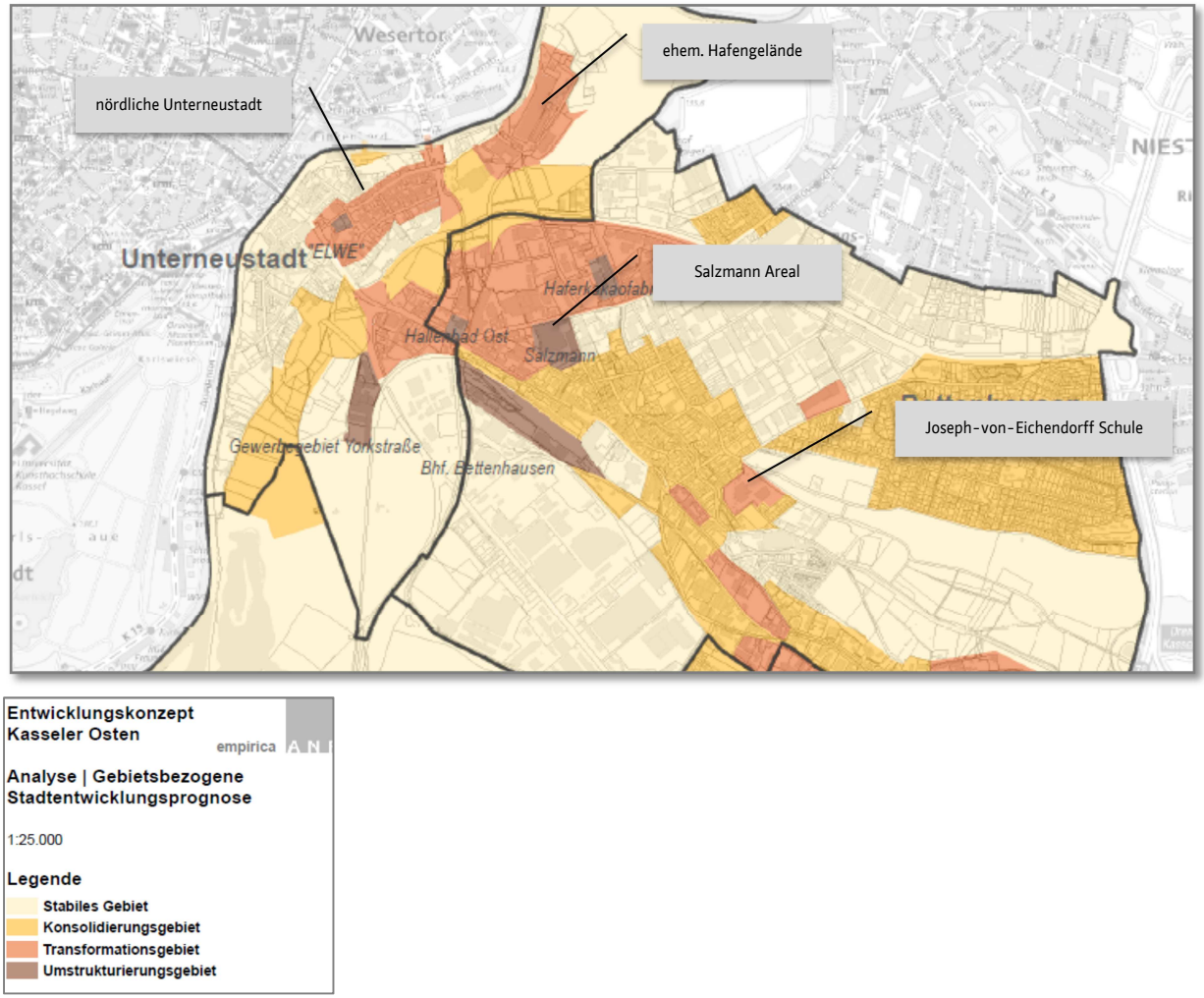
1.2.3.3 Wohnraumpotentiale im Stadtumbaugebiet

Bereits im ISEK 2014 wurden unter 3.3.5 „Wohnungsneubau und Wohnungsbaupotentiale“ im Kasseler Osten beschrieben. Für die Gesamtstadt gilt, dass die Ressourcen für Neubauflächen innerhalb der Grenzen des Stadtgebietes so gut wie erschöpft sind. Die im Stadtgebiet verbliebenen unbebauten Flächen liegen in Schutzzonen und erfüllen wichtige Funktionen des Gesundheits-, Umwelt und Naturschutzes. Daher sind die Entwicklung im Bestand und das Recyceln bestehender Substanz die Werkzeuge, mit denen in Kassel derzeit und künftig verstärkt gearbeitet werden muss.

Im Bereich der **nördlichen Unterneustadt** kam es seit ca. 2013 zu Eigentümerwechseln bei Flächen am Unterneustädter Kirchplatz und am Pulvermühlenweg, die seit vielen Jahren brach lagen oder untergenutzt waren. Seither sind Planungen und Realsierungen für neue Wohnbauflächen erfolgt (u. a. ehemalige Justizvollzugsanstalt mit 50 WE im Segment Kleinwohnungen und ehem. Bunkergelände 20 WE gemischte Wohnungsgrößen). In der Unterneustadt besteht ein größeres Potential an Flächen für den Wohnungsneubau im Bereich des Sommerweges (ca. 6.000 m²) östlich bis zum Bach „Linse“, der das Gebiet von den gewerblichen Flächen des Autohandels trennt. Hier kann eine Neuausrichtung des Blockes von gemischten Bauflächen in Richtung Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Ansonsten bieten sich moderate Weiterentwicklungen im Baubestand durch Anbauten, Aufstockungen und Umnutzungen zu Wohnzwecken an. Bereits im ISEK 2014 wurde für den nördlichen Teil der Unterneustadt der nördliche Bereich westliche Hafenstraße und das Gebiet um den ehemaligen Hafen als langfristige Potentiale für Wohnbauflächen identifiziert.

Im Stadtumbaugebiet sind in **Bettenhausen** die Flächen „Vogelsang“, als Entwicklung im Innenbereich mit ca. 20 Wohneinheiten und der ehemaligen Josef-von-Eichendorff-Schule diejenigen, auf denen absehbar zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden wird. Ein Städtebaulicher Wettbewerb ist für die Neubaufläche auf dem Schulgelände im September 2017 entschieden worden. Vorgesehen ist hier die Realisierung von ca. 190 Wohneinheiten. Im Übergangsbereich des alten Ortskern zum Gewerbegebiet an der Sandershäuser Straße liegen die Flächen der aufgegebenen Schwerweberei Salzmann, hier ist vorgesehen eine verträgliche Mischung aus Wohnnutzung, gewerblichen und kulturellen Nutzungen zu realisieren. Allerdings sind bisherige Ansätze einer Entwicklung der Flächen wiederholt an privaten Eigentümerinteressen gescheitert.

Die Herausforderung in Bettenhausen wird darin bestehen, das Wohnraumpotential des bestehenden Ortskerns attraktiv zu halten bzw. attraktiver zu machen. Das Wohnumfeld an der Leipziger Straße zu entlasten und die Zugänglichkeit zu Freiflächen und Grünräumen zu verbessern.



Stabiles Gebiet

Charakteristik: stabile Nutzungen und positive Rahmenbedingungen

Zustand in 15 Jahren: gegenüber heute unveränderte Art der Hauptnutzung Handlungsbedarf: nicht erforderlich

Konsolidierungsgebiet
Charakteristik: eindeutige Gebietsstruktur, aber mit Unsicherheiten für die weitere Entwicklung Zustand in 15 Jahren: Stabilisierte Gebietsstruktur Handlungsbedarf: Beobachtung und ggf. Impulsprojekte zur Selbstregulierung

Transformationsgebiet
Charakteristik: Nutzungsdruck und/ oder instabile Nutzungen, Unternutzungen
Zustand in 15 Jahren: gegenüber heute sukzessiver Wandel oder Ergänzung der Art der Nutzung
Handlungsbedarf: Anwendung städtebaulicher Handlungs-instrumente und planungsrechtlicher Rahmensetzungen

Umstrukturierungsgebiet
Charakteristik: gravierende städtebauliche Funktionsverluste / Leerstände, beginnender oder städtebaulich notwendiger Strukturwandel
Zustand in 15 Jahren: gegenüber heute neue oder deutlich veränderte Art der Nutzung
Handlungsbedarf: Anwendung städtebaulicher Handlungsinstrumente und planungsrechtlicher Rahmensetzungen, Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen

2. Stärken/ Schwächen Analyse

2.1 Kurzfassung der Ergebnisse des ISEK 2014

2.1.1 Unterneustadt

Stärken	**Chancen**
Hohe Zentralität/Nähe zu Universität/Innenstadt, Attraktive Lage am Fluss, Nähe/Erreichbarkeit Buga/Fuldaauen, Urbane Nutzungsmischung mit fußläufig erreichbaren Versorgungsangeboten der City, Gutes Angebot sozialer Einrichtungen, Vielfältiges Wohnangebot/ hohe Attraktivität für unterschiedliche Zielgruppen, positive Ausstrahlung des Oberstufengymna-siums Herderschule, vielfältige Spiel-Freitzeit- und Sportangebote, sehr gute Verkehrsanbindung (MIV/ÖPNV), angenehmes Zusammenleben durch soziale Mischung, Kulturbad Jungborn.	Aufwertung und Profilierung des nördlichen Wohnquartiers, Wohnbauflächenaktivierung (Bereich Hafen), Ansiedlung neuer Zielgruppen, Soziale Stabilisierung durch Ausbau sozialer- und Bildungsinfrastruktur, „Sprung über den Fluss“ durch Studenten und Ausgründungen der Universität, Qualifizierung und Ergänzung der Fuß- und Radwegeverbindungen, Verbesserte Anbindung über den Fluss durch Brücke zum Uni-Viertel.
Schwächen	**Risiken**
Städtebauliche Zweiteilung, Hoher Modernisierungs-/ Sanierungsrückstand des kleinteiligen Altbaubestand im nördl. Quartier, Belastetes Wohnen an	Zunehmende Verinselung / Zunahme der Barrierewirkungen, Zunehmende sozialräumliche Zweiteilung, Wachsende Verkehrs- und Umweltbelastung an den Hauptverkehrsstraßen,

Hauptverkehrsstraßen, Unbefriedigender Besatz mit kleinteiliger lokaler Ökonomie, Sozialräumliche Zweiteilung in Nord- & Südbereich, Fehlendes Ganztagesschulangebot & Sporthalle, Verkehrliche / städtebauliche Barrieren, Trennwirkung der Flutmulde.	Zunahme der Mängel im städtebaulichen Erscheinungsbild und Imageverlust, Häufung von Leerständen und Sanierungsstau, Zunahme selektiver Umzüge und sozialer Segregation.

2.1.2 Bettenhausen

Stärken	**Chancen**
Günstige und zentrale Lage im Stadtgefüge, Stadträumlich, prägende Magistrale, Ortsbildprägender und baukulturell bedeutsamer Gebäudebestand, Stabile Bevölkerungsentwicklung* Vielfältiger und lebendiger Ortskern mit teilw. hoher Wohnqualität und identitätsstiftendem Potential, Stabile und familienorientierte Wohnquartiere*, Stabile und attraktive Gewerbestandorte mit wohnortnahen Arbeitsplätzen, Stadtteilzentrum mit guter Nahversorgungsqualität, Gute Grundausstattung sozialer und kultureller Infrastruktur (Stadtteilzentrum Agathof), Hochwertige Grün- und Freiräume*, Sehr gute überregionale und lokale Erschließung für MIV und gute ÖV-Erschließung.	Profilierung der Leipziger Straße / Tor zum Kasseler Osten, Reaktivierung baukulturell bedeutsamer und orts-bildprägender Ensembles, Verbesserung der Umweltqualität / geringere Lärm- und Schadstoffbelastung , Entwicklung neuer Wohnangebote für unter-schiedliche Zielgruppen, Aufwertung / Umstrukturierung untergenutzter Gewerbegebiete, Stabilisierung kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen, Entwicklung eines inklusiven Schulangebotes, Attraktiver und verkehrssicherer Ausbau des Rad- und Fußverkehrs, Entwicklung attraktiver Frei-und Grünräume, Renaturierung Losse und Wahlebach, Attraktive Grün- und Wegevernetzung.

Schwächen	**Risiken**
Städtebauliche Insellage/ Verkehrliche Barrieren, Heterogenes stadträumliches Erscheinungsbild, Belastung der Umwelt-qualität / Belastetes Wohnen an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen, Leerstand von baukulturell und stadträumlich bedeutsamer Bausubstanz, hoher Modernisierungs- und Sanierungsstau / bauliche Missstände, Brachliegende und untergenutzte Flächen und Gebäude/ Funktionale Missstände, Kleinräumig hohe soziale Segregation, Fehlende Frei- und Grünräume insbesondere für Kinder und Jugendliche, Fehlende Vernetzung / Zugänglichkeit der Naherholungsbereiche, Mangelhafte Fuß- und Radverkehrsqualität.	Zunehmende Verinselung, Wachsende Verkehrs- und Umweltbelastung an den Hauptverkehrsstraßen, Zunahme der Mängel im städtebaulichen Erscheinungsbild und Imageverlust, Häufung von Leerständen und Sanierungsstau, Verlust kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen, Verlust baukulturell bedeutsamer und identitäts- stiftender Bausubstanz, Zunahme selektiver Umzüge / sozialer Segregation, Sinkende Attraktivität des Stadtteils für Familien durch Schulschließung, Unzureichende Nahmobilitätsqualität.

* betrifft nicht Stadtumbaugebiet

2.2 Klimaschutz und Klimaanpassung (Ergänzung 2017) Stadtumbaugebiet Unterneustadt und Bettenhausen

Stärken	**Chancen**
Fulda und Flutmulde sowie Eichwald und Losseauen fungieren als Luftleitbahn und Kaltluftentstehungsgebiete, Straßenbegleitende Baumbestände, Bachläufe der Losse und Wahlebach.	Erhalt der Frischluftleitbahnen und Erhalt der nächtlichen Temperaturabsenkung, Erhöhung des Retentions- und Verdunstungsvolumens durch Dachbegrünungen und Entsiegelungen, Fassadenbegrünungen zur Reduzierung der Gebäudeaufheizung und Wärmeabstrahlung, Baumpflanzungen zur Luftverbesserung und Erhöhung der Schattenbildung, Wohnungsnahe Grünbereiche zur Verbesserung des Mikroklimas.
Schwächen	**Risiken**
Überwärmungszonen im Bereich der bebauten Wohn- und Gewerbegebiete, Überschwemmungsbereiche von Fulda und Losse in bebauten Gebieten.	Gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Hitze, Sach- und Personenschäden durch Überschwemmungen, Verlust an Wohnqualität und als Folge Fortzüge von Familien und Personen mit höheren Einkommen, Segregationstendenzen, Imageverlust.

2.3 Biologische Vielfalt (Ergänzung 2017) Stadtumbaugebiet Unterneustadt und Bettenhausen

Stärken	**Chancen**
Vielfältige Lebensräume wie Fluss-, Bäche, Uferbereiche, Parklandschaften, Sukzessionsflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald-	Erhalt der Anpassungsfähigkeit von Pflanzen und Tieren, Erhalt der Artenvielfalt Natürlich-attraktives, -abwechslungsreiches

Einzelbaumbestände	und gesundheitsförderndes Umfeld für Menschen und Tiere
Schwächen Hohe Versiegelungsgrade Geringe nächtliche Abkühlungen in Wohn- und Gewerbegebieten, Strukturarme Grünflächen im Siedlungsgebiet	**Risiken** Verödung und Vereinheitlichung der natürlichen Umgebung Artenrückgang

2.4 Zukünftige Wohnraumpotentiale (Ergänzung 2017) Stadtumbaugebiet Unterneustadt und Bettenhausen

Stärken Entwicklungsmöglichkeiten im integrierten Siedlungsbestand, Perspektivisch Potentialflächen u. Konversionen, Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Stadt der kurzen Wege/ Wohnen und Arbeiten in der Nähe, Einsparung grauer Energie durch Umnutzung des Bestandes	**Chancen** Versorgung mit benötigtem differenziertem Wohnraumangebot, Aufwertung vorhandener Quartiere, Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur. Attraktivierung des Wohnstandortes
Schwächen Volumen der Erweiterungsmöglichkeiten ist z. T. kleinteilig und begrenzt, Verfügbarkeiten z. T. nicht steuerbar.	**Risiken** Verschlechterung der Bausubstanz, Imageverlust, Bevölkerungsrückgang, ungünstige soziale Bevölkerungszusammensetzung.

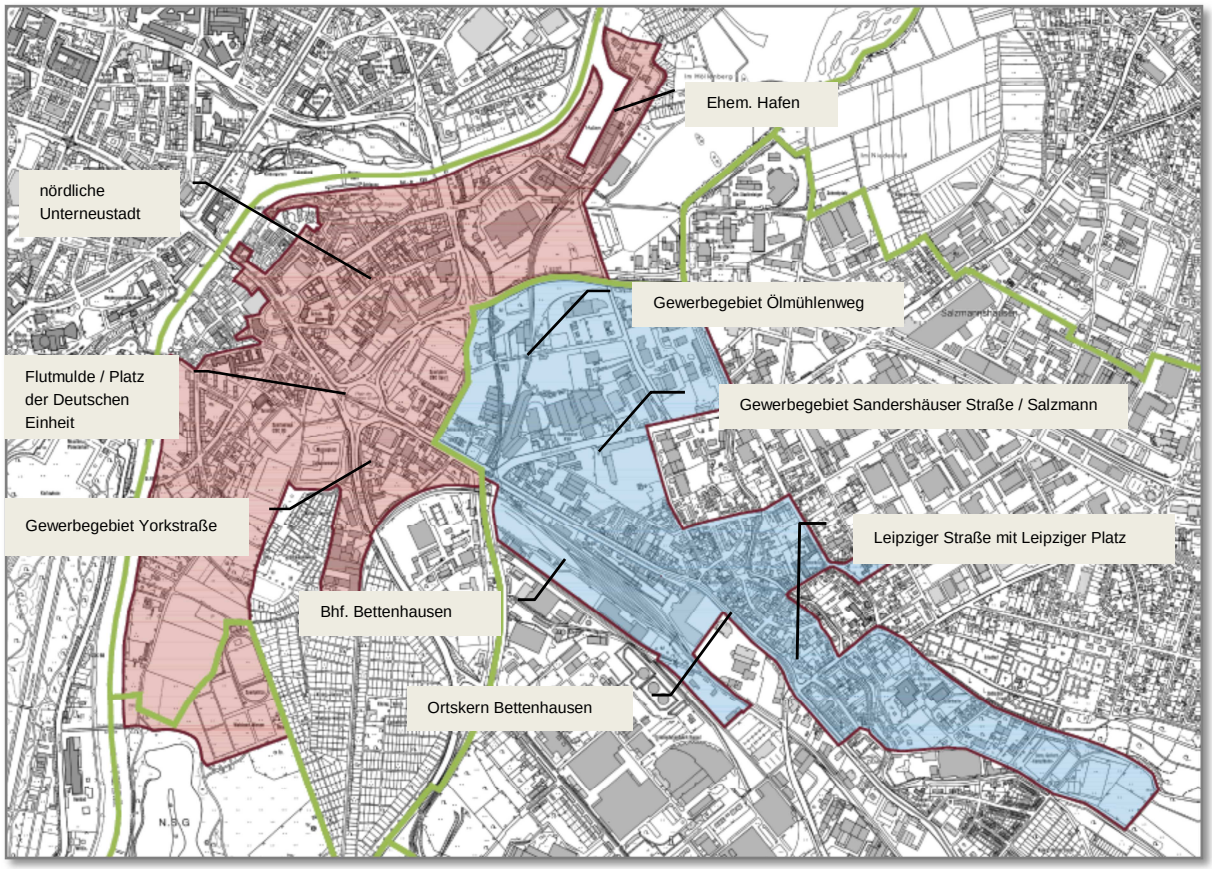
3 Fördergebiet

Abgrenzung in den Stadtteilen

Das Stadtumbaugebiet wurde so gewählt, das die zentral liegenden, potentiell als Initial für Aufwertungen und Wohnraumentwicklungen geeigneten Bereiche enthalten sind. Daneben wurden die Bereiche in das Fördergebiet aufgenommen, wo bereits vorhandene städtebauliche Missstände zu verzeichnen sind oder diese Entwicklung zu entstehen droht.

Zur Kategorie der entwicklungsinitiierenden Bereiche zählen die nördliche Unterneustadt mit der Hafenstraße, Sommerweg und Pulvermühlenweg und der Ortskern Bettenhausen mit dem Leipziger Platz.

Bereiche die bereits städtebauliche Missstände aufweisen sind die gewerblichen und Gemengelagen im Bereich der Sandershäuser Straße und Yorkstraße/ Ölmühlenweg ebenso wie die Wohnbereiche an der Leipziger Straße und Scharnhorstraße in beiden Stadtteilen.



Abgrenzung des Fördergebiets Stadtumbau Unterneustadt Bettenhausen

4 Leitgedanken, Ziele und Strategien

4.1 Kurzfassung der Ergebnisse des ISEK 2014 (dortiges Kapitel 6.1)

Vielfältige und heterogene Strukturen weiterentwickeln
Ziel ist die Weiterentwicklung der Vielfalt, die Qualifizierung heterogener Strukturen, der Abbau von stadträumlichen Barrieren sowie im Sinne der siedlungsstrukturellen Einbindung die stärkere Vernetzung des Kasseler Ostens in die Gesamtstadt und in die Region.

Das historische / baukulturelle Erbe als Chance begreifen
Räumlich und thematisch übergreifende Zielsetzung ist die Sicherung und der Erhalt der gewachsenen Strukturen durch aktive Strategien zur Nutzung und Reaktivierung von Brachflächen sowie von leerstehenden Gebäuden.

Den Kasseler Osten als attraktiven und preisgünstigen Wohnstandort stärken
Diese Qualitäten als vielfältiger und preisgünstiger Wohnstandort gilt es zu sichern und zu stärken. Energetische und barrierearmer Sanierung von Bestandsimmobilien und Erweiterung des Wohnungsangebotes mit familien- und seniorengeeigneten Neubauprojekten.

Den Kasseler Osten als attraktiven und klimaverträglichen Gewerbestandort fördern
Leitgedanke ist es, den Kasseler Osten als attraktiven und klimaverträglichen Gewerbestandort zu etablieren und durch Reaktivierungs- und Umstrukturierungsstrategien für Altstandorte und untergenutzte Flächen einen Flächenpool bereit zu halten sowie eine Verbesserung der städtebaulichen Einbindung von Altstandorten zu erzielen.

Die Stadtteilmitten durch Verknüpfung von Bildung, Kultur und sozialräumlicher Dimensionen stärken
Gezielte Stärkung der soziokulturellen Funktion durch die Verbesserung der multifunktionalen Nutzung vorhandener Bildungsorte und -einrichtungen hin zu sozialen und kulturellen Stadtteilmitten. Gleichzeitig ist die Vernetzung und Koordinierung vorhandener und neuer Initiativen auf diesem Gebiet erforderlich.

Die stadt- & grünräumliche Vernetzung verbessern
Verbesserung der Vernetzung der Stadtteile untereinander insbesondere für den Fuß- und Radverkehr sowie Erhöhung der Nahmobilitätsqualität, in enger Kombination mit der Entwicklung der Grünraumstrukturen und die Überwindung bestehender verkehrlicher Barrieren, birgt erhebliche Potentiale zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren des Kasseler Ostens.

Die Lebensqualität und das Image verbessern
Verbesserung der Lebensqualität im Kasseler Osten vor allem durch Reduzierung der Umweltbelastung (Autoverkehr). Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen sowie die Förderung eines gesunden Wohnumfeldes ergänzt um wohnortnahe gesundheitsfördernde Angebote für alle Altersklassen.

4.1.1 Räumliche Handlungsschwerpunkte im Stadtumbaugebiet

Der räumliche Handlungsschwerpunkt in der Unterneustadt befindet sich im Quartier Hafenstraße / Sommerweg sowie an der Leipziger Straße. In diesem Quartier überlappen sich städtebauliche Entwicklung mit Handlungsbedarf an den Immobilien und dem Wohnumfeld. Im Vordergrund steht die städtebauliche Ergänzung analog des südlichen Unterneustadtquartiers als Wohnstandort. Die Stärkung des Unterneustädter Kirchplatzes als Quartiers- und Stadtteilmitte mit entsprechenden öffentlich-wirksamen Nutzungen (...)sind für die Zukunftsfähigkeit des Quartiers von Bedeutung.

Die größten räumlichen Handlungsschwerpunkte in Bettenhausen liegen im überwiegend gewerblich geprägten Quartier entlang Schwanenweg / Yorckstraße / Ölmühlenwegs und Hallenbad Ost. Handlungsbedarf besteht in der Aufwertung und Umstrukturierung, der Ausbildung verträglicher Übergänge zu den Wohnquartieren und in Schaffung eines ansprechenden Eingangsbereichs nach Bettenhausen und in den Kasseler Osten. Ein ebenfalls wichtiger Handlungsschwerpunkt liegt in Bettenhausen-Mitte entlang der Leipziger Straße und des Leipziger Platzes. Hier stehen neben der Aufwertung des Wohnumfeldes und der Verringerung der Belastungen aus dem Verkehrsaufkommen die Stärkung des kleinteiligen Einzelhandels und der Gastronomie im Vordergrund.

4.1.2 Handlungsfeldbezogene Ziele, und Strategien

Wohnen und Wohnumfeld

Leitgedanke:

Engpässe und langfristig qualitative Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erfordern die Bereitstellung vielfältiger Wohn- und Eigentumsformen und den Erhalt günstigen Wohnraums.

Zielsetzungen:

Erhalt günstiger Wohnraumangebote, insbesondere Deckung des Bedarfs an günstigen Ein- bis Zweizimmerwohnungen,
Attraktive, durchmischte Wohnquartiere für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen,
Schaffung eines Angebots von barrierearmen Wohnungen zur Ermöglichung des Verbleibs in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Quartier,
Gepflegtes barrierearmes Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualitäten,
Deutlich geringere Belastungen für Wohnen an Hauptverkehrsstraßen,
Stabilisierung vorhandener Quartiere (Generationenwechsel zur Ansiedlung neuer Zielgruppen, z. B. Familien, nutzen),

Strategien:

Ausweisung von Bauland, Baulückenaktivierung und Brachflächenentwicklung, Arrondierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnquartiere: Über ein diversifiziertes Neubau-Angebot können Aufsteigerhaushalte im Kasseler Osten gehalten und insbesondere Familien aus der Gesamtstadt und Region für einen Zuzug gewonnen werden.

Bausubstanz heutigen Anforderungen anpassen:

Modernisierungsmaßnahmen (zum Beispiel durch Wohnungszusammenlegungen, Grundrissänderungen, Zuordnung von Grünflächen zu privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen) auch in energetischer Hinsicht. Bereitstellung kleinteiliger Wohnpotenziale auch für die studentische Wohnungsnachfrage.
Eigentümeraktivierung und –beratung, Anreizprogramm für private Investitionen in Immobilien und Freiflächen.
Quartiersbezogene Neubauten barrierearmer Wohnungen mit Dienstleistungen, um Umzugsketten vom Einfamilienhaus in die Geschosswohnung zu initiieren.

Günstiger Wohnraum:

Mittelfristig hilft gegen hohe Mieten also nur ein verstärkter Wohnungsneubau. Über die Ausweisung von Bauland und Aktivierung von Baulücken und Brachflächen für Wohnungsbau

können Mietsteigerungen effektiv vermieden werden. Auch der Ankauf und die Verlängerung von Belegungsrechten im Bestand sichern günstige Mieten.
Öffentliche Investitionen in das Wohnumfeld, Stärkung der Funktion des Wohnumfeldes als sozialer Treffpunkt für Bewohner aus dem Quartier; hierzu Aufenthaltsqualität und Sicherheit stärken.
Wohnortnahe Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur ausbauen; ausreichende Grundversorgung mit Geschäften und Dienstleistungen vor Ort ist für alle Bewohnergruppen ein positiver Wohnstandortfaktor.

Sozialräumliche Entwicklung
Leitgedanke:
Kleinräumig unterschiedlichen sozialen Anforderungen gerecht werden und mittel- bis langfristig eine bessere soziale Teilhabe erreichen.
Zielsetzungen:
Auswirkungen des demografischen Wandels berücksichtigen,
Netzwerkbildung sozialer Angebote und Initiativen fördern,
Soziale Stabilisierung, Teilhabe und Gemeinschaftsbildung fördern,
Integration und Inklusion als Gemeinschaftsaufgabe vermitteln und unterstützen,
generationenfreundliches (Wohn-) Umfeld bewahren und entwickeln.
Strategien:
Definition und Analyse von Sozialräumen im Kasseler Osten. Kleinräumige Vertiefung und kontinuierliche Beobachtung der Sozialräume in Bezug auf soziale Indikatoren.
Sozialraum-/Stadtteilmanagement und Strukturen zur Stärkung der Bewohner (Empowerment) aufbauen.
Übertragung des Familiennetzwerks auf die Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen als Ansatz zur Bündelung sozialräumlicher Aufgaben und Unterstützung der Bewohner.
Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements. Bereitstellung von Räumlichkeiten vor Ort als Anlaufpunkte zur Gestaltung einer lebendigen Nachbarschaft.
Inklusion in kleinen Schritten. Bestehende Integrationsprojekte sollten fortgesetzt und neue Inklusionsprojekte vor Ort in den Stadtteilen initiiert werden.
Erhalt und Entwicklung wohnungsnaher Infrastruktur. Fußläufig erreichbare Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, ärztliche Grundversorgung und eine gute Verkehrsanbindung mit ÖPNV vorhanden sein.

Bildungsregion Waldau übertragen: stadtteilbezogene Ansprechpartner/innen als Koordinator/innen benannt werden.
Stärkere Verzahnung von Stadtplanung und Sozialplanung die sozialräumlichen Aktivitäten vor Ort unterstützten. Abgestimmte sozialräumliche Priorisierung von städtebaulichen Maßnahmen sowie soziale Interventionen in den Nachbarschaften mit stärkeren sozialräumlichen Anforderungen.

Bildung

Leitgedanke:

Bildung ist die generationenübergreifende Schlüsselqualifikation für Teilhabe, Integration, Inklusion und kulturelle Identität.

Zielsetzungen:

Anhebung der Bildungschancen und des Bildungsniveaus,
Förderung aller Bereiche des lebensbegleitenden Lernens,
Bildungs- und Betreuungslandschaften als Netzwerke ausbauen,
Entwicklung von Perspektiven für ein neues inklusives Schulangebot für die Grundstufe und Sekundarstufe 1 im Kasseler Osten.

Strategien:

Ausbau der Ganztagsschulen/-angebote und des Übergangsmanagements, Vernetzung mit Projekten von Sozialträgern und Initiativen.
Stadtteilbezogene Bereitstellung außerschulischer Bildungsangebote, Stärkung der sozialen Funktion sowie Verbesserung der multifunktionalen Nutzung vorhandener Bildungsorte und –einrichtungen in den Stadtteilen.
Übertragung der Bildungsregion auf die anderen drei Stadtteile, Aufbau eines Bildungsmonitorings.
Kasseler Osten als Standort für ein schulisches Beispielprojekt „Inklusion“. Standortkonzept in Kooperation mit schulergänzenden Angeboten als inklusive Gemeinschaftsschule oder Verbundschule entwickeln.

Kultur

Leitgedanke:

Die freie Kulturszene im Kasseler Osten wird vor allem durch das ehrenamtliche Engagement getragen. Die Förderung dieser Initiativen und Kulturschaffenden ist ein wesentlicher Baustein

für gelingendes Zusammenleben. Es besteht für Angebote im Sinne der Stadtteilkultur partiell Bedarf an zusätzlichen Räumen und Begegnungsorten.

Zielsetzungen:

Förderung von Akzeptanz und Wertschätzung kultureller Vielfalt,
Förderung des interkulturellen und generationenübergreifenden Austauschs,
Stärkung einer lokalen Stadtteilstruktur zur Identifikation,
Förderung von Kulturarbeit als Impuls für die Stadtentwicklung und zur Imageverbesserung.

Strategien:

Bestehende Kulturszene auch künftig weiter zu unterstützen,
Offene Kulturangebote für Kinder verstetigen, Kulturpatenschaften initiieren/koordinieren,
Schulen als Kulturorte für Stadtteilaktivitäten öffnen,
Kultureinrichtungen im Kasseler Osten ansiedeln, Kulturevents im Kasseler Osten initiieren.

Wirtschaft, Arbeit, Handel

Leitgedanke:

Vorhandenes Gewerbe stärken, Standortpotenziale sichern und Brachflächen revitalisieren.

Zielsetzungen:

Sicherung und Weiterentwicklung des starken Wirtschaftsstandortes,
Qualifizierung und Revitalisierung von Gewerbestandorten,
Stärkung der lokalen Ökonomien, Ergänzung der Nahversorgung,
Gewinnung von Wirtschaftsunternehmen als Partner für die Stadtentwicklung,
Weiterentwicklung der Kooperation von Bildungseinrichtungen und Gewerbebetrieben

Strategien:

Stärkung der vorhandenen Gewerbegebiete und Gewerbeparks sowie Entwicklung neuer Gewerbeparks.
Bestandssicherung ansässiger Unternehmen sowie die Ansiedlung neuer kleinerer Unternehmen. Hierfür Koordinatoren für kleinräumige Entwicklungen der lokal ausgerichteten Betriebe (z.B. Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, medizinische Angebote, Kulturnutzungen) einsetzen. Kooperationen zwischen Schulen und Unternehmen im Kasseler Osten intensivieren. Allgemein sollten die Unternehmen beim Umgang mit den Auswirkungen des demographischen Wandels unterstützt werden.
Kooperationsanlässe der Unternehmen mit der Universität initiieren, um den Wissenstransfer in die Unternehmen zu stärken.

Angebot möglicher Erweiterungsflächen innerhalb des Kasseler Ostens.
Nachnutzungsmöglichkeiten für brachliegende oder untergenutzte ehemalige Gewerbe-/Bahnflächen prüfen, um Verlagerungs- oder Expansionsmöglichkeiten zu bieten. Prüfung inwiefern Umsiedlung sinnvoll und umsetzbar sein kann.
Berücksichtigung städtebauliche Einfügung, teilräumliche Profilierung – Abriss und Neubau-der Gewerbe- und Gemengelagen entlang der Verkehrsachsen Leipziger Straße und Sandershäuser Straße Entwicklung als attraktive Dienstleistungsstandorte
Übergänge zu den Wohnquartieren städtebaulich ansprechend sowie mit verträglichen Nutzungen gestalten.
Sicherung der verkehrlichen Standortvoraussetzungen/Erreichbarkeiten für die unterschiedlichen Gewerbebereiche insbesondere für Wirtschaftsverkehre.
Weiterentwicklung der Erreichbarkeiten für Beschäftigte auch in alternativen Anbindungen, zum Beispiel dem Radverkehr.
Kommunikation bedarfsgerechter Förderprogramme. Hemmnisse in der Nutzung der Programme reduzieren.

Umwelt und Energie
Leitgedanke:
Freiräume entwickeln und vernetzen, Umwelt-qualität und Gesundheitsschutz verbessern.
Zielsetzungen:
Grünraumvernetzung und Anbindung an vorhandene Grünräume,
Erhöhung der Aufenthaltsqualität im urbanen öffentlichen Raum,
Bewegungs- und Gesundheitsförderung als Bestandteile einer integrierten Stadtentwicklung,
Verbesserung der Umweltqualität / des Gesundheitsschutzes,
Beachtung / Umsetzung der nationalen Klimaschutzziele.
Strategien:
Wohnungsnahe öffentliche Grünflächen aufwerten bzw. entwickeln,
Stärkung der Fuldaauen als verbindende Mitte,
Gestaltung der öffentlichen Räume für Bewegung und soziale Interaktion,
Grünraumvernetzung als Basis für attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen,
Ergänzung und Qualifizierung von Sportflächen und Entwicklung eines Sportparks.
Beratungsangebote zur energetischen Sanierung,
Abbau der Belastungen durch Emissionen,
Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse /Abbau von Wärmeinseln

Initiierung von Energieprojekten in unterschiedlichen Bereichen, Sensibilisierung der Bürger/innen und Darstellung der Zusammen-hänge im Themenbereich der Energie.

Mobilität und technische Infrastruktur

Leitgedanke:

Mobilitätsqualität im Kasseler Osten in den Bereichen Nahmobilität und Umweltverbund verbessern.

Zielsetzungen:

Stärkung der Nahmobilität und des Umweltverbundes,
Reduzierung der Umweltbelastung,
Reduktion des Einsatzes fossil-kohlenstoffhaltiger Primärenergieträger im Mobilitätssektor,
Schaffung/Stärkung einer nachhaltigen Mobilitätskultur für alle,
Verbesserung der Verkehrssicherheit und Gesundheit,
Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum,
Bedarfsgerechte Entwicklung der vorhandenen technischen Infrastruktur.

Strategien:

Ausbau der Infrastruktur für Fuß- und Radverkehr sowie des ÖPNV: Eine umfassende Verbesserung der Verbindung der Stadtteile untereinander sowie zur Innenstadt,
Geschwindigkeitsbegrenzungen in zentralen oder lärmempfindlichen Bereichen,
Mobilitätsangebote und Mobilitätsmanagement stärken,
Bessere Querbarkeit von Straßen zur Steigerung der Verkehrssicherheit und Attraktivität des Fußverkehrs,
Begrünte Straßenräume, gute räumliche Zonierung für alle Verkehrsarten,
Schaffung von Verknüpfungspunkten für Verkehrsarten des Umweltverbundes.

Städtebauliche Entwicklung

Leitgedanke:

Akzeptanz der stadtstrukturellen Rahmenbedingungen / Potenziale durch Wandel des Vorhandenen nutzen, Verbesserung der städtischen Lebensqualität.

Zielsetzungen:

Erhalt bestehender Qualitäten,
Innenentwicklung von Altstandorten forcieren,
Städtebaulich-strukturelle Mängel verbessern,
Innere (undurchlässige) Stadtränder verändern,

Architektonische und städtebauliche Aufwertung von Stadträumen initiieren.

Strategien:

Identitätsstiftende Quartiere erhalten,
Beachtung von Klimaanpassungsmaßnahmen und Freihaltung der Durchlüftungsbahnen,
Revitalisierung von Leerständen und Brachen,
Verbesserung der Stadteingangssituation und Optimierung von Standortnutzungen,
Trennwirkung von Gewerbeflächen / Straßen / Freiflächen aufheben,
Begleitung und Förderung des Imagewandels durch qualitätsvolles Bauen und Sanieren.

4.2 Kommunale Gesamtstrategie Anpassung an den Klimawandel (Ergänzung 2017)

Bereits im Rahmen des Verbund-Projektes KLIMZUG-Nordhessen (Klimaanpassungsnetzwerk für die Modellregion Nordhessen, Laufzeit 2008 bis 2013), wurden Klimaanpassungslösungen in einer Vielzahl von Handlungsfeldern entwickelt und umgesetzt. Das Teilprojekt „Auswirkungen des globalen Klimawandels auf das Stadt- und Regionalklima“ beschäftigte sich intensiv mit den zukünftigen klimatischen Herausforderungen in der Region und insbesondere im Kasseler Becken als Ballungsraum mit der höchsten Einwohnerdichte. Durch diese Vorkenntnisse konnten die beiden Themenfelder „Hitze“ und „Starkregen“, die für Kassel aktuell und in Zukunft die größten Herausforderungen darstellen, analysiert und bestimmt werden. Das Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ für die Stadt Kassel, entwickelt eine gesamtstädtische Strategie. Ein reduzierter und auf die beiden Themenfelder Hitze und Starkregen optimierter Maßnahmenkatalog, stellt räumliche Planungsempfehlungen mit einer konkreten Raumzuordnung bereit. Denn nicht alle Maßnahmen sind übertragbar und pauschal anwendbar, durch Hänge und Täler gegliederte Räume, wie das Kasseler Becken, haben eigene klimatische Systeme von Kaltluftentstehungsgebieten bis zu Überwärmungsbereichen und ausgeprägte Belüftungssysteme. Die klimatischen Zonen und deren Wechselwirkungen konnten mit der Klimafunktionskarte präzise gesamtstädtisch dargestellt und darauf aufbauend räumliche Planungsempfehlungen, entwickelt werden. Dadurch wird die Integration des Themas Anpassung an den Klimawandel in den Planungsalltag möglich.

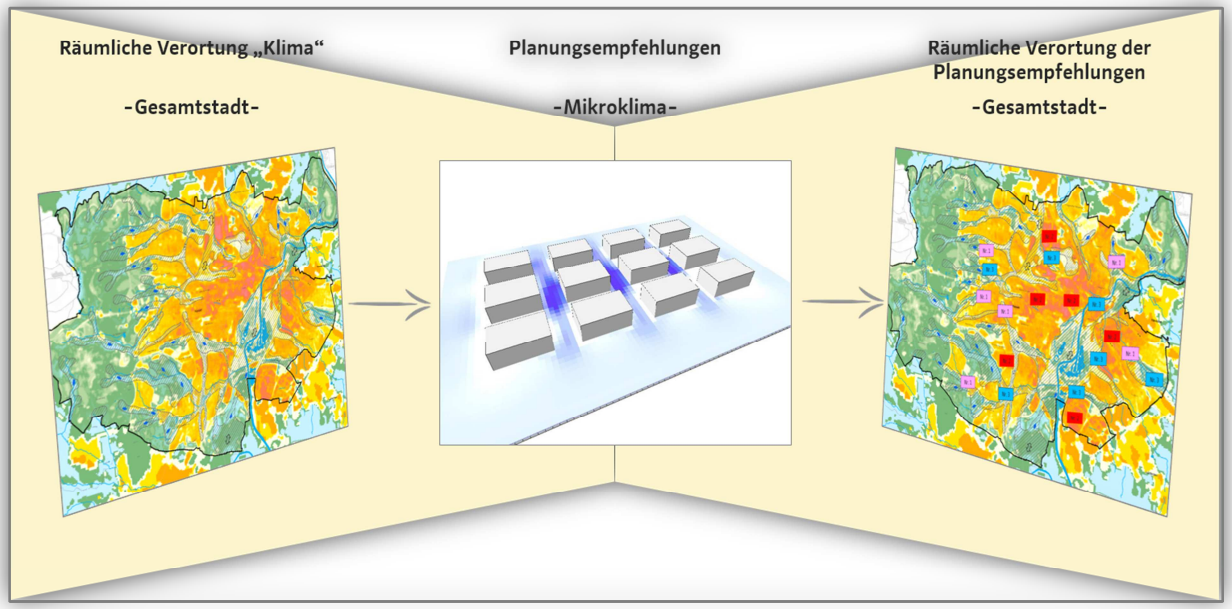
Das Vorgehen des Klimaschutzteilkonzeptes die Auswirkungen des prognostizierten Klimawandels und der Flächennutzungsänderungen auf das lokale und regionale Klima, sowie

das städtische Grün zu beziehen und daraus Maßnahmen abzuleiten, deckt sich mit dem Maßnahmenkatalog zur AGENDA 21 aus dem Jahr 2007. Darin hat die Stadt Kassel „die zentrale Bedeutung unversiegelter, in ihren Funktionen weitgehend unbeeinträchtigter, Bodenflächen und Böden als unverzichtbare und nicht vermehrbare menschliche Lebensgrundlage" anerkannt. „Ziel der Stadtentwicklung ist es, durch Reaktivierung von Brachflächen eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Bodenflächen in den Außenbereichen der Stadt zu minimieren. Die Stadt Kassel bevorzugt grundsätzlich die Innenentwicklung. […] Die Stadt Kassel übt grundsätzlich Zurückhaltung bei weiterer Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Umnutzung von bereits versiegelten Flächen bzw. die Bebauung von Baulücken haben beim Bau von neuen Wohn- und Gewerbegebieten oder Verkehrswegen Vorrang vor der Inanspruchnahme unversiegelter Flächen".

Der Schutz der Frischluftschneisen gewinnt im Zuge der Klimaanpassung in Kassel hohe Priorität, da sie von besonderer Bedeutung für die Bewältigung der (zukünftigen) Herausforderungen wie Hitzeperioden, Hochwasser und extreme Wetterereignisse sind.
Ihr Schutz und der Schutz vorhandener Kaltluftentstehungsgebiete und innerörtlicher Grünzüge erfolgt im gestuften Verfahren, über den Regionalen Raumordnungsplan, den Flächennutzungsplan auf der Ebene des Zweckverbandes Raum Kassel, über die Landschaftsschutzverordnung, über die Satzung zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gemäß § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch) und im Rahmen der Bauleitplanung.

Die bestehenden klimatische Problembereiche sollen nachhaltig verbessert/ aufgewertet werden, bestehende klimaökologische Potentiale weiter gesichert und weiter ausgebaut/ vernetzt werden und zukünftige extreme Klimatrends im Zuge des prognostizierten Klimawandels abgemildert werden.
Hierbei spielt der Erhalt der in Kassel vorhanden Grünzüge und Achsen eine wichtige Rolle. Allerdings treten die Problemlagen eine hohe räumliche Variabilität. Problemgebiete sowohl der Überwärmung (Hitze) als auch des Starkregens (Hochwasser und hier vor allem Überflutungen) sind nicht an jedem Ort innerhalb des Stadtgebietes gleichermaßen zu finden. Daher werden, in Abhängigkeit der vielseitigen Klimafunktionen im Kasseler Becken räumliche Verortungen von Anpassungsmaßnahmen und Planungsempfehlungen getroffen, die im lokalen Maßstab in der Wirksamkeit entwickelt werden und dann in generalisierter Form auf die Gesamtstadt übertragen werden (können).

Strategie Grün und Belüftung:



4.2.1 Maßnahmen zur Klimaanpassung in städtischen Räumen

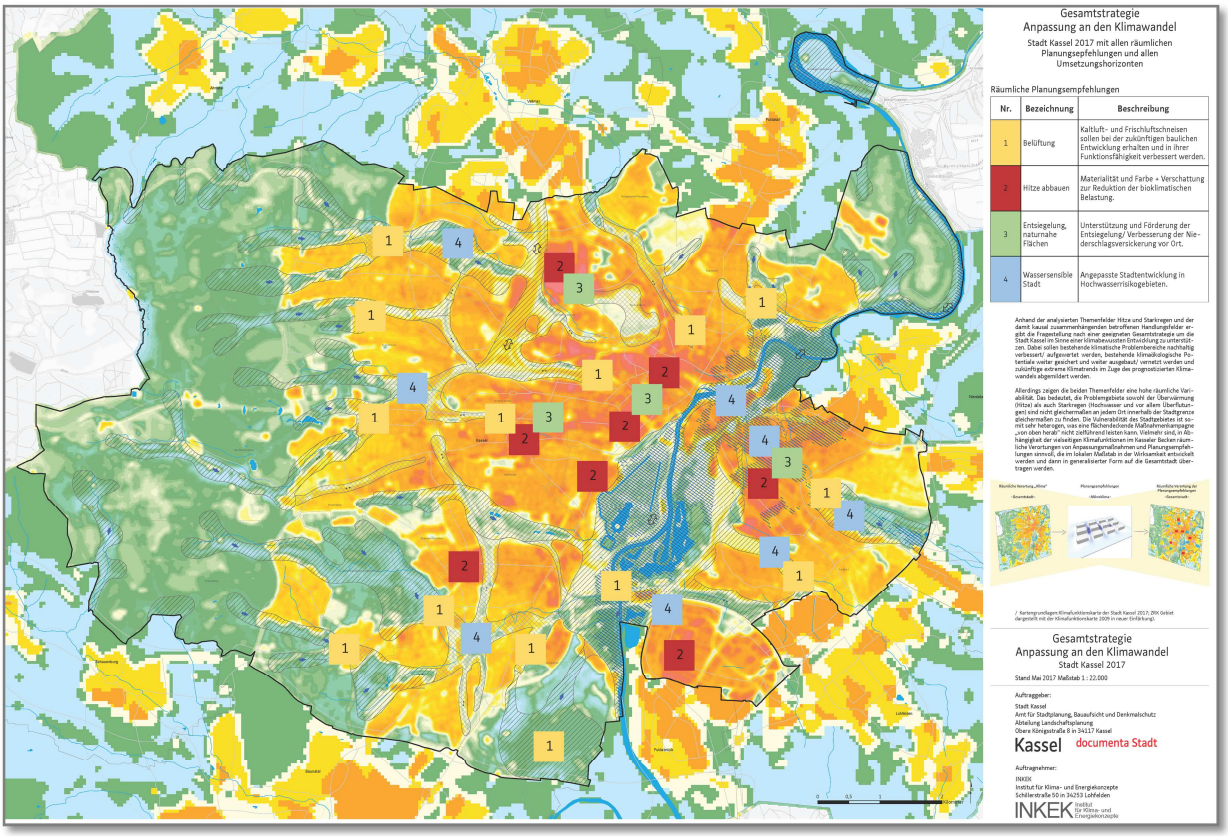
4.2.1.1 Themenfeld Hitze: (thermische) Entlastung durch:

- Erhöhung des städtischen Freiflächenanteils (Begrünung, Entsiegelung),
- Erhalt und Schaffung von Frischluftentstehungsgebieten und Luftleitbahnen,
- Schaffung offener Wasserflächen an geeigneten Stellen,
- Optimierung der Gebäudeausrichtung und Beschattung relevanter Flächen,
- Bewässerung urbaner Vegetation, Bepflanzung mit geeigneten Pflanzenarten,
- (helle) Verkehrsflächen mit geringer Wärmeleit- und Speicherfähigkeit,
- Einsatz technischer Möglichkeiten (z.B. Photovoltaikdächer) zur Beschattung.

4.2.1.2 Themenfeld Schutz vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen durch:

- Schaffung von Versickerungs- und Retentionsflächen (Notwasserwege),
- Entsiegelung von großflächigen Parkplätzen und städtischen Bereichen,
- Optimierung der Gebäudeausrichtung
- Baumpflanzungen zur Reduzierung der Abflussspitzen.

Der entwickelte Maßnahmenkatalog ist über die Klimafunktionskarte verortet und ermöglicht ein zielgerichtetes Vorgehen im Rahmen der Gesamtstrategie.



Zielgeführte Verortung der räumlichen Planungsempfehlungen

4.2.2 Empfehlungen für das Stadtumbaugebiet

Im **Stadtumbaugebiet** finden sich im Bereich Fulda, Losse und Wahlebach gleich an mehreren Stellen die Hinweise zu **„Wassersensible Stadt“** mit der Planungsempfehlung zu angepasster Stadtentwicklung in Hochwasserrisikogebieten.
Sturzfluten entstehen durch extreme Niederschlagsereignisse, innerhalb kurzer Zeit können Niederschlagsmengen auftreten, die normalerweise im Bereich mehrere Monate liegen. Folglich werden die Infiltrationskapazitäten von Böden überschritten und die Drainage- und Entwässerungssysteme überlastet, so dass starke Oberflächenabflüsse, die so genannte Sturzfluten, entstehen (vgl. Schlenkhoff et al. 2009). Vor allem im urbanen Raum sind verstärkt Überschwemmungen der Flüsse/ Bäche und Überlastungen des Kanalnetzes mit Überstau und Überflutungen zu erwarten.

Bezüglich der Flusshochwässer ist das Risikomanagement bereits nach EU-Hochwasserrisiko-Management-Richtlinie und Wasserhaushaltsgesetz (WHG §72ff) gesetzlich geregelt. Gefahren- und Risikokarten für Gebiete mit potentiellem Hochwasserrisiko liegen als Grundlage für Hochwasserrisikomanagementpläne vor. Die Hochwasserrisikokarten (HWRK) verdeutlichen, wo Einwohner oder Schutzgebiete bzw. Kulturobjekte gefährdet sind und wo Gefahrenquellen vorliegen..
In der Stadt Kassel ist der städtische Eigenbetrieb KASSELWASSER neben der Abwasserbeseitigung und der Gewässerunterhaltung auch für die Wasserversorgung zuständig. KASSELWASSER kann in dieser Thematik auf viel Erfahrung im Umgang mit Starkregenereignissen und Überflutungsvorsorge in Form unterschiedlichster Maßnahmen zurückblicken. Seit 1998 wird ein hauseigenes Niederschlagsmessnetz betrieben um die Effektivität der Bemühungen zu verbessern und zu steigern.
Aktuell sind Forschungsvorhaben in Kooperation mit der Universität Kassel geplant um neben den gemessenen Niederschlagsdaten genauere Informationen zu Überflutungsgefahren zu erlangen.
Der Punkt **„Entsiegelung, naturnahe Flächen“** wird mit der Planungsempfehlung verknüpft, eine Unterstützung und Förderung der Entsiegelung/ Verbesserung der Niederschlagsversickerung vor Ort zu gewährleisten.
Die Beschaffenheit der Oberflächen bestimmen die Reflexionseigenschaften und die potentielle Verdunstung. In den Städten sind die Oberflächen, insbesondere in den Innenstädten, sehr stark versiegelt. Regenwasser läuft schnell in die Kanalisation ab und steht somit nicht mehr zur Verdunstung zur Verfügung. Eine Maßnahme zum Abbau der Überwärmung ist es deshalb, den Anteil der versiegelten Flächen zu reduzieren und naturnahe Flächen zu fördern.
Die Vorteile der Entsiegelung sind u.a.:

- Reduktion vom Regenwasserabfluss,
- erhöhte Verdunstung vom Boden,
- geringere Oberflächentemperaturen -> Reduktion der thermischen Belastung,
- Wasserspeicherung im Boden.

Empfohlene räumliche Empfehlungen:

- Begrünung von unbefestigten Trassen (Straßenbahngleise),
- Entsiegelung von versiegelten Innenhöfen,
- Dach- und Fassadenbegrünungen.

Die negativen Phänomene ‚Hitze' und ‚Starkregenereignisse' können in ihren Auswirkungen durch angepasste Bodenmaterialien abgemildert werden. Entsiegelte, naturnahe Flächen und Vegetation leisten einen positiven Beitrag für beide Themenfelder. Neben der geringeren thermischen Belastung im Vergleich zu versiegelten Flächen, wird die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich. Sprunghaftem Wasseranfall mit der Folge von Hochwasser oder Überflutungen kann vorgebeugt werden. Das Bioklima wird durch Vegetationskühle und ggf. Schattenwurf verbessert. Der thermische Vorteil hängt jedoch direkt mit der Wasserversorgung der Vegetation zusammen. Nur wenn sie während heißer Wetterperioden ausreichend mit Wasser versorgt ist und nicht in Hitzestress gerät, kann die positive klimatischen Wirkung erzielt werden. Hier muss das Pflegemanagement (Bewässerung, Rasenschnitthöhe, oder Substrathöhe) entsprechend angepasst und ggf. ein höherer Aufwand getrieben werden.

„Hitze abbauen" wird mit der Planungsempfehlung Materialität und Farbe + Verschattung zur Reduktion der bioklimatischen Belastung gegeben.
Zu den direkten Auswirkungen des Klimawandels zählen Gesundheitsrisiken durch thermische Belastungen (Hitzestress). Es kann zu einer Erhöhung der Krankheits- als auch der Sterblichkeitsrate führen. Insbesondere in den stadtklimatisch geprägten Bereichen mit hohem Versiegelungsanteil und dichter Bebauung ist mit zunehmender Überwärmung und den entsprechenden gesundheitlichen Folgen für die Wohnbevölkerung zu rechnen. Die Abmilderung der negativen Auswirkungen der Klimaveränderung (Hitze- und Trockenstress) können im Wesentlichen durch eine lokale Reduzierung der Lufttemperatur und eine Erhöhung der Verdunstung erreicht werden. Hierzu leistet innerstädtisches Grün in jeder Form den wichtigsten Beitrag.
Daher sollen folgende Maßnahmen angewendet werden:

- Grün- und Freiflächen erhalten, möglichst erweitern;
- Sicherung und Weiterentwicklung des innerstädtischen Baumbestandes;
- Optimierung der Mischung aus Baumbestand, Rasenflächen/Wiesen und Sträuchern, (Kaltluftentstehung/Frischluft-bzw. Belüftungskorridore);
- Vernetzung kleinerer Grün- und Freiflächen untereinander, ggf. Anbindung an Biotope des Umlands;
- Begrünung von Bahn- /Stadtbahntrassen;
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen;

Die mittlere Strahlungstemperatur (Tmrt) ist der Parameter der maßgeblich von der Materialität und Farbe bestimmt wird. Die Aufheizung hängt u.a. sehr stark von den Reflexionseigenschaften (Albedo) des Untergrunds ab. Allgemein gültig ist, helle Farben reflektieren eher die kurzwellige Strahlung, wärmen sich im Verhältnis nicht zu stark auf und geben entsprechend nur eine geringe langwellige Wärmeabstrahlung während der Nachtstunden ab. Dunkle Farben hingegen nehmen mehr Energie auf und wirken verlangsamend bei der nächtlichen Abkühlung. Helle Farben wirken klimatisch besser, weil sie sich nicht derart aufheizen. Ein negativer Aspekt dabei ist die Rückstrahlung (Reflexion von sehr hellen Fassaden oder Bodenbelägen) während der Tagstunden. Offene und weite Plätze mit einer hellen Farbgestaltung erhöhen den Hitzestress des Nutzers, da neben der direkten Sonnenstrahlung zusätzlich eine hohe Belastung durch die Reflexion entsteht. Deshalb muss bei der Planung stets die Nutzungsart bedacht und die Vor- und Nachteile bei Material- und Farbwahl abgewogen werden.

Auch der Handlungsansatz **„Belüftung“** ist im Stadtumbaugebiet im Bereich des Eichwaldes zu finden. Er wird verknüpft mit der Planungsempfehlung Kalt- und Frischluftschneisen bei der zukünftigen baulichen Entwicklung zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern.

Hierzu wird ausgeführt, dass Problematische lufthygienische Verhältnisse und thermische Belastungsepisoden hauptsächlich bei windschwachen Wetterlagen (z. B. anhaltender Hochdruckeinfluss) auftreten. Die Klimaaktivität naturnaher Flächen und deren Wechselwirkungen zu städtischen Klimatopen gilt es zu schützen. Neben der Sicherung der Kaltluftentstehungsflächen steht der Transportweg über geeignete Schneisen im Vordergrund. Hier müssen die Fließwege der Luftmassen (dargestellt in der Klimafunktionskarte der Stadt Kassel) unbedingt beachtet werden. Barrieren sollten vermieden werden, ebenso wie eine Erhöhung der Bodenrauigkeit (Nachverdichtungen) auch in Form von dichten Baumpflanzungen. Eine Verringerung der Belüftungsintensität bewirkt durch die reduzierte Windgeschwindigkeit eine verzögerte nächtliche Abkühlung. Was zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen kann.
Neben dem Schutz der Schneisen und Korridore ist im Zuge der Erwärmung und der potentiellen Kühlwirkung in bestimmten Bereichen eine Vernetzung dieser Wirkräume eine hervorragende Anpassung an den Klimawandel.
Es gilt in Gebieten der räumlichen Planungsempfehlung 1 „Belüftung“ stets die Orientierung und Anordnung der Bauwerke zu beachten. Die Klimafunktionskarte gibt Aufschluss, in

welcher Richtung die Anordnung gegliedert sein soll um möglichst geringe Barrierewirkung zu verursachen. Durch diese optimierte und an das lokale Belüftungssystem angepasste Gebäudestellung soll erreicht werden, dass trotz weiterer Innenentwicklung die angrenzenden urbanen Gebiete keine Verschlechterung der klimatischen Situation erfahren.

4.2.3 Weitere Handlungsempfehlungen

In den Handlungsempfehlungen des Klimaschutzanpassungskonzeptes werden weitere Maßnahmen empfohlen:

Planungshinweiskarte
Zusammenfassung der Ergebnisse; vereinfachte Darstellung lässt schnelle und eindeutige Einschätzung der klimatischen Bedeutung einer Fläche zu,
Grundlage für die Flächennutzungs- und Bauleitplanung,
dient der Sicherung bestehender günstiger lokalklimatischer und lufthygienischer Verhältnisse ebenso wie der Verbesserung etwaiger Belastungssituationen,
beinhaltet Hinweise bezüglich der klimatischen Empfindlichkeit von Flächen gegenüber nutzungsändernden Eingriffen oder Bebauungsänderungen.

Anpassungsmanagement
Zur fachlich-inhaltlichen Umsetzung des Klimaschutzteilkonzeptes „Anpassung an den Klimawandel“ für die Stadt Kassel.

Information „Klimaanpassung“
übersichtliche und anwenderfreundliche Broschüre zeigt Gesamtstrategie und Maßnahmenkatalog,
Akteure in der Verwaltung sollen unterstützt werden, die Anpassungsstrategie in den Arbeitsalltag zu integrieren (technisch durch Karten im PDF-Format, themenbezogenen Inhalte im Geoportal der Stadt Kassel),
Stadtöffentlichkeit und die Politiker, sollen über Infoveranstaltungen, Flyer und die Internetseite des Projektes erreicht werden.

Schulung/ Infoveranstaltung
Aktualisierung **Klimafunktionskarte ZRK**
nachhaltige Klimaanpassung ist über die Stadtgrenzen hinaus (lokaler Hitzeabbau, Entsiegelung oder Renaturierungsmaßnahmen) notwendig (Belüftungskorridore, sowie Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete)
Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel hat die geeigneten Voraussetzungen. Empfohlen wird daher, die bereits vorliegenden Untersuchungen (Klimafunktionskarte 2009, ZRK) zu aktualisieren, bzw. an die neuen Kasseler Ergebnisse anzugleichen.

Sonstiges: Maßnahmen Stadtplanung / Landschaftsplanung
In Gebieten nach § 34/ § 35 BauGB: Empfehlungen formulieren, die im Zuge von Veränderungen zu beachten sind (Klimaanpassungsstandards im Planen und Bauen).
Aus der Planungshinweiskarte Bereiche entwickeln, die aus Klimaanpassungserfordernissen planungsrechtlich gesichert werden sollen.
Die zu sichernden Bereiche:
- identifizieren (z.B. Kalt- und Frischluftschneisen in die Stadt hinein);
- verifizieren (z.B. sind die Flächen bereits anderweitig gesichert etwa LSG, NSG o.ä.);
- priorisieren (z.B. wo besteht aus welchen Gründen Handlungsbedarf);
- Handlungswege aufzeigen z.B. Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Standards für die Sicherung in Bebauungsplänen entwickeln (Festsetzungen zu Gestaltung, Bepflanzung, Gebäudestellung etc.).

4.3 Biologische Vielfalt, Ziele und Strategien, erste Maßnahmen

Die genetische Vielfalt ist Voraussetzung für die Anpassungsfähigkeit von Pflanzen und Tieren an veränderte Lebensraumbedingungen, Umwelteinflüsse oder Krankheiten. Sie ist daher für einzelne Populationen und die gesamte Art überlebenswichtig.

Die Bemühungen der Stadt dem Artenschutz gerecht zu werden, finden sich auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wieder. Hier sind mittlerweile Festsetzungen zur Grünausstattung als Lebensraum genauso selbstverständlich wie Festsetzungen zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse.

Im Stadtgebiet wurden umfangreiche Gewässerrenaturierungen (z. B. Ahna, Losse, Geilebach) vorgenommen, durch die insbesondere die wasser- und uferbezogenen Lebensräume aufgewertet wurden.
Die Anlage von Blühflächen auf öffentlichen Grünflächen mit Saatgut und durch Sukzession, als Nahrungsquelle für Insekten, gehört inzwischen zum Standard in Kassel. In Zusammenarbeit mit den Naturschutzverbänden sind zahlreiche Pflanzungen standortgerechter Bäume und die Anlage von Streuobstwiesen realisiert worden. Das „urban gardening“ wird in Kassel offensiv vertreten u. a. durch die Initiative „Essbare Stadt“ e. V. Das ehrenamtsgetragene Projekt betreibt die Gründung und Pflege von Gemeinschaftsgärten (,Selbsterntegarten in der Unterneustadt, ForstFeldGarten, Gartenprojekt Wesertor), bietet Teilhabemöglichkeiten beim biologischen Gemüseanbau in der Stadt (Gemüse-Selbst-Ernte-Projekte), pflanzt -in Abstimmung mit Ortsbeiräten und Gartenamt- gemeinsam mit Menschen aus den Stadtteilen Nuss- und Obstgehölze (offizielles Kassel 1100-Projekt „StadtFruchtGeNuss“), pflegt alte Obstbaumbestände, vermittelt Baumpatenschaften.

4.4 Zukünftige Wohnraumpotentiale, Ziele und Strategien

Neben den im ISEK 2014 bereits benannten Zielen und Strategien werden zum Thema Wohnraumentwicklung in der durch die Stadt Kassel unterstützten Studie der Universität Kassel, „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2016“ Prof. Uwe Altrock und Tobias Schäfer, Leitlinien formuliert und Hinweise gegeben, mit welchen Strategien die Stadt Kassel auf den Wohnungsmarkt reagieren und die Wohnraumversorgung steuern kann.

4.4.1 Leitlinien (stark verkürzt zitiert)

4.4.1.1 Nachfrageorientierte Wohnraumförderung

„…Um bei der Bereitstellung von Wohnungen den Zielen der Nachhaltigkeit gerecht zu werden, sind im Stadtgebiet Kassels trotz zahlreicher Schwierigkeiten sowohl Flächen für den Wohnungsneubau zu mobilisieren als auch im Bestand Wohnraum zu entwickeln oder anzupassen. Dieser bereitgestellte Wohnraum soll vor allem ein vielfältiges Wohnangebot für sämtliche Nachfragegruppen zur Verfügung stellen. …
… gilt es, besonders die Mobilisierung privater Flächen im Innenbereich gezielt zu ermöglichen und zu unterstützen.
…“

4.4.1.2 Räumliche Ausprägung der Wohnraumentwicklung

… „Die aufgestellten Empfehlungen zur Wohnraumschaffung richten sich daher nach dem im BauGB verankerten bundesweiten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auch in Kassel sollte die Entwicklung im Bestand stärker gefördert werden, um weiteren Flächenverbrauch zu verhindern, den Verkehr zu minimieren bzw. fußläufige Erreichbarkeiten zu fördern, vorhandene Infrastrukturen auszulasten, die Stadtquartiere zu beleben und das Stadtbild aufzuwerten.

…

Die Bautätigkeiten in der Stadt zeigen, dass Nachfrage nach Wohnraum im Außenbereich und im Innenbereich parallel besteht. …Menschen unterschiedlicher Lebensstile suchen unterschiedliche Wohnräume und Wohnorte innerhalb der Stadt. Diese Trends gilt es weiter zu analysieren und auf die Wohnbedürfnisse dieser Gruppen zu reagieren, um das Wohnen in der Stadt zu fördern.

…

Zusätzlich zu der generellen Priorisierung von Flächen im Innenbereich ist der Neubau von Wohnraum räumlich an vorhandenen Infrastrukturangeboten zu orientieren, um diese optimal auszulasten und um Wohnfolgekosten zur Bereitstellung neuer Einrichtungen zu vermeiden bzw. gering zu halten.

…

Unter Berufung auf § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sollte die Stadt beschließen, dass sie nur noch unter restriktiven Bedingungen im Außenbereich Flächen zur Bebauung in Anspruch nehmen will. Über das Potentialflächen- und Leerstandskataster sollen alternative Flächen zur Bebauung im Innenbereich aufgezeigt werden. Bei Interesse von Investoren, eine Fläche zu bebauen, sind die Möglichkeiten des § 13a BauGB zum beschleunigten Verfahren bei Maßnahmen im Innenbereich darzustellen.

…

eine Stabilisierung der bereits bestehenden Zentren durch Wohnnutzung (wird) empfohlen. Zu dem Zweck können zentrale Versorgungsbereiche bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Die Bildung von Zentren im Außenbereich sollte mit Hilfe der Baugesetzgebung aktiv verhindert werden, um vorhandene Zentren nicht zu schwächen.

…

Durch Nutzungsmischung können unterschiedliche Einrichtungen auf kurzen Wegen erreicht und zudem die Vielfalt und die Lebendigkeit eines Quartiers gefördert werden und somit zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

...

Bezahlbares Wohnen

Neben den privaten Investoren sollten sich zusätzlich die Wohnungsbaugesellschaften mit sozialem Versorgungsauftrag sowie Wohnungsgenossenschaften wieder vermehrt für die Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraumes einsetzen. Von großer Bedeutung ist neben dem Neubau von miet- und belegungsgebundenen Wohnraum der Erhalt dieser Wohnungen.

...

Mit Hilfe des Konzeptvergabeverfahrens können die städtischen Grundstücksflächen an den Investor mit dem überzeugendstem Nutzungskonzept vergeben werden. Für dieses Ziel ist dabei zu beachten, dass es sich um Wohnbauprojekte handelt, die eine gewisse Anzahl an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum bereitstellen.

...

Daneben werden als Methoden vorgeschlagen:
Vergabe von Erbbaurechten, Information über klassische Förderprogramme; Durchführung beschleunigter B-Planverfahren, Bildung eines Wohnungsneubaufonds,

Soziale Mischung und Gerechtigkeit

Die Mischung bezieht sich auf das räumlich gemischte Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichem Alter, Einkommen und ethnischem Hintergrund.

...

Ob segregierte Gebiete am unteren Ende der sozialen Skala auch zu Orten der sozialen Ausgrenzung werden, entscheidet sich weit weniger über den Grad der sozialen Mischung als an den Teilhabemöglichkeiten in den gesellschaftlichen Teilsystemen wie Schule, Bildung, Arbeit, Wohnen oder Freizeit.

...

Um zu erkennen, welche Quartiere segregiert sind oder vom sozialen Status her drohen abzusinken, sollte das Instrument des Sozialmonitorings genutzt werden.

...

Wird Handlungsbedarf in bestimmten Quartieren erkannt, können verschiedene Instrumente zur Anwendung kommen:
(Genannt werden u. a.) Milieuschutz (Erhaltungssatzung), Schaffung eines breiten Angebotes an Wohnraum, Schaffung bezahlbaren Wohnraums auch in besseren Lagen, …Vielfalt an Bauformen (Genossenschaftliches Bauen, Mehrgenerationenwohnen, verschiedene Preissegmente, Wohnungsgrößen sowie Bautypologien) und die Mischung unterschiedlicher Zielgruppen (Haushalte mit kleinen, mittleren und höheren Einkommen, Familien, Ältere, Studenten), Solidarquote in Bebauungsplänen, Städtebauliche Verträge, Kauf von Belegungsrechten in "guter" Wohnlage …

Klimaschutz in der Wohnraumentwicklung
Leitziel im Thema Gebäudeeffizienz sollte eine deutliche Steigerung der jährlichen Rate der energetischen Gebäudesanierung sein. … Dabei gilt es zu ermitteln, ob sich trotz einer energetischen Sanierung die Mieten in einem sozialverträglichen Niveau halten lassen …
…
Mit 67 % am Gesamtbestand wurde der Großteil der Gebäude in Kassel vor 1970 und somit noch vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet. … Der Einsatz von Sanierungsmanagern um die privaten Eigentümer zu aktivieren, ist folglich essentieller Bestandteil, um das Ziel der Steigerung der Sanierungsquote zu erreichen.
…
Verringerung des Gebäudeenergieverbrauchs durch die Nutzer …Der Energieverbrauch in privaten Haushalten und kommunalen Liegenschaften setzt sich aus dem Wärmebedarf und dem elektrischen Energiebedarf zusammen und entspricht in etwa 1/3 des Gesamtenergieverbrauchs in Kassel …
…
Energieversorgung durch umweltschonende Energieträger sichern…
…
Quartiersbezogene Energieversorgungskonzepte erstellen…

…das Ziel, den Energie- und Materialverbrauch im Bausektor zu minimieren. Die Potentiale zur Minimierung liegen dabei in allen Lebensphasen eines Bauwerks, angefangen bei der Planung, über die Errichtung, sowie Nutzung bis hin zum Rückbau bzw. Recycling der Baustoffe…
…

sparsame Flächeninanspruchnahme (ist) für eine lebenswerte Stadt von essentieller Bedeutung…

Nachhaltige Flächeninanspruchnahme… Verankerung von Obergrenzen für weitere Flächenausweisungen als verpflichtendes Ziel, …Festsetzung im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 10 BauGB

4.4.2 Strategien und Handlungsempfehlungen

Es wird empfohlen, die Strategie der jeweiligen Entwicklung dynamisch anzupassen, um nicht aufgrund falscher Prognosen zu große Leerstände oder eine Überteuerung der Preise am Wohnungsmarkt zu verursachen.
„Dazu wird der Zugang über drei Szenarien hergestellt, die von verschiedenen Entwicklungen der Wohnraumnachfrage ausgehen. Inwieweit ein Szenario mit jeweiliger Strategie anzuwenden ist, sollte stadtgesellschaftlich diskutiert und auf der Ebene von Politik und Verwaltung entschieden werden.

Zusammenfassende Handlungsempfehlungen stichpunktartig dargestellt in drei Szenarien:
Szenario Stabilisierung

- Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzepts Wohnen
- Regelmäßiger Bau von öffentlich geförderten Wohnungen (50 pro Jahr) - Beschluss der Stadtverordnetenversammlung,
- Flächen im Konzeptverfahren an Projekte vergeben, die besondere Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt bedienen,
- Fortführung der begonnenen Wohnungsmarktbeobachtung und regelmäßige Veröffentlichung eines Wohnungsmarktberichts,
- Intensivere Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Liegenschaftsamt innerhalb der Stadtverwaltung Kassel,
- Regelmäßige Zusammenarbeit mit dem ZRK in Bezug auf die Wohnbauentwicklung,
- Ausweitung der Kompetenzen des Runden Tischs Wohnen mit halbjährlichen Treffen und der Erarbeitung von gemeinsamen Projekten.

Szenario Anspannung

- Wohnen als Schwerpunkt in der Stadtentwicklung: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur vorrangigen Berücksichtigung von Belangen des Wohnens,

- Erhöhung der städtischen Fördermittel für sozialen Wohnungsbau,
- Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei größeren Bauprojekten,
- Bildung eines Lenkungskreises Bodenpolitik und Änderung der Liegenschaftspolitik,
- Vermehrte Nachverdichtung in bestehenden Zeilenbausiedlungen,
- Prüfung des Einsatzes von Milieuschutzsatzungen,
- Mobilisierung zusätzlicher Flächen, in denen zurzeit Wohnen de facto noch nicht möglich ist (Hafen, Häßlerkaserne, Magazinhof),
- Einrichtung eines Innenentwicklungsmanagements in der Stadtverwaltung.

Szenario Boom

- Intensive Bautätigkeit durch das städtische Wohnungsbauunternehmen GWG im Sinne einer gemeinnützigen Politik,
- Aktive Tätigkeit einer aus dem Lenkungskreis Bodenpolitik heraus gebildeten Projektentwicklungsgesellschaft,
- Vermehrte Bebauung von Konversions- und Gleisflächen,
- Solidarquote für jedes Projekt über 16 Wohnungen, durch die mindestens ein Viertel der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden,
- Durchführung von Maßnahmen zur Milderung von Segregationserscheinungen in den Stadtteilen,
- Verträgliche urbane Siedlungserweiterungen in Abstimmung mit den umliegenden Gemeinden."

Die in der Studie gegebenen Empfehlungen werden im politischen Raum diskutiert. Das Thema Wohnraumversorgung hat politische Relevanz und wird von verschiedenen Gruppen aufmerksam verfolgt. Forderungen hinsichtlich verstärkter Förderung des Baus und der Bereitstellung von Sozialwohnungen werden an den Magistrat herangetragen. Als eine Reaktion auf die im Augenblick zu verzeichnende Anspannung des Wohnungsmarktes hat die Stadt Kassel im März 2017 gemeinsam mit Wohnungsbaugesellschaften 85 Wohnungen im Kommunalinvestitionsprogramm Wohnen angemeldet, um über diese Förderung Belegungsrechte zurück zu erwerben. Hierdurch können Bestandswohnungen für weitere 10 Jahre in der Mietbindung verbleiben.

5 Einzelmaßnahmen

5.1 Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld

Für das Handlungsfeld Wohnen lassen konnten aus dem ISEK folgende Ziele konkretisiert werden:

- Erhalt günstiger Wohnraumangebote, insbesondere Deckung des Bedarfs an günstigen Ein- bis Zweizimmerwohnungen
- Attraktive, durchmischte Wohnquartiere für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Schaffung eines Angebots von barrierearmen Wohnungen zur Ermöglichung des Verbleibs in der eigenen Wohnung bzw. im eigenen Quartier.
- Gepflegtes, barrierearmes Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualitäten
- Deutlich geringere Belastungen für Wohnen an Hauptverkehrsstraßen
- Stabilisierung vorhandener Quartiere (Generationswechsel zur Ansiedelung neuer Zielgruppen, z.B. Familien nutzen)

Folgende Maßnahme ist in diesem Handlungsfeld verankert:

- WO 1.1 Haus- und Hofprogramm Hafenstraße (prioritäre Maßnahme)

Diese Maßnahme ist als Projektblatt beigefügt, da sie als prioritär eingestuft wurde.

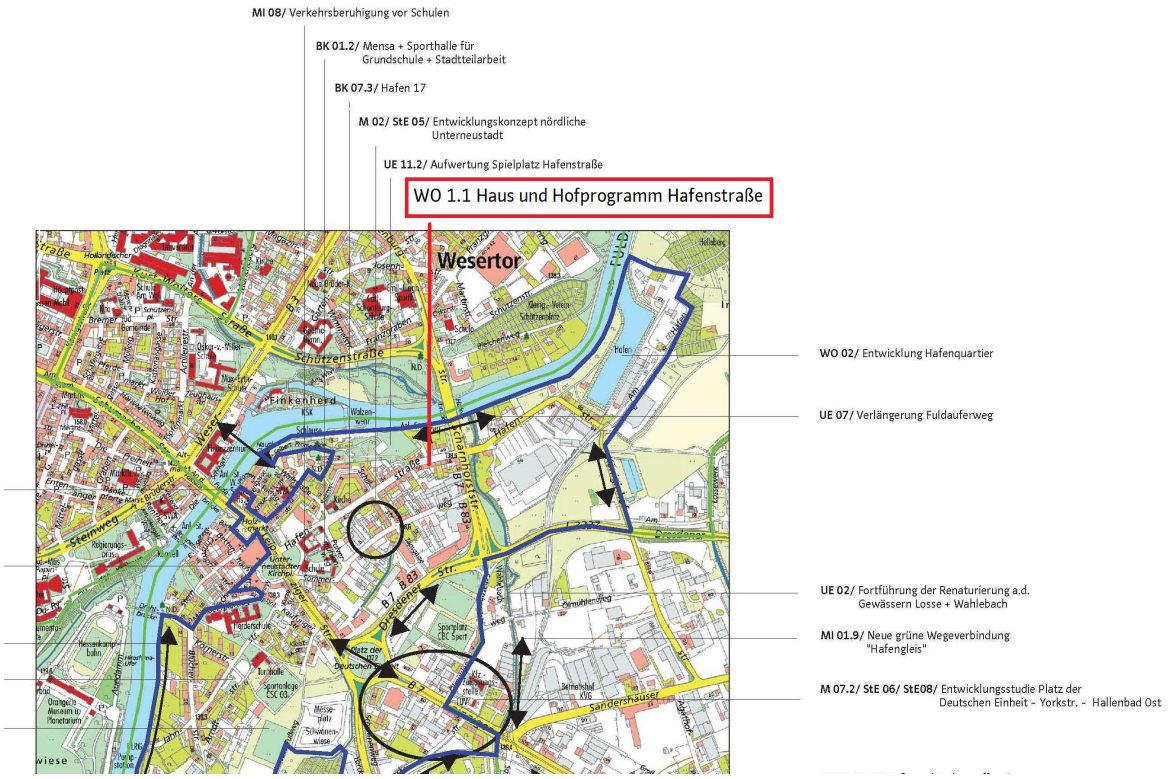
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Haus und Hofprogramm Hafenstraße** Private Maßnahmen
Einzelmaßnahmennummer	WO 1.1
Durchführungszeitraum	2019ff.
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private Hauseigentümer des Stadtteils Unterneustadt, Wohnungsbauunternehmen

Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Im nördlichen Teil der Unterneustadt stammt ein großer Teil der Wohnbebauung aus der Zeit vor 1970 und wird daher in den kommenden Jahren besondere Anstrengungen in der Instandhaltung und Ertüchtigung erfordern. Durch moderate energetische Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand kann ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und auch eine mietpreisverträgliche Verbesserung der Wohnverhältnisse erreicht werden. Durch die barrierearme Sanierung von Bestandsimmobilien und durch familien- und seniorengeeignete Neubauprojekte soll mittelfristig im Bereich Pulvermühlenweg und Sommerweg und langfristig im Bereich des Hafengeländes das Wohnungsangebot in absehbarer Zeit ergänzt und eine soziale Durchmischung des Quartiers gefördert werden

Ziele / Planung
Die nachfragegerechte Entwicklung privater Immobilien kann nur durch die Immobilieneigentümer selbst erfolgen. Häufig bedarf es nur der Information und etwas weitergehender Beratung, um Eigentümer von der Handlungsnotwendigkeit zu überzeugen. Deshalb bietet es sich an, ein Beratungsangebot für Immobilieneigentümer vor Ort im Fördergebiet Unterneustadt aufzubauen. Für den Bereich Hafenstrasse soll ein Konzept zur Sanierung, Modernisierung und Ergänzung des Siedlungsbestandes (Teilumbauten, Grundrissanpassungen, bauliche Ergänzungen, Prüfung Abriss/ Neubau) entwickelt werden. Begleitend dazu sind die Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten darzustellen und Maßnahmen zur sozialen Quartiersentwicklung.

Arbeitsstand / weitere Schritte
./.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	500.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten(in EUR)	500.000 €
Förderpriorität	Kurz- mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Modernisierung von Geschoßwohnungsbau und Gestaltung der dazugehörigen Freiflächen
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

5.2 Handlungsfeld Sozialräumliche Entwicklung

Für das Handlungsfeld Sozialräumliche Entwicklung lassen sich aus dem ISEK folgende Zielsetzungen ableiten:

- Auswirkungen des demografischen Wandel berücksichtigen
- Netzwerkbildung sozialer Angebote und Initiativen fördern
- Soziale Stabilisierung, Teilhabe und Gemeinschaftsbildung
- Integration und Inklusion als Gemeinschaftsaufgabe vermitteln und unterstützen
- Generationsfreundliches (Wohn-) Umfeld bewahren und entwickeln.

Folgende Maßnahme ist in diesem Handlungsfeld verankert:

- SoE 05 Sozialraumanalyse Kasseler Osten

Da diese Maßnahme nicht als prioritär eingestuft ist, ist auch kein separates Projektblatt beigefügt.

5.3 Handlungsfeld Bildung und Kultur

Für das Handlungsfeld Bildung und Kultur lassen sich folgende Zielsetzungen aus dem ISEK ableiten:

- Anhebung der Bildungschancen und des Bildungsniveaus
- Förderung aller Bereiche des lebensbegleitenden Lernens
- Bildungs- und Betreuungslandschaften als Netzwerke ausbauen
- Entwicklung von Perspektiven für ein neues inklusives Schulangebot für die Grundstufe und Sekundarstufe 1 im Kasseler Osten
- Förderung von Akzeptanz und Wertschätzung kultureller Vielfalt
- Förderung des interkulturellen und generationsübergreifenden Austausch
- Stärkung einer lokalen Stadtteilstruktur zur Identifikation
- Förderung von Kulturarbeit als Impuls für die Stadtentwicklung und zur Imageverbesserung

Folgende Maßnahmen sind in diesem Handlungsfeld verankert:

- BK 01.1 Osterholz – und Losseschule – Schulhöfe (prioritäre Maßnahme)
- BK 01.1.1 Osterholzschule Umbau und Sanierung der Umkleiden(prioritäre Maßnahme)
- BK 01.2 Unterneustädter Grundschule(prioritäre Maßnahme)
- ~~BK 02 Ausbau der Vernetzungsarbeit nach dem Vorbild der Bildungsregion~~
- BK 07.4 Stadtteilzentrum Agathof e.V. (prioritäre Maßnahme)
- BK 09 Netzwerk Stadtteilkultur Kasseler Osten
- BK 11.02 Geschwister-Scholl-Haus (prioritäre Maßnahme)
- BK 11.04 Haus der Jugend – Außenbereich (prioritäre Maßnahme)
- BK 14 Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Kulturträgerstandorte (prioritäre Maßnahme)

Maßnahme BK 02 aus Gründen der Programmausrichtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

Maßnahmen, die als prioritär eingestuft sind, sind über ein separates Projektblatt erläutert.

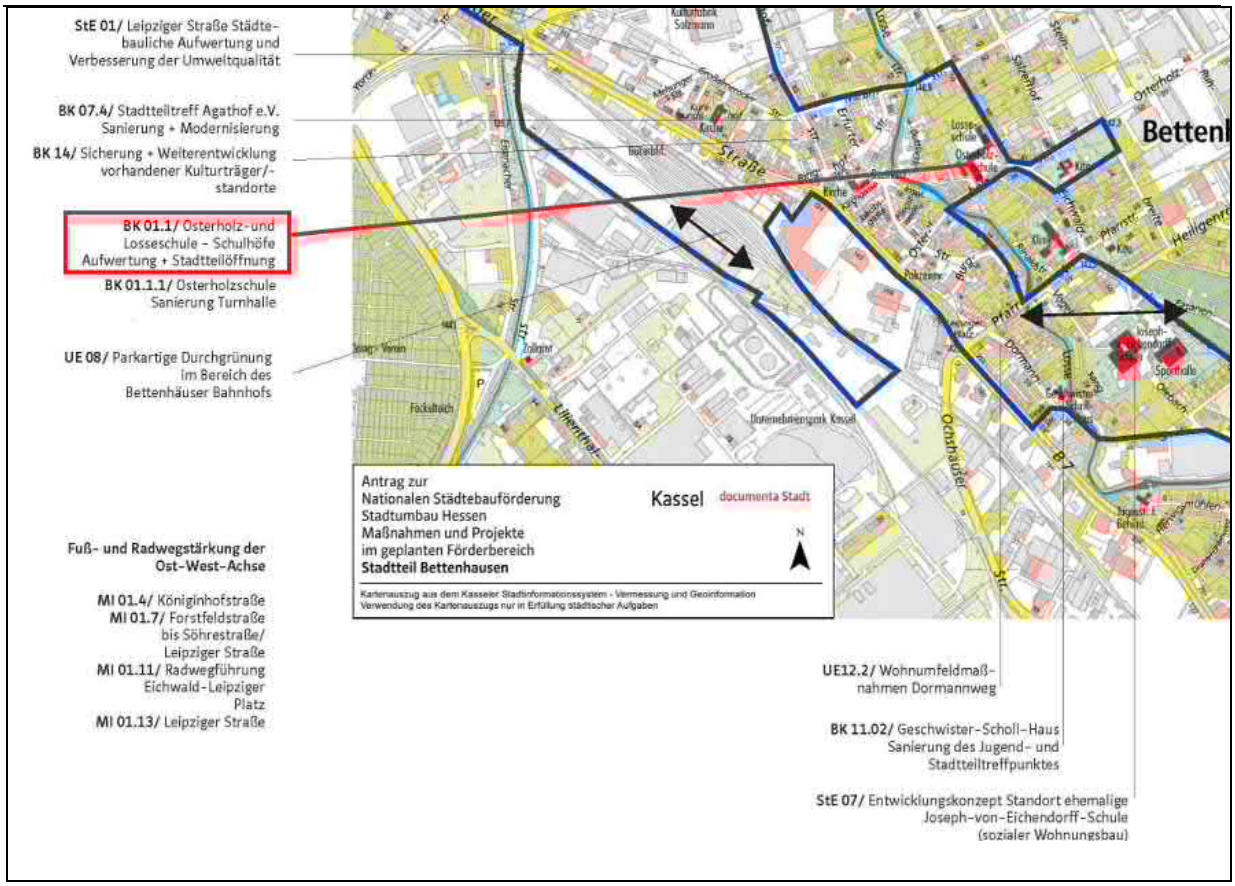
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Osterholz- und Losseschule** Aufwertung Freibereich und Schulumfeld
Einzelmaßnahmennummer	BK 01.1
Durchführungszeitraum	2020
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15 34121 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15 34121 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Schülerinnen und Schüler der Osterholz- und Losseschule, Kinder und Jugendliche aus dem Stadtteil Bettenhausen

Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Die Losseschule/ Osterholzschule ist ein klassisches Schulgebäude aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts, verortet am Rand des alten Ortskern von Bettenhausen.
Im Stadtteil Bettenhausen führt die Ausweisung von neuen Baugebieten in den nächsten Jahren zu einem deutlichen Anstieg der Schülerzahlen im Grundschulbereich. Daher soll der Standort Osterholzschule mit der Pestalozzischule aus Oberzwehren, eine Grund- und Mittelstufenschule, voraussichtlich 2019 zusammengelegt werden. Die Osterholz- und Losseschule werden gemeinsam zu einem neuen Grundschulstandort ausgebaut, mittelfristig zu einem Mittelstufenstandort. Für die Mittelstufennutzung ist im rückwärtigen Bereich des Areals ein Ergänzungsbau vorgesehen.

Ziele / Planung
Der vorhandene Schulhof der Osterholzschule/ Losseschule soll für die zukünftige Nutzung durch die Grundschüler und die Quartiersöffentlichkeit neu gestaltet werden. Die hierfür vorgesehene Entwurfsplanung mit Beteiligung der Kinder- und Jugendlichen ist für 2020 vorgesehen.

Arbeitsstand / weitere Schritte
./.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	300.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	300.000 €
Förderpriorität	mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen Aufwertung einer öffentlich zugänglichen Frei- und Spielfläche für den Stadtteil
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

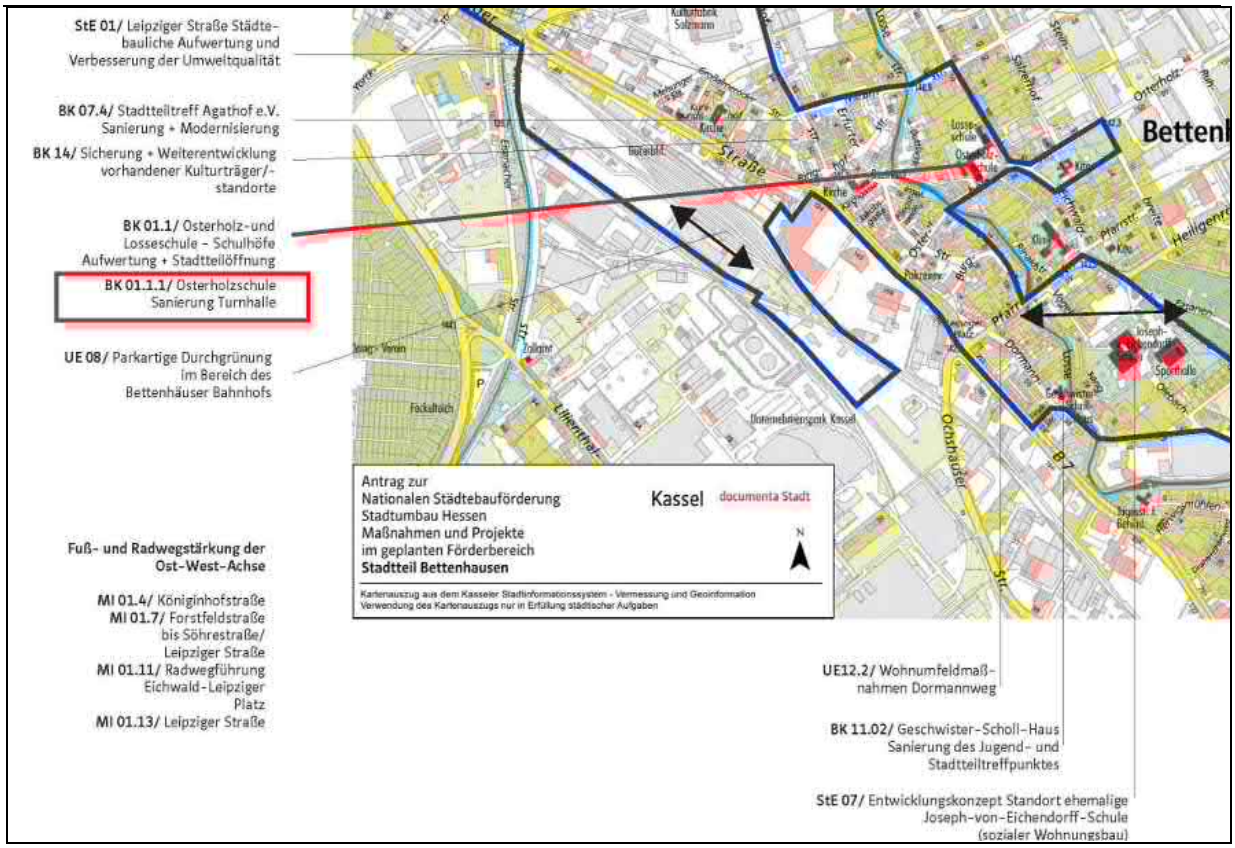
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Osterholzschule** Umbau und Sanierung der Umkleiden Turnhalle
Einzelmaßnahmennummer	BK 01.1.1
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Schulverwaltungsamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Schülerinnen und Schüler der Osterholz- und Losseschule, Sportvereine aus den Stadtteilen Bettenhausen und Unterneustadt

Projektbeschreibung:

Ist Situation
Die Losseschule/ Osterholzschule ist ein klassisches Schulgebäude aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Durch bauliche Veränderungen in der 1970er Jahren wurde der direkte Zugang zur Turnhalle und den Umkleiden verbaut, sodass eine Erreichbarkeit nur noch über den Schulhof möglich war. Darüber hinaus entspricht der bauliche Zustand nicht den heutigen Anforderungen für Schul- und Vereinssport. In einem vorgezogenen ersten Bauabschnitt wurde die direkte Anbindung wiederhergestellt.

Ziele / Planung
Geplant ist der Umbau des Umkleidebereichs mit der Zielsetzung brauchbare Umkleiden für die Turnhalle herzustellen und adäquate Sanitärräume zur Verfügung zu stellen. Geplant ist eine komplett neue räumliche Strukturierung durch Entfernung nicht mehr benötigter Fusswaschbecken und Entkernung der Räume um geschlechtergetrennt jeweils einen Umkleide-, Dusch- und Sanitärbereich anbieten zu können. Damit lassen sich wesentliche Verbesserungen im Ablauf des schulischen Sportangebots erzielen. Darüber hinaus steht die Halle in den Nachmittags- und Abendstunden dem Vereinssport im Quartier zu Verfügung und kann durch die geplanten baulichen Veränderungen in weit höherem Umfang einer breiteren Nutzung zugeführt werden.

Arbeitsstand
Entwurfsplanung und weite Teile der Ausführungsplanung sind abgeschlossen. Das Projekt kann sehr zeitnah umgesetzt werden.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	325.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	Nutzung Schule anteilig 25 Std./ Woche = 36% Nutzung Quartier anteilig 45Std./ Woche = 64% 208.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Errichtung von Sanitärräumen und bedarfsgerechten Umkleideräumen, Verbesserung der Nutzbarkeit der Sporthalle
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Unterneustädter Grundschule** Umbau des Werkstattgebäudes zur Mensa und zum Gymnastikraum
Einzelmaßnahmennummer	BK 01.2
Durchführungszeitraum	2019/ 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Schulverwaltungsamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Amt für Hochbau und Gebäudebewirtschaftung Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Schülerinnen und Schüler der Schule Unterneustadt, Nutzergruppen aus dem Stadtteil Unterneustadt

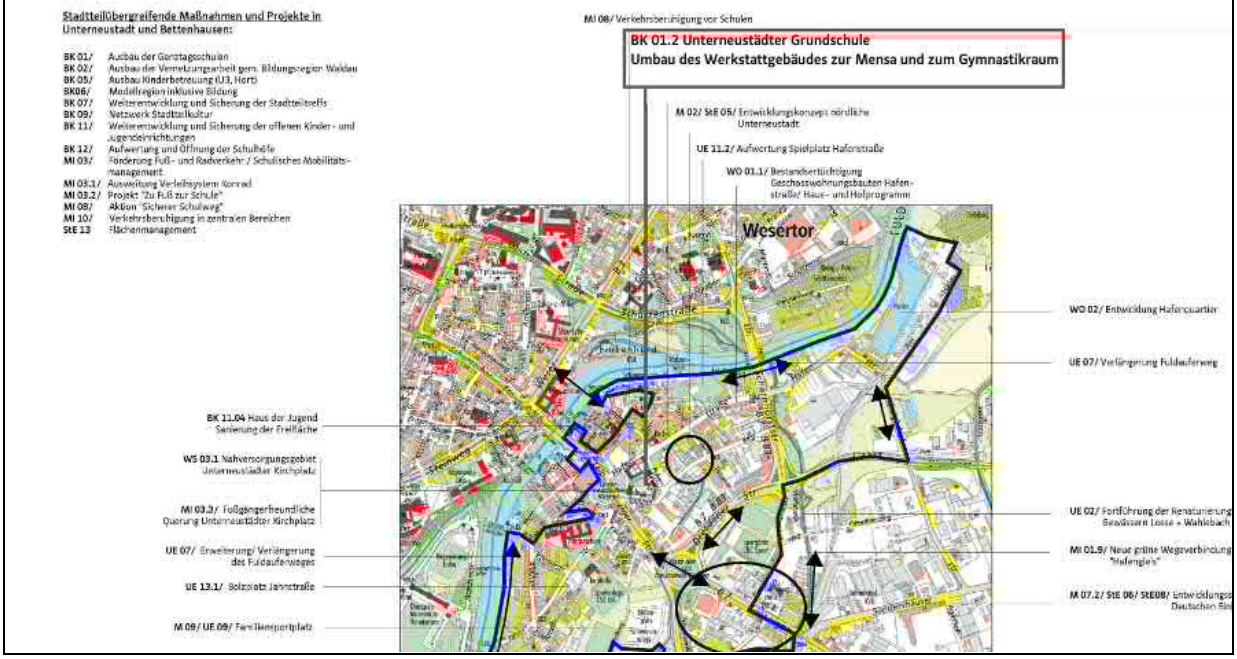
Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Die Schule Unterneustadt I ist eine zweizügige Grundschule. Die Anlage besteht aus einem klassischen Schulgebäude aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts. In den 1950er Jahren wurde die Anlage um eine dreiteilige eingeschossige Pavillonanlage ergänzt, die heute der Unterbringung des Hortes dient. Die Schule soll im Rahmen des Pakts für den Nachmittag eine Ganztagesbetreuung anbieten, es fehlten bislang auf der Liegenschaft Ressourcen für ein Sport- und ein Mittagstischangebot. Mit dem Ankauf des Werkstattgebäudes der ehemaligen Justizvollzugsanstalt Unterneustadt, auch „Elwe“ genannt, hat sich die Möglichkeit ergeben diese fehlenden Ressourcen auszugleichen.

Ziele / Planung
Der Gymnastikraum im Obergeschoss des ehemaligen Werkstattgebäudes kann durch Entkernung und Neuorganisation der Nebenräume für schulische Zwecke und für Angebote im außerschulischen Bereich adaptiert werden. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten kommen Ballsportarten und Angebote mit großem Gerätebedarf jedoch nicht in Betracht. Das Angebot ist jedoch für den Sportunterricht an der Grundschule ausreichend und erspart künftig den Transport von acht Schulklassen zu benachbarten Einrichtungen. Auch für den niederschwelligen Vereinssport, für den im Quartier ebenfalls keine ausreichenden Ressourcen vorhanden sind, kann der Gymnastikraum außerhalb des Schulbetriebs in den Nachmittag- und Abendstunden zur Verfügung gestellt werden. Der ehemalige Werkstattraum im Erdgeschoss kann für ein Mittagstischangebot für bis zu 100 Schüler gleichzeitig umgebaut werden. Für außerschulische Veranstaltungen wird eine kleine Cateringküche eingerichtet, sodass die Räumlichkeiten außerhalb des Schulbetriebs für Aktivitäten aus dem Quartier zur Verfügung stehen. Derzeit gibt es in der Unterneustadt keinerlei Bürgerräume, mit der geplanten Mensa entstehen also weitreichende Synergien.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Für die Kaufentscheidung der Stadt Kassel wurden ein Testentwurf in Skizzenform, sowie ein grober Kostenrahmen ausgestellt. In einem weiteren Schritt soll die Planung ausgearbeitet und zur Ausführungsreife gebracht werden.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	1.125.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	Nutzung Schule anteilig 67 Std./ Woche = 43% Nutzung Quartier anteilig 88 Std./ Woche = 57% 639.890 €
Förderpriorität	Kurz-mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Erweiterung und Öffnung der Schule in den Stadtteil, Gesundheitsvorsorge durch Errichtung eines Gymnastikraums
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Ausbau der Vernetzungsarbeit nach dem Vorbild der Bildungsregion Waldau**
Einzelmaßnahmennummer	BK 02
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Jugendamt, Kinder- und Jugendförderung Mühlengasse 1 34125 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Jugendamt, Kinder- und Jugendförderung Mühlengasse 1
Nutzer der Einzelmaßnahme	dliche aus den Stadtteilen Unterneustadt und

Maßnahme BK 02 aus Gründen der Programmausrichtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

Projektbeschreibung:

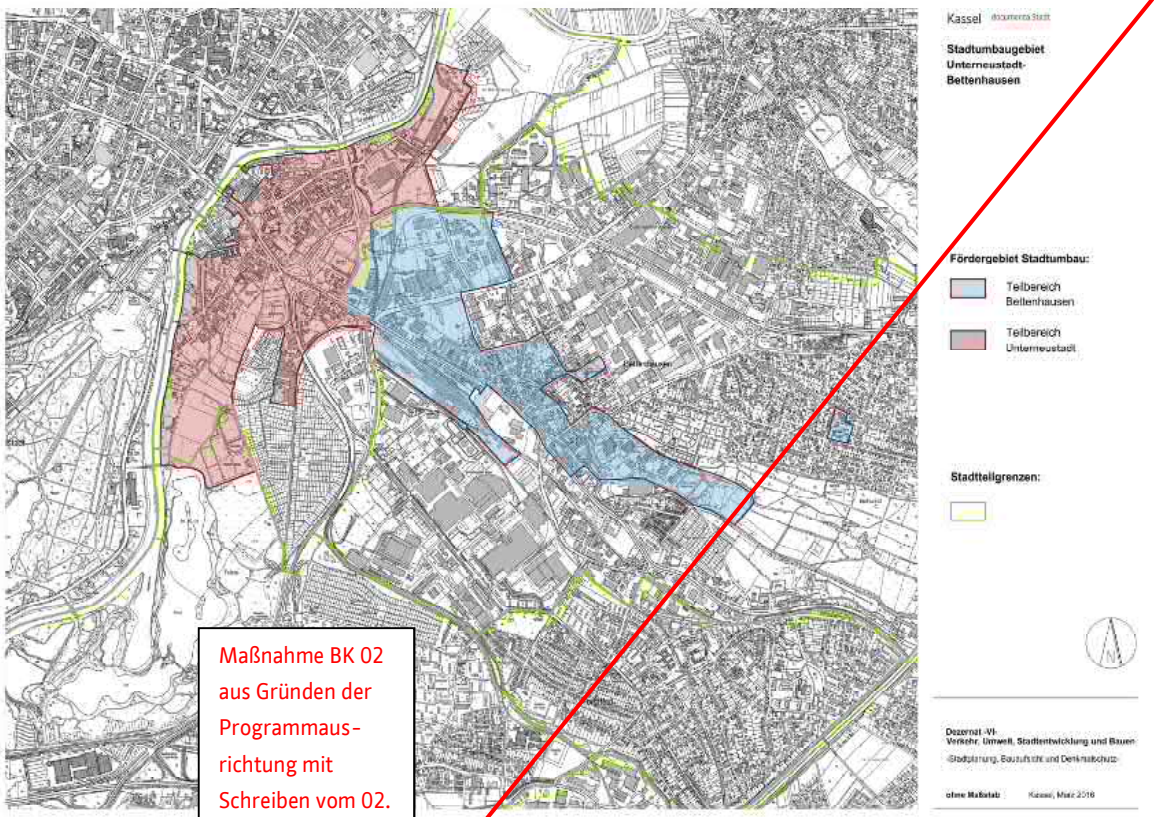
Ist-Situation
Siehe ISEK Stärken/Schwächenanalyse Unterneustadt

Ziele/ Planung
Die Bildungs- und Betreuungslandschaften sollen als Netzwerke ausgebaut und Vernetzungen mit Projekten von Sozialträgern und Initiativen erreicht werden. Es sind Vernetzung der jeweiligen Grundschulstandorte mit den Kinderbetreuungseinrichtungen, den Vereinen und informellen Angeboten (Elterncafé u.ä.) geplant.

In den Stadtteilen sollen Möglichkeiten entwickelt werden, die Bedingungen für erfolgreiche Bildungs- und Förderverläufe von Kindern und Jugendlichen zu optimieren. Auf Grundlage einer Bildungsvereinbarung, welche von den Bildungsakteuren der Stadtteile erarbeitet und unterzeichnet werden soll, werden zielgerichtete neue Kooperationen und Weiterentwicklungen bezüglich der Zusammenarbeit z.B. am Übergang von Kindergarten in Grundschule und weiterführender Schule angestrebt.

In Kooperation mit dem Förderprogramm „Soziale Stadt Forstfeld-Waldau“

Arbeitsstand/ weitere Schritte
./.



Maßnahme BK 02 aus Gründen der Programmausrichtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	15.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	15.000 €
Förderpriorität	Kurz-mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme Vorbereitende und modellhafte Untersuchung als Arbeitsgrundlage für eine integrierte Netzwerkplanung
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Stadtteilzentrum Agathof e.V.** Modernisierung und Sanierung
Einzelmaßnahmennummer	BK 07.4
Durchführungszeitraum	2017
Träger der Einzelmaßnahme	GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH, Neue Fahrt 2 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH, Neue Fahrt 2 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Gruppen des Stadtteilzentrum Agathof e. V., Selbsthilfegruppe „die Nollis“ des Ludwig-Noll-Vereins für psychosoziale Hilfe e.V., Allgemeiner Gehörlosenverein Kassel und Umgebung gegr. 1889 e. V. und Stadtteilbevölkerung von Bettenhausen

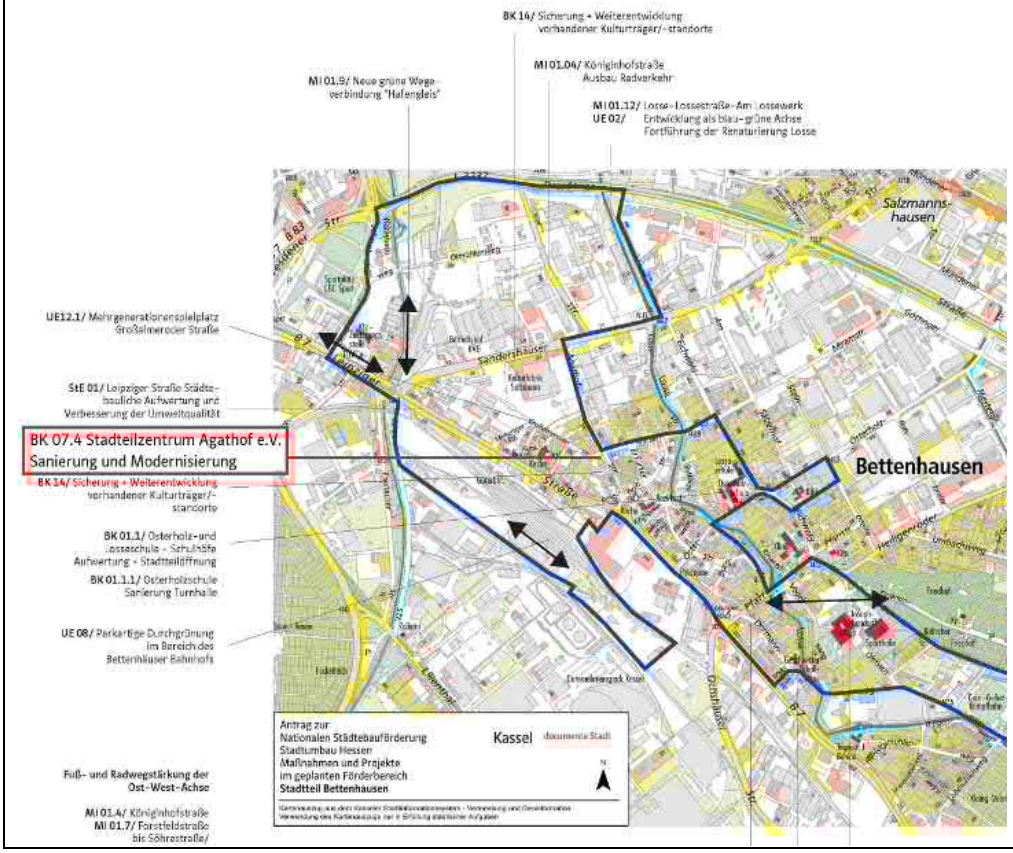
Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Das Stadteilzentrum Agathof e.V. ist eine Einrichtung die Hilfe zur Selbsthilfe anbietet, d.h. Menschen darin zu unterstützen, in und mit der Gruppe Sinn- und Handlungsperspektiven für die nacherwerbliche Zeit bzw. die Zeit nach der Familienphase zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung einer Eigentätigkeitskultur sowie sozio-kultureller Partizipation älterer Menschen zu unterstützen und zu fördern.

Ziele / Planung
Schwerpunkte sind, neben eigenständiger Durchführung von Projekten und Aktivitäten die Erschließung neuer Tätigkeitsfelder und Lerninteressen sowie die Stärkung und Erhaltung des Selbstwertgefühls und der Aufbau neuer, tragfähiger sozialer Beziehungen. Diese Ziele werden durch den Aufbau und die Begleitung autonomer (Selbsthilfe-) Gruppen in den Bereichen Begegnung und Kommunikation, Bewegung, Neue Medien, Bildung und Kultur, Kreativität und Bettenhausen früher-heute realisiert, die untereinander und mit Einrichtungen der Kommune verbunden sind.
Die Räumlichkeiten im Haus werden von unterschiedlichen sozialen und im Wesentlichen stadtteilorientierten Angeboten genutzt: Gruppen des Stadtteilzentrum Agathof e. V., Selbsthilfegruppe „die Nollis“ des Ludwig-Noll-Vereins für psychosoziale Hilfe e.V., Allgemeiner Gehörlosenverein Kassel und Umgebung gegr. 1889 e. V..
Das Gebäude ist sowohl unter bautechnischen Gesichtspunkten als auch vor dem Hintergrund veränderter Nutzeransprüche dringend zu sanieren und zu modernisieren, damit die intensive Inanspruchnahme durch die Quartiersöffentlichkeit auch weiterhin erfolgen kann.
Vorgesehen sind u.a. die Erneuerung des Bodenbelags im Erdgeschoß, die Beleuchtung des

hochfrequentieren Saals im Erdgeschoß und Flur und der Einbau eines Behinderten WC.

Arbeitstand/ weitere Schritte
Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden nach der erfolgten Bewilligung am 16.01.2017 begonnen.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	317.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	317.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Hier: Gemeinbedarfseinrichtung Sanierungsmaßnahme zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Nutzer
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Weiterentwicklung und Sicherung der offenen Kinder- und Jugendeinrichtungen** Geschwister-Scholl-Haus
Einzelmaßnahmennummer	BK 11.02
Durchführungszeitraum	2017/ 2018
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Jugendamt Herr Thomas Reuting Mühlengasse 1 34112 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Jugendliche des Stadtteils Bettenhausen

Projektbeschreibung:

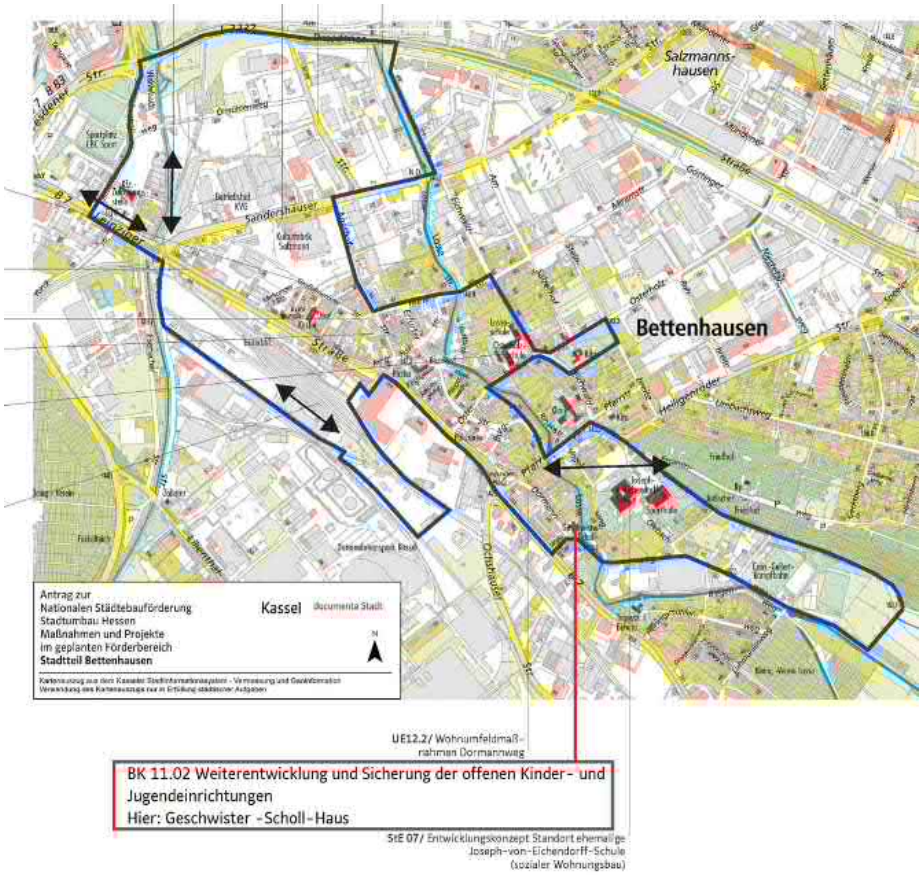
Ist Situation
Das Geschwister-Scholl-Haus (GSH) ist ein Kinder- und Jugendzentrum im Kasseler Stadtteil Bettenhausen. Das Haus steht in einer langen Tradition der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Stadtteil. Die inhaltliche Gestaltung der Arbeit innerhalb der Räumlichkeiten ist vielfältig. Zum Angebotsspektrum gehören:
- Kochangebote
- Sportangebote
- Musikangebote
- Geschlechterspezifische Gruppen
- Bastelangebote
- Arbeit mit Medien (Video/Internet)
- Vielfältige Spielmöglichkeiten wie Billard, Kicker, Gesellschaftsspiele

Die Räumlichkeiten sind aufgrund des Bedarfes an den unterschiedlichen, oben skizzierten, Nutzungen teilweise nicht mehr geeignet. Eine Anpassung ist erforderlich, beispielsweise ist die Küchensituation für pädagogische Angebote unzureichend geeignet.

Ziele/ Planung
Neben einer grundständigen Sanierung der Räumlichkeiten unter Einbeziehung der technischen Gebäudeausrüstung (Elektro- und Sicherheitstechnik, HLS) ist eine Anpassung des Raumprogramms erforderlich, um den Anforderungen durch die Nutzer zu entsprechen und das Gebäude energetisch auf Stand zu bringen.

Arbeitsstand/ weitere Schritte
Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes, welches energetische/baulich

notwendige, pädagogische und ästhetische Gesichtspunkte zusammenführt. Über eine extern zu beauftragende Planungsleistung sollen, Art und Umfang der erforderlichen baulichen Maßnahmen sowie deren Kosten ermittelt werden.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	30.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	30.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	I. Vorbereitung der Maßnahme Vorbereitende Untersuchung und Konzepterstellung
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Weiterentwicklung und Sicherung der offenen Kinder- und Jugendeinrichtungen** Haus der Jugend
Einzelmaßnahmennummer	BK 11.04
Durchführungszeitraum	2018/ 2019
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel, Jugendamt, Thomas Reuting Obere Königsstraße 8 34112 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Jugendliche der Unterneustadt, Besucher Haus der Jugend/ Bewohner Stadtteil Unterneustadt

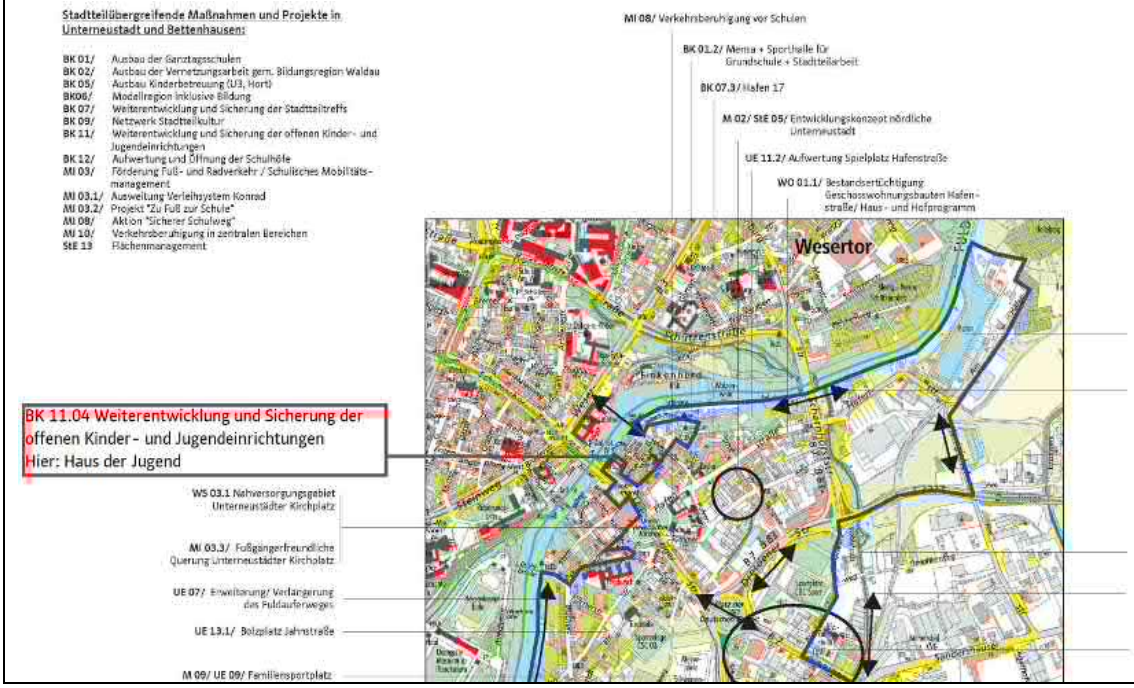
Projektbeschreibung:

Ist-Situation / Problemlage
Das Haus der Jugend als Zentrum für Jugend und Bildung ist das zentrale Tagungshaus der Kasseler Kinder- und Jugendförderung, Treffpunkt diverser Vereine und jugendkultureller Gruppen sowie Treffpunkt für die Jugend der Unterneustadt
Im Stadtteil existiert kein klar definierter Aufenthaltsraum für Jugendliche, die freie Fläche vor dem Haus könnte diese Funktion im Sinne eine Stadtplatzes für Jugendliche und Ort der Begegnung übernehmen.
Die Hoffläche ist in halböffentlicher Nutzung bereits frei begehbar, könnte aber durch ansprechende Gestaltung für Stadtteilnutzung und Besucher des Hauses (Schulklassen und Jugendgruppen) optimiert werden. Dabei könnten auch die historischen Kasematten als ältestes Baudenkmal der Stadt Kassel partiell erlebbar werden. Problembereiche aktuell sind:
Kein Lärmschutz zur stark befahrenen Hauptstraße hin
Starke Absenkung im Bereich des Übergangs zu den historischen Kasematten, Gefährdung der Verkehrssicherheit, dies gilt auch für die Mauer zur Mühlengasse
Keine adäquaten Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzgelegenheiten; Beschäftigung usw.)
Die Gestaltung ist nackt, kalt grau und bietet keinerlei Aufenthaltsqualität

Ziele / Planung
Sanierung der Hoffläche, Beseitigung bestehender Gefährdungspunkte, ggf. Probebohrung, Erneuerung und Sicherung der Oberflächenentwässerung
Optimierung als Aufenthaltsfläche für Besucher Haus der Jugend, sowie als Fläche für den Stadtteil Nutzung für Bürgeraktionen
Geschützter halböffentlicher Aufenthaltsraum für Jugendliche des Stadtteils (Haus der Jugend einzige Anlaufstelle in direkter Umgebung, kein Jugendzentrum im Quartier vorhanden)

Zusätzlich nutzbare Fläche in sehr eng bebautem Stadtteil
Begrünung zur Beschattung und Verbesserung der kleinklimatischen Situation als auch als Lärm/Sichtschutz zur Straßenseite(Leipziger Straße = östliche Haupteinfallsstraße), neuer Belag Hoffläche der auch z. B. zum Ballspielen geeignet ist, Ballfangzaun und Sitzgelegenheiten

Arbeitsstand/ weitere Schritte
Erkundung und Sicherung des (Bau)Grundes – 2017/2018, Gestaltungsplanung der Freifläche unter Beteiligung der Jugendlichen 2017, Entwurfsplanung und Kostenschätzung 2018, Werkplanung und Umsetzung 2018ff.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	500.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	500.000 €
Förderpriorität	Kurz-mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen Öffentlich Herstellung, Umgestaltung und Erweiterung eines öffentlichen Platz für Spiel- und Freizeitnutzung
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Kulturträger/-standorte** Hier: Hochbunker Agathof – Zukunftsperspektiven für Kulturträger
Einzelmaßnahmennummer	BK 14
Durchführungszeitraum	2018/ 2019
Träger der Einzelmaßnahme	Klang-Keller e.V., Franz-Ulrich-Straße 14, 34117 Kassel Kulturfabrik Salzmann e.V. Am Kupferhammer @ Panoptikum, Leipziger Straße 407, 34123 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadtteilbewohner aus Bettenhausen und Unterneustadt, Vereinsmitglieder von Klang-Keller e.V. und Kulturfabrik Salzmann e.V., Nutzer des Stadtteilzentrums Agathof e.V.

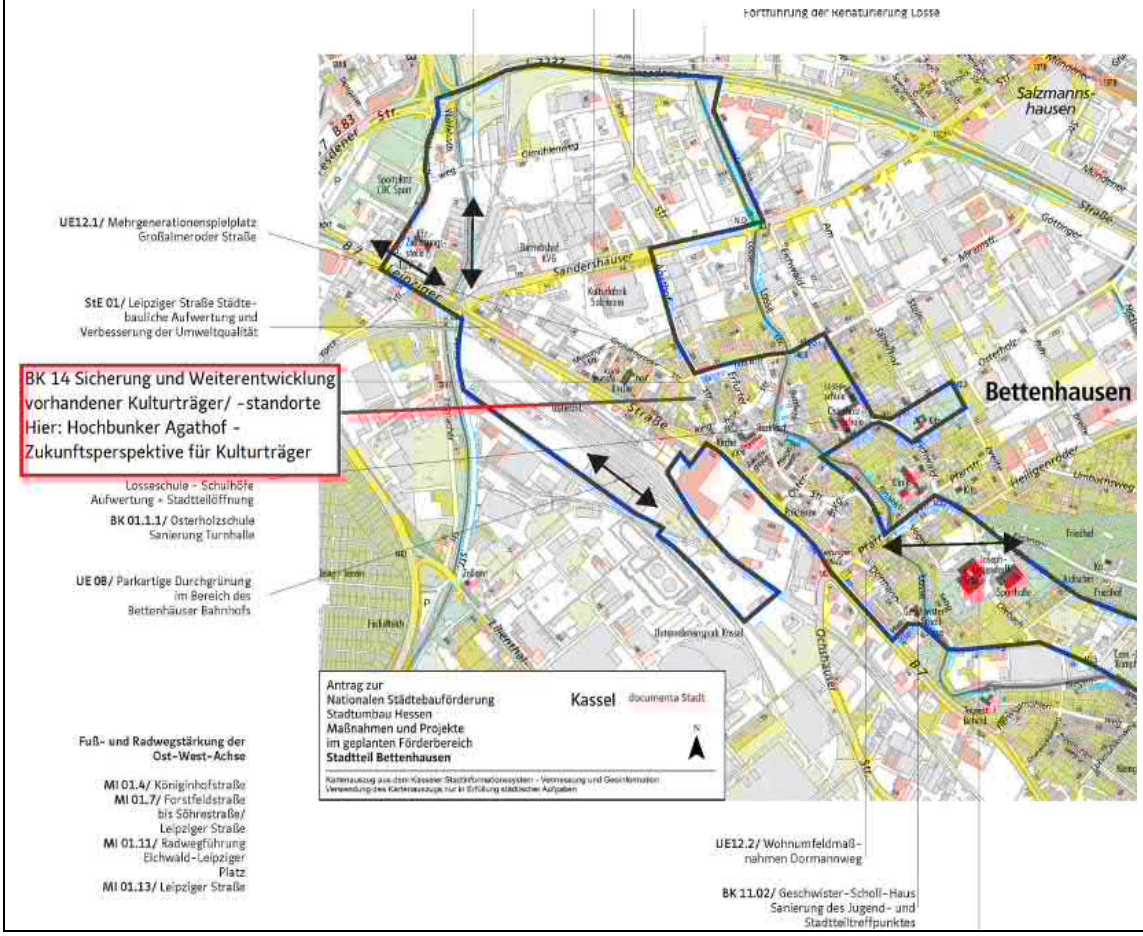
Projektbeschreibung:

Ist Situation
Der Hochbunker Agathof liegt im alten Ortskern des Stadtteils Bettenhausen in direkter räumlicher Nähe zum Stadtteilzentrum Agathof e.V. (Projekt BK 07.4) und dem vor ca. 8 Jahren zum Stadtteiltreffpunkt umgestalteten Dorfplatz. Das zweigeschossige Gebäude wird z.Z. als Probenräume für im Stadtgebiet angesiedelten Rockbands und als Lagerfläche unterschiedlicher Nutzer aus dem kulturellen Bereich genutzt.
Der Stadtteil Bettenhausen verfügt über kein Stadtteilzentrum oder öffentlich zugängliche Räumlichkeiten für Veranstaltungen aus dem Stadtteil. Somit könnten durch die Umnutzung des Hochbunkers Agathof u.a. öffentliche Räumlichkeiten für Veranstaltungen unterschiedlicher Ausrichtung, auch in Verbindung mit dem Stadtteilzentrum Agathof e.V. geschaffen werden.
Des Weiteren streben zwei Kulturträger, Klang-Keller e.V. und Kulturfabrik Salzmann e.V., welche z.T. schon in der Vergangenheit im Stadtteil Bettenhausen ansässig waren und auch teilweise noch sind, eine längerfristige Verortung und auch Erweiterung ihres Angebotes an.

Ziele/ Planung
Ausgangslage für die erarbeitete Konzeptskizze sind die gemeinsamen Bestrebungen, die musikalischen und kulturellen Kreativangebote für Jugendliche und Erwachsene, die vom Verein Klang-Keller und dem Verein Kulturfabrik Salzmann getragen werden, zukünftig zu erweitern sowie langfristig und räumlich zu verstetigen.
Dem gegenübergestellt wird eine Nutzungsperspektive für den Hochbunker Agathofstraße, der mit anstehender Veräußerung durch die BImA derzeit eine inhaltlich und baulich ungewisse Perspektive für

den Stadtteil hat.
Für die nachfolgenden Pläne und Skizzen zur Umnutzung des Hochbunker wurden zuerst bestehende Kreativangebote der Vereine und deren Erweiterungsmöglichkeiten eingeplant: Dazu zählen insbesondere die Ausweitung des Raumangebots für Musik- und Bandproben, für Kreativworkshops und für das Ton- und Aufnahmestudio, wodurch die gewachsene Angebotsvielfalt und -dichte der Vereinsarbeit adäquate Bedingungen erhält. Ferner sind angemessene Sanitärräume berücksichtigt. Über die räumliche Erweiterung der Bestandsangebote hinaus berücksichtigen die vorliegenden Pläne und Skizzen vor allem den Wunsch nach einem vielseitig nutzbaren Bühnenraum und Atrium, das räumlich und inhaltlich für die Jugendkulturarbeit der Vereine einen wichtigen Mittelpunkt bilden wird: Zugleich ist der Bühnenraum wichtige Präsentationsfläche für die Kreativarbeit wie auch strukturelle Möglichkeit einer Öffnung des Standorts in den Stadtteil und Etablierung als einmaliges (Jugend)Kulturzentrum. Des Weiteren sind neue Büro- und Projekträume für die Vereinsarbeit eingeplant.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Es wurde eine Konzeptskizze im Oktober 2016 erarbeitet, welche sowohl eine räumliche Entwurfsplanung als auch eine erste Kostenschätzung beinhaltet. Als weitere Schritte ist der Erwerb des Hochbunkers, die Ausarbeitung einer Entwurfsplanung und die Umsetzung des ersten Bauabschnitts vorgesehen.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	2.730.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	2.730.000 €
Förderpriorität	Kurz-mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Modernisierung und Ausbau des ursprünglich als Lagerraum genutzten Hochbunkers
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

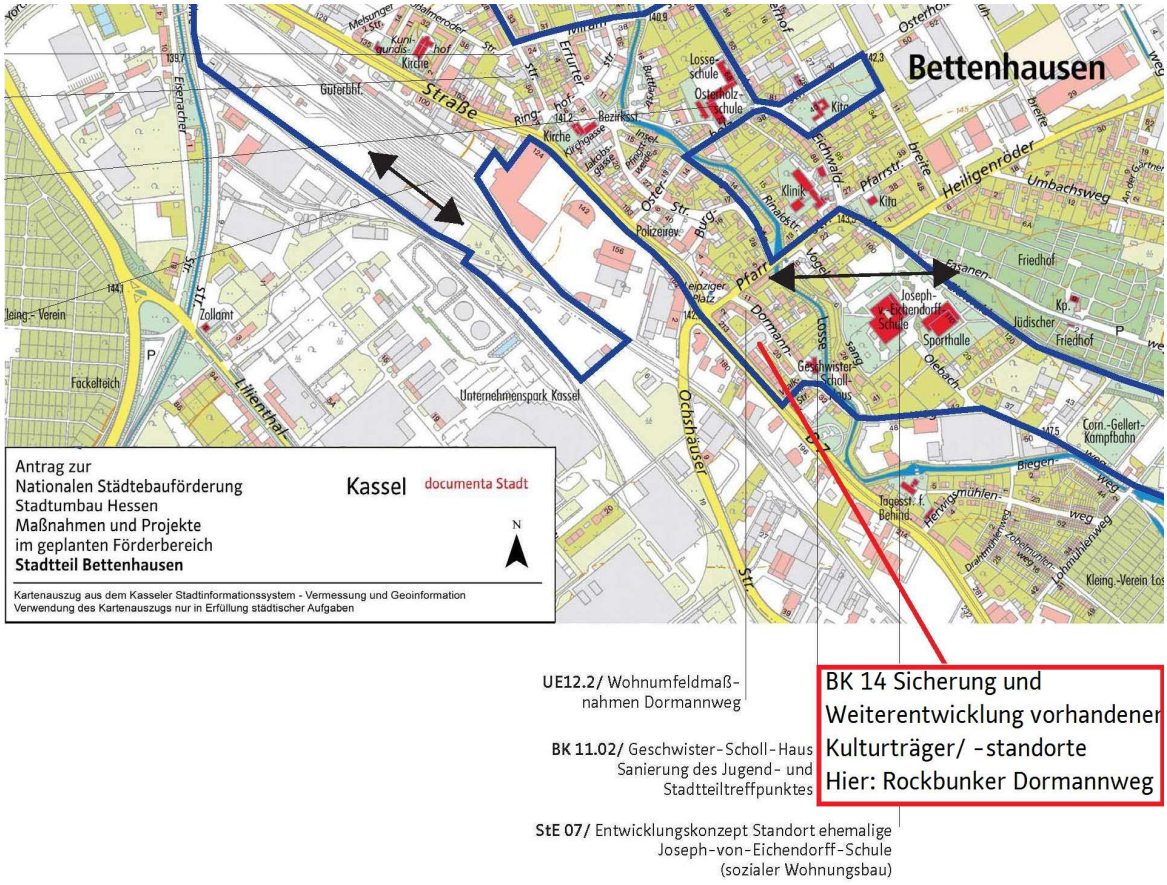
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Kulturträger/-standorte** Hier: Rockbunker Dormannweg
Einzelmaßnahmennummer	BK 14
Durchführungszeitraum	2017
Träger der Einzelmaßnahme	Mielke + Freudenberg Architekten Carl-Schurz-Straße 125 28209 Bremen
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Mielke + Freudenberg Architekten Carl-Schurz-Straße 125 28209 Bremen
Nutzer der Einzelmaßnahme	Der Kulturverein Rockbüro e.V. mit derzeit circa 20 angeschlossenen Bands unterschiedlicher Generationen zuzüglich circa weiterer 40 Bands im Zuge der Nachverdichtung des neuen größeren Standorts sowie einzelne Musiker (Produktion) und deren MusikschülerInnen (Instrumentalunterricht). Insgesamt können sich 80-140 Beteiligte MusikerInnen aus Kassel und Umgebung im Probezentrum ansiedeln.

Projektbeschreibung:

Ist Situation
Der Verein Rockbüro Kassel e.V. nutzt seit vielen Jahren einen Hochbunker im Stadtteil Bettenhausen als Bandprobestandort für circa 15-20 Musikgruppen, diverser Workshops und für die Bereitstellung von mobiler Veranstaltungstechnik für Bandauftritte.
Der Eigentümer dieses Bunkers, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, beabsichtigt das Objekt in absehbarer Zeit zu veräußern. Damit endet die derzeitige kulturelle Nutzung in absehbarer Zeit an diesem Standort.
Vor diesem Hintergrund sind der Verein Rockbüro e.V. und die Stadt Kassel mit den neuen Eigentümern eines weiteren Hochbunkers in Bettenhausen (Dormannweg) ins Gespräch gekommen, um eine Umsiedlung der Musikbands an den Standort Dormannweg zu prüfen.

Ziele/ Planung
Als eine wesentliche Baumaßnahme, um den Hochbunker als Bandprobezentrum langfristig umnutzen zu können, ist die Installation eines Stromaggregats im Gebäude notwendig: Der im Gebäude anliegende Stromanschluss ist nicht ausreichend, um die geforderten mindestens 70% des rechnerischen Gesamtstrombedarfs im Bandprobezentrum zu erbringen.

Arbeitsstand/ weitere Schritte
Die Installation des Stromaggregats ist für Herbst 2017 als eine der letzten Baumaßnahmen vor Inbetriebnahme geplant, die dann circa Ende 2018 erfolgen soll.



UE12.2/ Wohnumfeldmaßnahmen Dormannweg

BK 11.02/ Geschwister-Scholl-Haus Sanierung des Jugend- und Stadtteiltreffpunktes

StE 07/ Entwicklungskonzept Standort ehemalige Joseph-von-Eichendorff-Schule (sozialer Wohnungsbau)

BK 14 Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Kulturträger/ -standorte Hier: Rockbunker Dormannweg

Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	120.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	120.000 €
Förderpriorität	Kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden Technische Modernisierung, die Notwendig ist um den Betrieb aufnehmen zu können
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

5.4 Handlungsfeld Umwelt und Energie

Bei dem Handlungsfeld Umwelt und Energie haben sich bei der Erabeitung des ISEK folgende Zielsetzungen herauskristallisiert:

- Grünraumvernetzung und Anbindung an vorhandene Grünräume
- Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im urbanen öffentlichen Raum
- Bewegungs- und Gesundheitsförderung als Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung
- Verbesserung der Umweltqualität/ des Klimaschutzes
- Beachtung/ Umsetzung der nationalen Klimaschutzziele

Folgende Maßnahmen sind in diesem Handlungsfeld verankert:

- UE 01 Freiraumplanerisches Strukturkonzept zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Vernetzung der Grünräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen (prioritäre Maßnahme)
- UE 01.1 Grünraumvernetzung durch Straßenraumbegrünung (prioritäre Maßnahme)
- UE 02 Fortführung der Renaturierung an den Gewässern Losse und Wahlebach
- UE 06.3 Yorckstraße – Wegeverbindung und Fahrradroute in Verbindung mit den Maßnahmen StE 01 und MI01.1
- UE 07 Erweiterung und Verlängerung des Fuldauferweges
- UE 08 Parkartige Durchgrünung im Bereich des Bettenhäuser Bahnhofs
- UE 09 Familiensportplatz im Kasseler Osten (prioritäre Maßnahme)
- UE 11.2 Spielplatz Hafenstraße
- UE 12.1 Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatz Großalmeroder Straße in Verbindung mit Maßnahme BK 07.4 (prioritäre Maßnahme)
- UE 12.2 Wohnumfeld Dormannweg
- UE 13.2 Bolz- und Spielplatz Jahnstraße

Maßnahmen, die als prioritär eingestuft sind, sind über ein separates Projektblatt erläutert.

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Freiraumplanerisches Strukturkonzept** zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Vernetzung der Grünräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen
Einzelmaßnahmennummer	UE 01
Durchführungszeitraum	2018
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt – und Gartenamt, Umweltplanung Bosestraße 15 34121 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt, Umweltplanung Bosestraße 15 34121 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bewohner der östlichen Stadtteile und die allgemeine Öffentlichkeit

Projektbeschreibung:

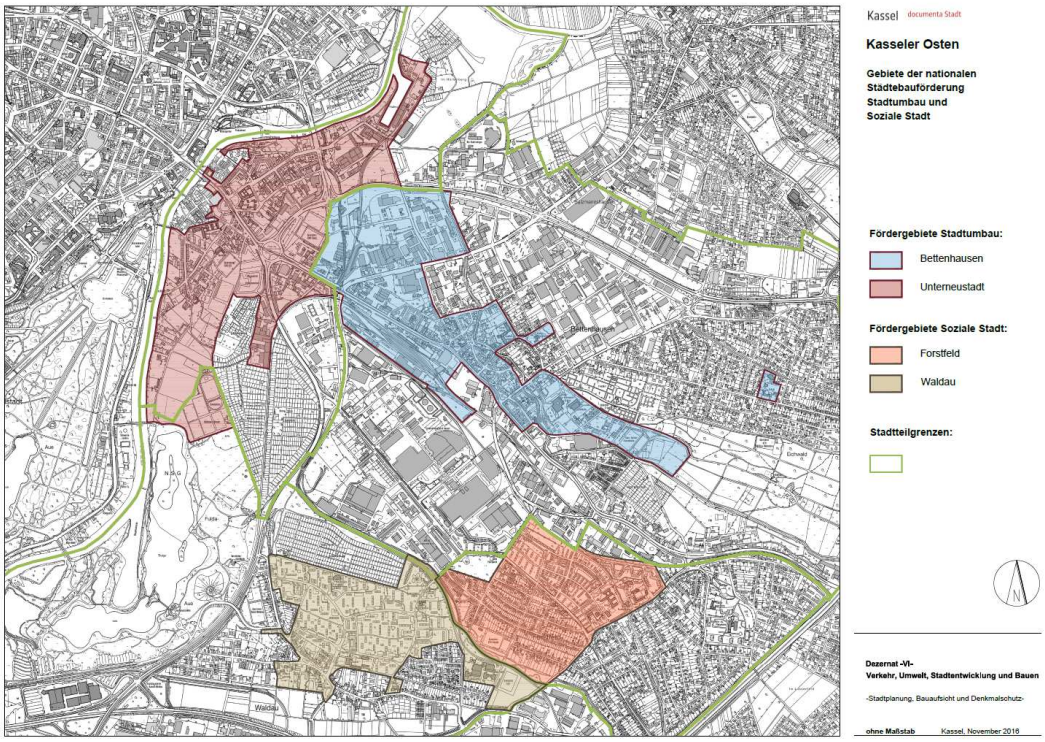
Ist-Situation
Mangelhafte Grünversorgung insbesondere der zentralen Ortslagen, teilweise ungünstige kleinklimatische Verhältnisse, schlechte Erreichbarkeit der Grün- und Erholungsbereiche Fulda, Karlsaue und BuGa-Seen.

Ziele / Planung
Das Strukturkonzept soll Maßnahmen zur Verbesserung der Grünvernetzung, zur Bereitstellung von Erholungsraum, zur Anpassung an den Klimawandel sowie zum Artenschutz aufzeigen. Dazu sind Handlungsbedarfe und –verbote (möglichst parzellenscharf) zuzuordnen.
Als Schwerpunkte für die Schaffung zusätzlicher ‚Grünflächen' in unterschiedlicher Form und Größe werden insbesondere gesehen:

- Erhalt vorhandener und Entwicklungsmöglichkeiten zusätzlicher stadtklimatisch relevanter Frischluftleitbahnen,
- Schaffung zusätzlicher Grünverbindungen zur Vernetzung von Grünflächen bzw. zur besseren Erreichbarkeit benachbarter Grünflächen,
- Aufzeigen vorhandener Brachflächen zur Schaffung zusätzlicher Grünflächen unter schiedlicher Art durch Entsiegelung, u.a. Identifizierung von Flächen für Gemeinschaftsgärten,
- Schaffung ‚grüner Trittsteine' in Gebieten erhöhter Verdichtung, mit einem erhöhten Versiegelungsgrad,
- Schaffung von Straßenbegleitgrün als Verbindungselement bzw. zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- Aufzeigen von Potenzialen zur Gebäudebegrünung.

Das Konzept soll konkrete Maßnahmen entwickeln (mit Priorisierung) und deren Umsetzbarkeit sowie die dazu notwendigen Schritte dokumentieren.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Im Rahmen der Konzepterstellung kann auf umfangreich vorliegende (GIS-)Daten sowie Konzeptergebnisse, z.B. ‚Klimaschutzteilkonzept – Anpassung an den Klimawandel' zurückgegriffen werden.



Finanzierung

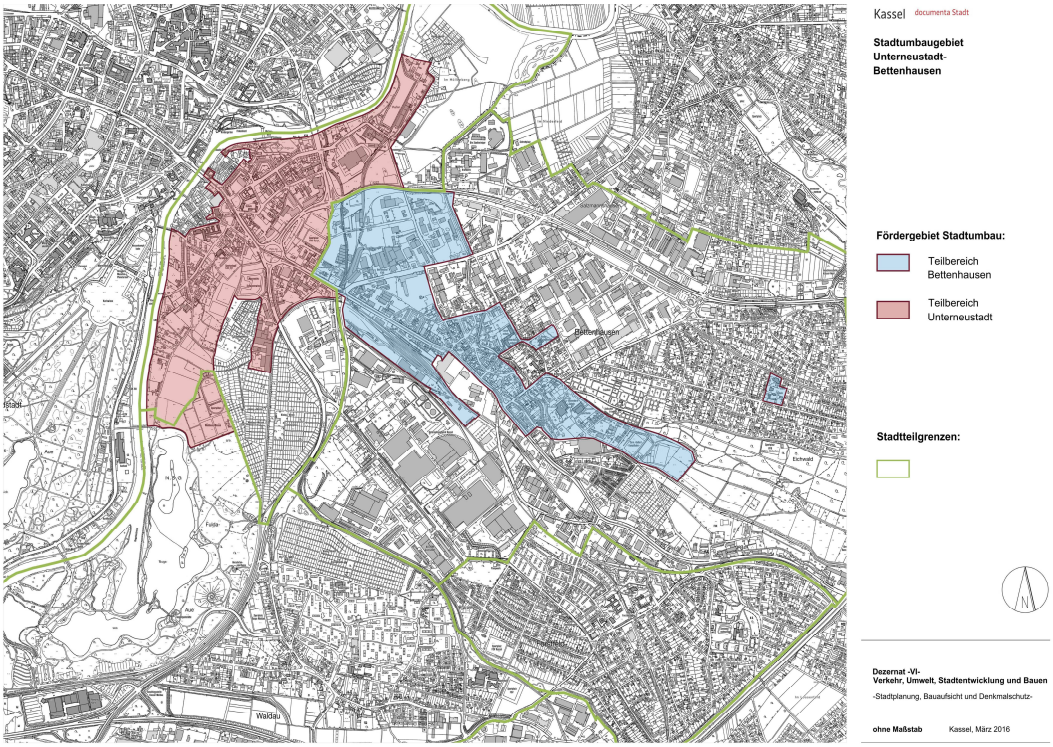
Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Gesamtkostenschätzung für Konzept 66.000 € Anteil Stadtumbau: 42.500 €, Verbleibende Kosten von 23.500 € werden aus dem Programm Soziale Stadt erbracht.
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	42.500 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Grünraumvernetzung durch Straßenraumbegrünung**
Einzelmaßnahmennummer	UE 01.1
Durchführungszeitraum	2020
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15 34121 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15 34121 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bewohnerinnen und Bewohner der Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen

Projektbeschreibung:

Diese Maßnahme ist ein Folgekonzept aus der Maßnahme UE 01 „Freiraumplanerisches Strukturkonzept“.

Es hat als Ziel die kleinklimatischen Verhältnisse in den Stadtteilen Unterneustadt und Bettenhausen zu verbessern, insbesondere in den durch starke Versiegelungen betroffenen Überwärmungsgebieten.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	100.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	100.000 €
Förderpriorität	mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VIII. Wohnumfeldmaßnahme Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Familiensportplatz im Kasseler Osten** Konzept und Umsetzung
Einzelmaßnahmennummer	UE 09
Durchführungszeitraum	2019/2020
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Sportamt Frankfurter Straße 143 34121 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15 34121 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Kinder, Jugendliche und Familien der Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen

Projektbeschreibung:

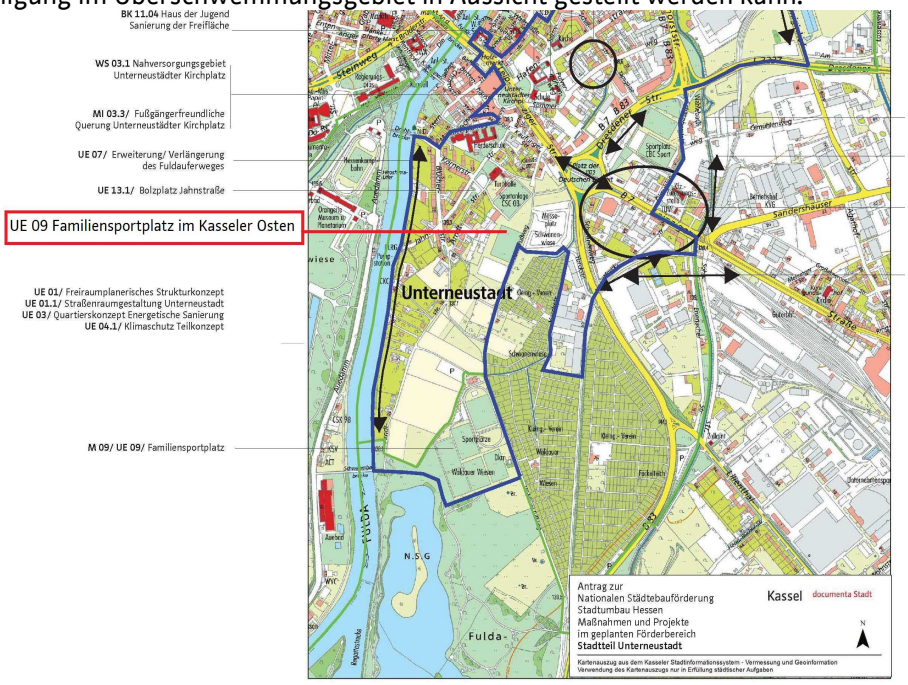
Ist-Situation
Einrichtung eines Familiensportplatzes zur vereinsunabhängigen Nutzung.

Ziele / Planung
Konzeptentwicklung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Sportentwicklungsplans und Standortsuche.
Grundsätzlich wird die Lage des Sportplatz des CSC 03 als i. O. angesehen, da dieser aus der Innenstadt noch gut erreichbar ist; das Jugendamt könnte sich eine Kombination mit einem Skateplatz und Parcours vorstellen; der Skateplatz Untere Karlsstraße ist oft durch andere Nutzungsanforderungen, durch andere Szenen und die mobilen Einbauten nicht optimal für Kinder und Jugendliche; außerdem gibt es oft Beschwerden der Anwohner wg. Lärm;
Schallemissionen in Richtung Wohnbebauung der Unterneustadt müssen berücksichtigt werden, hängen davon ab, was tatsächlich geplant ist; daher ist z. Zt. keine verlässliche Aussage möglich; Nachtruhe ist einzuhalten, bei Nutzung zum nächtlichen Gelage ggf. durch Trinker könnten Probleme entstehen.
In der Flutmulde sind Einbauten die den Fluss des Wassers behindern könnten oder die den vorhandenen Retentionsraum verkleinern grundsätzlich nicht möglich (gem. Wasserhaushaltsgesetz) eine Genehmigung für jedwede Anlage kann nur durch Obere Wasserbehörde RP erteilt werden. Kreative Lösungen sind erforderlich; ggf. Anlagen entlang des Weges, ggf. tiefer liegende Flächen durch die Retentionsraum geschaffen wird etc. .
Tennisplätze werden durch unübersichtlichen Bewuchs derzeit als Angstraum eingeschätzt; hier müssten Veränderungen vorgenommen werden; die bestehende Tennishalle zum Sport und Aufenthalt zu benutzen hängt auch davon ab, in welchem baulichen Zustand sie sich befindet, ggf. muss ein Bausachverständiger ein Gutachten erstellen;
Den bestehenden Spiel- und Bolzplatz der Jahnstraße in den Sportpark zu integrieren wird kritisch

gesehen, da dieser eine große Bedeutung für die umliegenden Wohnbebauungen des Quartiers hat und der Familiensportpark eher eine Gesamtstädtische Bedeutung haben würde. Beides steht nicht in Konkurrenz sondern spricht unterschiedliche Bedarfe an.

Arbeitsstand/ weitere Schritte

Das Sportamt der Stadt Kassel klärt die Rahmenbedingungen mit dem Verein CSC 03 und lässt klären ob die Tennishalle für eine der angestrebten Nutzungen geeignet ist (baulicher Zustand). Wenn das Projekt inhaltlich umrissen werden kann muss mit der Oberen Wasserbehörde vorgeklärt werden, ob eine Genehmigung im Überschwemmungsgebiet in Aussicht gestellt werden kann.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	350.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	350.000 €
Förderpriorität	mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VIII. Wohnumfeldmaßnahme Errichtung einer öffentlichen und vereinsunabhängigen Spiel- und Freifläche
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

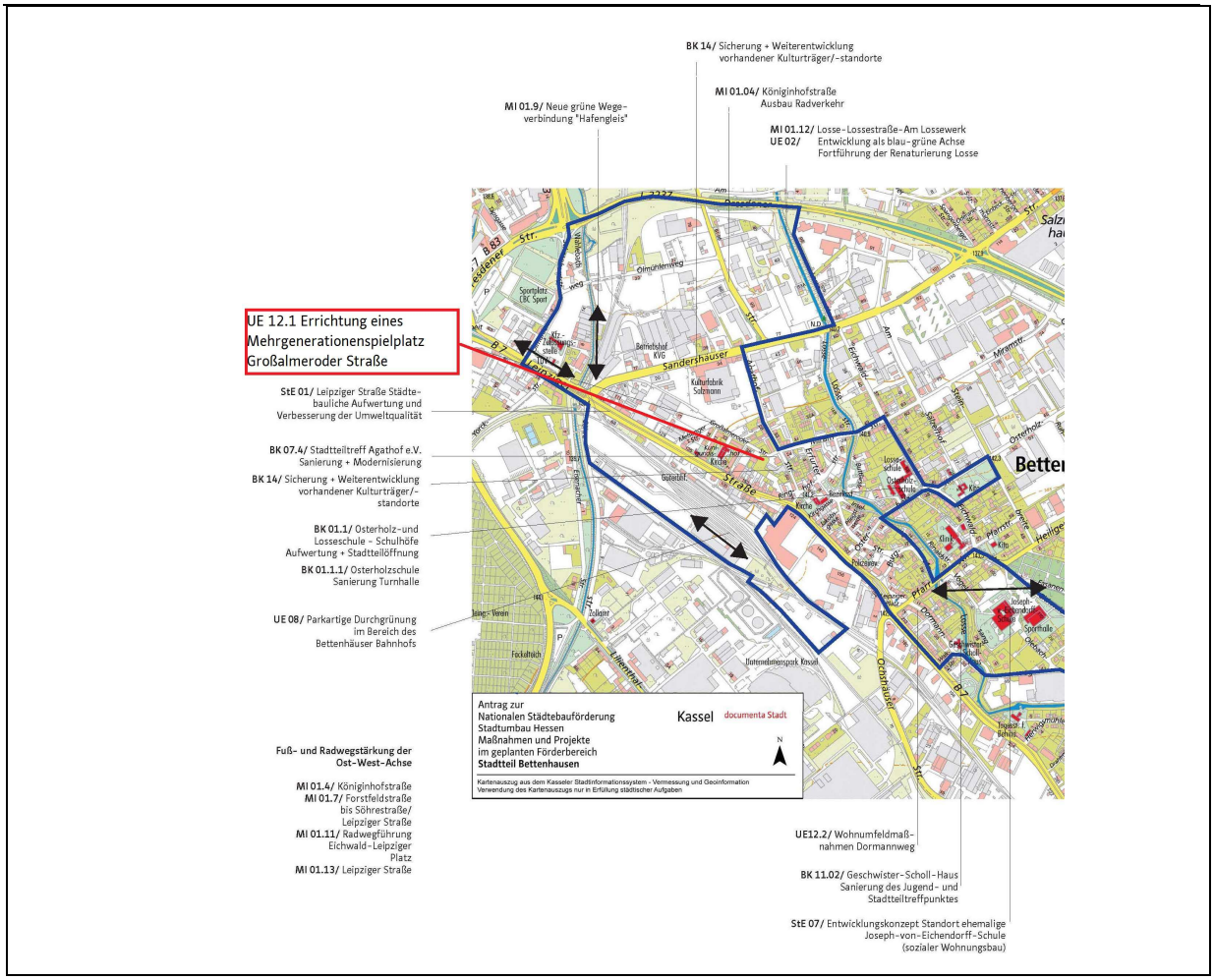
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatz Großalmeroder Straße** In Verbindung mit Maßnahme BK 07.4 Stadtteilzentrum Agathof e.V.
Einzelmaßnahmennummer	UE 12.1
Durchführungszeitraum	2019/ 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt Bosestraße 15 34121 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Siehe Träger der Maßnahme
Nutzer der Einzelmaßnahme	Gruppen des Stadtteilzentrum Agathof e. V., Selbsthilfegruppe „die Nollis“ des Ludwig-Noll-Vereins für psychosoziale Hilfe e.V., Allgemeiner Gehörlosenverein Kassel und Umgebung gegr. 1889 e. V. und Stadtteilbevölkerung aller Altersgruppen von Bettenhausen

Projektbeschreibung

Ist-Situation
Das Stadteilzentrum Agathof e.V. ist eine Einrichtung die Hilfe zur Selbsthilfe anbietet, d.h. Menschen darin zu unterstützen, in und mit der Gruppe Sinn- und Handlungsperspektiven für die nacherwerbliche Zeit bzw. die Zeit nach der Familienphase zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung einer Eigentätigkeitskultur sowie sozio-kultureller Partizipation älterer Menschen zu unterstützen und zu fördern.
Unmittelbar angrenzend befindet sich eine städtische Grünfläche, welche als Parkanlage und im rückwärtigen Bereich als Kinderspielplatz angelegt ist.

Ziele / Planung
Die Grünfläche wird im gesamten Kontext des Stadtteils Bettenhausen als Trittstein der Grünverbindung vom Eichwald bis zur Fuldaaue bewertet und stellt sich als wichtige innerörtliche Grün- und Freifläche dar. Aufgrund der direkten Nähe zum Stadtteilzentrum Agathof e.V. sollen die Bedürfnisse der vornehmlich älteren Nutzergruppen mit den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen aus dem Stadtteil Bettenhausen verknüpft und somit Synergien hergestellt werden. Hierfür soll ein Konzept für einen Mehrgenerationenspielplatz entwickelt und umgesetzt werden. Unterschiedliche Spiel und Sportgeräte, sowie Aufenthalts- und Ruhebereiche für alle Altersgruppen sollen hier Berücksichtigung finden und damit verbunden auch eine höhere Nutzerfrequenz bewirken.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Die Maßnahme ist zur Anmeldung im Antrag 2018 vorgesehen.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	200.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	200.000 €
Förderpriorität	mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen Öffentlich Herstellung einer Grünanlage mit Spielmöglichkeiten für alle Altersgruppen
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

5.5 Handlungsfeld Mobilität und technische Infrastruktur

Bei dem Handlungsfeld Mobilität und technische Infrastruktur konnten folgende Zielsetzungen im Rahmen des ISEK abgeleitet werden:

- Stärkung der Nahmobilität und des Umweltverbundes
- Reduzierung der Umweltbelastung
- Reduktion des Einsatzes fossil-kohlenstoffhaltiger Primärenergieträger im Mobilitätssektor
- Schaffung/ Stärkung einer nachhaltigen Mobilitätsstruktur für alle
- Verbesserung der Verkehrssicherheit und Gesundheit
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Bedarfsgerechte Entwicklung der vorhandenen technischen Infrastruktur

Folgende Maßnahmen sind in diesem Handlungsfeld verankert:

- MI 01.1 Platz der Deutschen Einheit – Dresdener Straße
- MI 01.4 Königinhofstraße (prioritäre Maßnahme)
- MI 01.7 Forstfeldstraße bis Söhrestraße/ Leipziger Platz – Teilbereich der neuen grünen Trasse von Lohfelden bis Bahnhof Bettenhausen
- MI 01.9 Neue grüne Wegeverbindung „Hafengleis“ (prioritäre Maßnahme)
- MI 01.11 Radwegeführung Eichwald – Leipziger Platz (prioritäre Maßnahme)
- MI 01.12 Losse – Lossestraße – Am Lossewerk Entwicklung und Ausbau als grüne und blaue Achse
- MI 01.13 Leipziger Straße – Lückenschluß zum Platz der Deutschen Einheit
- MI 03.1 Fahrradverleihsystem Konrad im Kasseler Osten (prioritäre Maßnahme)
- ~~MI 03.2 Schulisches Mobilitätsmanagement (prioritäre Maßnahme)~~
- MI 03.3 Unterneustädter Kirchplatz - Fußgängerfreundliche Ampelschaltung (prioritäre Maßnahme)
- MI 03.3.1 Unterneustädter Kirchplatz – Anpassung der Überwege und Aufstellbereiche (prioritäre Maßnahme)
- MI 03.5 Verbesserung der Straßenräume – z.B. Schaffung von Aufenthaltsqualitäten
- MI 03.5.1 Platz- und Straßenraumgestaltung Hafenstraße ((prioritäre Maßnahme) neu aus 2018)
- MI 03.6 Erweiterung der Fahradabstellanlagen in den stadtteilzentren
- MI 03.7 Aktionstage und Veranstaltungen – Errichtung temporärer Spielstraßen

Maßnahmen MI 03.2 und MI 08 aus Gründen der Programmausrichtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

- MI 03.8 Verbesserung des Verkehrsklimas und der Verkehrssicherheit
- ~~MI 08 Verkehrsberuhigung vor Schulen/ Kitas und auf Schulwegen (prioritäre Maßnahme)~~
- MI 10 Verkehrsberuhigung in zentralen Bereichen

Maßnahmen MI 03.2 und MI 08 aus Gründen der Programmaus-richtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

Die Maßnahmen, die als prioritär eingestuft sind, sind über ein separates Projektblatt erläutert.

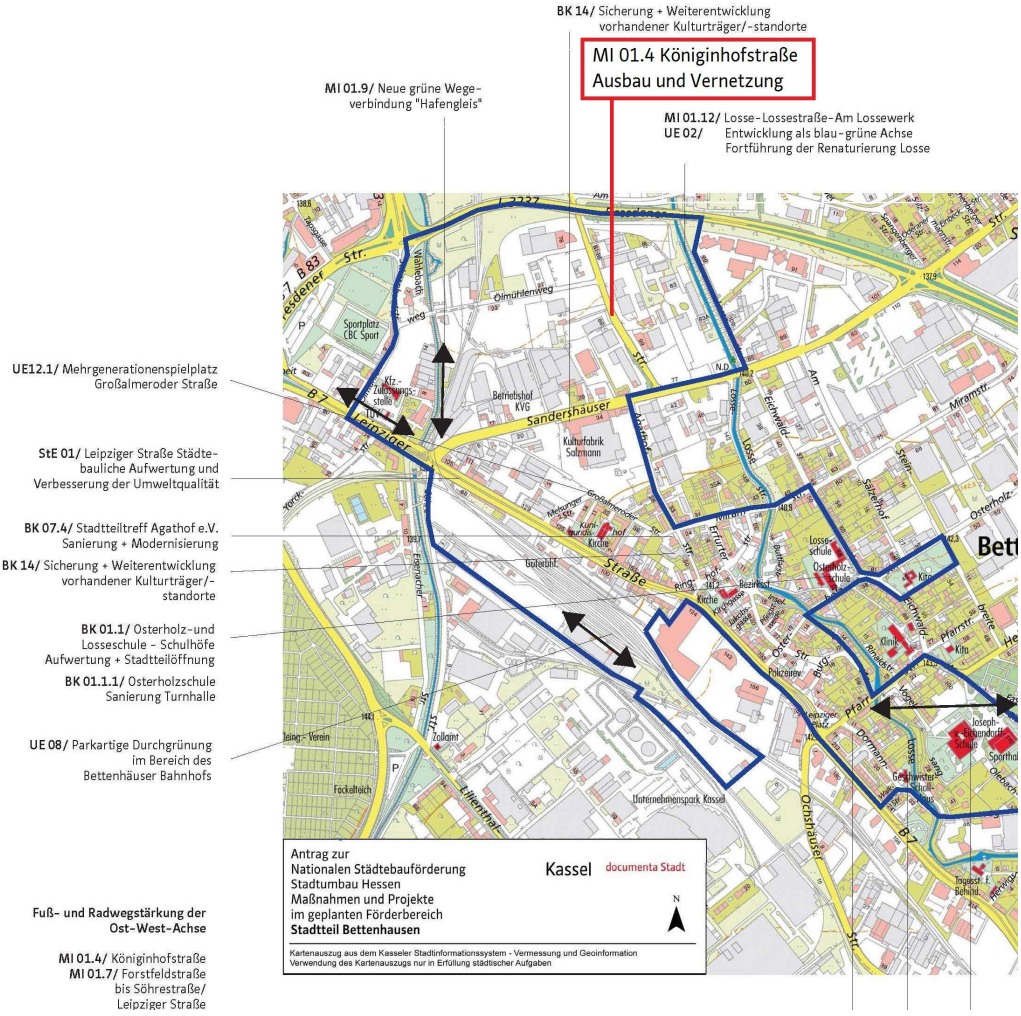
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Königinhofstraße** Ausbau und Vernetzung als nutzerfreundliche Radwegeverbindung
Einzelmaßnahmennummer	MI01.4
Durchführungszeitraum	2019/ 2020
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Lokale und überregionale Radverkehrsteilnehmer

Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Im Rahmen der „Rad- und Fußwegeoffensive“ – Ausbildung einer Nord-Süd und einer Ost-West-Achse für den Fuß- und Radverkehr im Kasseler Osten ist die Königinhofstraße ein wichtiger Lückenschluss. Der Straßenabschnitt führt durch ein gewerblich geprägtes Areal, welches einen hohen Anteil an Schwerlastverkehr aufweist. Es gibt keinen gesondert geführten Radweg.

Ziele / Planung
Ziel ist die Verbesserung der Verbindung der Stadtteile untereinander sowie zur Innenstadt/ Universität/ Naherholung mit der Sicherstellung von Stringenz und Stetigkeit in der Radwegeführung.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt der Stadt Kassel erstellt z.Z. eine Machbarkeitsstudie, in der verschiedene Ausbau- und Gestaltungsvarianten untersucht werden sollen. Das Ergebnis soll die Grundlage für die Antragsstellung in 2018 bilden. Vorgesehen ist die Förderung der Planungskosten durch das Stadtumbauprogramm zu beantragen, der Ausbau soll überwiegend durch GVFG-Mittel erfolgen.



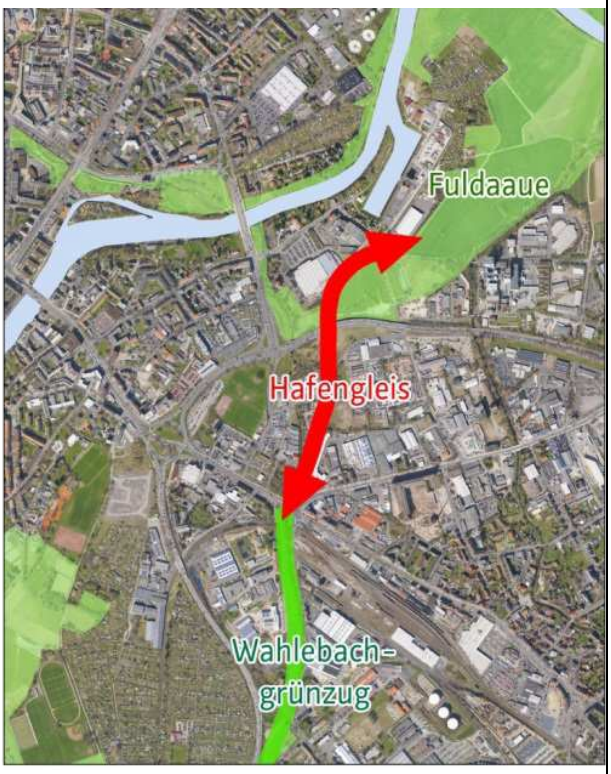
Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	100.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	100.000 €
Förderpriorität	Kurz- mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme Planungskosten für die Entwurfs- und Ausführungsplanung
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Neue grüne Wegeverbindung „Hafengleis“** Ab Hallenbad Ost zum Hafen
Einzelmaßnahmennummer	MI 01.9
Durchführungszeitraum	2018/ 2019
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt und Gartenamt - Abteilung Freiraumplanung Bosestraße 15 34112 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Umwelt und Gartenamt - Abteilung Freiraumplanung Bosestraße 15 34112 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Fußgänger und Radfahrer, Bürger der östlichen Stadtteile Unterneustadt, Bettenhausen, Forstfeld, Waldau insgesamt öffentliche Nutzung

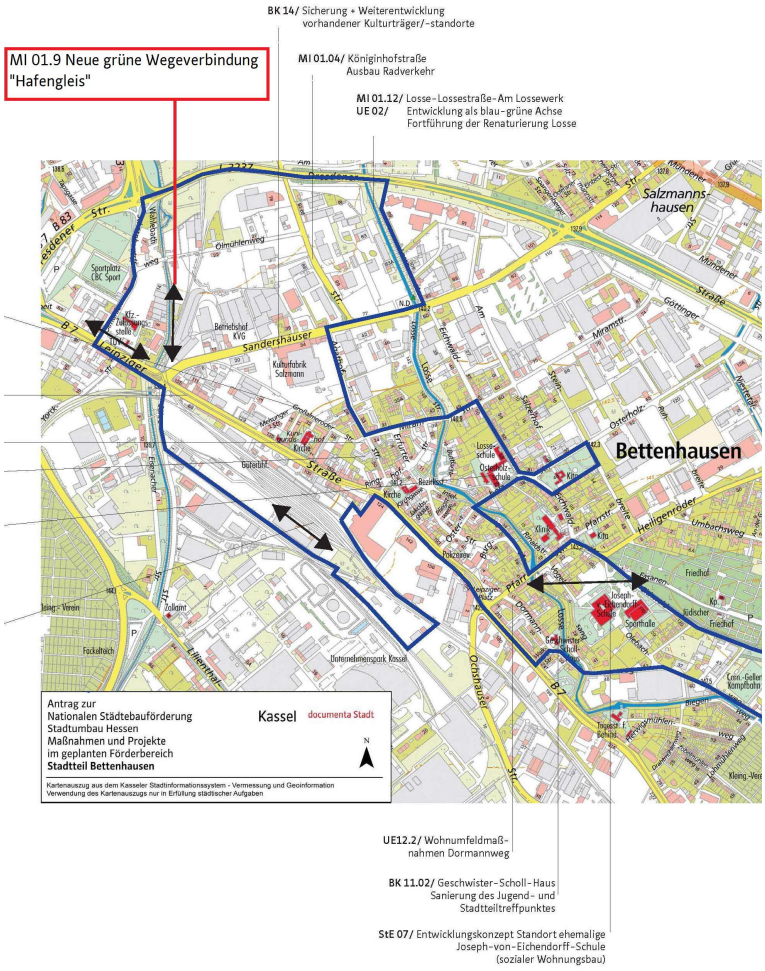
Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Mangelhafte Grünversorgung, fehlende Vernetzung der Grün- und Wege und Freiflächen (Fuldaaue, Wahlebach-grünzug)



Ziele / Planung
Die städtebaulichen Ziele „Verbesserung der Wegebeziehungen“ und „Grünraumvernetzung“ jeweils innerhalb und zwischen den Stadtteilen werden mit dem Projekt im Verbund erreicht. Die Entwicklung einer begrünten Wegeverbindung zwischen Wahlebachgrünzug und Fuldaaue auf der Trasse des ehemaligen Hafengleises sorgt für eine alternative Wegeverbindung zwischen den östlichen Stadtteilen und der Universität, sowie für eine verbesserte Grünvernetzung. Das Projekt dient der Verbesserung der Grünversorgung im benachteiligten Überwärmungsgebiet im Bereich Bettenhausen und sorgt für eine Verbesserung der Zugänglichkeit von Grünflächen in einem mit Grünflächen unterversorgtem Stadtteil.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Vorplanung liegt vor. Ausführungsplanung und Grunderwerb als nächste Schritte erforderlich.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Kostenschätzung: Grunderwerb 176.000,00 € * Rückbau und Baukosten 174.000,00 € 350.000,00 € *Mischkalkulation incl. Nebenkosten
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	350.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	V. Grunderwerb VIII. Wohnumfeldmaßnahme
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

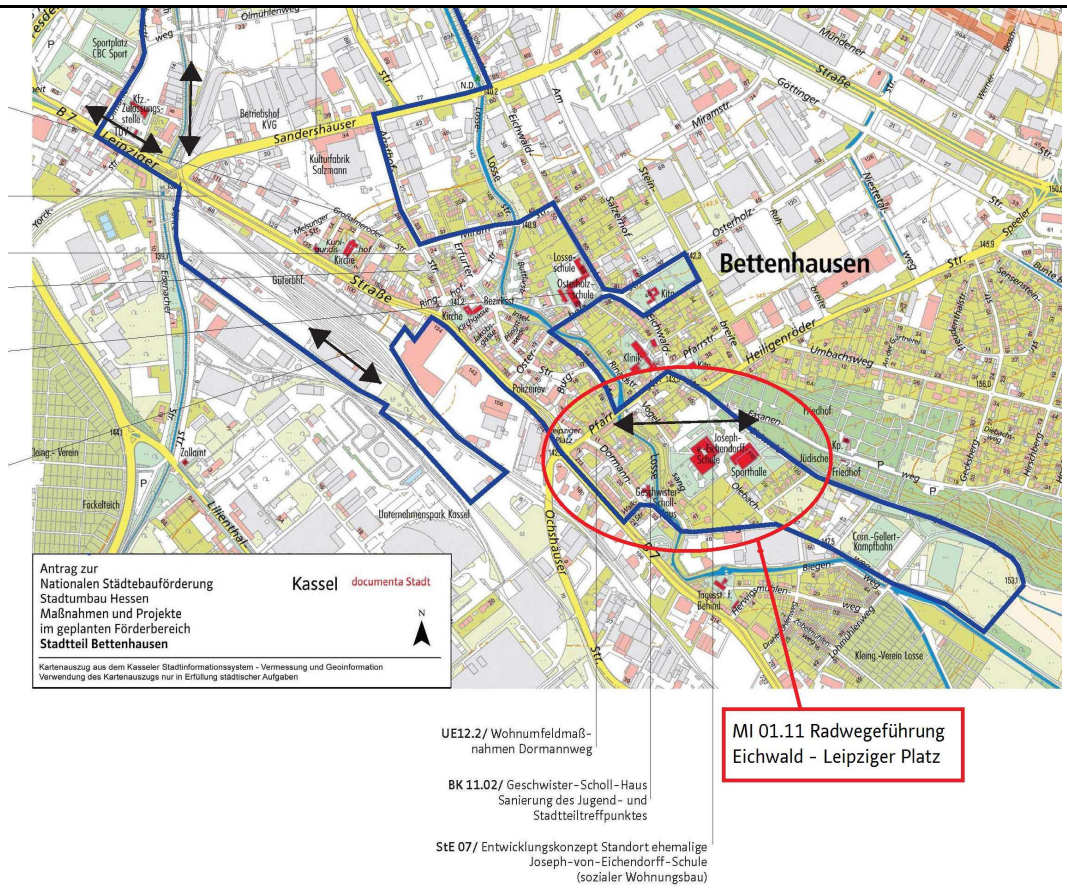
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Radwegeführung Eichwald – Leipziger Platz** Lückenschluss
Einzelmaßnahmennummer	MI 01.11
Durchführungszeitraum	2020 ff.
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Lokale und überregionale Radverkehrsteilnehmer

Projektbeschreibung:

Ist-Situation / Problemlage
Im Rahmen der „Rad- und Fußwegeoffensive“ – Ausbildung einer Nord-Süd und einer Ost-West-Achse für den Fuß- und Radverkehr im Kasseler Osten ist der Bereich Eichwald – Leipziger Platz ein wichtiger Lückenschluss. Zwischen dem Wohn- und Naherholungsgebiet Eichwald fehlt für den lokalen und überregionalen Radverkehr diese wichtige Anbindung.

Ziele / Planung
Die mögliche Trassenführung des Lückenschluss zwischen dem Wohn- und Naherholungsgebiet Eichwald ist noch nicht geklärt. Denkbar ist jedoch eine Führung über das neue Wohnquartier Joseph-von-Eichendorff Schule. Diese Fragestellung soll im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerb Joseph-von-Eichendorff Schule (StE 07) mitbehandelt werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Das Wettbewerbsergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerb Joseph-von-Eichendorff Schule liegt im Herbst 2017 vor. Auf der Grundlage sollen dann weitere Planungsschritte erfolgen.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	150.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	150.000 €
Förderpriorität	mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme Planungskosten für die Entwurfs- und Ausführungsplanung VIII. Wohnumfeldmaßnahmen Öffentlich Herstellung eines öffentlichen Fuß- und Radweges
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

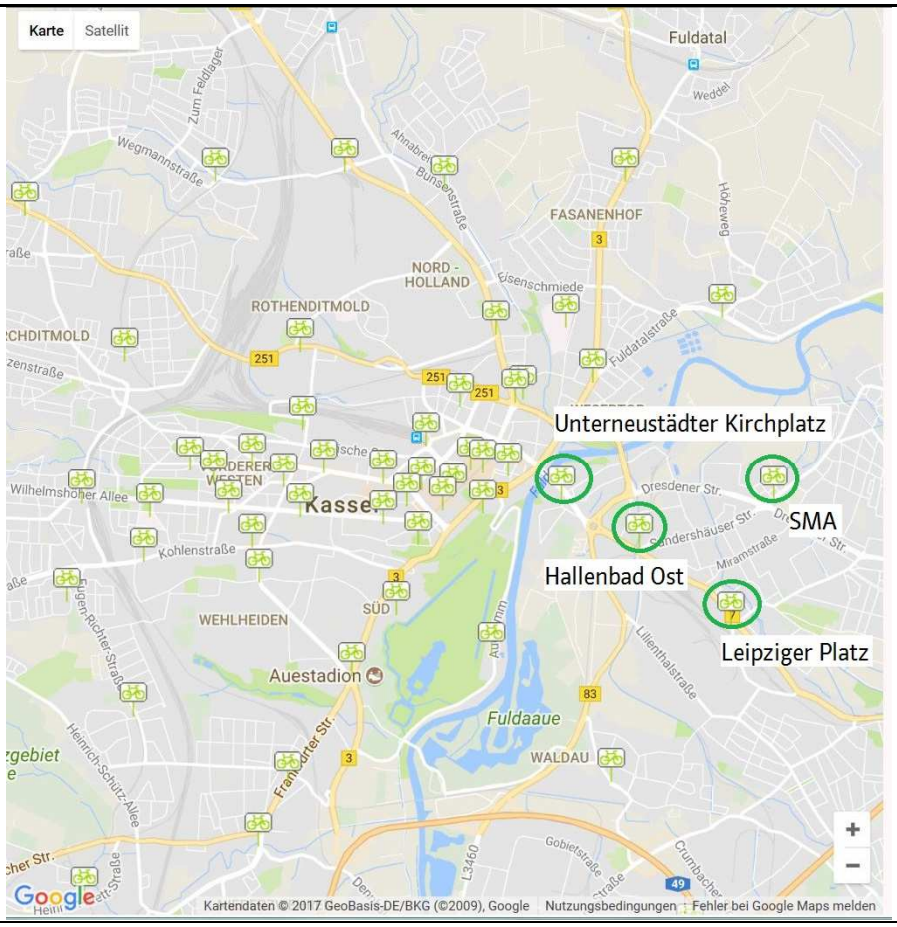
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Fahrradverleihsystem „next-bike“ im Kasseler Osten** Ausweitung Stationen Unterneustadt und Bettenhausen
Einzelmaßnahmennummer	MI 03.1
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bewohner der Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen und Besucher Stadt Kassel, Studenten der Universität Kassel

Projektbeschreibung:

Ist-Situation / Problemlage
Seit dem 29. März 2012 stehen 500 Fahrräder an 56 Stationen im Stadtgebiet bereit. In den Stadtteilen Unterneustadt und Bettenhausen sind ledig vier Stationen verortet.

Ziele / Planung
Um die Nahmobilität und den Umweltverbund zu stärken, um die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und den Radverkehrsanteil zu fördern sind weitere Station im Fördergebiet vorgesehen. Die Standorte sind noch nicht festgelegt und sollen erst durch eine Standortanalyse eruiert werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Zur Anmeldung im Förderantrag 2018 vorgesehen.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	25.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	25.000 €
Förderpriorität	mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VIII. Wohnumfeldmaßnahme Begleitende technische Infrastruktur für die Verbesserung des Radverkehrs
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Schulisches Mobilitätsmanagement** Pilotprojekte „Schulweghelden“, zu Fuß zur Schule, bewegter Schulweg, Beteiligungsprojekt mit einzelnen Schulen für Schulwege ohne Elterntaxi
Einzelmaßnahmennummer	Mi 03.2
Durchführungszeitraum	2018
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34112 Kassel in Kooperation mit dem Umwelt und Gartenamt Bosestraße 15 34112 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Siehe **Träger der Einzelmaßnahme**
Nutzer der Einzelmaßna	ndliche, Grundschule, Ganztag und Hort Hafentreff, Casa Bambini, Krippe und Kindergarten und Stadtteilbevölkerung der Unterneustadt.

Maßnahme MI 03.2 aus Gründen der Programmausrichtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

Projektbeschreibung:

Ist-Zustand

Immer mehr Eltern bringen ihre Kinder mit dem Auto zur Schule. Dies hat weitreichende Auswirkungen:

- Das entstehende Verkehrschaos vor Schulen birgt Gefahren für die Kinder.
- Die Umwelt und das Klima werden zunehmend belastet.
- Die Gesundheit der Kinder wird gefährdet: durch weniger Bewegung kommt es zu Konzentrationsstörungen, Haltungsschäden und zu Übergewicht.
- Selbstständigkeit und Sicherheit der Schulkinder werden verhindert.
- Das Festigen von Freundschaften auf dem Schulweg ist nicht möglich.

Kinder, die in der Unterneustadt zu Fuß gehen, müssen auf dem Schulweg mehrspurige Straßen mit Straßenbahnen überqueren. Diese sind stark befahren und bergen multiple Gefahren und Unsicherheitsmomente für die Kinder.

Ziele/ Planung

Die Schulwegbande adressiert die oben genannten Themen und soll eine positive Auswirkung auf die Verkehrssituation vor Kassels Schulen und für Umwelt und Klima schaffen. Dabei soll den Kindern wieder Freude am Laufen gezeigt und den Eltern und Kindern die Angst genommen werden, allein zur Schule zu laufen. Die Schulwegbande ist ein Dach unter dem sich alle bisherigen Initiativen zu Schulwegen zusammenfassen lassen: Sichere Schulwege, neue Schulwegepläne, schönere Schulwege und spannendere Schulwege. So können auch private Initiativen wie beispielsweise „Lotta & Fred“ aus

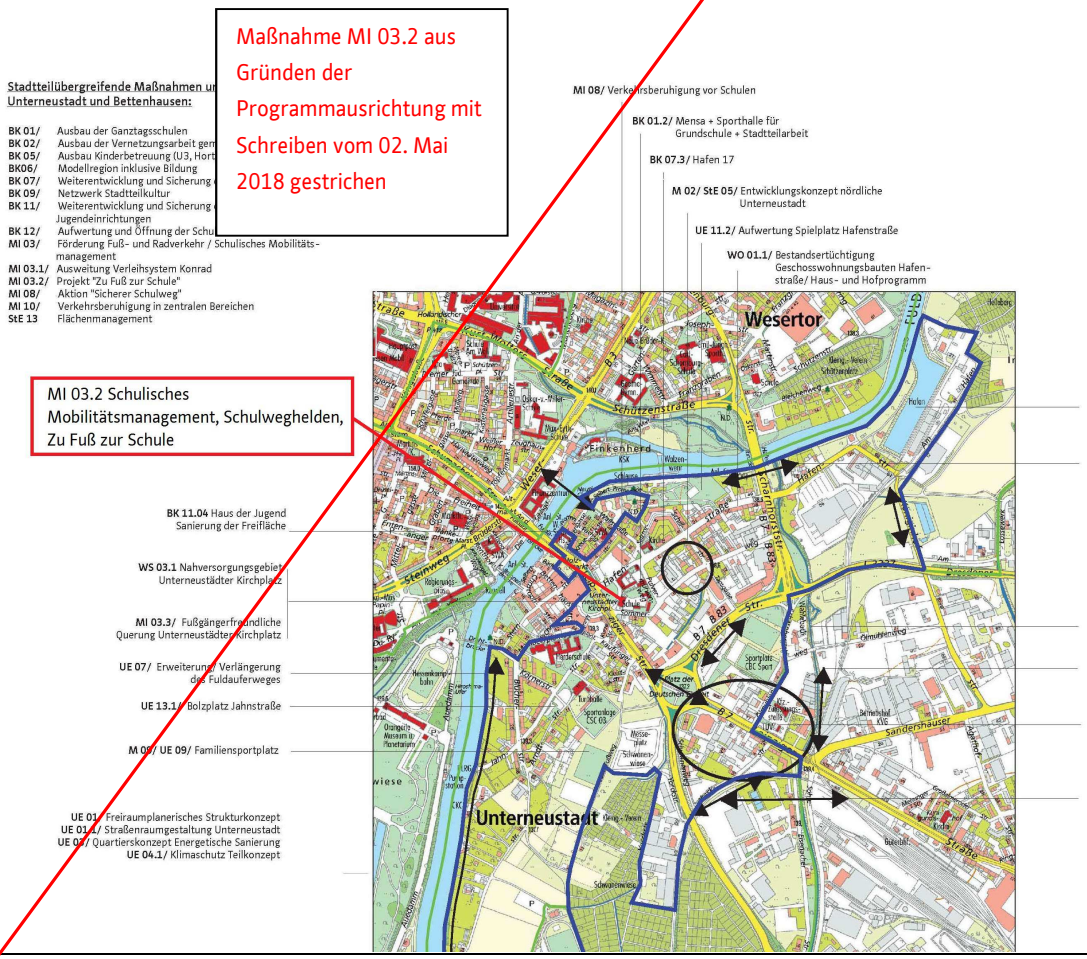
dem Hort Unterneustadt und Anfragen aus Schulen, Kitas, Ortsbeiräten etc. aufgegriffen und honoriert werden.

Arbeitstand/ weitere Schritte

Die Schulwegbande bietet Schulen, Anleitenden und Eltern einen Gestaltungsrahmen, in dem sowohl Gefahrenstellen auf dem Schulweg aufgedeckt, als auch durch spielerische, kreative und wissenschaftliche Art das Thema Schulweg behandelt werden kann. Der Kreativität der Lehrenden sollen keine Grenzen gesetzt werden. Das Konzept ist ein Vorschlag, der an die jeweiligen Gegebenheiten der einzelnen Schulen angepasst werden kann.

Das Projekt ist modular aufgebaut und gliedert sich in verschiedene Aktionen. Die Hauptaktionen sollen in jeder teilnehmenden Schule durchgeführt werden um den Schulkindern die wichtigsten Herausforderungen des Schulweges aufzuzeigen. Die unterstützenden Aktionen sind optional und sollen helfen das erlangte Wissen zu festigen. Die Sonderaktionen sind freiwillige weiterführende Aktionen, beispielsweise ein schulübergreifender Wettbewerb oder die Schulwegmarkierung durch Fußspuren von Lotta & Fred.

Die Aktionen werden mit Unterstützung von geschultem Fachpersonal durchgeführt und evaluiert.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	10.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	10.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	IV. Öffentlichkeitsarbeit VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Maßnahme MI 03.2 aus Gründen der Programmausrichtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

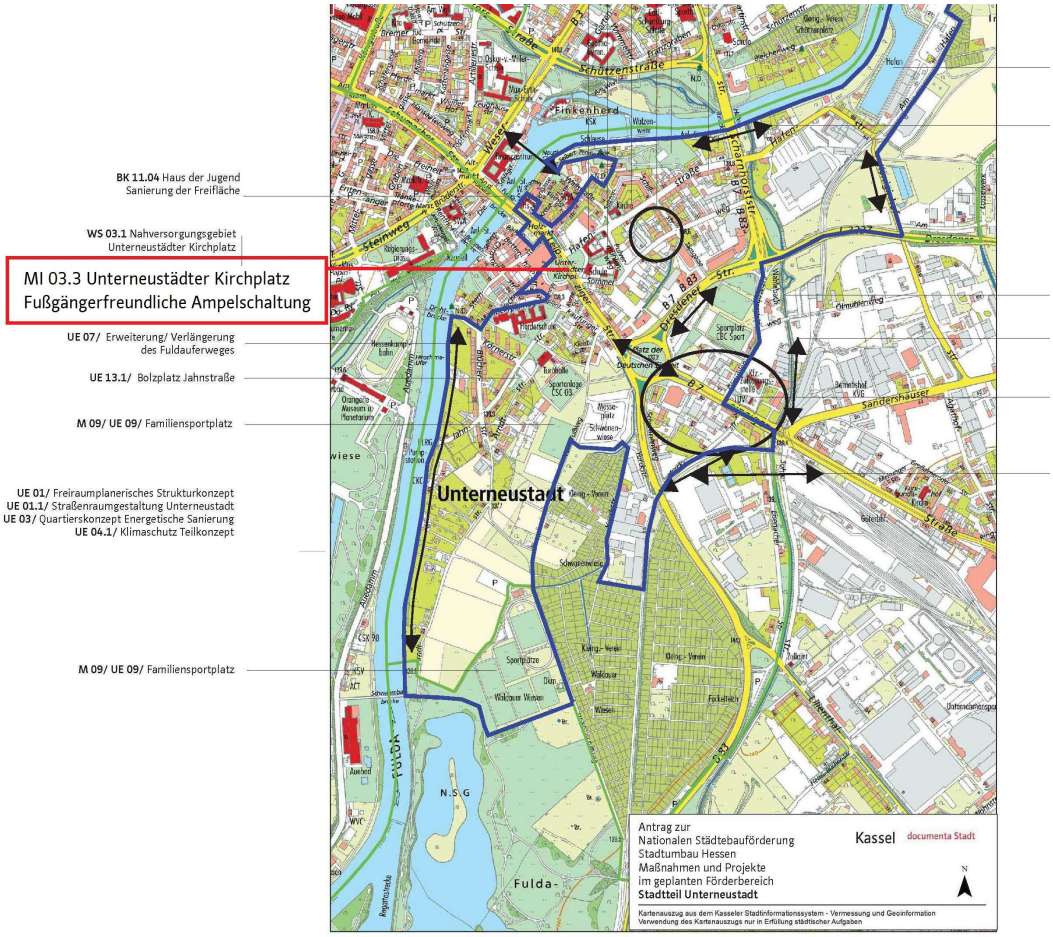
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Unterneustädter Kirchplatz** Fußgängerfreundliche Ampelschaltung
Einzelmaßnahmennummer	MI 03.3
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Unterneustadt, insbesondere Kinder der Grundschule Unterneustadt

Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Der Stadtteil Unterneustadt wir durch die Leipziger Straße geteilt. Diese verläuft vierspurig mit zweispurigem Straßenbahngleis in Mittellage durch den Unterneustädter Kirchplatz und den Stadtteil. Die vorhandene östliche Ampelanlage ist, da Teil eines Schulwegs, sehr hoch frequentiert. Der Stadtteil ist mit Infrastruktureinrichtungen bzw. sozialen Einrichtungen unterschiedlich versorgt und somit sind Querungen über die Leipziger Straße notwendig. Bisher war es nicht möglich die Überquerung des gesamten Straßenraums innerhalb einer Ampelphase zu bewältigen, sodass auf einer Mittelinsel, welche jedoch die steigende Nutzerzahl nicht ausreichend bewältigen kann, auf die nächste Ampelphase gewartet werden muss. Dieses führt immer wieder, insbesondere bei Kindern und Jugendlichen zu kritischen Situationen.

Ziele / Planung
Im Rahmen der Überschrift“ Förderung des Rad- und Fußverkehrs“ soll eine fußgängerfreundliche Ampelschaltung am Unterneustädter Kirchplatz realisiert werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Es ist geplant, dass die Maßnahme im Rahmen des Endausbaus des westlichen Bereiches des Unterneustädter Kirchplatzes durchgeführt wird.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	18.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	18.000 €
Förderpriorität	Kurz-mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse Ergänzung im Bereich einer vorhandenen Erschließungsstraße
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

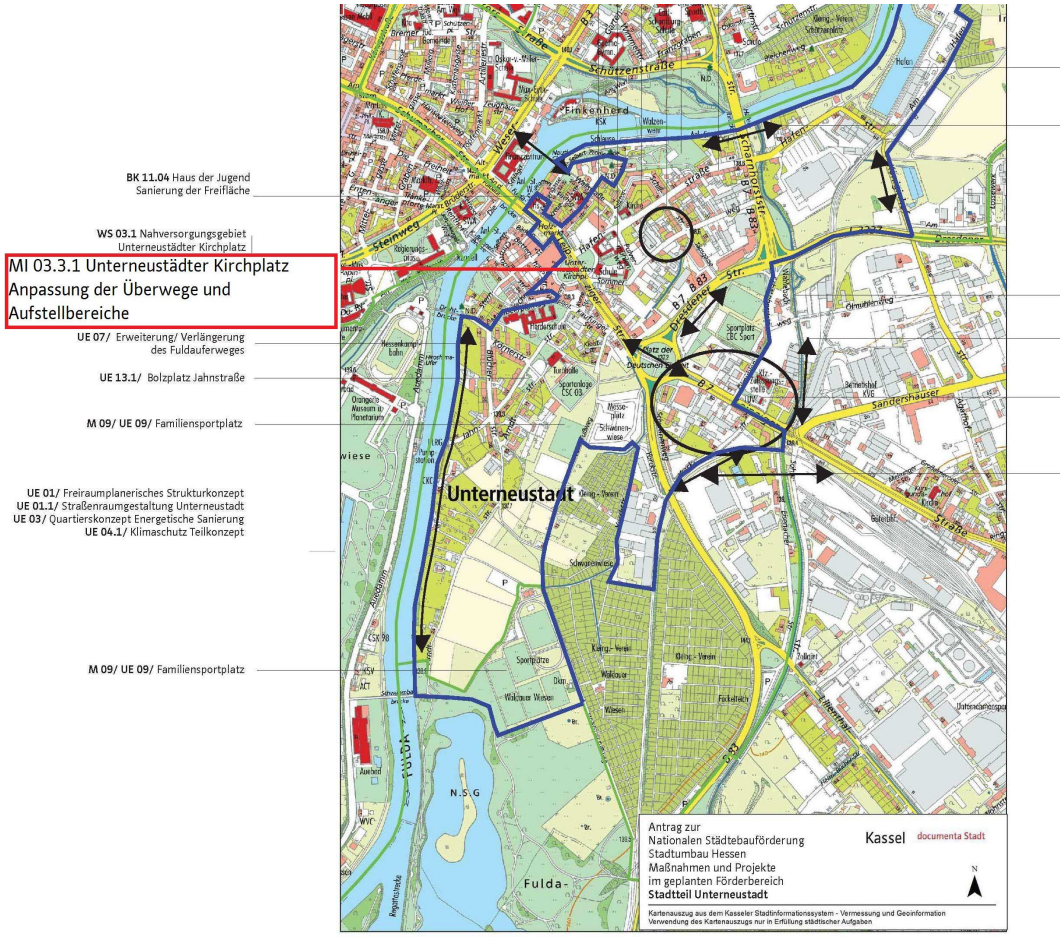
Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Unterneustädter Kirchplatz** Anpassung der Überwege und Aufstellungsbereiche
Einzelmaßnahmennummer	MI 03.3.1
Durchführungszeitraum	2019
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils Unterneustadt, insbesondere Kinder der Grundschule Unterneustadt

Projektbeschreibung:

Ist-Situation
Der Stadtteil Unterneustadt wir durch die Leipziger Straße geteilt. Diese verläuft vierspurig mit zweispurigem Straßenbahngleis in Mittellage durch den Unterneustädter Kirchplatz und den Stadtteil. Die vorhandenen Überwege sind, da Teil eines Schulwegs, sehr hoch frequentiert. Der Stadtteil ist mit Infrastruktureinrichtungen bzw. sozialen Einrichtungen unterschiedlich versorgt und somit sind Querungen über die Leipziger Straße notwendig. Bisher war es nicht möglich die Überquerung des gesamten Straßenraums innerhalb einer Ampelphase zu bewältigen, sodass auf einer Mittelinsel, welche jedoch die steigende Nutzerzahl nicht ausreichend bewältigen kann, auf die nächste Ampelphase gewartet werden muss. Dieses führt immer wieder, insbesondere bei Kindern und Jugendlichen zu kritischen Situationen.

Ziele / Planung
Im Rahmen der Überschrift“ Förderung des Rad- und Fußverkehrs“ sollen die Überwege und Aufstellbereiche am Unterneustädter Kirchplatz angepasst werden. (siehe auch Maßnahme 03.3 Unterneustädter Kirchplatz Fußgängerfreundliche Ampelschaltungen)

Arbeitsstand / weitere Schritte
Es ist geplant, dass die Maßnahme im Rahmen des Endausbaus des westlichen Bereiches des Unterneustädter Kirchplatzes durchgeführt wird.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	212.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	212.000 €
Förderpriorität	Kurz-mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse Ergänzung im Bereich einer vorhandenen Erschließungsstraße
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Platz- und Straßenraumgestaltung Hafenstraße**
Einzelmaßnahmennummer	MI 08
Durchführungszeitraum	2019-2021
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils Unterneustadt im Fördergebiet

Projektbeschreibung

Ist-Situation

Das Zentrum der Unterneustadt wird durch den Unterneustädter Kirchplatz gebildet. Dieser ist durch den mittigen, durchschneidenden Verlauf der Leipziger Straße als Platz für die Nutzung durch Aktivitäten aus dem Stadtteil nicht geeignet und er wirkt eher als eine zu große Verkehrsinsel. Es fehlt im Quartier eine Freifläche auf dem sich das städtische Leben von informellen Begegnungen bis hin zu Festen und Märkten entwickeln und entfalten kann und die dem Stadtteil als Identifikations- und Kristallisationspunkt dient.

Mit der Umgestaltung der Fläche im Bereich der Kreuzung Hafenstraße/ Wallstraße/ Pulvermühlenweg kann durch die Verlegung der Einmündung der Wallstraße eine zusammenhängende Platzfläche im Vorfeld der ev. Kirche entstehen, der die o. g. Funktionen übernehmen kann.

Ziele / Planung

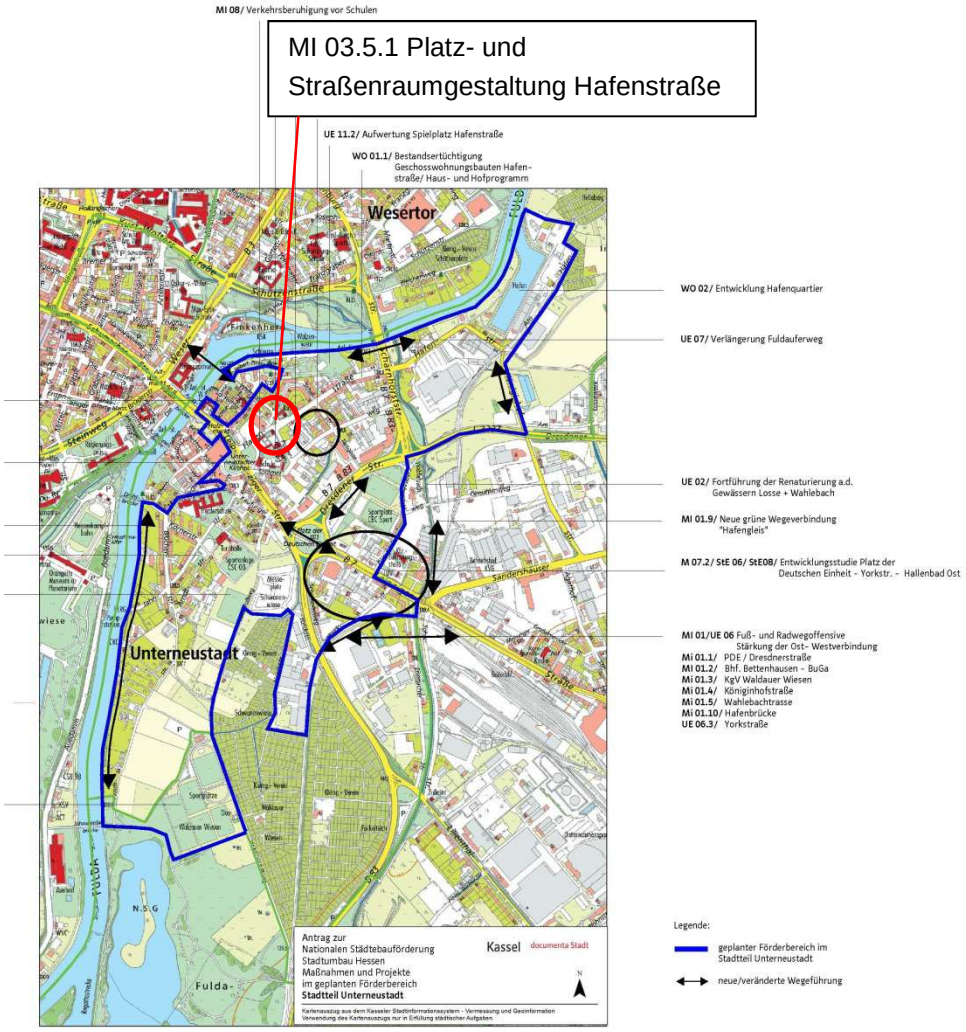
Mit der Schaffung der Platzfläche wird dem Stadtteil ein Freiraum gegeben, der gemeinsame Aktivitäten zulässt und der als Mittelpunkt des Stadtteils nutzbar wird. Die Umgestaltung des Kreuzungsbereiches und des bestehenden Parkplatzes zu einer Platzfläche mit Aufenthaltsqualität ist, in Bezug auf die Zielsetzung aus dem ISEK, ein Schlüsselprojekt um den nördlichen Teil der Unterneustadt als innenstadtnahen Wohnstandort zu stärken und weiterzuentwickeln. Die Umgestaltung dient der Verbesserung des Wohnumfeldes im Bereich der Hafenstraße/ Wallstraße/ Pulvermühlenweg. Mit der Platzgestaltung kann eine gerechtere Flächennutzung zugunsten von Fußgängern erreicht werden. Die Flächenaufteilung soll umweltverträglich erfolgen und unversiegelte und gering versiegelte Bereiche erhalten. Durch Baumpflanzungen soll das Kleinklima in einem ansonsten durch Überwärmung geprägten Bereich verbessert und die Schattenbildung unterstützt

werden.

Arbeitsstand / weitere Schritte

Derzeit ist das Projekt als erste Idee aus dem Stadtteil in das Programm aufgenommen worden. Eine konkrete Planung liegt noch nicht vor. 2019 sind ein Beteiligungsverfahren und die Entwurfsplanung vorgesehen.

Grunderwerb ist nicht erforderlich, die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	500.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	500.000 € (davon 182.602,- € in Antrag 2018 nach RiLiSE 15 als Rest aus Zuteilung Sonderkontingent Wohnen; 317.398.-€ für Folgejahre
Förderpriorität	Kurz-mittelfristig
Kostenart mit Erläuterung	VIII. Herstellung und Gestaltung von Freiflächen, Schaffung von Aufenthaltsqualität
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Verkehrsberuhigung vor Schulen/ Kitas und auf Schulwegen**
Einzelmaßnahmennummer	MI 08
Durchführungszeitraum	2018
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Kassel Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Eltern und Schüler der Grundschulen und Kindereinrichtungen im Fördergebiet

Projektbeschreibung:

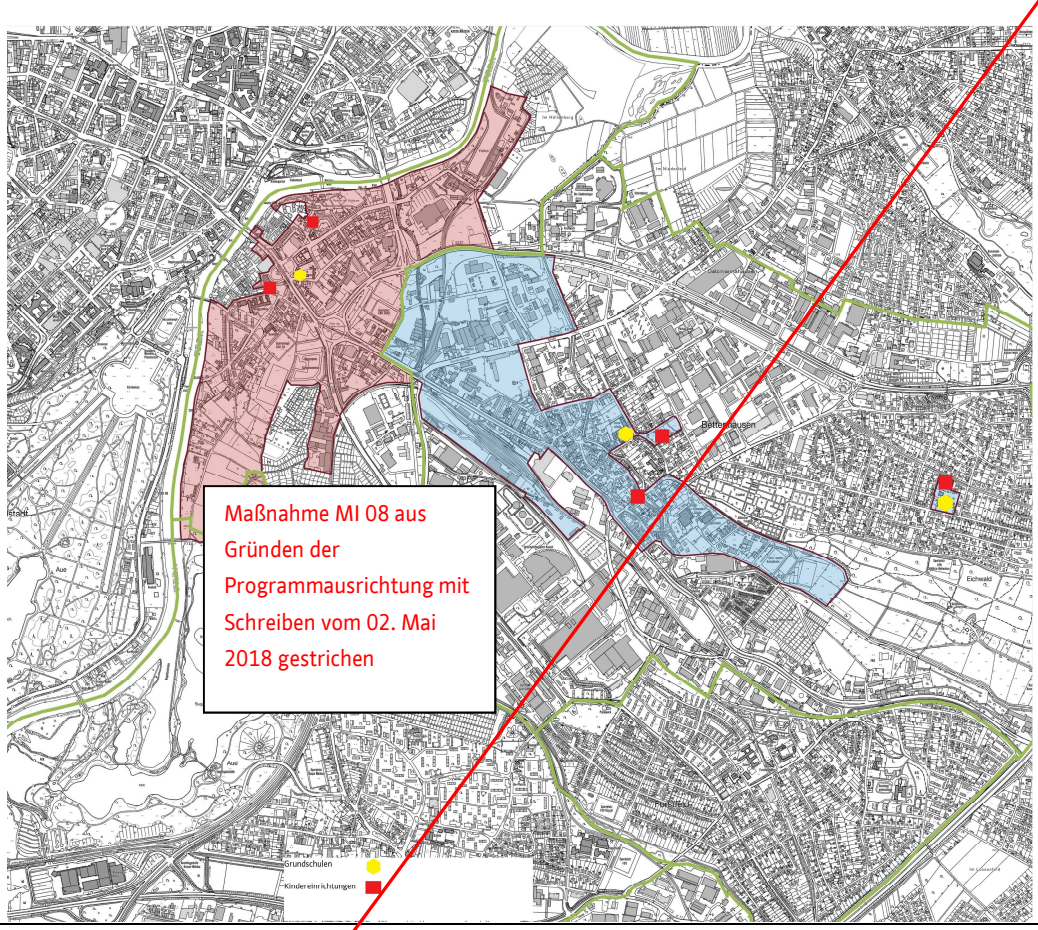
Maßnahme MI 08 aus Gründen der Programmausrichtung mit Schreiben vom 02. Mai 2018 gestrichen

Ist-Situation
Innerhalb der räumlich v igen Tempo 30 Zonen wird von motorisierten Verkehrsteil-nehmern d stzulässige Fahrgeschwindigkeit oftmals nicht eingehalten. Insbesonde Kindergärten stellt dies eine erhöhte Gefährdung für Kinder dar. Grundschüler sind aufgrund ihrer altersbedingten Entwicklung noch nicht in der Lage Geschwindigkeiten und Gefährdungen richtig einzuschätzen. Gleichzeitig werden Projekte initiiert (wie z.B. Schulwegbande), die auf ein Zurücklegen des Schulweges zu Fuß und nicht per „Elterntaxi“ abzielen.

Ziele / Planung
Zur Unterstützung dieser Intention und zur flankierenden Verkehrsberuhigung sollen vor Kitas und Grundschulen sog. Dialog-Displays installiert werden. Es handelt sich dabei um LED-Displays, die die Fahrzeugführer über ihr Verhalten informieren (Anzeige: langsam! bzw. Danke) je nach gemessener Fahrgeschwindigkeit. Eine Ahndung von Regelverstößen findet dabei nicht statt. Weil sich nach einiger Zeit ein Gewöhnungseffekt einstellt, macht es Sinn, die Dialogdisplays wechselnd vor den o.g. sensiblen Einrichtungen im Fördergebiet aufzustellen. Da die Energieversorgung über Batterie und Solarmodule erfolgt, ist kein Tiefbau für Elektroversorgung erforderlich. Aufgrund der eingeschränkten Sonnenstunden können die Displays lediglich von ca. Mitte März bis Ende Oktober betrieben werden. Die Umsetzen der Displays, die Wartung und Pflege sowie die ordnungsgemäße Installation unter Beachtung der Verkehrssicherungspflichten werden in Eigenleistung vom städtischen Bauhof für Tiefbau erbracht. Die Standorte werden je nach Zweckmäßigkeit ausnahmslos im öffentlichen Straßenraum festgelegt.

Arbeitsstand / weitere Schritte
Nach Bewilligung würde das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt die Geräte beschaffen und die

alternierende Aufstellung im Fördergebiet organisieren. Aufgrund einer Kostenschätzung mit einem Budget von 10.000,- € Brutto können voraussichtlich vier Displays beschafft werden. Somit könnten jeweils zwei Standorte gleichzeitig in beiden Fahrtrichtungen versorgt werden.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	10.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	10.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse Sicherungsmaßnahmen für Schulwege in stark frequentierten Straßenräumen
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

5.6 Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung

Bei dem Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung konnten folgende Zielsetzungen im Rahmen des ISEK abgeleitet werden:

- Erhalt bestehender Qualitäten
- Innenentwicklung von Altstandorten forcieren
- Städtebaulich-strukturelle Mängel verbessern
- Innere (undurchlässige) Stadtränder verändern
- Architektonische und städtebauliche Aufwertung von stadträumen initiieren

Folgende Maßnahmen sind in diesem Handlungsfeld verankert:

- Städtebaulicher Rahmenplan aus den Teilprojekten (prioritäre Maßnahme):
  - StE 01 Leipziger Straße – Integrierte Hauptverkehrsstraßenentwicklung
  - StE 05 Entwicklungskonzept nördliche Unterneustadt – Vernetzung Sprung über die Fulda
  - StE 06 Platz der Deutschen Einheit und städtebauliches und freiraumplanerisches Entwicklungskonzept für das Umfeld
  - StE 08 Entwicklungsstudie für den Bereich Platz der Deutschen Einheit, Hallenbad Ost, Leipziger Straße, Ölmühlenweg und Yorckstraße
- StE 07 Joseph-von-Eichendorff- Schule – Abbruch Schulgebäude zugunsten von Wohnzwecken und vorgeschalteter städtebaulicher Realisierungswettbewerb (prioritäre Maßnahme)
- StE 13 Flächenmanagement – Pilotprojekt zur Entwicklung von brach gefallenen Gewerbeflächen bzw. Aktivierung untergenutzter Flächen

Die Maßnahmen, die als prioritär eingestuft sind, sind über ein separates Projektblatt erläutert.

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Städtebaulicher Rahmenplan** aus den Teilprojekten: • Leipziger Straße Integrierte Hauptstraßenentwicklung • Entwicklungskonzepte nördliche Unterneustadt / Vernetzung und „Sprung über die Fulda“, • Platz der Deutschen Einheit und freiraumplanerisches Entwicklungskonzept für das Umfeld • Entwicklungsstudie für den Bereich Platz der Deutschen Einheit Hallenbad Ost / Leipziger Straße / Ölmühlenweg und Yorkstraße
Einzelmaßnahmennummer	StE 01/ StE 05 / StE 06/ StE 08
Durchführungszeitraum	2017/ 2018
Träger der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Magistrat der Stadt Kassel Obere Königsstraße 8 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Bevölkerung der Stadtteile Unterneustadt Bettenhausen, darüber hinaus die Kasseler Öffentlichkeit

Projektbeschreibung:

Die städtebauliche Rahmenplanung soll für den nördlichen Teil der Unterneustadt im Bereich zwischen der Leipziger Straße/ Scharnhorststraße und Hafenstraße/Sommerweg (s. beiliegenden Lageplan Planbereich A), die Freiflächen der Flutmulde der Fulda mit der mittig liegenden B83 und dem Platz der Deutschen Einheit (Planbereich B) sowie den östlich der Flutmulde angrenzenden Flächen im Bereich des Ölmühlenweges und der Yorkstraße (Planbereich C) vorgenommen werden.

StE 01 Integrierte Hauptverkehrsstraßenentwicklung Leipziger Straße
Städtebauliche Aufwertung von zentralen Stadträumen, Verbesserung von Umwelt- und Aufenthaltsqualität, Minderung räumlicher Barrieren, Förderung kleingewerblicher und gastronomischer Nutzungen.
Pilotprojekt zur Aktivierung und funktionalen Verbesserung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen als Wohn- und Gewerbe-Standort

StE 05 Entwicklungskonzepte nördliche Unterneustadt / Vernetzung und „Sprung über die Fulda“
Städtebauliche und strukturelle Aufwertung und Profilierung des Stadtteils als zentraler und städtischer Wohnstandort. Konzeptentwicklung für den Bereich Sommer- und Pulvermühlenweg unter besonderer Berücksichtigung der Vernetzungsaspekte in Richtung nördliche Unterneustadt/Universität

StE 06 Städtebauliches und freiraumplanerisches Entwicklungskonzept Platz der Deutschen Einheit
Verbesserung der stadträumlichen Gelenkfunktion, Minderung der erheblichen Barrierewirkung B83-

Kreisel-Dresdener Straße, freiraumplanerische Qualifizierung der Flutmulde

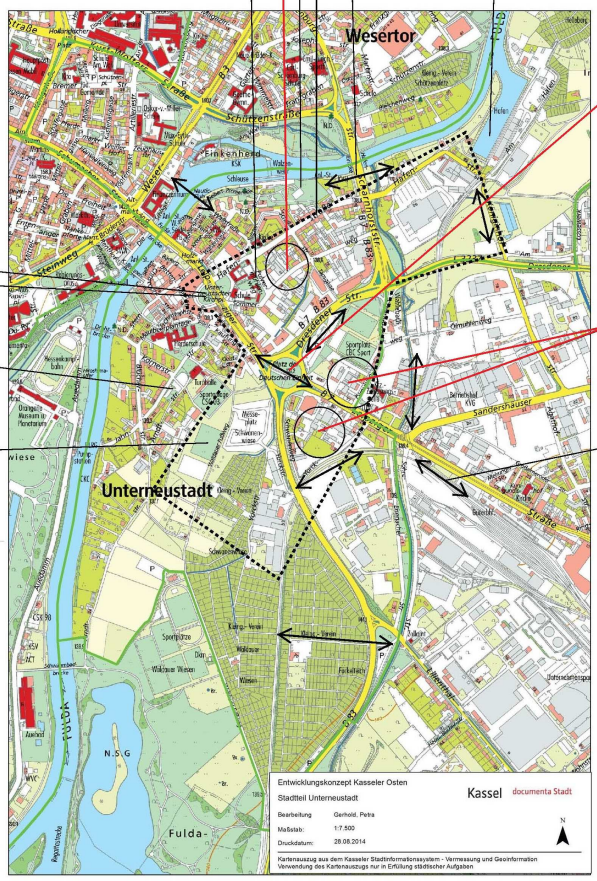
StE 08 Entwicklungsstudie für den Bereich Platz der Deutschen Einheit / Hallenbad Ost / Leipziger Straße / Ölmühlenweg / Yorckstraße

Städtebauliche und strukturelle Aufwertung als repräsentatives Eingangstor zum Kasseler Osten/Bettenhausen und Profilierung des Bereichs für höherwertige Nutzungen.
Konzeptentwicklung für den Bereich Platz der Dt. Einheit / Leipziger Straße / Öl-mühlenweg / Königinhofstraße / Sandershäuser Straße / Yorckstraße / B83 unter besonderer Berücksichtigung des baukulturell bedeutsamen Hallenbades Ost.

Stadtteilübergreifende Maßnahmen und Projekte:

M 03 /SoE 05/ Sozialraumanalyse
M06/ StE 11/ Imageoffensive zur Übernahme von Eigenverantwortung im öffentlichen Stadtraum

WO 04 / Beratungsnetzwerk Einfamilienhaus- Eigentümer
WO 04.2 / Aktivierung von Investitionen
SoE 01/ Familiennetzwerke in den Stadtteilen
SoE 02/ Fortsetzung Projekt Starker Start
SoE 03/ Stadtteilübergreifende Netzwerkkoordination
SoE 04/ Ausbildung interkulturelle Mediatoren
SoE 06/ Gesundheitsmonitoring für Grundschulkinder
SoE 07 Neue Kommunikations- und Participationsmodelle
.
BK 01/ Ausbau der Ganztagsschulen
BK 02/ ausbau der Vernetzungsarbeit gem. Bildungsregion Waldau
BK 03/ Bildungsangebote in den Stadtteilen (Empowerment)
BK 04/ Einführung Bildungsmonitoring
BK 05/ Ausbau Kinderbetreuung (U3, Ganztagssch. Hort)
BK06 / Modellregion inklusive Bildung
BK 07/ Weiterentwicklung und Sicherung der Stadtteiltreffs
BK 08/ Erhalt und Unterstützung der freien Kulturszene
BK 09/ Netzwerk Stadtteilkultur
BK 10/ Kinderkultur-Börse
BK 11/ Weiterentwicklung und Sicherung der offenen Kinder- und Jugendeinrichtungen
BK 12/ Aufwertung und Öffnung der Schulhöfe
BK 13/ Thematische Spaziergänge



Legende

	Handlungsfeld
WO	Wohnen
SoE	Sozialräumliche Entwicklung
BK	Bildung und Kultur
WS	Wirtschaft / Stärkung der Stadtteilzentren
UE	Umwelt und Energie
MI	Mobilität und techn. Infrastruktur
StE	Städtebauliche Entwicklung
.	
M	Modellprojekt

ISEK Kasseler Osten
räumliche Schwerpunkte
Stadtteil Unterneustadt

Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	230.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	230.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme Vorbereitende Untersuchung, städtebauliche Rahmenplanung und Entwicklungskonzept
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

Einzelmaßnahmenbezeichnung	**Joseph-von-Eichendorff Schule** Abriss Schulgebäude zugunsten von Wohnzwecken und vorgeschalteter städtebaulicher Realisierungswettbewerb
Einzelmaßnahmennummer	StE 07
Durchführungszeitraum	2017/ 2018
Träger der Einzelmaßnahme	GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH, Neue Fahrt 2 34117 Kassel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	GWG - Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH, Neue Fahrt 2 34117 Kassel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Die zukünftigen Mieter und Eigentümer des Wohnquartiers, die Bewohner des Stadtteils Bettenhausen.

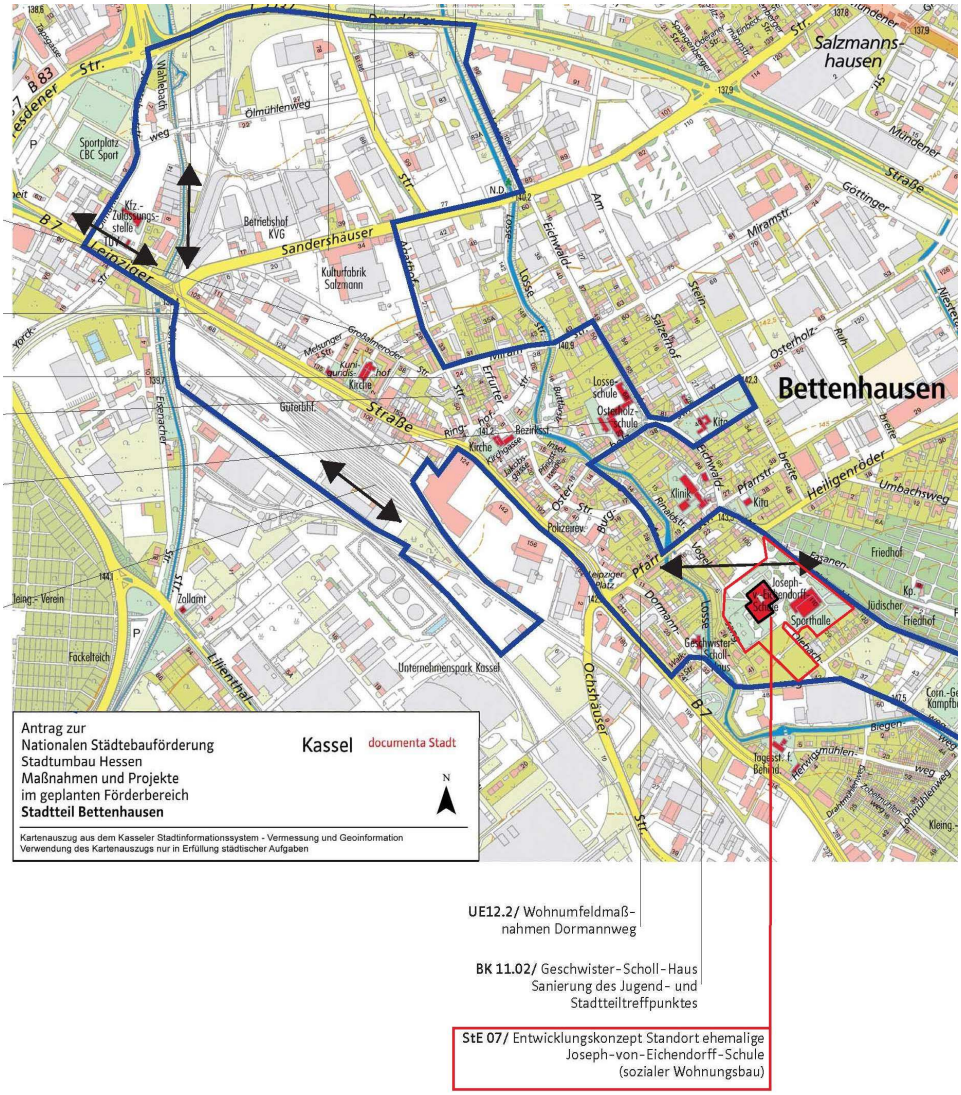
Projektbeschreibung:

Ist Situation
Die Joseph-von- Eichendorff Schule mit der angegliederten Olebach Sporthalle befindet sich am östlichen Stadtteilrand von Bettenhausen. An das ca. 3,2 ha große Areal grenzen Wohngebiete mit unterschiedlicher Dichte, Einfamilienwohnhäuser und Geschoßwohnungsbau, an. Erschlossen wird das Schulareal durch die Eichwaldstraße. In fußläufiger Entfernung besteht eine ÖPNV Anbindung, welche durch mehrere Linien bedient wird und das Areal mit dem Stadtgebiet verbindet.
Die Schulnutzung der Kooperativen Gesamtschule mit der zusätzlichen Qualifikation Club of Rome Schule wurde im Sommer 2016 aufgrund von zu geringen Schülerzahlen aufgegeben.

Ziele / Planung
Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes Kasseler Osten sind unterschiedliche zukünftige Nutzungsmöglichkeiten (gemeinschaftliche Einrichtungen für den Stadtteil) für das Schulgebäude überprüft worden. Aufgrund des schlechten energetischen und bautechnischen Zustands des Gebäudes und des für eine stadtteilbezogene Nutzung viel zu umfangreiche Raumvolumen ist jedoch eine wirtschaftlich tragfähige zukünftige Nutzung nicht darstellbar gewesen.
Daher ist der Abbruch des Schulgebäudes von den städtischen Gremien der Stadt Kassel beschlossen worden. Die Olebach Sporthalle, deren Nutzung aufgrund von Vereins- und Schulsport langfristig gesichert ist, wird erhalten und energetisch und schalltechnisch saniert.
Das Schulgebäude wurde in einer Betonskelettbauweise typisch dem Baujahr von 1977 errichtet. Der Baukörper erstreckt sich über eine Grundfläche von 3.840m². Über 2 Vollgeschosse und eine Teilunterkellerung für Technikräume verteilen sich die 7.500m² Bruttogeschossfläche.
Die Bauteile sind in vielen Bereichen mit der Bauzeit übliche Schadstoffe wie z.B. Asbest, KMF, etc.

belastet.
Vorab wird ein städtebaulicher Realisierungswettbwerb auf dem Areal durchgeführt, welcher als Gegenstand die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf dem Grundstück der ehemaligen Schule im Stadtteil Bettenhausen der Stadt Kassel hat. Ziel des Wettbewerbs ist es, über den städtebaulichen Realisierungsteil die bestmögliche Lösung für die städtebauliche Ordnung und über den hochbaulichen Realisierungsteil umsetzbare Lösungen für Wohnungen im für breite Schichten bezahlbaren Segment und auch Mehrgenerationenwohnen zu finden.

Arbeitstand / weitere Schritte
Das Areal der Schule soll als Wohnquartier mit unterschiedlicher Dichte und Gebäudetypen entwickelt werden. Die verschiedenen städtebaulichen, stadtgestalterischen, freiraumplanerischen und hochbaulichen Aufgabenstellungen sollen durch einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit hochbaulichem Anteil bearbeitet werden. Die Auslobung hierfür erfolgte auf Grundlage des Bewilligungsbescheids vom 16. Januar 2017. Das Preisgericht tagt am 31.08.2017.



Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten (in EUR)	Ordnungsmaßnahme 750.000 € Wettbewerb 80.000 €
Im Programm Stadtumbau in Hessen förderfähige Kosten (in EUR)	Ordnungsmaßnahme 750.000 € Wettbewerb 80.000 €
Förderpriorität	kurzfristig
Kostenart mit Erläuterung	**VI. Ordnungsmaßnahmen** Freilegung von Grundstücken Abbruch und Abräumkosten incl. Nebenkosten, unrentierliche Maßnahme **I. Vorbereitung der Einzelmaßnahmen** Vorgeschaltete Planung im Rahmen eines Wettbewerbs nach RPW 2013
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine

6 Zeit und Finanzierungsplanung

Maßnahmen Nr. ISEK	Text Maßnahme	Art des Vorhabens	Umsetzungs-zeitraum	Stadtteil	Kostenart	Anmeldung 2016	Anmeldung 2017	Anmeldung 2018	Anmeldung 2019	Anmeldung 2020	Anmeldung 2021 -2026
Stadtumbau Unterneustadt und Bettenhausen Zeit- und Finanzierungsplanung 2016 ff											
Bildung und Betreuung						0 €	847.890 €	0 €	300.000 €	0 €	0 €
BK 01.1	Osterholz - und Losseschule - Schulhöfe Aufwertung Freibereich und Schulumfeld	investiv	2020	Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme				300.000 €		
BK 01.1.1	Osterholzschule Umbau und Sanierung der Umkleiden	investiv	2019	Bettenhausen	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		208.000 €				
BK 01.2	Unterneustädter Grundschule Umbau des Werkstattgebäudes zur Mensa und zum Gymnastikraum	investiv	2019/ 2020	Unterneustadt	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		639.890 €				
Stadtteilkultur Kasseler Osten						317.000 €	1.820.000 €	1.030.000 €	0 €	0 €	80.000 €
BK 07.4	Stadtteilzentrum Agathof e.V. Modernisierung, Sanierung	investiv	2017	Bettenhausen	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden	317.000 €					
BK 09	Netzwerk Stadtteilkultur Kasseler Osten Konzeptentwicklung und Pilotphase zur Stärkung und Weiterentwicklung der freien Kulturszene	vorbereitende Planung/ investiv	2021 ff.	Unterneustadt, Bettenhausen	I. Vorbereitung der Einzelmaßname						80.000 €
BK 14	Sicherung und Weiterentwicklung vorhandener Kulturträger/ -standorte Rockbunker Dormannweg und Hochbunker Agathof - Zukunftsperspektiven für Kulturträger	vorbereitende Planung/ investiv	2018/ 2019	Bettenhausen	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden		1.820.000 €	1.030.000 €			
Weiterentwicklung und Sicherung der offenen Kinder- und Jugendeinrichtungen						0 €	530.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €
BK 11.02	Geschwister-Scholl-Haus	investiv	2018	Bettenhausen	I. Vorbereitung der Einzelmaßname		30.000 €				
BK 11.04	Haus der Jugend - Außenbereich	investiv	2018	Unterneustadt	VIII. Wohnumfeldmaßnahme		500.000 €				
Sozialraumorientierte Vernetzung der Bildungs-/ Betreuungseinrichtungen und weiterer Initiativen in den Stadtteilen						0 €	0 €	~~15.000 €~~	0 €	0 €	25.000 €
SoE 05	Sozialraumanalyse Kasseler Osten	vorbereitende Planung	2021 ff.	Unterneustadt, Bettenhausen	I. Vorbereitung der Einzelmaßname						25.000 €
~~BK 02~~	~~Ausbau der Vernetzungsarbeit nach dem Vorbild der Bildungsregion Waldau~~	~~vorbereitende Planung~~	~~2019 ff.~~	~~Unterneustadt, Bettenhausen~~	~~I. Vorbereitung der Einzelmaßname~~	-	-	~~15.000 €~~			
Städtebauliche und freiraumplanerische Quartierskonzepte und Maßnahmen						830.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	100.000 €

Maßnahmen Nr. ISEK	Text Maßnahme	Art des Vorhabens	Umsetzungs-zeitraum	Stadtteil	Kostenart	Anmeldung 2016	Anmeldung 2017	Anmeldung 2018	Anmeldung 2019	Anmeldung 2020	Anmeldung 2021 -2026
StE 07	Joseph-von-Eichendorff-Schule Abbruch Schulgebäude zugunsten von Wohnzwecken und vorgeschalteter städtebaulicher Realisierungswettbewerb	vorbereitende Planung, investiv (Abriss)	2017/2018	Bettenhausen	I. Vorbereitung der Einzelmaßname und VI. Ordnungsmaßnahme	830.000 €					
StE 13	Flächenmanagement Pilotmaßnahmen zur Entwicklung von brach gefallenen Gewerbeflächen bzw. Aktivierung untergenutzter Flächen	vorbereitende Planung/ investiv	2021 ff.	Bettenhausen, Unterneustadt	I. Vorbereitung der Einzelmaßname						100.000 €
Öffentliche Spiel- und Sportplätze, Quartiersplätze, Grünanlagen Herstellung, Umgestaltung und Erweiterung, Sanierung						0 €	0 €	550.000 €	250.000 €	0 €	20.000 €
UE 09	Familiensportpark im Kasseler Osten Konzept und Umsetzung	vorbereitende Planung / investiv	2019/ 2020	Unterneustadt, Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme			350.000 €			
UE 11.2	Spielplatz Hafenstraße	investiv	2021 ff	Unterneustadt	VIII. Wohnumfeldmaßnahme						20.000 €
UE 12.1	Errichtung eines Mehrgenerationenspielplatz Großalmeroder Straße in Verbindung mit Maßnahme BK 07.4 Stadtteilzentrum Agathof e.V.	investiv	2019/ 2020	Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme			200.000 €			
UE 13.2	Bolz- und Spielplatz Jahnstraße Entwicklung Sport und Spielplatz	investiv	2020 ff	Unterneustadt	VIII. Wohnumfeldmaßnahme				250.000 €		
Vorhaben zur Verbesserung des Wohnumfeldes						0 €	0 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	260.000 €
UE 12.2	Wohnumfeld Dormannweg Schaffung und Attraktivierung von Spiel- und Aufenthaltsgelegenheiten	investiv	2021 ff	Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme						60.000 €
WO 1.1	Haus und Hofprogramm Hafenstraße Private Maßnahmen	investiv	2019 ff	Unterneustadt	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden			100.000 €	100.000 €	100.000 €	200.000 €
Fuß- und Radwegeoffensive - Förderung des Rad- und Fußverkehrs						0 €	0 €	455.000 €	150.000 €	550.000 €	150.000 €
MI 01.4	Königinhofstraße Ausbau und Vernetzung als nutzerfreundliche Radwegeverbindung	vorbereitende Planung/ investiv	2019/ 2020	Bettenhausen	I.Vorbereitung der Einzelmaßnahme			100.000 €			
MI 01.7	Forstfeldstraße bis Söhrestraße/ Leipziger Straße Teilbereich der neuen grüne Trasse von Lohfelden bis Bahnhof Bettenhausen.	vorbereitende Planung/ investiv	2021 ff	Bettenhausen	I.Vorbereitung der Einzelmaßnahme						150.000 €
MI 01.11	Radwegeführung Eichwald - Leipziger Platz Lückenschluss	investiv	2020 ff	Bettenhausen	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme				150.000 €		
MI 03.1	Fahrradverleihsystem Konrad im Kasseler Osten Ausweitung Stationen Unterneustadt und Bettenhausen	investiv	2019	Unterneustadt, Bettenhausen	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse			25.000 €			
MI 03.3	Unterneustädter Kirchplatz Fußgängerfreundliche Ampelschaltungen	investiv	2019	Unterneustadt	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse			18.000 €			
MI 03.3.1	Unterneustädter Kirchplatz Anpassung der Überwege und Aufstellbereiche (Schulweg)	investiv	2019	Unterneustadt	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse			212.000 €			
MI 03. 6	Erweiterung der (Rad-)Abstellanlagen in den Stadtteilzentren	investiv	2019 ff	Unterneustadt, Bettenhausen	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse			100.000 €			

Maßnahmen Nr. ISEK	Text Maßnahme	Art des Vorhabens	Umsetzungs-zeitraum	Stadtteil	Kostenart	Anmeldung 2016	Anmeldung 2017	Anmeldung 2018	Anmeldung 2019	Anmeldung 2020	Anmeldung 2021 -2026
UE 07	Erweiterung / Verlängerung des Fuldauferweges	investiv	2021 ff	Unterneustadt	VIII. Wohnumfeldmaßnahme					550.000 €	
Platz der Deutschen Einheit, Leipziger Straße und Umfeld						0 €	230.000 €	0 €	0 €	1.000.000 €	0 €
StE 01	Leipziger Straße Integrierte Hauptverkehrsstraßenentwicklung	vorbereitende Planung	2017/ 2018	Unterneustadt/ Bettenhausen Bausteine des städtebaulichen Rahmenplan	I. Vorbereitung der Einzelmaßname		20.000 €				
StE 05	Entwicklungskonzept nördliche Unterneustadt Vernetzung und „Sprung über die Fulda“	vorbereitende Planung	2017/2018				50.000 €				
StE 06	Platz der Deutschen Einheit und städtebauliches und freiraumplanerisches Entwicklungskonzept für das Umfeld	vorbereitende Planung	2017/ 2018				80.000 €				
StE 08	Entwicklungsstudie für den Bereich Platz der Deutschen Einheit, Hallenbad Ost, Leipziger Straße, Ölmühlenweg und Yorkstraße	vorbereitende Planung	2017/ 2018				80.000 €				
MI 01.1	Platz der Deutschen Einheit - Dresdener Straße Lückenschluss und Alternativroute für Fuß- und Radverkehr	investiv	2020 ff	Unterneustadt	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse					600.000 €	
MI 01.13	Leipziger Straße Radverkehr: Lückenschluss zum Platz der Deutschen Einheit	investiv	2021 ff	Bettenhausen	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse					200.000 €	
UE 06.3	Yorckstraße Wegeverbindung und Fahrradroute im Zusammenhang mit den Maßnahmen StE 01 und MI 01.1	investiv	2021 ff	Unterneustadt	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse					200.000 €	
Förderung einer nachhaltigen und intermodalen Mobilität						0 €	~~20.000 €~~	182.602 €	247.500 €	167.398 €	0 €
~~MI 03.2~~	~~Schulisches Mobilitätsmanagement Pilotprojekte 'Schulweghelden', Zu Fuß zur Schule, bewegter Schulweg, Beteiligungsprojekt mit einzelnen Schulen für Schulwege ohne Elterntaxi~~	~~vorbereitende Planung, investiv~~	~~2018~~	~~Unterneustadt, Bettenhausen~~	~~IV. Öffentlichkeitsarbeit~~	-	~~10.000 €~~				
MI 03. 5	Verbesserung der Straßenräume Unterschiedliche Bausteine , z.B. Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Errichtung von Sitz- und Spielrouten, Erhöhung Verkehrssicherheit	investiv	2020	Unterneustadt, Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme				50.000 €		
MI 03.5.1	Platz- und Straßenraumgestaltung Hafenstraße; Mittel aus 2018 aus Rest Sonderkontingent Wohnen	Planung + Investiv	2019 - 2021	Unterneustadt	VIII. Wohnumfeldmaßnahme			182.602 €	150.000 €	167.398 €	
MI 03. 7	Aktionstage und Veranstaltungen: Einrichtung temporärer Spielstraßen als Aktions- und Spielfläche	investiv	2020	Unterneustadt, Bettenhausen	IV. Öffentlichkeitsarbeit				12.500 €		
MI 03. 8	Verbesserung des Verkehrsklimas und der Verkehrssicherheit	investiv	2020	Unterneustadt, Bettenhausen	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse				12.500 €		
~~MI 08~~	~~Verkehrsberuhigung vor Schulen / Kitas und auf Schulwegen Grundschule Unterneustadt, Losseschule, Grundschule/ Kita Eichwäldchen, Hafenbrücke/ Hafenstraße, Eichwaldstraße, Dormannweg, Bunte Berna, Maulbeerplantage~~	~~vorbereitende Planung/ investiv~~	~~2018~~	~~Unterneustadt, Bettenhausen~~	~~VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse~~		~~10.000 €~~				

Maßnahmen Nr. ISEK	Text Maßnahme	Art des Vorhabens	Umsetzungs-zeitraum	Stadtteil	Kostenart	Anmeldung 2016	Anmeldung 2017	Anmeldung 2018	Anmeldung 2019	Anmeldung 2020	Anmeldung 2021 -2026
MI 10	Verkehrsberuhigung in zentralen Bereichen Ausweisung von Geschwindigkeitsreduzierungen sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung	investiv	2020	Unterneustadt, Bettenhausen	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse				22.500 €		
Umweltbezogene Maßnahmen zur Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur und zur Umsetzung von Klimaschutzzielen						0 €	392.500 €	0 €	100.000 €	1.100.000 €	305.000 €
UE 01	Freiraumplanerisches Strukturkonzept zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und zur Vernetzung der Grünräume, Spiel- und Aufenthaltsflächen	vorbereitende Planung/ investiv	2018	Unterneustadt, Bettenhausen	I. Vorbereitung der Einzelmaßnahme		42.500 €				
UE01.1	Grünraumvernetzung durch Straßenraumbegrünung	investiv	2020	Unterneustadt, Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme				100.000 €		
UE 02	Fortführung der Renaturierung an den Gewässern Losse und Wahlebach	vorbereitende Planung/ investiv	2021 ff	Unterneustadt, Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme					1.100.000 €	
MI 01.9	Neue grüne Wegeverbindung 'Hafengleis' ab Hallenbad Ost zum Hafen	investiv	2018/ 2019	Unterneustadt, Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme		350.000 €				
MI 01.12	Losse - Lossestraße - Am Lossewerk Entwicklung und Ausbau als grüne und blaue Achse	investiv	2021 ff	Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme						25.000 €
UE 08	Parkartige Durchgrünung im Bereich des Bettenhäuser Bahnhofs Konzept und Umsetzung	vorbereitende Planung/ investiv	2021 ff	Bettenhausen	VIII. Wohnumfeldmaßnahme						280.000 €
	Steuerung/ Öffentlichkeitsarbeit				2.121.500 €	82.500 €	171.500 €	207.500 €	207.500 €	207.500 €	1.245.000 €
	Kompetenzzentrum				II. Steuerung	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	75.000 €
	Stadtumbaumanagement				II. Steuerung	60.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	120.000 €	720.000 €
	Broschüren, Folder, Druckkosten, Bauschilder etc.				IV. Öffentlichkeitsarbeit		12.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	90.000 €
	Öffentlichkeitsarbeit, Einweihungsfeste				IV. Öffentlichkeitsarbeit	10.000 €	12.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	90.000 €
	Beteiligungsprojekte (z.B. Hafen 17, Sandershaus e.V.)				IV. Öffentlichkeitsarbeit		15.000 €	45.000 €	45.000 €	45.000 €	270.000 €
	Summe Maßnahmen gesamt und nach Jahren				12.427.000 €	1.147.000 €	3.820.390 €	2.317.602 €	1.147.500€	2.917.398 €	940.000 €
	Summe Maßnahmen und Steuerung/ Öffentlichkeitsarbeit gesamt und nach Jahren				14.548.500 €	1.229.500 €	3.991.890 €	2.525.102 €	1.355.000€	3.124.898 €	2.185.000 €

7 Organisations- und Beteiligungsstruktur

7.1 Lokale Partnerschaft

Der Magistrat der Stadt Kassel hat am 29.August 2016 folgenden Beschluss gefasst:
„Die Stadt Kassel richtet im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau in Hessen für das Fördergebiet Unterneustadt-Bettenhausen eine Lokale Partnerschaft ein. Aufgabe der Lokalen Partnerschaft ist die lenkende Begleitung und Unterstützung der Stadtumbauentwicklung
• durch ihre Mitwirkung an der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts, durch Beratung und Information von Planern, Verwaltung und Entscheidungsträgern (Expertenfunktion),
• durch ihre Funktion als Multiplikator in den eigenen Wirkungskreis (Multiplikatorenfunktion) und
• als Träger eigener privater und zivilgesellschaftlicher Initiativen und Projekte zur Unterstützung der Ziele des Stadtumbauprogramms (Trägerfunktion).

Die Lokale Partnerschaft setzt sich zusammen aus den relevanten Akteuren des Stadtumbauprogramms: Immobilienwirtschaft, Zivilgesellschaft, soziale Einrichtungen, Wirtschaft, Kultur und Verwaltung. Die Benennung der Mitglieder erfolgt durch den Stadtbaurat.“

Am 25. April 2017 hat die Auftaktveranstaltung zur Einrichtung dieses Gremiums stattgefunden, am 27. Juni 2017 fand die konstituierende Sitzung statt. Die Lokale Partnerschaft setzt sich aus 15 lokalen Vertretern und Ortsvorstehern und 7 Vertretern aus der Verwaltung zusammen.

Die unten angefügte Geschäftsordnung ist im Entwurf erarbeitet und wird z.Z. mit den Mitgliedern des Gremiums abgestimmt.

Geschäftsordnung

Lokale Partnerschaft Stadtumbau in Hessen

Fördergebiet Unterneustadt - Bettenhausen

Präambel

Zentrales Kennzeichen des Programms Stadtumbau in Hessen ist die Programmvorbereitung und -umsetzung in öffentlich-privater Partnerschaft. Durch eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure sollen die unterschiedlichen Interessen koordiniert, Eigeninitiativen der Privaten geweckt und unterstützt sowie die lokalen Ressourcen gebündelt werden.

Das Förderprogramm gibt vor, dass im Programmgebiet eine Lokale Partnerschaft zu gründen ist, die sich aus Vertretern von Wirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft zusammensetzt.

Die Lokale Partnerschaft Unterneustadt – Bettenhausen wurde vom Magistrat der Stadt Kassel mit Beschluss vom 29. August 2016 eingerichtet.

Die Lokale Partnerschaft soll die Stadtteilentwicklung bis zum Ende der Programmlaufzeit im Jahr 2025 bzw. bis zum Abschluss der einzelnen Maßnahmen, spätestens bis Ende des Jahres 2027, begleiten.

Die Lokale Partnerschaft besteht aus lokalen Vertretern aus dem Fördergebiet und Vertretern der Stadtverwaltung. Sie arbeiten kooperativ und konsensorientiert zum Wohle des Fördergebietes Unterneustadt-Bettenhausen zusammen.

Mitglieder

Die Lokale Partnerschaft versteht sich als Informations- und Konsultationsgremium, in dem relevante Akteure der Stadtteile, zum Beispiel Unternehmer, Grundstücks- und Immobilieneigentümer, Bewohner, Vertreter von Kultur- und Sozialeinrichtungen, gemeinsam mit der Verwaltung Konzepte und Maßnahmen zur Stärkung des Fördergebietes Unterneustadt - Bettenhausen entwickeln, realisieren und verstetigen.

Die Mitglieder werden als Person berufen, nicht als Abgeordnete einer Institution, Einrichtung etc.. Als Mitglieder gesetzt sind die Ortsvorsteher der Stadtteile Unterneustadt und Bettenhausen. Für die lokalen Vertreter ist die Nennung einer Stellvertretung möglich.

Die Anzahl der lokalen Vertreter ist auf 15 begrenzt. Die Vertreter der Verwaltung sollen nicht mehr als ein Drittel der Lokalen Partnerschaft ausmachen. Der Stadtbaurat benennt die Mitglieder der Lokalen Partnerschaft (vgl. Anhang).

Aufgaben

Aufgabe der lokalen Vertreter ist die lenkende Begleitung und Unterstützung der Stadtteilentwicklung[1]

- sie beraten die Verwaltung, Entscheidungsträger und Planer bei der Fortschreibung und Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzeptes (Expertenfunktion),
- sie agieren als Multiplikator im eigenen Wirkungskreis (Multiplikatorenfunktion),

[1] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Stadtumbau in Hessen, Leitlinien zum Förderprogramm von Oktober 2009

- sie sind Träger eigener privater und zivilgesellschaftlicher Initiativen und Projekte zur Unterstützung der Stadtteilentwicklung (Trägerfunktion),
- sie vertreten einzelne fachliche Themenbereiche als inhaltliche Schwerpunkte (vgl. Eigentümerforen, Gebäudebörse),
- sie unterstützen die Evaluation des Programms und
- sie entwickeln und unterstützen gemeinsam mit den Vertretern der Verwaltung die Umsetzung einer prozessbegleitenden Kommunikationsstrategie.

Weitere Aufgaben der Lokalen Partnerschaft können sich aus dem aktuellen Verfahrensstand zur Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzeptes bzw. der darin enthaltenen einzelnen Maßnahmen ergeben.

Zuständigkeit und Handlungsrahmen

Alle grundsätzlichen die Stadtteilentwicklung betreffenden Entscheidungen werden der Lokalen Partnerschaft zur Konsultation vorgelegt. Hierzu gehören insbesondere[2]

- Beschlüsse zum Integrierten Entwicklungskonzept,
- Zeit- und Maßnahmenplanung, Fördermittelplanung etc.,
- Entscheidungen zur Beantragung von Fördermitteln,
- ggf. Entscheidungen im Zusammenhang mit Verfügungsfonds.

Die Konsultation zielt grundsätzlich auf einen Konsens innerhalb der Lokalen Partnerschaft ab. Sollte die Lokale Partnerschaft mit ihrem Meinungsbild nicht geschlossen auftreten können, können sich die lokalen Vertreter in eigener Verantwortung öffentlich äußern und darstellen.

In Konfliktsituationen mit Magistrat / Verwaltung können sich die lokalen Vertreter an die Ortsbeiräte Unterneustadt und Bettenhausen wenden, um über eine entsprechende Beschlussfassung der beiden Ortsbeiräte das Thema in die politische Beratung einzubringen.

Sitzungen

Die Lokale Partnerschaft tagt in einem vierteljährlichen Turnus bzw. bedarfsangepasst. Der folgende Sitzungstermin wird am Ende der jeweiligen Besprechung gemeinsam festgelegt.

Einladung und erforderliche Unterlagen werden von der Geschäftsstelle den Mitgliedern spätestens eine Woche vor Sitzungsbeginn per Email zugesandt.

Die Sitzungen werden von der Geschäftsstelle geleitet.

Die Geschäftsstelle verfasst ein Ergebnisprotokoll. Die Sitzungsprotokolle der Lokalen Partnerschaft werden auch an die Mitglieder der Ortsbeiräte Unterneustadt und Bettenhausen weitergegeben sowie auf der Homepage der Stadt Kassel veröffentlicht.

Die Sitzungen sind in der Regel öffentlich.

Geschäftsstelle

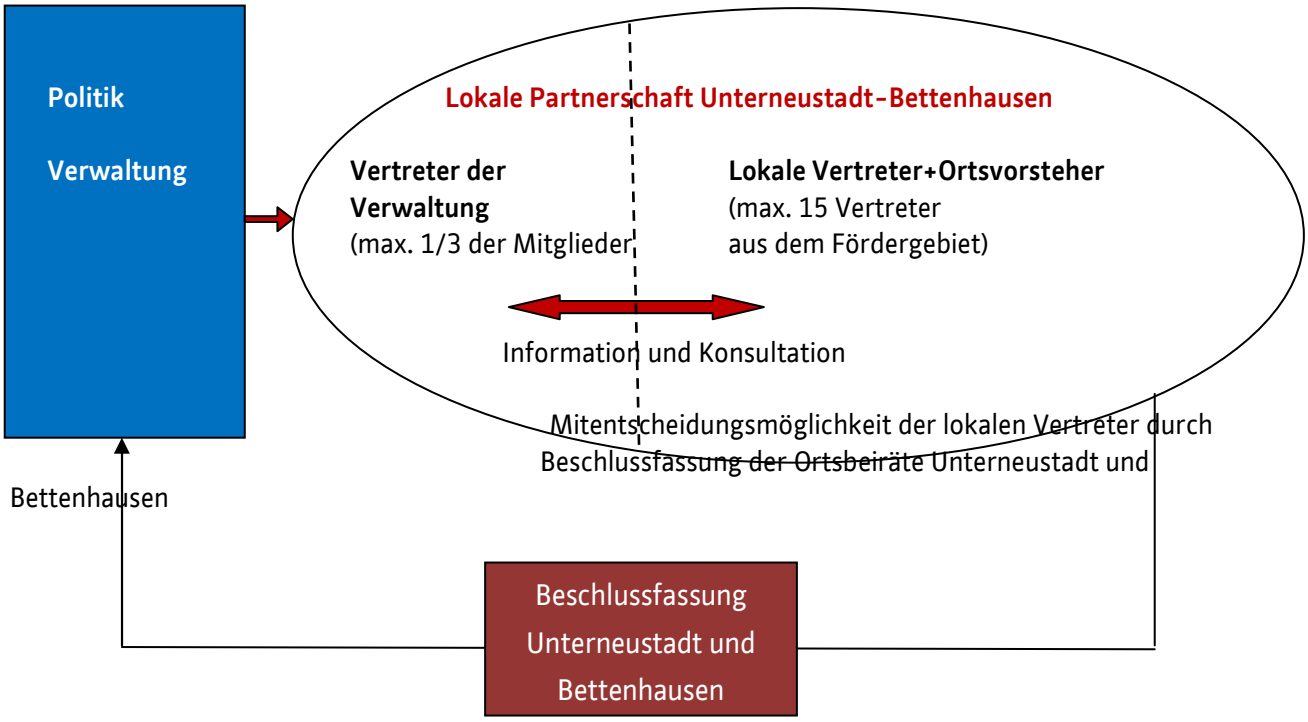
Die Geschäftsstelle der Lokalen Partnerschaft liegt bei der Stadt Kassel bzw. beim zu beauftragenden Stadtumbaumanagement.

[2] vgl. Anmerkung 1

Anhang:

Mitglieder der Lokalen Partnerschaft und Organisationsmodell:

Lokale Vertreter und Ortsvorsteher		**Vertreter der Verwaltung**
Hr. Schleißing	*Ortsvorsteher Unterneustadt*	Hr. Lange
Hr. Schäfer	*Ortsvorsteher Bettenhausen*	*Umwelt- und Gartenamt Abt.*
Hr. Röse	*Diakonie Wohnstätten gGmbH*	*Freiraumplanung*
Hr. Burfeind	*Stadtteilzentrum Agathof e.V.*	Hr. Dr. Förster
Fr. Meyer-Kluge	*Diakonisches Werk Region Kassel*	*Straßenverkehrs- und Tiefbauamt Abt.*
Hr. Reißmann	*Sozialgruppe Kassel e.V.*	*Verkehrsplanung*
Hr. Dr. Werner	*Herderschule*	Fr. Nutz
Hr. Herzog	*Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung BÖF*	*Umwelt- und Gartenamt Abt. Klimaschutz und Energieeffizienz*
Hr. Traut	*Eigentümer*	Fr. Gerhold
Fr. Aczay	*Bengii*	*Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und*
Hr. Spohr	*Casseler Sport Club 03 e. V.(CSC)*	*Denkmalschutz Abt. Stadtplanung*
Hr. Leuer	*Fußball*	Fr. Spielmeyer
Hr. Kannenberg	*Kulturfabrik Salzmann*	*Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und*
Fr. Eing	*Sandershaus e.V.*	*Denkmalschutz Abt. Stadtplanung*
	Grabelandgemeinschaft	Fr. Ritter
Hr. Reuting	*Unterneustadt*	*Jugendamt*
	Stiftung" Hessisches Waisenhaus zu Kassel"	Hr. Spangenberg *Liegenschaftsamt*



7.2 Stadtumbaumanagement

Stadtumbaustandort / Interk. Kooperation	Stadt Kassel
Stadt / Gemeinde	Kassel
Stadtumbaugebiet	Unterneustadt-Bettenhausen
Maßnahmenbezeichnung	Stadtumbaumanagement

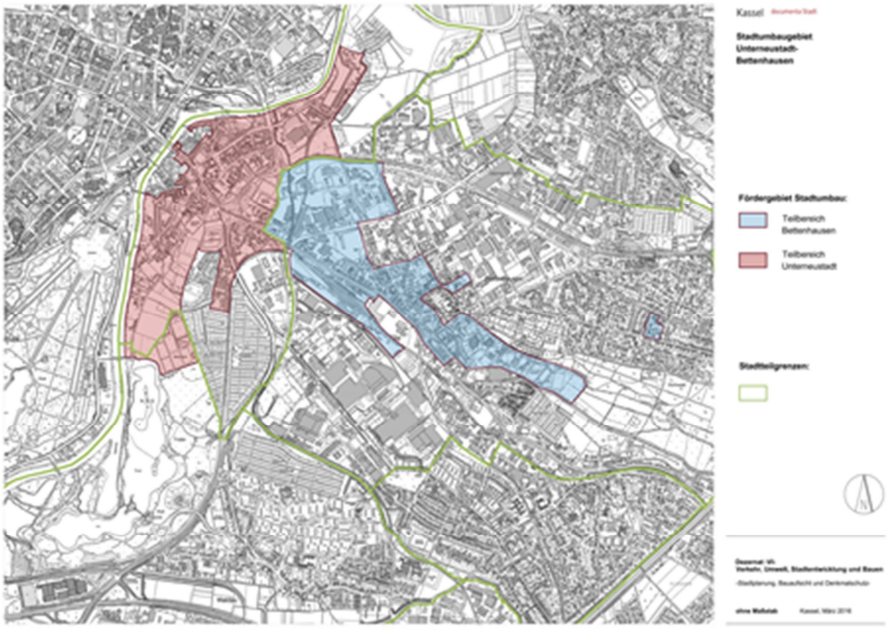
Kurzbeschreibung der geplanten Maßnahme

Das Stadtumbaumanagement - als Teil der Steuerungsstruktur – soll die Stadt Kassel bei der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Kasseler Osten unterstützen und beraten. Es stellt eine zentrale Schnittstelle zwischen den Stadtumbauakteuren aus Politik, Verwaltung und Lokaler Partnerschaft dar.
Aufgrund des damit verbundenen Aufwands soll für das Stadtumbaumanagement ein externes Fachbüro mit der Aufgabe beauftragt werden.

Der Stadtumbaumanager ist der zentrale Kümmerer innerhalb des Stadtumbauprozesses. Er hat insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Sicherstellung der Programmumsetzung im Stadtumbaugebiet Unterneustadt-Bettenhausen sowie Einhaltung der Zeit- und Finanzplanung
- Koordination und Bündelung weiterer stadtumbaurelevanter Aktivitäten und Einzelmaßnahmen durch private Dritte oder andere öffentliche Stellen
- Steuerung den komplexen Prozess des Stadtumbaus
- Vorbereitung und Moderation von Veranstaltungen zum Stadtumbau
- Vermittlung und Moderation zwischen den unterschiedlichen Interessen des Stadtumbaus mit dem Ziel einer integrierten Stadtentwicklung
- Schnittstellenmanager und Informationsdrehscheibe zwischen der Kommune, der Lokalen Partnerschaft, örtlichen Vereinen, Initiativen und den Bürgern
- Sprachrohr und Ansprechpartner für alle Prozessbeteiligten
- Initiiert und steuert eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung und Unterstützung privater Haus- und Grundstückseigentümer und Einzelhändler
- Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes nach Aufforderung durch den Auftraggeber.

Grundlage der Stadtteilentwicklung Unterneustadt-Bettenhausen und des Stadtumbaumanagements ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzeptes Kasseler Osten, das in einem breit angelegten öffentlichen Diskussionsprozess in 2013/2014 erarbeitet und im Juli 2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen wurde.

Lageplan inkl. Stadtumbaugebiet / Entwurfspläne / Fotos Bestandssituation	

Aussage zur geplanten Maßnahme im ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) bzw. IHK (Integriertes Handlungskonzept)	Sofern durch Förderprogramme eine gebietsbezogene Förderung erreicht werden kann, kann für das definierte Gebiet z. B. ein 'Stadtteilmanagement oder Gebietsmanagement' eingerichtet werden, dass folgende Aufgaben übernehmen kann: Fachliche und sachliche Konkretisierung und Umsetzung der stadtteil-/ gebietsbezogenen Maßnahmen des integrierten Entwicklungskonzeptes Zeitplanung für Einzelprojekte, Erstellung von Finanzierungs- und Fördermittelkonzepten Organisation und Moderation eines Stadtteil-/ Gebietsgremiums und themenbezogener Arbeitskreise Aktivierung lokaler Akteure (inkl. der lokalen Wirtschaft); Initiierung, Aufbau und Begleitung von Projekten zur Vernetzung im Stadtteil/ Gebiet, Aktivierung von Bewohnergruppen, Aufbau selbsttragender Strukturen Koordination des gesamten Kommunikations- und Abstimmungsprozesses zwischen den beteiligten Akteuren und Fachämtern Partizipation, Öffentlichkeitsarbeit und Einbindung bürgerschaftlichen Engagements, insbesondere auch von bisher nicht oder schlecht erreichbaren Bevölkerungsgruppen Anlaufstelle für die Belange der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen des Förderprogramms

Lage der geplanten Maßnahme im Stadtumbaugebiet	Das Stadtumbaumanagement ist im gesamten Stadtumbaugebiet Unterneustadt-Bettenhausen tätig und im Rahmen seiner Aufgaben verortet.
Zielsetzungen und Inhalte	Fachliche Unterstützung bei der Durchführung des Förderprogramms entsprechend den Zielsetzungen der nachhaltigen Stadtentwicklung, Schnittstelle zwischen Verwaltung, der Lokalen Partnerschaft, örtlichen Vereinen, Initiativen und den Bürgern Zentraler Ansprechpartner, im Quartier verortet und präsent Gewährleistung einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit
Arbeitsschritte und Durchführungszeitraum	Die Maßnahme soll zeitnah entsprechend den Vergabegrundsätzen für den Programmzeitraum 2017 – 2020, vorbehaltlich der Mittelverfügbarkeit, ausgeschrieben und vergeben werden.
Träger/Betreiber der Maßnahme	Stadt Kassel Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Obere Königsstraße 8 34112 Kassel Petra Gerhold, Tel.. 0561 787 2105 petra.gerhold@kassel.de Annette Spielmeyer Tel.: 0561 787 6152 annette.spielmeyer@kassel.de bzw. das beauftragte externe Stadtumbaumanagement
Nutzer der Maßnahme	Stadtumbauakteure aus Politik, Verwaltung und Lokaler Partnerschaft, Bürgerinnen und Bürger der Stadtteile, örtliche Vereine, Initiativen, Haus- und Grundstückseigentümer, Einzelhändler.

Gesamtkosten der Maßnahme	120.000 €/ Jahr
Sonstige Finanzierungen/ Fördergeber:	Keine
Förderfähige Kosten aus den Programm Stadtumbau nach Kostenarten	Gesamtkosten 120.000 € Kostenart III. Vergütung von Beauftragte

Vorlage Nr. 101.18.1058

25. September 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57 a "Stadtvillenpark Marbachshöhe" (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ und der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (‚Bebauungspläne der Innenentwicklung‘) durchgeführt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4), eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Anlage 5) sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Vorlage zu seiner Sitzung am 20. September 2018 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 29. August 2018 und 24. September 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/ 57 a
„Stadtvillenpark Marbachshöhe“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung
Der Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ der Stadt Kassel ist die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ für die ehemalige E.ON-Fläche bzw. Kasernenfläche Mecklenburger Straße/Bärenreiterweg am Rande des Quartiers Marbachshöhe.
Ziel und Zweck der Planung ist es, entsprechend der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Kasseler Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und somit auch einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.
Das Plangebiet umfasst das Flurstück der Flur 11 in der Gemarkung Wahlershausen: 9/127 (ein ca. 3 m breite Fläche im Norden gehört nicht zum Geltungsbereich dazu).

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von zehn Stadtvillen mit 46 Wohnungen. Zudem ist die Errichtung von Tiefgaragen/Garagengeschossen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.
Die bestehende Halle mit Tiefgarage wird zum Parken genutzt. Das daran anschließende Bürogebäude wird erhalten und weiterhin als Büro genutzt. In der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze der Büronutzung nachgewiesen, in der Halle gibt es weitere Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Stadtvillenparks Marbachshöhe und das angrenzende Wohngebiet.

2. Verfahren
Mit Schreiben vom 24. Mai 2013 hat der Vorhabenträger die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt.

Der Bebauungsplan hat die Neuordnung ehemaliger Kasernen- bzw. Gewerbeflächen in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.
Der formelle Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/57a wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage am 09.12.2013 gefasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit , Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Zur **frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (1) BauGB wurde das geplante Vorhaben am 22. August 2013 im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirates Bad Wilhelmshöhe durch den Vorhabenträger öffentlich präsentiert. Im Rahmen eines Termins zur frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB am 10. Juli 2013 im Rathaus der Stadt Kassel wurde die Planung den wesentlichen Behörden vorgestellt.

Zur **Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz öffentlich aus.
Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Ämter, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.
Aufgrund vorgebrachter Anregungen wurde die Planung geändert.
Der geänderte Entwurf lag gem. § 4a (3) BauGB erneut im Zeitraum vom 28.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 öffentlich aus und wurde den beteiligten Behörden erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung 2018
Aufgrund einer geänderten Konzeptionierung des Vorhabens im Westteil (Erhalt des Bürogebäudes und der Stellplätze) wurde der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst und erneut gem. § 4a (3) BauGB öffentlich ausgelegt vom 26.02.2018-23.03.2018. Parallel dazu wurden die Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die neue Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.
Die eingegangenen Anregungen enthielten ausschließlich Hinweise und Anregungen die lediglich redaktionelle Anpassungen erforderten und sind mit im Durchführungsvertrag berücksichtig worden.
Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung ist mit ergänzenden Informationen zu den vorgesehenen Baumpflanzungen als Anlage beigefügt.

3. Kosten
Die Vorhabenträgerin hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden sämtliche Kosten, die in Zusammenhang mit der Planung und der Ausführung stehen, vom Vorhabenträger übernommen.

4. Durchführungsvertrag
Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum wird festgelegt, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, und die genaue Beschreibung des Vorhabens wird formuliert.

gez.
Mohr

Kassel, 23. Juli 2018

Stadtplanung und Bauaufsicht

Stand: **23. Juli 2018**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerbeteiligung (Offenlage) gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB **sowie der Erneuten Beteiligung und der zweiten erneuten Beteiligung** gem. § 4a (3) BauGB

	Beteiligte	Offenlage					Erneute Offenlage					2. erneute Offenlage				Seite
		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)	
A	**Ämter**															
-	Zukunftsbüro - 102 -			X	-				X	-						-
1	Feuerwehr - 37 -	X			03.03.2014							X			15.03.2018	4
2	Schulverwaltungsamt - 40 -		X		11.03.2014											5
3	Jugendamt - 51 K -		X		05.03.2014											6
4	Bauaufsicht - 632 -		X		25.02.2014								X		19.03.2018	7
5	Landschaftsplanung - 634 -	X			25.02.2014							X			23.03.2018	7
6	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -	X			18.02.2014		X			20.05.2014		X			16.03.2018	11
7	Die Stadtreiniger Kassel - 70 -	X			28.01./11.02.2014			X		06.05.2014				X	-	19
8	KASSELWASSER - 71 -	X			27.01./11.02.2014								X		01.03.2018	19
9	Frauenbüro - VF -		X		06.03.2014											20
B	**Träger öffentlicher Belange**															
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		X		11.02.2014								X		14.03.2018	21
11	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG		X		22.01./04.02.2014								X		05.03.2018	22
12	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG		X		29.01.2014											22
13	Städtische Werke Netz + Service GmbH	X			23.01./05.02.2014									X	-	22
14	Koordinierungsbüro f. Raumordnung u. Stadtentwicklung	X	X		26.02.2014											23
15	Regierungspräsidium Kassel				04.03.2014 /		X			08.05.2014		X			19.03.2018	23

	Beteiligte	Offenlage					Erneute Offenlage					2. erneute Offenlage				Seite
		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellungnahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellungnahme	Datum der Stellung-nahme(n)	
16	Zweckverband Raum Kassel	X			03.03.2014 /		X			09.05.2014			X		19.03.2018	29
17	Friedhofsverwaltung Kassel		X		16.01./05.02.2014											30
18	Umwelt- und Gartenamt - 67 - UNB/UWB	X			06.03.2014				X	-		X			16.03.2018	31
19	E.On Kraftwerke GmbH		X		18.03.2014											34
-	Naturschutzbund Deutschland, Landesverb. Hessen e.V.			X	-									X	-	-
20	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	X			10.02.2014											34
-	BUND, Kreisgeschäftsstelle Kassel			X	-											-
-	BUND Hessen e.V.			X	-											-
21	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen		X		05.02.2014											35
-	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.			X	-											-
C	**Private Stellungnahmen**															
22	G. Hones & Dr. R. Schnause, Mecklenburger Str. 13c, 34131 Kassel	X			20.02.2014		X			06.05.2014						35
23	André Schiffmann, Mecklenburger Str. 13a, 34131 Kassel	X			25.02.2014											39
24	Erika u. Manfred Dworog, Mecklenburger Str. 13, 34131 Kassel	X			26.02.2014		X			08.05.2014						41
25	Stephan Schimmelpfennig, Mecklenburgerstraße 13d, 34131 Kassel	X			26.02.2014		X			04.05.2014						45
26	Thomas Weigel, Mecklenburger Straße 9d, 34131 Kassel	X			27.02.2014											49

Offenlage

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplan in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Es wurden fünf private Stellungnahmen eingereicht.

24 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01 und 03.02.2014 und gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen 24 Ämtern und Trägern öffentlicher Belage haben 19 schriftliche Stellungnahmen abgegeben.

Erneute Offenlage

Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen (im Rahmen der Offenlage) wurde die Vorhabenplanung geändert und der Bebauungsplan angepasst. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war entsprechend gem. § 4a (3) BauGB erneut auszulegen und Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen erneut einzuholen (Erneute Offenlage).

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans lag von 28.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Weiter wurden sechs Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von den vorgenommenen Änderungen betroffen wurden, gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 24.04.2014 erneut am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage bzw. der erneuten Beteiligung gingen drei private Stellungnahmen sowie vier Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Zweite erneute Offenlage

Aufgrund einer Änderung in der Konzeption (Erhalt Bürogebäude und Nutzung Garage) wurde die Vorhabenplanung geändert und der Bebauungsplan angepasst. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war entsprechend gem. § 4a (3) BauGB erneut auszulegen und Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen erneut einzuholen (2. erneute Offenlage).

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans lag von 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018 gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB erneut im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Weiter wurden 15 Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von den vorgenommenen Änderungen betroffen wurden, gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 20.02.2018 erneut am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage bzw. der erneuten Beteiligung gingen keine privaten Stellungnahmen sowie zehn Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Nachfolgend werden alle vorliegenden Stellungnahmen (gekennzeichnet mit Offenlage, erneute Offenlage bzw. 2. erneute Offenlage) mit Abwägungsempfehlung dargestellt.

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
Ämter			
1	Feuerwehr - 37 -	**Schreiben vom 03.03.2014 (Offenlage)** Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung: 1. Werden im Plangebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt). 2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. 3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit eienr Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 4. Die Erschließungsstraße („Privatstraße“) ist so zu gestalten, dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes das Planungsgebiet in vorwärts gerichteter Fahrt verlassen können (z.B. durch Errichtung eines Wendehammers). 5. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.	Die Informationen und Hinweise betreffen die konkrete Bauausführung und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		6. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. 7. Sollte die Erschließungsstraße („Privatstraße“) keinen eigenen Straßennahmen erhalten, so ist sie als Stichstraße zusätzlich zum Straßennamenschild mit den Hausnummern der anliegenden Objekte zu kennzeichnen. 8. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. **Schreiben vom 15.03.2018 (2. Erneute Offenlage)** Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine ergänzenden Forderungen zu meiner Stellungnahme vom 03.03.2014 erhoben.	**Keine Abwägung erforderlich.**
2	Schulverwaltungsamt - 40 -	**Schreiben vom 11.03.2014 (Offenlage)** Bei der geplanten Bebauung ist mit circa 10 Stadtvillen und insgesamt 48 neuen Wohnungen unterschiedlicher Größe zu rechnen. Es ist in diesem Teil von Kassel nicht davon auszugehen, dass zu einem großen Teil Familien mit mehreren Kindern die Wohneinheiten bewohnen werden. Ein Zuzug von Familien wäre aber aufgrund des Zuschnitts der Wohneinheiten möglich. Da nicht jede Familie ein Kind im Grundschulalter haben wird, soll eine Prognose angenommen werden, dass durch die neue Bebauung circa 10 bis 15 Grundschulkinder in dieses Wohngebiet zuziehen werden. Ausgehend von den bisher festgelegten Grundschulbezirken kann das Baugebiet nur in den Grundschulbezirk der Grundschule Am Heideweg gegeben werden. Der Schulweg wäre in diesem Fall zwar über die stark befahrene Druseltalstraße zu meistern, die jedoch ausreichend mit einer	**Keine Abwägung erforderlich.**

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Fußgängerampel abgesichert ist. Die Länge des Schulweges beträgt circa 1,2 km. Die Grundschule Am Heideweg ist eine dreizügig geführte Schule, die zum Schuljahr 2014/15 einen weiteren Raum an den Hort abgibt (insgesamt nutzt der Hort dann vier Räume). Laut der Einschulungsprognose für die Schule sind in den kommenden fünf Jahren durchgehend dreizügige Einschulungszahlen zu erwarten. Die Schule Am Heideweg hat eine Einschulungsquote von circa 0,64 %. Diese ungewöhnlich hohe Anzahl von Kindern, die nicht in ihrer vorgesehenen Grundschule eingeschult werden, erklärt sich durch die im Grundschulbezirk angesiedelten Privatschulen (Waldorfschule, Montessorischule, Freie Schule Kassel) und auch der Reformschule. Zusätzlich wird ab dem Schuljahr 2014/15 eine Internationale Grundschule in Kassel entstehen, die ebenfalls im Bereich der Marbachshöhe gebaut wird und fußläufig von der geplanten Bebauung gut zu erreichen wäre. Aus Sicht des Schulverwaltungsamtes steht einer Bebauung „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ nichts entgegen. Die voraussichtlich zuziehenden Kinder könnten in der Grundschule Am Heideweg untergebracht werden. Es ist davon auszugehen, dass einige Eltern auch private Schulen in der Umgebung wählen würden.	
3	Jugendamt - 51 -	**Schreiben vom 05.03.2014 (Offenlage)** Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände im Hinblick auf das o.g. Bebauungsvorhaben. Es handelt sich um eine derzeit nicht frei zugängliche Fläche und nach Kenntnisstand von - 51 – besteht auch keine sog. inoffizielle Nutzung des Brachgeländes.	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Im Hinblick auf die Freiraumnutzung und Aufenthaltsqualität in dem neu entstehenden Quartier ist es zu begrüßen, dass die PKW-Stellplätze unterirdisch untergebracht werden, so dass im Quartier kein bzw. kaum Park-/Such-Verkehr zu erwarten ist. Laut Konzept des Vorhabenträgers ist durch die unterschiedlichen Wohnungstypen eine generationenübergreifende Mischung beabsichtigt. Insbesondere für Familien werden die Lage und das Wohnungsangebot interessant sein. Für ältere Kinder und Jugendliche gibt es im Umkreis attraktive Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, innerhalb des Quartiers und der großzügig angelegten Freiflächen sollten jedoch Kleinkindspielbereiche eingeplant werden. Sofern möglich sollte dies im B-Plan vermerkt sein.	Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist am Ende der geplanten Privatstraße bereits ein Spielplatz eingetragen. Gem. § 8 HBO ist der Vorhabenträger zur Anlage eines Spielplatzes verpflichtet. Da es sich um private Freiflächen handelt und nicht um öffentliche Spielplätze, ist eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
4	Bauaufsicht - 632 -	**Schreiben vom 25.02.2014 (Offenlage)** Gegen den geplanten Entwurf des o.a. B-Planes bestehen keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		Schreiben vom 19.03.2018 (2. Erneute Offenlage) Gegen die geänderten/ergänzten Teile des überarbeiteten Entwurf des o.a. B-Planes bestehen keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**
5	Landschaftsplanung - 634 -	**Schreiben vom 25.02.2014 (Offenlage)** Stellplätze: Die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Bereich der Grundstücksfreiflächen – außerhalb der Baugrenzen – sollte zur Gewährleistung der Freiraumqualität im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterbleiben. Die Vorgartenbereiche der Gebäude zur Erschließungsstraße sind entsprechend zu gestalten und von Stellplätzen freigehalten werden.	Gemäß Projektbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen untergebracht. Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist aktuell nicht vorgesehen. Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist am Ende der geplanten Privatstraße bereits ein Spielplatz eingetragen. Gem. § 8 HBO ist der Vorhabenträger zur Anlage eines Spielplatzes verpflichtet.

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Versorgung mit Spielplätzen: Die vorliegenden Planunterlagen treffen keine Aussagen zum Thema Kinderspiel im Wohnumfeld. Aufgrund der geplanten Anzahl und Größe der Wohneinheiten ist von einer entsprechenden Zahl an Kindern im Plangebiet auszugehen. Gemäß Vorgaben des § 8 der Hessischen Bauordnung (HBO) ist bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen im wohnungsnahen Bereich („Baugrundstück“) ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen. Zwar befindet sich im nahen Umfeld ein Spielplatz (Mecklenburger Straße). Bei einer Entfernung von ≥ 200 m kann aber nicht mehr von einer unmittelbaren Nähe gesprochen werden. Eine Eignung für im Plangebiet wohnende Kleinkinder (0-6 Jahre) ist nicht gegeben. Diese halten sich in der Regel im unmittelbaren Wohnumfeld auf und fühlen sich dort sicher. Zudem unterliegt der genannte Spielplatz an der Mecklenburger Straße bereit jetzt einer erheblichen Frequenz, so dass ein zusätzlicher Bedarf an Spielfläche, auch für ältere Altersklassen entstehen wird. Eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen/Spielplätzen, insbesondere für die Alterklasse 0 – 6 Jahre, sollte bereits auf Ebene der Bauleitplanung und im Vorhaben- und Erschließungsplan durch entsprechende Festsetzung bzw. Darstellungen gewährleistet werden. Die Versorgung mit wohnungsnahen Spielplätzen ist in der Begründung zum Bebauungsplan zu thematisieren. Durch eine Verortung im Plan bzgl. der Anlage eines Spielplatzes können zudem spätere Konflikte – z.B. bzgl. Lärmemissionen für die Wohnbebauung – vermieden werden. **Schreiben vom 23.03.2018 (2. Erneute Offenlage)** Aus Sicht der Abteilung Landschaftsplanung nehmen wir zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Die Auflistung der Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes vom 12.02.2018 zum Entwurf vom 22.04.2014 ist unvollständig.	Da es sich um private Freiflächen handelt und nicht um öffentliche Spielplätze, ist eine Regelung im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Textliche Festsetzung 2.3 und 3.4 Stellplätze: Die textliche Festsetzung 3.4 wurde mit dem Zusatz „Besucherstellplätze“ geändert. In unserer Stellungnahme vom 25.02.2014 hatten wir zu den Stellplätzen angeregt, die Anlage zusätzlicher Stellplätze im Bereich der Grundstücksfreiflächen – außerhalb der Baugrenzen- zur Gewährleistung der Freiraumqualität im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auszuschließen. Diese Forderung halten wir aufrecht. Dementsprechend ist auch die textliche Festsetzung 2.3 anzupassen. Stellplätze für das Bürogebäude und für das Gebiet Wohnen sollen ausschließlich in den Gebäuden und in der vorhandenen Halle untergebracht werden. Die Aussage in der Abwägung, dass „die Anlage von Stellplätzen aktuell nicht vorgesehen“ ist, wird von hier als nicht ausreichend angesehen um das Parken in der Freifläche langfristig zu verhindern. **Textliche Festsetzung 4.1 Grundstücksfreiflächen:** Der Grünflächenanteil soll von vorher 50% auf nun 40% im Gebiet „Wohnen“ und 25% im Gebiet „Bürogebäude und Garage“ reduziert werden. Dies wird in der Begründung (Nr. 8) nicht erwähnt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere obige Anregung zu den Stellplätzen und auch auf einen Widerspruch zur Stellplatzsatzung, wonach Stellplätze in Wohngebieten nur zulässig wären, wenn 50% der Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet sind. Außerdem stimmt die Festsetzung 4.1 zu Strauchpflanzungen hinsichtlich des Anteils zur Pflanzenverwendung gemäß Pflanzliste A 4.7 nicht mit der Begründung (S. 24) überein und ist zudem missverständlich und unangemessen (Verhältnis Rasenansaat zu Pflanzflächen) Die Festsetzung sollte wie folgt geändert werden: ***„Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsflächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste A 4.7 zu bepflanzen.“***	Gemäß Projektbeschreibung im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die erforderlichen Stellplätze in Garagengeschossen bzw. Tiefgaragen untergebracht. Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist nicht vorgesehen. Der Zusatz „Besucherstellplätze“ wird gestrichen. Die textliche Festsetzung 2.3 setzt die zulässige Art der Nutzung fest. Sie legt nicht die Zulässigkeit der Stellplätze fest, daher ist keine Änderung erforderlich. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.** In der Begründung wird das Thema Freiflächenanteile unter dem Punkt 7.4 erwähnt. Die Begründung wird zur Klarstellung zu diesem Thema überarbeitet. Die Tabelle und die zugehörige Erläuterung im Kapitel 8 der Begründung werden korrigiert. Die textliche Festsetzung wird zur Klarstellung umformuliert. Es wird folgendes ergänzt: „30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. auch Textfestsetzung 4.2).“ Die zweite Satzhälfte zur Pflanzliste wird als separater Satz formuliert und wie folgt geändert „Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2).“

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsflächen sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste A 4.7 zu bepflanzen.“	**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
		Textliche Festsetzung 4.2 Anpflanzen von Bäumen Die gewählten Formulierungen lassen zu, dass - obwohl je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen wäre - das Grundstück in Gänze ohne einen einzigen Baum bepflanzt werden könnte. Die ersatzweise zu pflanzende Hecke müsste noch nicht einmal standortgerecht sein. Die Umsetzung der Formulierung „Großkronige Bäume werden wie vier Einzelbäume gewertet“ würde die geforderte Baumzahl um 75% auf dann gerade einmal 19 Bäume für das gesamte Areal reduzieren. Es sollte folgende Bepflanzung erreicht werden: • Bei einem Geltungsbereich von ca. 15.000 m² sind bei 1 Baum/200 m² 75 Bäume zu pflanzen. • Davon sind 15 Bäume als großkronige Arten 1. Ordnung festzusetzen, großkronige Bäume werden wir zwei Einzelbäume gewertet. 45 Bäume sind als klein- oder schmalkronige Bäume festzusetzen. • Für max. 10 kleinkronige Bäume können je 10 laufende Meter standortgerechte Hecke aus Arten gemäß der Artenliste (siehe A 4.7) gepflanzt werden. Wir schlagen daher folgende Festsetzung vor: ***„Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste A 4.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.***	In den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird zur Klarstellung umformuliert, dass nicht ausschließlich Hecken gepflanzt werden können. In der Vorhabenplanung sind groß- und kleinkronige Bäume sowie Hecken geplant. Die Begründung wird in Kapitel 7.4 entsprechend ergänzt.

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro Baum 10 lfm Hecke aus standortgerechten Sträuchern, Arten gemäß der Artenliste (siehe A 4.7) gepflanzt werden.“ ***Mindestens 15 Bäume sind als großkronige Bäume erster 1. Ordnung zu pflanzen. Großkronige Bäume werden wir zwei Einzelbäume gewertet.***	In den textlichen Festsetzungen wird klargestellt, dass Bäume nur teilweise durch Hecken ersetzt werden können. Es wird folgende Erläuterung in Klammern aufgenommen: „max. 50% der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume können auf diese Art ersetzt werden“ **Der Anregung wird teilweise gefolgt.**
		Bisher fehlen Angaben zur Pflanzqualität. Wir schlagen folgende Ergänzung vor: ***„Bäume sind in der Pflanzqualität 3 mal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 2 mal verschult, Höhe 60-100 cm zu pflanzen.“***	Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen und in der Begründung in Kapitel 7.6 erläutert.
		Es fehlen Vorgaben zu vorhandenen Bäumen, die sich aus der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung ergeben. Wir schlagen folgende Ergänzung vor: ***„Vorhandene Bäume sowie erforderliche Bäume nach der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung (Ersatzbäume für bereits beseitigte Bäume) können auf die geforderte Baumzahl angerechnet werden.“***	Eine entsprechende Ergänzung wird zur Klarstellung aufgenommen. **Den Anregungen wird gefolgt.**
		Textliche Festsetzung 4.6 Pflanzstreifen zur Fassadenbegrünung: Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sollte festgelegt und die Bäume im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt werden. Die Breite des Pflanzstreifens sollte auf mindestens 2,50 m vergrößert werden. Diese Bäume sind nicht auf die Baumpflanzungen unter Textlicher Festsetzung 4.2 anzurechnen. Dies ist unter 4.6 zu ergänzen.	Die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung war vorab mit der Landschaftsplanung abgestimmt worden. Die Nicht-Anrechenbarkeit auf die Festsetzung 4.2 wird zur Klarstellung in den textlichen Festsetzungen ergänzt. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**

6	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -	**Schreiben vom 18.02.2014 (Offenlage)** Nachfolgend nehmen wir zum o.g. Bebauungsplanentwurf Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung:	
		1. Anpassungsarbeiten (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für diese Anpassungsarbeiten trägt der Vorhabensträger. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.	1. Die Hinweise zu den notwendigen Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Weiter enthält der Durchführungsvertrag eine entsprechende Regelung (Abstimmung, Kostenübernahme).
		2. Die Privatstraße zur inneren Erschließung ist mit 4,00 m sehr schmal geplant, zumal notwendige Bordanlagen die nutzbare Breite weiter verringern. Parken und Begegnungsverkehr sind hier nicht möglich. Es ist weiterhin zu prüfen, ob die Privatstraße ausreichend Platz zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen bietet. Da auch die vorhandenen Häuser 11 bis 13e über eine sehr schmale Stichstraße der Mecklenburger Straße erschlossen werden und um hier Konflikte mit dem Verkehr aus den geplanten Tiefgaragen zu vermeiden, sollten die beiden südöstlichen Baufelder des Baugebietes inkl. der Tiefgaragenzufahrt ebenfalls über die Privatstraße erschlossen werden. Eine Querschnittsaufweitung der Privatstraße auf 5,00 m sollte in Abstimmung mit den Leitungsträgern ausreichen.	2. Insgesamt werden 18 Wohneinheiten über die geplante Privatstraße im Inneren des Quartiers erschlossen. Die Privatstraße dient der Zufahrt zu den angegliederten Garagen, das Abstellen von Fahrzeugen auf der Straßenfläche ist nicht vorgesehen. Da auch der Zugang zu den Gebäuden über die Privatstraße erfolgt, ist hier Schrittgeschwindigkeit gewollt. Die Breite der Privatstraße wurde im Entwurf der erneuten Offenlage von bisher 4,00 m auf jetzt 4,50 m geändert; bei Bedarf können zwei Fahrzeuge in Schrittgeschwindigkeit aneinander vorbeifahren. Die vorgetragenen Hinweise zur Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben, der die Leitungsverlegung im weiteren Verfahren mit den Leitungsträgern abgestimmt. Da das Gelände komplett in Privatbesitz verbleibt, können die Leitungen auch in den angrenzenden Grünflächen verlegt werden. Städtebauliche Zielsetzung der Entwicklung ist die Schaffung einer grünen Mitte als Aufenthaltsraum für die Bewohner des Gebietes. Die Anbindung der beiden süd-östlichen Stadtvillen am Stichweg Mecklenburger Straße über die geplante Privatstraße würde zusätzlichen Verkehr auf der Privatstraße und somit im Inneren des Quartiers bedeuten. Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als

			Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw's möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferverkehr als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen.
		3. Die Tiefgaragenausfahrten sind so zu gestalten, dass die Fahrzeugführer vor dem Ausfahren ein ausreichendes Sichtfeld in die Zufahrtstraße erhalten. 4. Fahrradabstellanlagen gem. Stellplatzsatzung müssen auf den Privatflächen nachgewiesen und vorgesehen werden.	3. + 4. Die Hinweise zu Tiefgaragenausfahrten und Fahrradabstellanlagen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.
		Schreiben vom 20.05.2014 (Erneute Offenlage) Nachfolgend nehmen wir zum o.g. Bebauungsplanentwurf Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung:	
		– Die in den Plänen eingetragenen Fahrradstellplätze entsprechen mengenmäßig den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Ergänzend unserer letzten Stellungnahme vom 18.02.2014 sei folgendes angemerkt:	Die Anregungen zur Anzahl der Fahrradabstellplätze werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

		Die Erfahrung zeigt aber, dass dieses Angebot nicht mehr den tatsächlichen Bedarf widerspiegelt und nicht zukunftsweisend ist. Allen die Pro-Kopf-Verfügbarkeit von Fahrrädern in Deutschland (Mobilität in Deutschland) betrug im Jahr 2002 noch 0,8 Räder und 2008 schon 0,9 Fahrräder. Andere Studien (Fahrrad-Monitor Deutschland 2013) zeigen auf, dass es im Schnitt 2,4 Fahrräder pro Haushalt gibt. Entsprechend den Regelwerken (Empfehlungen für den Ruhenden Verkehr, Hinweise zum Fahrradparken) sind pro 30 – 40 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, zzgl. Besucherstellplätze (Fahrradbügel, eingangsnah) vorzusehen. Die Fahrradstellplätze für die Bewohner müssen vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden, sind aber auch im Gebäude (z.B. Fahrradkeller) möglich. Somit wird eine regelmäßigere Verwendung des Fahrrades entsprechend z.B. den veränderten und zukünftigen Verkehrsverhalten (siehe Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Kassel) deutlich begünstigt. Folgende Anzahl ist entsprechend der Nutzer zu empfehlen: a) Einzelhäuser mit kleinen Wohneinheiten (65 m²): 2 Stellplätze für die Bewohner + 1 Fahrradbügel für Besucher b) Doppelhäuser mit größeren Wohneinheiten (125 m²): 3,5 – 3,25 Stellplätze für die Bewohner + 2 Fahrradbügel für Besucher	Die notwendige Anzahl von Fahrradabstellplätzen ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, sondern wird für die gesamte Stadt Kassel im Rahmen der Stellplatzsatzung geregelt.
		– Die Grundstückseinfriedung ist – wie bereits in der Stellungnahme vom 18.02.2014 aufgeführt – so zurück zu nehmen, dass insbesondere für die ausfahrenden Kfz (ab der Grundstücksgrenze) die Sichtbeziehung (Anfahrsicht, RASt) sichergestellt ist. Die Sichtdreiecke sind diesbezüglich frei von Hindernissen und Bewuchs zu halten. Somit wird die Verkehrssicherheit sichergestellt. Weiterhin verbessert sich somit auch die Sichtbeziehung auf den Gehweg und die Fußgänger.	Der Hinweis zur Grundstückseinfriedung und der Berücksichtigung von Sichtdreiecken wird ebenfalls an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben.

		– Es gelten weiterhin die Aussagen unserer Stellungnahme vom 18.02.2014.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
		Schreiben vom 16.03.2018 (2. erneute Offenlage) Nachfolgend nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung: <u>Bildliche Darstellung</u>	
		Die Fahrbahnbreite der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage des Bürogebäudes ist mit 4,00 m zu schmal geplant zumal notwendige Bordanlagen die nutzbare Breite weiter verringern. Wir empfehlen diese auf 4,50 m zu verbreitern, um den Begegnungsfall Pkw-Pkw zu ermöglichen. Folglich müssten wahrscheinlich die 12 Fahrradabstellplätze verlegt werden.	Die Fahrbahnbreite ist kein geänderter Teil der 2. erneuten Offenlage. Es wird kein Begegnungsverkehr erwartet. **Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.**
		Zu Seite 3 UNTERGESCHOSS/RUHENDER VERKEHR: Auch in der Tiefgarage des Bürogebäudes sollten Radabstellanlagen vorgesehen werden. Diese sollten abschließbar sein und sich nahe des Aufzuges bzw. der Treppe befinden.	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.
		Laut Stellplatzsatzung ist ab 20 nachzuweisenden Stellplätzen ein rollstuhlgerechter Stellplatz erforderlich. Wir empfehlen, diesen zur besseren Erkennbarkeit entsprechend kenntlich zu machen.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		<u>Textliche Festsetzungen</u> Die Festsetzung zur Anzahl der Fahrradabstellplätze muss Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Daher muss der Schlüssel in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Wir empfehlen. mindestens eine Anzahl von Radabstellplätzen herzustellen, die sich aus den Vorgaben der Regelwerke (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, EAR 05, Anhang B.2) ergibt:	Die Anzahl der Fahrradstellplätze wird in der Stellplatzsatzung geregelt. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan unter Punkt C Hinweise vorhanden.

		• 1 Radabstellplatz je 30 m² Gesamtwohnfläche (Einwohner) • 1 Radabstellplatz 1e 200 m² Gesamtwohnfläche (Privatwohnungen. Besucher) • 0,3 Radabstellplätze je Arbeitsplatz (Beschäftigte, Büros etc.) Die Werte sind auf ganze Zahlen aufzurunden. Die Fahrradabstellplätze für die Bewohner sollten vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich, eingangsnah) und witterungsgeschützt auf dem Grundstück angeordnet werden, sind aber auch im Gebäude, beispielsweise einem Fahrradkeller, möglich (Hinweise zum Fahrradparken). Für oberirdische Besucherradabstellplätze sind Vorderradklemmbügel wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügeln auszuschließen (Hinweise zum Fahrradparken, 3.2.2 Andere Halterformen).	Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung. Sie werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		Es ist in den textlichen Festsetzungen schriftlich festzuhalten, dass die privaten Straßen für den Radverkehr freigegeben werden.	Es handelt sich um einen privaten Erschließungsweg. Ein Netzzusammenhang für den städtischen Radverkehr ist nicht gegeben. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		<u>Begründung zum Bebauungsplan</u> Wir möchten anmerken, dass der Inhalt des Planungsanlasses auf Seite 5 widersprüchlich ist: im ersten Absatz wird beschrieben, dass die zehn Stadtvillen entstehen sollen. Im dritten Absatz hingegen sind die zehn Stadtvillen bereits von 2015 bis 2017 entstanden. Scheinbar ist die Umsetzung bereits erfolgt Daher empfehlen wir eine andere Formulierung für den ersten Absatz zu wählen, wie beispielsweise: Für die Fläche des Bereiches Wohnen sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan für die Wohnnutzung zehn Stadtvillen mit 48 Wohnungen vor.	Die Begründung wird zur Klarstellung umformuliert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

		Auf der Seite 11 wird die Bestandssituation des ÖPNV sehr knapp dargestellt Hier möchten wir auf Folgendes hinweisen: Der Nahverkehrsplan der Stadt Kassel (von der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2014 beschlossen) beschreibt eine zumutbare Entfernung für die Erschließungsqualität wie folgt: „Es wird angestrebt, alle Wohn- und Gewerbegebiete und ÖPNV—relevanten Freizeiteinrichtungen in der Stadt Kassel mit dem ÖPNV zu erschließen. Als erschlossen gilt ein Gebiet dann, wenn es innerhalb eines Luftlinienradius von 300 Metern um die Haltestelle liegt ..." (Fortschreibung des Nahverkehrsplans der Stadt Kassel, 20110, Anforderungsprofil, Seite 18)	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		Die genannten Haltestellen hingegen befinden sich nach Markierung der Einzugsbereiche nicht alle im Radius der 300 m. Die Bushaltestelle „Dönche" liegt gerade außerhalb des Grenzbereiches (s. Anlage Bushaltestellenerschließung). Die Straßenbahnhaltestelle „Hasselweg“ befindet sich laut KASIS in ca. 900 m Entfernung (s. Anlage Straßenbahnhaltestellenerschließung). Nur die Bushaltestelle „Heideweg“ zählt zu einer guten Erschließung.	In der Begründung wird die Beschreibung der Bestandssituation des ÖPNVs angepasst.
		Weiterhin möchten wir auf die Liniennetzreform hinweisen, die am 25.03.2018 umgesetzt wird. Alle drei genannten Haltestellen werden bestehen bleiben. Die Erschließungsqualität verschlechtert sich somit nicht. Das Bedienungsangebot hingegen verändert sich, da es geringer wird.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
		Für die auf Seite 21 beschriebene Anlieferung über die Monteverdistraße wird in den beigefügten Planen kein Wendebereich ersichtlich.	

		Um die Verkehrssicherheit nicht zu beeinträchtigen, ist das Rückwärtseinfahren auf öffentliche Verkehrsflächen zu vermeiden. Verkehrsbeeinträchtigungen und —gefährdungen anderer Verkehrsteilnehmer durch Lieferverkehre müssen ausgeschlossen werden. Daher müssen die Abmessungen der Zufahrten bzw. die Zuwegung zur Anlieferstelle für die größten zu erwartenden Lieferfahrzeuge dimensioniert werden und ein Wendebereich unter Berücksichtigung der Schleppkurven in ausreichender Dimensionierung vorgesehen werden.	Der Anlieferverkehr über die Monteverdistraße beschränkt sich auf die tägliche Postbotenlieferung und ein bis zwei Mal die Woche Paketanlieferungen. Daher ist von einer ausreichenden Dimensionierung auszugehen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**
		Des weiteren befindet sich im Anlieferbereich zur Zeit eine Treppe. Eine barrierefreie Anlieferung zu gewährleisten, wird stark empfohlen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
		Es sollte eine größtmögliche Durchlässigkeit im B-Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere Verbindungen zwischen der neuen Erschließungsstraße, die am Wendehammer des Bärenreiterweges beginnt und der Mecklenburger Straße bzw. auch deren Stichstraße.	Die Erschließungsstraße des Wohngebiets und die Erschließung der Wohngebäude von der Mecklenburger Straße sind kein geänderter Teil im Rahmen der 2. Erneuten Offenlage.
		Für alle Gehwege soll eine Breite von 2,50 m vorgesehen werden. Alternativ ist zu überlegen, ob verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen werden.	
		Die Hauseingänge der Gebäude in der Mecklenburger Straße scheinen in direktem Übergang auf die Fahrbahn zu führen. Hiervon raten wir ausdrücklich ab. Es sollte ein ausreichend breiter durchgängiger Gehweg (s. oben) vor den neuen Gebäuden hergestellt werden.	
		<u>Allgemeine Hinweise</u> Alle Zu- und Ausfahrten zum öffentlichen Grund, inklusive der der Tiefgaragen, sind so auszugestalten. dass die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu keiner Zeit durch Bewuchs oder andere die Sicht beeinflussende Dinge behindert wird. Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe sind dauerhaft von Jeglicher Art von Sichthindernissen frei zu halten. Sichtbeziehungen sind durch die Freihaltung von Sichtdreiecken sicherzustellen (RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder). In der derzeitigen	Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Sie werden an den Vorhabbenträger weitergeleitet.

		Animation behindern Einfriedungen/Hecken die Sichtfelder bei den Tiefgaragen. Jegliche Anpassungsarbeiten (Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten trägt der Vorhabenträger. Der Bestand ist zu dokumentieren. Der Wendehammer ist für das Wenden von den größten zu erwartenden Lieferfahrzeugen ausreichend zu dimensionieren. -6623- weist darauf hin, dass es keine Einträge im Kataster gibt. Anlagen: Karten (Bushaltestellenerschließung, Straßenbahnhaltestellenerschließung)	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise zu den notwendigen Anpassungsarbeiten an den öffentlichen Verkehrsflächen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Zudem sind im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen vorgesehen. Der Wendehammer ist kein geänderter Teil im Rahmen der 2. Erneuten Offenlage. Die Privatstraße ist angedacht für die Anwohner (Zufahrt zu den Tiefgaragen der Wohnhäuser).
7	Die Stadtreiniger Kassel - 70 -	**Schreiben vom 28.01.2014 (Offenlage)** Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel generell keine Bedenken. Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Sollte sich die zentrale Sammelstelle im Anschlussbereich des Privatweges zum Bärenreiterweg als nicht praktikabel erweisen, wird eine Benutzung des Privatweges durch unsere Fahrzeuge erforderlich sein. In diesem Fall benötigen wir eine schriftliche Genehmigung zum Befahren des Privatweges. Außerdem muss der Privatweg in der Konstruktion für Fahrzeuge mit 26t Gesamtgewicht ausgelegt sein und der dargestellte Wendehammer muss mit seinen Abmessungen angepasst werden. Schreiben vom 11.02.2014 / 1. Offenlage	Die Informationen zur Anlage von Standplätzen für Abfallbehälter werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**

		Der nachgereichte Plan vom 06.11.2013 hat keine Auswirkungen auf unsere Stellungnahme vom 28.01.2014. **Schreiben vom 06.05.2014 (Erneute Offenlage)** Der überarbeitete Entwurf des o.g. Bebauungsplanes liegt vor. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 28.01.2014 und bitten um Beachtung.	
8	KASSELWASSER - 71 -	**Schreiben vom 27.01.2014 (Offenlage)** Unter Hinweis auf das Protokoll der Besprechung vom 10. Juli 2013 gibt es keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen B-Plan. Bei einem Versiegelungsgrad von weniger als 50% ist ein Anschluss an das bestehende Trennsystem in der Mecklenburger Straße möglich. Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserabflussmengen führen werden jedoch empfohlen. Die Kanäle in der Druseltalstraße sind ausgelastet und stehen für einen Anschluss des Planungsgebietes nicht zur Verfügung. Die Begrünung der Dachflächen wird ausdrücklich begrüßt. Schreiben vom 11.02.2014 Unter Hinweis auf das Protokoll der Besprechung vom 10. Juli 2013 und die Stellungnahme vom 27.01.2014 gibt es keine Einwände gegen den vorhabenbezogenen B-Plan.	Aufgrund der von Seiten des Straßenverkehrs- und Tiefbauamt geforderten Verbreiterung der privaten Verkehrsflächen, musste die Festsetzung, dass mind. 50 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen sind, im Entwurf der erneuten Offenlage geändert werden. Gemäß textlicher Festsetzung sind mind. 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen; entsprechend liegt der Versiegelungsgrad bei maximal 60 %. Weiter ist festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von mindestens 50 % der Grundstücksfläche vor Ort versickern können muss. Entsprechend sind Wege, Zufahrten, Terrassen usw. so auszubilden, dass Niederschlagswasser versickern kann oder in angrenzende Vegetationsflächen entwässert. Das heißt, dass maximal das Niederschlagswasser von 50 % der Grundstücksfläche – entsprechend der vorgetragenen Anregung – in das Kanalnetz eingeleitet wird, so dass weiterhin ein Anschluss an das bestehende Trennsystem in der Mecklenburger Straße möglich ist. Darüber hinaus wurde eine Dachbegrünung festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. **Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.**

		Schreiben vom 01.03.2018 (2. erneute Offenlage) Seitens KASSELWASSER gibt es keine Einwände oder Nachfragen zum o.g. Bebauungsplan.	**Keine Abwägung erforderlich.**
9	Frauenbüro - VF -	**Schreiben vom 06.03.2014 (Offenlage)** Es gibt vom Frauenbüro keine Einwände oder Nachfragen zum o.g. Bebauungsplan.	**Keine Abwägung erforderlich.**

Träger öffentlicher Belange			
10	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	**Schreiben vom 11.02.2014 (Offenlage)** Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Wir gehen davon aus, dass das Gebiet durch einen Investor erschlossen und bebaut wird. Es kann in Abhängigkeit vom Bedarf nicht ausgeschlossen werden, dass Kabel von weiter herangeführt und somit bereits versiegelte Flächen wieder aufgebrochen werden müssen. Um eine telekommunikationstechnische Versorgung des Baugebietes zu gewährleisten, bitten wir Sie bzw. den Investor uns frühzeitig im Zuge der Erschließungsplanung zu beteiligen. Aufgrund der immer schneller fortschreitenden technischen Entwicklung können wir erst dann die aktuellen Parameter (Telefonversorgung, Internetbandbreiten, etc.) mit Ihnen erörtern. Aus diesem Grunde wären wir für eine frühzeitige Kontaktaufnahme dankbar.	Die Informationen zur telekommunikationstechnischen Versorgung werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**

		Schreiben vom 14.03.2018 (2. erneute Offenlage) Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Bürogebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur liegt dem Bauherrenservice der Telekom bereits ein Auftrag vor. Durch die übrigen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	**Keine Abwägung erforderlich.**
11	Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG	**Schreiben vom 22.01.2014 (Offenlage)** Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. **Schreiben vom 05.03.2018 (2. erneute Offenlage)** Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Die Informationen zur telekommunikationstechnischen Versorgung werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.** **Keine Abwägung erforderlich.**
12	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG	**Schreiben vom 29.01.2014 (Offenlage)** Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**

13	Städtische Werke Netz + Service GmbH	**Schreiben vom 23.01.2014 (Offenlage)** Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass im geplanten Baubereich Strom-, Gas- und Wasserhausanschlussleitungen liegen. Weiterhin befindet sich im geplanten Baubereich eine LWL-Trasse. Unsere Leitungen und die dazugehörigen Armaturen dürfen bei der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt, beschädigt oder überbaut werden.	Die Informationen bestehenden Leitungstrassen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**
14	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung	**Schreiben vom 26.02.2014 (Offenlage)** Wir haben den oben genannten Bebauungsplan geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Anregungen oder Bedenken haben wir daher nicht vorzutragen.	**Keine Abwägung erforderlich.**
15	Regierungspräsidium Kassel	**Schreiben vom 03.03.2014 (Offenlage)** <u>Regionalplanerische Stellungnahme</u> Der o.g. Planung in der vorgelegten Form stehen keine Ziele des Regionalplans Nordhessen 2009 entgegen. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. <u>Stellungnahme Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung Der Geltungsbereich des o.a. Planungsvorhaben befindet sich, wie richtig in den Unterlagen wiedergegeben, innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum 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 zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v.g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots-	<u>Regionalplanerische Stellungnahme</u> **Keine Abwägung erforderlich.** <u>Stellungnahme Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung **Keine Abwägung erforderlich.**

		bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden.	
		Lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.	Die Informationen werden an den Vorhabenträger übermittelt.
		Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o.a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	
		Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz	Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz
		Der von Ihnen angefragte Planungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Wittich-Kaserne, das in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 611.000.053-000.002 mit dem Status „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“ eingetragen ist.	Die Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. **Keine Abwägung erforderlich.**
		Entlang der östlichen Flurstücksgrenze befanden sich ein Altöltank und eine Ölwechselrampe, die im Jahre 1997 zurückgebaut und durch Bodenaushub des belasteten Materials saniert worden sind. Hierzu liegt mir die Abschlussdokumentation vom 02.03.2001 auszugsweise in Kopie vor.	
		In 2,5 m bis 3,0 m Tiefe ist eine Restkontamination verblieben. Bei Bodeneingriffen entstehender Aushub ist gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen.	
		Bei anstehenden Baumaßnahmen, insbesondere bei den geplanten Abriss der ehem. Technischen Gebäude der Bundeswehr könnte ein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf entstehen bzw. ist hierbei wegen der Entsorgungsrelevanz des belasteten Materials das Abfallwirtschaftsdezernat in meinem Hause zu informieren und ggf. ein Rückbaukonzept mit Entsorgungsmanagement vorzulegen.	
		Aus altlasten- und bodenschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das o.a. Planungsvorhaben keine Bedenken.	
		Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

		Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte	Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte
		Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o.g. Vorhaben keine Bedenken. Die Belange werden nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		Dez. 31.5 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe	Dez. 31.5 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe
		Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o.g. Vorhaben nicht berührt.	**Keine Abwägung erforderlich.**
		<u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>	<u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>
		Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.	
		Hinweise und Anregungen:	
		Die Baufläche grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ den sog. Marbachsgrünzug an. Hierbei bitte ich zu beachten, dass die teilweise großkronigen, stadtbildprägenden Laubgehölze in das zukünftige Baufeld hineinragen und diese fachgerecht <u>vor</u> Beginn der Bautätigkeit zurück zu schneiden sind. Eine Beeinträchtigung bzw. Vitalitätsminderung der Gehölze sollte vermieden werden.	Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung von Fällarbeiten werden die erforderlichen Maßnahmen mit dem Umwelt- und Gartenamt geklärt.
		Ich bitte des Weiteren darum, aus der Gehölzartenliste die Esche (Fraxinus excelsior) zu streichen. Das durch den Schlachpiliz Hymenoscyphus	Wie angeregt, wurde die Esche im Entwurf der erneuten Offenlage aus der Pflanzliste entfernt.

		pseudoalbidus verursachte Eschentriebsterben führt nach jüngsten Beobachtungen derzeit verbreitet zum Absterben junger Eschengehölze, daher sollte auf deren Anpflanzung verzichtet werden. Die Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.	
		<u>Stellungnahme des Dez. 34 / Bergaufsicht</u> Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ nicht entgehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ausweislich hier vorhandener Unterlagen das betroffene Gebiet von zwei Bergwerksfeldern auf Braunkohle der E.ON, Postfach 1165, 34557 Borken, überdeckt wird. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu der Planung zu hören. Die Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	<u>Stellungnahme des Dez. 34 / Bergaufsicht</u> Die E.ON wurde am Verfahren beteiligt, siehe Stellungnahme vom 18.03.2014. Es werden keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert. **Keine Abwägung erforderlich.**
		Schreiben vom 08.05.2014 (Erneute Offenlage) <u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u> Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen:	Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Genehmigung von Fällarbeiten werden die erforderlichen Maßnahmen mit dem Umwelt- und Gartenamt geklärt.

		Ich bitte entsprechend zu beachten, dass die geplante Baufläche unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ des sogn. Marbachsgrünzug angrenzt. Da einige großkronige, stadtbildprägenden Laubgehölze teilweise in das zukünftige Baufeld hineinragen ist es notwendig, diese fachgerecht vor Beginn der Bautätigkeiten zurück zu schneiden. Eine Beeinträchtigung bzw. Vitalitätsminderung der Gehölze ist zu vermeiden. Der Gehölzrückschnitt ist aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar vorzusehen. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtvorschriften.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Anregung wird gefolgt.**
		Schreiben vom 19.03.2018 (2. Erneute Offenlage) <u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die geplanten Änderungen des B-Plan-Entwurfes vom 12.02.2018 problematisch beurteilt. Meinerseits ist leider festzustellen, dass mit jeder weiteren Beteiligung/Offenlage die grünplanerische Kompensation dezimiert wird. Im Entwurf vom 22.04.2014 wurde bereits der Anteil der Vegetationsflächen von einstig 50 % auf 40 % reduziert – ohne dafür adäquaten Ausgleich vorzusehen, während nunmehr im aktuellen Entwurf (Stand 12.2.18) die alleinig zum Erhalt festgesetzte Vegetationsfläche westlich der Garage (Bestand) ersatzlos gestrichen wurde. Darüber hinaus sieht der Entwurf (Stand 12.2.18) unter Punkt 4.4 . vor, die ursprünglich auf allen Gebäuden vorgesehene Dachbegrünung zu reduzieren, indem das Bürogebäude / Garage davon ausgenommen werden soll. Naturschutzfachlich ist dieses Vorgehen nicht akzeptabel. Ich bitte daher um Vorlage eines überarbeiteten Kompensationskonzeptes, da die hier innerhalb des B-Planes verbliebenen grünplanerischen Maßnahmen für den Gesamtausgleich (u.a. für die Beseitigung hochwertiger Gehölzstrukturen) nicht ausreichend sind. Vermutlich ist ein zusätzlicher Geltungsbereich außerhalb des B-Plangebietes erforderlich.	Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nicht erforderlich. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde detailliert auf Umweltaspekte eingegangen. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Art und Umfang der Bepflanzung und der Durchlässigkeit von befestigten Wegen und Terrassen getroffen. Der geänderte festgesetzte Anteil der Vegetationsflächen resultiert zum einen auf der Verbreiterung der internen privaten Erschließungsstraße des Gebiets „Wohnen“ und zum anderen auf dem Erhalt des bereits vorhandenen Bürogebäudes im Gebiet „Büro und Garage“. Dadurch verringert sich jeweils der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche. Der Erhalt vorhandener Gebäude wird dem Neubau an anderer Stelle und dem dortigen Verbrauch neuer Flächen vorgezogen. Auf den vorhandenen Gebäuden wurde nachträglich keine Dachbegrünung festgesetzt, es wurde aber eine Textfestsetzung zur Fassadenbegrünung neu aufgenommen. Insgesamt liegt der tatsächliche Anteil der Vegetationsflächen in der Vorhabenplanung über den festgesetzten Anteilen.

		Ich bitte außerdem um Prüfung, ob die Gehölzbestände an der westlichen Geltungsbereichsgrenze erhalten werden können (Eingriffsvermeidung). Zwangspunkte, warum z.B. die markante Sommerlinde (Solitärgehölz) Nr.2 (entsprechend der Bestandsnummerierung) beseitigt werden muss, sind für mich nicht erkennbar. Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht. <u>Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz</u> Aus Sicht der Fachdezernate werden zu o. g. Vorhaben folgende Hinweise und Anregungen genannt: **Dezernat 31.1 (Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz)** <u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u> Es wird auf die Stellungnahme vom 20.02.2014 verwiesen. Diese behält weiterhin Ihre Gültigkeit. <u>Altlasten, Bodenschutz</u> Der von Ihnen angefragte Planungsbereich befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Wittich-Kaserne. das in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 611 .000.053-0001002 mit dem Status „Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen“ eingetragen ist. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze befanden sich ein Altöltank und eine Ölwechselrampe, die im Jahre 1997 zurückgebaut und durch Bodenaushub des belasteten Materials saniert worden sind. Hierzu liegt mir die Abschlussdokumentation vom 02.03.2001 auszugsweise in Kopie vor.	Die Sommerlinde wird nicht beseitigt. Die etwas blassere Darstellung im V+E-Plan diente der besseren Sichtbarkeit darunterliegender Linien. Die Farbe des Baums im V+E-Plan wird angepasst. **Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.** Der Vorhabenträger wir darüber informiert. <u>Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz</u> Die Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

		<u>Stellungnahme des Dez. 34 / Bergaufsicht</u> Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. III/57 A „Stadtvillenpark Marbachshöhe“, auch nach nachmaliger Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahmen vom 11.02. und 14.03.2014, welche weiterhin Bestand haben. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.	
16	Zweckverband Raum Kassel	**Schreiben vom 03.03.2014 (Offenlage)** Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (wirksam seit dem 08.08.2009) enthält für den Bereich, auf den sich das Bauleitplanverfahren bezieht, die Darstellung „Gemischte Bauflächen“. Aus unserer Sicht kann der o.g. Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Das geplante Baugebiet stellt sozusagen das westliche Endstück der städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes auf der Marbachshöhe dar. Wir regen an, dass hier eine Durchlässigkeit mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung zu den weiter westlich angrenzenden Quartieren geschaffen wird. Das sollte für den KFZ-Verkehr aber besonders auch für Fußgänger und Radfahrer gelten. Diese Durchwegung sollte deutlich sichtbar sein und möglichst in Verlängerung der Mecklenburger Straße erfolgen. Die Erschließung der beiden südöstlichen Gebäude erfolgt über einen bestehenden Anliegerweg in Verlängerung der Mecklenburger Straße. Die zurzeit vorhandene Breite von 5 m erscheint sehr schmal, so dass	Eine öffentliche Wegeverbindung durch die geplante Wohnanlage ist nicht vorgesehen und könnte aufgrund der topographischen Gegebenheiten voraussichtlich nicht barrierefrei ausgeführt werden. Zudem bleibt die vorhandene Garage im westlichen Geltungsbereich erhalten und wird auch zukünftig gewerblich genutzt – eine Durchwegung kann daher nicht realisiert werden. Eine grundsätzliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist über den Privatparkplatz zwischen östlichem und westlichem Bärenreiterweg bereits heute gegeben. Eine entsprechende Fuß- und Radfahrerverbindung soll bei einer möglichen Bebauung des heutigen Parkplatzes gesichert werden. Eine Berücksichtigung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist jedoch nicht erforderlich. Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als

		eine Erschließung der Tiefgaragen der beiden Gebäude über den geplanten neuen inneren Erschließungsweg überdacht werden sollte. Die Nachverdichtung in diesem Bereich wir mit dem Hintergrund der Entwicklungsplanung des Zweckverbandes und auch im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung begrüßt. Weiter Hinweise und/oder Anregungen zu diesem Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.	Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferverkehr als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen.
		Schreiben vom 09.05.2014 (Erneute Offenlage) Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03.03.2014 und bedauern, dass eine Durchwegung des Geländes von Westen nach Osten keinen Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat, so dass die jetzige Trennung der beiden Quartiere weiterhin besteht. Weitere Hinweise oder Anregungen zu diesem Bauleitplanverfahren werden nicht vorgetragen.	Eine Realisierung der gewünschten Durchwegung kann aufgrund der o.g. Gründe nicht umgesetzt werden. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
		Schreiben vom 19.03.2018 (2. Erneute Offenlage) Zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes haben wir weder Hinweise noch Anregungen vorzutragen.	**Keine Abwägung erforderlich.**

17	Friedhofsverwaltung Kassel	**Schreiben vom 16.01.2014 und 05.02.2014 (Offenlage)** Die Friedhofsverwaltung hat gegen den o. g. Bebauungsplan keine Einwände, wenn es die Belange des Westfriedhofes hinsichtlich der gegebenen Ruhe und Pietät nicht beeinträchtigt.	Mit der weiteren baulichen Entwicklung der Siedlung Marbachshöhe sind keine Beeinträchtigungen des Westfriedhofes verbunden. **Keine Abwägung erforderlich.**
18	Umwelt- und Gartenamt - 67 – UNB/UWB	**Schreiben vom 06.03.2014 (Offenlage)** <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Allgemeine Gewässeraufsicht (-6722-):</u> Es bestehen keine Einwände. <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle, Bodenschutzbehörde (-6723-):</u> Im westlichen Bereich des Planungsgebietes (Bärenreiterweg 6-8) wurden seit 1992 durch das Gasversorgerunternehmen Südhannover-Nordhessen GmbH (SN-Gas) ein Zentrallager und Werkstätten betrieben. Unserer Kenntnis nach wurde dort Bau- und Betriebsmaterial gelagert. In der Werkstatt wurden Wartungs- und Reparaturarbeiten an mechanischen Mess- und Regelgeräten durchgeführt. In einem kleinen separaten Gebäude neben dem Wendehammer im südwestlichen Grundstücksbereich befand sich ein Tetrahydrothiophen-Lager (Odoriermittel = Riechstoff für geruchslose Stoffe wie Erdgas). Dabei handelt es sich um eine organische Schwefelverbindung (WGK 2). Unfälle/Schadensfälle im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind hier nicht bekannt. Es liegen uns zu der Fläche und dem Betrieb keine weiteren Hinweise vor, die einem konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Aus wasserbehördlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Wir gehen dabei davon	<u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Allgemeine Gewässeraufsicht (-6722-):</u> **Keine Abwägung erforderlich.** <u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle, Bodenschutzbehörde (-6723-):</u> **Keine Abwägung erforderlich.**

		aus, dass der Versiegelungsgrad bei der geplanten Bebauung so gering wie möglich gehalten wird. Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich durch die Baumaßnahme der Gesamtumfang bebauter sowie voll- und teilversiegelter Flächen im Gebiet nicht verändert. Die Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Halle sowie die Gestaltung von Wegen und befestigten Grundstückensflächen in wasserdurchlässiger Bauweise werden ausdrücklich begrüßt.	
		<u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (-6725-):</u>	<u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (-6725-):</u>
		Eingriffsregelung: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.	
		Artenschutz: Im Zuge der Vorhabensumsetzung muss der gesamte, das Grundstück prägende Gehölzbestand beseitigt werden.	Eine Beseitigung der Gehölzbestände bis Ende Februar 2014 wurde angestrebt, konnte jedoch aufgrund nicht vollständiger Bauantragsunterlagen nicht genehmigt werden.
		Aus fachlicher Sicht ist eine Beseitigung der Gehölze vor Beginn der Schutzfrist nach dem BNatSchG (01. März bis 30. September) zu empfehlen, um die Verbotstatbestände des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) ausschließen zu können. Um die Fällungen bis Ende Februar abschließen zu können, sind vorab genehmigungsfähige Bauantragsunterlagen einzureichen.	Daher müssen die Fällarbeiten voraussichtlich innerhalb der Schutzfrist durchgeführt werden. Hierfür kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, sofern erforderliche Schutzmaßnahmen (Absuchen der Gehölzbestände nach Nistplätzen u.ä.) berücksichtigt werden. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
		Schreiben vom 16.03.2018 (2. Erneute Offenlage)	
		<u>Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-):</u>	<u>Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde</u>
		Gegen die geänderten Teile bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Der Vollständigkeit und der Rechtsklarheit halber bitten wir, Ziffer 4.5 der Textllchen Festsetzung um folgenden Satz zu ergänzen:	**Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.**
		Dabei sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagwasser in den Untergrund / in das Grundwasser).	Der Punkt C Hinweise wird entsprechend ergänzt.

		Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (-6725-): Die B-Planentwürfe von 2014 und 2018 enthalten in den Begründungen widersprüchliche Aussagen zur Größe der geplanten Grünflächenanteile im zukünftigen Geltungsbereich. Der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf vom 22.04.2014 trifft auf Seite 22 unter Punkt 7.4 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" die Aussage, dass **mindestens 40% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche** anzulegen sind. Auf Seite 23 unter Punkt 8 „Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung' steht hingegen, **dass mindestens 50% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche** angelegt und unterhalten sowie mit Bäumen und Hecken bepflanzt werden. Untermauert wird diese Aussage durch die Tabelle Nr. 3, in der 50% der Fläche als Grünfläche aufgeführt sind. Im Bebauungsplanentwurf von 2018 sind diese Widersprüche noch enthalten (siehe Seite 23 und Seite 210), allerdings wird unter den textlichen Festsetzungen 7A Erhalt und Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich „Bürogebäude und Garage" eine weitere Reduktion auf lediglich 25% Vegetationsfläche vorgenommen. Somit werden wichtige Qualitätsansprüche im Hinblick auf gesundes Wohnen, Erhalt der Artenvielfalt im Stadtgebiet und Klimaanpassung weiter reduziert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Probleme, mit denen sich eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung in den nächsten Jahren auseinandersetzen muss wie z.B. Artensterben, Überwärmung von Städten, Sicherung der urbanen Lebensqualität, ist dies nicht zu befürworten. Aus diesem Grund lehnen wir eine Absenkung des Grünflächenanteils im Bereich Wohnen und Bürogebäude auf 40% bzw. 25 % ab.	Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Die Begründung wird entsprechend korrigiert. **Der Anregung wird gefolgt.** Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Gebiet war bereits zuvor zu über 50% bebaut bzw. versiegelt (vgl. Begründung Kapitel 8.1). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde detailliert auf Umweltaspekte eingegangen. Es wurden u.a. Festsetzungen zur Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Art und Umfang der Bepflanzung und der Durchlässigkeit von befestigten Wegen und Terrassen getroffen. Der geänderte festgesetzte Anteil der Vegetationsflächen resultiert zum einen auf der Verbreiterung der privaten internen Erschließungsstraße des Gebiets „Wohnen“ und zum anderen auf dem Erhalt des bereits vorhandenen Bürogebäudes im Gebiet „Büro und Garage“. Dadurch verringert sich jeweils der Anteil der nicht überbauten Grundstücksfläche. Der Erhalt vorhandener Gebäude wird dem Neubau an anderer Stelle und dem dortigen Verbrauch neuer Flächen vorgezogen. Auf den vorhandenen Gebäuden wurde nachträglich keine Dachbegrünung festgesetzt, es wurde aber eine Textfestsetzung zur Fassadenbegrünung neu aufgenommen. Insgesamt liegt der tatsächliche Anteil der Vegetationsflächen in der Vorhabenplanung über den festgesetzten Anteilen. **Die Bedenken werden nicht geteilt.** **Der Anregung wird gefolgt.**

		b+c) Textliche und zeichnerische Festsetzung Nach Punkt 3.4 „Nebenanlagen“ ist die Anlage von Besucherstellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte dies nur unter der Bedingung möglich sein, dass der festgelegte Vegetationsflächenanteil dadurch nicht unterschritten wird. Die unter Punkt 4.6 .Pflanzstreifen zur Fassadenbegrünung" festgesetzte Breite von 2m wird als zu schmal bewertet. Damit ein Baum (selbst eine schmalkronige Säulenzierkirsche) sich langfristig vital, arttypisch und ohne stärkere Fassadenrückschnitte entwickeln kann, sollte der Abstand auf mindestens 2,5 m erhöht werden. Darüber hinaus regen wir zur langfristigen Sicherung der Baumstandorte eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan an.	Die Festsetzung des Vegetationsflächenanteils ist einzuhalten, auch bei Anlage von Nebenanlagen. Die Anlage von Besucherstellplätzen ist nicht vorgesehen und wird aus der Textfestsetzung gestrichen. **Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgte in Abstimmung mit der Landschaftsplanung. Eine zeichnerische Festsetzung ist zur langfristigen Sicherung nicht erforderlich. Von einer zeichnerischen Festsetzung wird abgesehen, da die Darstellung im V+E-Plan für den Vorhabenträger bindend ist – durch den V+E-Plan inkl. Freiflächenplan verpflichtet sich der Vorhabenträger die Fassadenbegrünung herzustellen.
19	E.On Kraftwerke GmbH	**Schreiben vom 18.03.2014 (Offenlage)** Das angegebene Planungsgebiet befindet sich über dem konsolidierten Braunkohlen und Schwefelerz Bergwerk „Vereinigte Glückauf“. In diesem Bergfeld wurden durch die Brasselsberger Gewerkschaft um 1870 Abbauversuche mit geringer Ausbeute durchgeführt. Zur Lage der aufgefahrenen Schächte und Strecken liegen in unserem Archiv leider keine Informationen vor. Unsererseits gibt es gegen den Bebauungsplan keine Einwände.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**
20	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	**Schreiben vom 10.02.2014 (Offenlage)** Die Belange der HGON sind unter Absatz 8.3 berücksichtigt. Die Lage und der Baustil der Stadtvillen sind bestens geeignet für Mauersegler. Bitte prüfen Sie die Möglichkeit, hier Nisthilfen anzubringen. Mauersegler finden nur noch wenige geeignete Nistmöglichkeiten. Durch Wärmesanierung und besonders durch Randziegeln (Ortgänge) finden sie keine	Der vorgetragene Wunsch, Nistmöglichkeiten für Mauersegler am Gebäude anzubringen, wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine Verpflichtung hierzu besteht jedoch nicht. **Keine Abwägung erforderlich.**

		Einfluglöcher. Eine Verschmutzung der Hauswände ist nicht zu befürchten (entgegen bei Schwalben).	
21	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine LV Hessen	**Schreiben vom 05.02.2014 (Offenlage)** Gegen den o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es von unserer Seite keine Einwände.	**Keine Abwägung erforderlich.**
Private			
22	G. Hones & Dr. R. Schnause, Mecklenburger Str. 13c, 34131 Kassel	**Schreiben vom 20.02.2014 (Offenlage)** Die nach dem Bebauungsplan Nr. III/57a geplante Bebauung betrifft auch den Teil der Mecklenburger Straße, deren Anwohner wir sind. Gegen diesen Bebauungsplan möchten wir schwerwiegende Einwände anmelden. Zur Verkehrsituation: Von der Hausnummer 11 bis zu Nummer 13e misst die Mecklenburger Straße in der Breite lediglich etwa 5 m und ist damit eine enge Stichstraße. Es gibt dort weder Bürgersteige noch eine Wendemöglichkeit. Wir geben zu bedenken, dass bei einer massiven Bebauung der anderen Straßenseite, der Verkehr auf dieser schmalen Seite eklatant zunehmen wird. Zum einen wird der Pkw-Verkehr ansteigen, da die Zufahrt zur Tiefgarage für die zukünftigen Bewohner der geplanten Häuser von der Mecklenburger Straße aus geplant ist, zum anderen ist mit einer Zunahme von Zuliefer- und Servicefahrzeugen zu rechnen. Dazu kommt, dass LKWs und andere größere Straße mangels Wendemöglichkeit nur im Rückwärtsgang wieder verlassen können. Diese Verkehrssituation birgt für spielende Kinder, aber auch für alle anderen Fußgänger eine große Gefahr. Der Bebauungsplan setzt sich mit diesem Thema nicht in angemessener Weise auseinander und die Planungskonzeption des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes ist durch diesen Minderausbau der Straße in einem wesentlichen Punkt angetastet. Wir schlagen daher vor,	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m

		die Erschließung für den Zufahrtsverkehr an geeigneter Stelle vorzunehmen. Denkbar wäre z.B. eine Erschließung durch die schon für die obere Reihe der Stadtvillen geplante Stichstraße.	in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen. Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Eine besondere Gefahrensituation für Kinder oder Fußgänger ist durch die zusätzlichen Verkehre nicht gegeben.
		Zur Lebensqualität: Ein weiterer Punkt ist die klotzige, massive Bauweise der Stadtvillen. In ihrer fragwürdigen ästhetischen Wirkung neigen diese Wohnkomplexe dazu kleinere Häuser in ihrer Nachbarschaft optisch zu „erschlagen“ (siehe z.B. in der Reginastraße). Wir sind sicher, dass sich diese, als solide Geldanlage gedachte Bebauung, in wenigen Jahren als städtebaulicher Fauxpas erweisen wird. Um die Nachbarhäuser nicht gänzlich zu verdunkeln und zu verschatten, sollte bei der Baugrenze ein Abstand von mindestens 6 m zur Straße eingehalten, sowie die Gesamthöhe der geplanten Häuser, incl. Halbgeschosse und technische Aufbauten, auf die Höhe der Nachbarhäuser beschränkt bleiben. Dies sind Punkte, bei denen wir uns auf § 15 BauNVO beziehen.	Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ebenfalls ca. 11,10 m. Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet. Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Ein „optisches Erschlagen“, wie in der Stellungnahme formuliert, ist nicht gegeben.

		Nicht zuletzt erheben wir Einspruch, dass der Bebauungsplan Nr. III/57 nicht fortgeführt wird. Außerdem wollen wir sie darauf hinweisen, dass wir uns ein Normenkontrollverfahren vorbehalten. **Schreiben vom 06.05.2014 (Erneute Offenlage)** Die Veränderungen des Bebauungsplans Nr. III/57a haben wir gerade noch zur Kenntnis genommen. Durch den Wegfall der Tiefgaragenzufahrt des süd-östlichen Gebäudes und der Erschließung der Tiefgarage über einen Verbindungstunnel zum	Die geplanten Gebäude an der Stichstraße werden – wie angeregt - mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenparzelle errichtet. Die Straßenparzelle ist 5 m breit, die bestehenden Reihenhäuser sind mit einem Abstand von 6,0 bzw. 7,0 m zur Straßenparzelle errichtet worden. Entsprechend stehen die Gebäude 17 bzw. 18 m voneinander entfernt. Durch die 6 m Grenzabstand der Stadtvillen wird die erforderliche (bauordnungsrechtliche) Abstandsfläche (0,4 x Höhe) nach Hessischer Bauordnung vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet. Der Nachbarschutz wird somit in der Planung ausreichend berücksichtigt. Durch die geplanten Stadtvillen kommt es zu keiner „Verdunkelung“ der Gebäude. Die Neubauten schränken die direkte Besonnung der Fassaden-/Fensterflächen im Winterhalbjahr (ca. 1.10. bis 15.03.) ein. Dies ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern die erforderlichen landesrechtlichen Abstandsflächen (Bauordnung) eingehalten werden. Wie dargestellt, ist dies im vorliegenden Fall gegeben. Durch die in der Stellungnahme vorgeschlagene weitere Reduzierung der Gebäudehöhe bzw. die Erhöhung des Grenzabstandes würde sich die beschriebene Situation aufgrund des niedrigen Sonnenstandes im Winterhalbjahr nur geringfügig verbessern. Der Bebauungsplans Nr. III/57 wird nicht weitergeführt, da sich zum einen die angedachte gewerbliche Entwicklung nicht konfliktfrei umsetzen lässt und zum anderen der Geltungsbereich in weiten Teilen bereits bebaut bzw. entwickelt ist. Eine Weiterführung des Bebauungsplans ist daher auch nicht erforderlich.

		nördlich angrenzenden Gebäude wird die Verkehrssituation in dem Stichstraßenabschnitt der Mecklenburger Straße sicher entspannter.	
		Eine schwerwiegende Gefahrenquelle sehen wir allerdings weiterhin im Bereich des Anlieferverkehrs (Paketdienste, Möbelwagen, etc.). Da in der 80 Meter langen Stichstraße keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, müssen die Lieferfahrzeuge diesen schmalen, gehwegfreien Straßenabschnitt auf jeden Fall im Rückwärtsgang befahren, was eine Gefährdung der Fußgänger, Fahrrad- und Bobbycarfahrer darstellt.	Durch die hinzutretende Bebauung von insgesamt zwölf Wohneinheiten wird sich die Situation im Stichweg, die bereits heute durch die fehlende Wendemöglichkeit geprägt und entsprechend als Sackgasse gekennzeichnet ist, nicht verschlechtern. Bereits heute müssen einfahrende Fahrzeuge rückwärts den Stichweg verlassen oder in den Vorbereichen der Gebäude wenden. Diese Situation ist auch zukünftig gegeben.
		Auch sollte bestimmt festgesetzt werden, dass in dem Stichstraßenabschnitt der Mecklenburger Straße, aus den oben benannten Gefahrengründen, keine Besucherparkplätze für den Stadtvillenpark entstehen.	Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Bereich der Stichstraße keine Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Ein Ausschluss von Besucherstellplätzen erscheint daher nicht erforderlich.
		Sollte sich herausstellen, dass der Parktunnel aus technischen oder anderen Gründen doch nicht zu realisieren ist, gehen wir davon aus, dass eine andere, für diesen Abschnitt der Mecklenburger Straße, entlastende Lösung gefunden wird. (Etwa, dass die Erschließung des Villenquartiers über dessen Privatstraße erfolgt. Damit wären auch die Probleme des Liefer- sowie des Besucherverkehrs gelöst.)	Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen, entsprechend ist davon auszugehen, dass der Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen der beiden Stadtvillen errichtet wird.
		Was unsere Bedenken zur Verdunkelung und Verschattung der Nachbarhäuser durch die Stadtvillen betrifft, so wurde diese Situation durch die Veränderung des Bebauungsplans Nr. III/57a, einen Abstand der Stadtvillen von 6 m zur Straße festzuschreiben, verbessert. Eine Überschreitung der Baugrenze ist jedoch weiterhin möglich und sollte verhindert werden.	Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß textlicher Festsetzung nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen zulässig und auf max. 1,5 m beschränkt, eine zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist hierdurch nicht gegeben.
		Die Gesamthöhe der geplanten Häuser, incl. Halbgeschosse bleibt jetzt zwar auf die Höhe der Nachbarhäuser beschränkt, wird jedoch, da die technischen Aufbauten mit einer Höhe von zwei Metern ausgenommen sind, konterkariert. Hier ist zu prüfen, inwieweit solch massive Aufbauten überhaupt notwendig sind und wenn, dass sie durch einen entsprechenden Abstand zum Gebäuderand optisch verschwinden.	Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Er-

		Um die Verdunklung und Verschattung der Stichstraße weiter abzumildern sollte eine Bepflanzung von Bäumen mit großen Kronen in den Luft und Lichtschneisen zwischen den Stadtvillen ausgeschlossen werden. Bitte setzten Sie uns über den weiteren Fortgang des Bebauungsplans in Kenntnis.	scheinung treten, zulässig. „Massive Aufbauten“ sind nicht zu befürchten, weitergehende Regelungen nicht erforderlich. Des Weiteren ist der Vorhabenträger an den Durchführungsvertrag gebunden. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können durch den Vorhabenträger grundsätzlich frei gewählt werden. Aufgrund des Gebäudeabstandes zwischen den Stadtvillen, dem darunter liegenden Verbindungstunnel und der Schattenwirkung der Gehölze auf die Gebäude selbst, ist davon auszugehen, dass großkronige Bäume vornehmlich im Bereich der begrünten Mitte gepflanzt werden. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
23	André Schiffmann, Mecklenburger Str. 13a, 34131 Kassel	**Schreiben vom 25.02.2014 (Offenlage)** Die nach dem Bebauungsplan Nr. III/57a geplante Bebauung betrifft mich als Anwohner und Eigentümer eines Hauses in der Mecklenburger Straße. Gegen den Bebauungsplan, der vorhabenbezogen aufgestellt und verabschiedet werden soll, melde ich schwerwiegende Einwände an. Diese Einwände betreffen: a) die Verkehrssituation b) die Höhe der geplanten Bebauung c) die Wohnruhe / Schallschutz a) Die derzeitige bauliche Umsetzung der Mecklenburger Straße entspricht einer Stichstraße mit ca. 5,0 m Breite, ohne Wendehammer. Ein durchgängiger Straßenbelag trennt die einzelnen Nutzräume weder baulich noch farblich voneinander ab, dieser ist, für die derzeitige Nutzung und Frequenz, gut ausreichend. Im direkten Quartier stehen Gästestellplätze in ausrechender Zahl zur Verfügung, alle Nutzer der Reihenhäuser haben zudem Aufstellmöglichkeiten vor den Häusern.	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m

		Durch die derzeitig vorgelegte Planung, die von einer Mitnutzung der Neubauten an der Mecklenburger Straße ausgeht, sehe ich die beschriebene Erschließungsform überfordert. Dies wird die dringend notwendige Verkehrssicherheit, die Wendemöglichkeiten und die Wohnungs- und Gästeparkplätze unzulässig betreffen. Ich fordere Sie dazu auf, für planerische Abhilfe zu sorgen.	ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw's möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen. Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Eine besondere Gefahrensituation für Kinder oder Fußgänger ist durch die zusätzlichen Verkehre nicht gegeben.
		b) Die vorgesehene Höhe der gegenüber geplanten Wohnanlage, incl. Ausnahmeregelungen für Dachaufbauten, sowie die unmittelbare Nähe der Bebauung zur Erschließungsstraße widerspricht der Eigenart des baulichen Gegenübers / Umfeldes. Mit Bezug auf § 15 der BauNVO bitte ich dieses Vorhaben umplanen zu lassen.	Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ebenfalls ca. 11,10 m.

		c) Zum Erhalt des Wertes meiner / unserer Immobilie zu Wohnzwecken ist aus meiner Sicht eine schalltechnische Untersuchung dringend erforderlich, mit der die Geräuschwirkungen durch den zunehmenden Straßenverkehr im Bestand sowie speziell durch die dichte Bebauung hervorgerufene Schallreflexe auf das nähere Umfeld ermittelt und beurteilt werden. Ich weise Sie darauf hin, dass ich mir eine rechtliche Prüfung des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. III/57a durch einen Fachanwalt vorbehalte.	Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet. Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Eine schalltechnische Untersuchung ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Bereich des Stichweges nicht erforderlich. Es wird durch die Planung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung kommen. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
24	Erika u. Manfred Dworog, Mecklenburger Str. 13, 34131 Kassel	**Schreiben vom 26. Februar 2014 (Offenlage)** Als Eigentümer und Anwohner eines Reihenhauses in der Mecklenburger Straße 13, betrifft uns die geplante Bebauung nach dem Bebauungsplan Nr. III/57a. Gegen den Bebauungsplan, der vorhabenbezogen aufgestellt und verabschiedet werden soll, melden wir schwerwiegende Einwände an. Unsere Einwände im Detail betreffen folgende Punkte: Bei der vorhandenen Verkehrssituation der Mecklenburger Straße 11 bis 13e, handelt es sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Die Nutzung beinhaltet eine Länge von ca. 80 m und eine Breite von 4,5 m, die meistens nur ein Rückwärtsfahren aus der Stichstraße ermöglicht. Eine bauliche Trennung der Straßenoberfläche nach einzelnen Nutzräumen (Straße, Gehweg) ist nicht vorhanden und die heutige Nutzung und Frequenz mit Anliegerverkehr und Müllbeseitigung noch als ausreichend bezeichnet werden kann.	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m

		Die derzeitige Planung wir eine zusätzliche Mitnutzung durch Neubauten in die Stichstraße bringen und die Situation überfordern. Wir bitten Sie deshalb auf, für planerische und praktikable Abhilfe zu sorgen. Die Proportionen und Nähe der geplanten Bebauung mit den Gebäudehöhen und Längen erscheinen uns im Verhältnis zu der Stichstraße mit den gegenüber vorhandenen Reihenhäusern (Rücksichtnahme) erdrückend und unpassend. Mit Bezug auf § 15 der BauNVO, bitten wir dieses Vorhaben um planen zu lassen.	ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw's möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen. Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ca. 11,10 m. Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet.

			Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Eine „erdrückende Wirkung“, wie in der Stellungnahme formuliert, ist nicht gegeben. Die geplanten Gebäude an der Stichstraße werden – wie angeregt - mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenparzelle errichtet. Die Straßenparzelle ist 5 m breit, die bestehenden Reihenhäuser sind mit einem Abstand von 6,0 bzw. 7,0 m zur Straßenparzelle errichtet worden. Entsprechend stehen die Gebäude 17 bzw. 18 m voneinander entfernt. Durch die 6 m Grenzabstand der Stadtvillen wird die erforderliche (bauordnungsrechtliche) Abstandsfläche (0,4 x Höhe) nach Hessischer Bauordnung vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet. Der Nachbarschutz wird somit in der Planung ausreichend berücksichtigt.
		Da die Planung eine verkehrliche Erschließung der westlichen Gebäude über den Bärenreiterweg vorsieht, schlagen wir vor, die Zufahrten zu den östlichen Gebäuden genauso zu organisieren. Hiermit erheben wir Einspruch, dass der Bebauungsplan Nr. III/57 nicht fortgeführt wird. Ausdrücklich weisen wir daraufhin, dass wir uns ein Normenkontrollverfahren vorbehalten. **Schreiben vom 08.05.2014 (Erneute Offenlage)** Als Eigentümer und Anwohner eines Reihenhauses in der Mecklenburger Straße 13, betrifft uns die geplante Bebauung nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/57a. Gegen den geänderten Bebauungsplan, der vorhabenbezogenen aufgestellt und verabschiedet werden soll, melden wir Einwände an. Unsere Einwände im Detail betreffen folgende Punkte: – Bei der vorhandenen und zukünftigen Verkehrssituation in der Mecklenburger Straße 11 bis 13 E, handelt es sich um eine Stichstraße ohne Wendemöglichkeit. Die Nutzung beinhaltet, dass eine Länge	Aufgrund der o.g. Darstellungen ist eine Anpassung der Erschließung nicht erforderlich.

		von ca. 80 m und eine Breite von ca. 5 m, meistens nur im Rückwärtsfahren aus der Stichstraße ermöglicht. Hierbei können, die südlich zu errichteten Häuser an der Stichstraße, grundsätzlich von Bewohnern und Besucher nur im rückwärtsfahren angefahren oder verlassen werden. Folglich bitten wir Sie, ein Parkverbot in der Mecklenburger Straße 11 bis 13 E anzuordnen. – Da aus den Schnitten der Planung eine Höhe der Gebäude festgelegt wurde, bitten wir Sie technische Aufbauten auszuschließen, um es gegenüber der vorhandenen Reihenhäusern nicht erdrückend unpassend entstehen zu lassen (Rücksichtnahme). – Die Errichtung der geplanten Gebäude, wird folglich auch eine Einschränkung der Besonnung unserer Häuserreihe bewirken. Aus diesem Grund bitten wir Sie, die geplante Baumbepflanzung vor den Neubauten festzusetzen (keine großkronige Bäume), um links und rechts der Neubauten eine Beschattung, auf die Reihenhäuser, soweit wie möglich, zu verhindern. – Gleichfalls sollte durch Festsetzungen ausgeschlossen werden, dass Besucherparkplätze vor den Häusern angelegt werden, da dies wieder zu unnötigen Verkehr und den damit verbundenen Gefahren in der Stichstraße führen würde. – Sollte der Verbindungstunnel aus technischen oder anderen Gründen nicht zu realisieren sein, ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Erschließung über die Privatstraße erfolgen muss. – Da die Errichtung der neuen Gebäude mit Tiefgaragen geplant ist, bitten wir Sie ein Bestandsgutachten festzusetzen. Bei dem Abriss	Straßenrechtliche Anordnungen (Parkverbot) sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans. Sollte sich herausstellen, dass sich die Verkehrssituation im Bereich der Stichstraße verschlechtert, werden verkehrsregelnde Maßnahmen wie z.B. ein Parkverbot angeordnet. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten, zulässig. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich. Des Weiteren ist der Vorhabenträger an den Durchführungsvertrag gebunden. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können durch den Vorhabenträger grundsätzlich frei gewählt werden. Aufgrund des Gebäudeabstandes zwischen den Stadtvillen, dem darunter liegenden Verbindungstunnel und der Schattenwirkung der Gehölze auf die Gebäude selbst, ist davon auszugehen, dass großkronige Bäume vornehmlich im Bereich der begrünten Mitte gepflanzt werden. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind aktuell keine oberirdischen Stellplätze / Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Ein Ausschluss von Besucherstellplätzen erscheint daher nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen, entsprechend ist davon auszugehen, dass der Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen der beiden Stadtvillen errichtet wird.

		der damals vorhandenen Bebauung sind nämlich Schäden an unserem Gebäude entstanden. Bitte setzen Sie uns über den weiteren Fortgang des Bebauungsplans in Kenntnis.	Die Erstellung eines Bestandsgutachtens ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben, der voraussichtlich die Erstellung einer Beweissicherung im Vorfeld der Baumaßnahme veranlassen wird. **Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
25	Stephan Schimmelpfennig, Mecklenburger Str. 13d, 34131 Kassel	**Schreiben vom 26.02.2014 (Offenlage)** Gegen den Bebauungsplan Nr. III/57a mache ich im Folgenden schwerwiegende Einwände geltend: Diese Straße ist ab dem Haus Mecklenburger Straße 11 auf einer Länge von ca. 80 m eine schmale Stichstraße in einer Breite von ca. 5 m. Es gibt weder Gehwege noch ist eine Wendemöglichkeit vorhanden. Geplant ist zukünftig eine Bebauung beiderseits der Straße. Der Bebauungsstand lässt den Umstand, dass die Straße von Lieferfahrzeugen, Post, Müllabfuhr etc. nur rückwärts wieder verlassen werden kann völlig unberücksichtigt. Es ist bei der vorliegenden Straßenlänge nicht zu verantworten, dass keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Mit solchen Rückwärtsfahrten ist regelmäßig eine Gefahr für Fußgänger und insbesondere Kinder verbunden, da sie noch nicht einmal auf Gehwege ausweichen können. Die Planungskonzeption des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes wird durch den Minderausbau der Straße in diesem wesentlichen Punkt angetastet. Ich erwarte daher eine Änderung des Entwurfes und erneute Offenlage des Bebauungsplanes und schlage vor, dass die verkehrliche Erschließung einschließlich der Zufahrten komplett über die neue Stichstraße im zukünftigen Baugebiet erfolgt, bei der ein Wendehammer vorgesehen ist.	Über den vorhandenen Stichweg Mecklenburger Straße werden zukünftig zu den bestehenden sechs Reihenhäuser (sechs Wohneinheiten) zusätzlich zwölf Wohneinheiten (2 Stadtvillen mit je sechs Wohneinheiten) angebunden. Das Verkehrsaufkommen ist entsprechend gering. Als Wohnweg dient die Fahrbahnfläche auch Fußgängern und Radfahrern als Verkehrsraum, so dass hier grundsätzlich Schrittgeschwindigkeit gefahren werden sollte. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite von 5,00 m ist auch ein Begegnungsfall von zwei Pkw möglich. Darüber hinaus entspricht die Breite des Wohnwegs den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Diese sehen für Wohnwege eine Mindestbreite von 4,5 m und eine Belastung von unter 150 Kfz/Stunde vor. Die zu erwartenden Verkehre im konkreten Fall liegen deutlich darunter. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf der erneuten Offenlage eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt der beiden Stadtvillen am Stichweg bereits unmittelbar am Einmündungsbereich zur Mecklenburger Straße angeordnet wurde, so dass die Fahrzeuge bereits nach ca. 10 m in die Tiefgarage einfahren. D.h. der Stichweg wird effektiv nur für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. Besucher/Lieferfahrzeuge als Erschließung genutzt. Die Erschließungssituation ist somit aktuell und nach Umsetzung der Planung ausreichend und kann die entstehenden Verkehre aufnehmen.

		Weiterhin erhebe ich Einspruch gegen die vorgesehene Höhe der Bebauung, sowie die vorgesehenen Ausnahmen für Aufbauten. Die geplante Höhe der Bebauung beeinträchtigt die gegenüberliegenden Häuser, da sie die Westsonne abschneidet und damit die ausreichende Lichtzufuhr beeinträchtigt. Dies widerspricht dem Gebot der Rücksichtnahme und ist mit dem erforderlichen Nachbarschutz unvereinbar. Die Bebauung sollte die Höhe der gegenüberliegenden Bebauung nicht überschreiten. Ausnahmen für Aufbauten sollten ausgeschlossen werden. Aufgrund der schon jetzt erkennbaren Massivität der Bebauung, sollten zudem zusätzliche Überschreitungen der Baugrenzen ausgeschlossen werden. Bitte setzen Sie mich in Kenntnis, wann die erneute Offenlage des Bebauungsplanes erfolgt.	Die Einfahrt von Zulieferer- und Servicefahrzeugen beschränkt sich aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit (Kennzeichnung als Sackgasse) auf Ausnahmefälle und hat, wie bereits dargestellt, in Schrittgeschwindigkeit zu erfolgen. Eine besondere Gefahrensituation für Kinder oder Fußgänger ist durch die zusätzlichen Verkehre nicht gegeben. Die Stadtvillen sind als 3geschossige Gebäude (Grundfläche ca. 17,5 x 19,5 m) mit Sockelgeschoss und einer Gesamthöhe von ca. 11,10 m (einschl. Attika) geplant. Die maximale Gebäudehöhe wurde entsprechend auf 254,1 Meter (im Bereich des Stichweges) bzw. 254,5 Meter (im sonstigen Gebiet) über NHN begrenzt. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten. Die bestehende Reihenhausbebauung ist 2geschossig mit Satteldach, Dachneigung ca. 45°. Die Firsthöhe beträgt entsprechend ca. 11,10 m. Das nördliche Eckgebäude ist 3geschossig mit flachgeneigtem Sattel-Walm-Dach ausgeführt. Die Firsthöhe liegt bei etwa 11,20 m. Die Stadtvillen in der Mecklenburger Straße wurden ebenfalls 3geschossig mit einer Gesamthöhe von ca. 10 m errichtet. Die geplanten Stadtvillen orientieren sich somit in ihrer Höhengestaltung an der Umgebung. Die geplanten Gebäude an der Stichstraße werden – wie angeregt – mit einem Mindestabstand von 6 m zur Straßenparzelle errichtet. Die Straßenparzelle ist 5 m breit, die bestehenden Reihenhäuser sind mit einem Abstand von 6,0 bzw. 7,0 m zur Straßenparzelle errichtet worden. Entsprechend stehen die Gebäude 17 bzw. 18 m voneinander entfernt. Durch die 6 m Grenzabstand der Stadtvillen wird die erforderliche (bauordnungsrechtliche) Abstandsfläche (0,4 x Höhe) nach Hessischer Bauordnung vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers abgebildet. Der Nachbarschutz wird somit in der Planung ausreichend berücksichtigt.

			Durch die hinzutretende Bebauung ist auch weiterhin eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung gegeben. Die Neubauten schränken die direkte Besonnung der Fassaden-/Fensterflächen im Winterhalbjahr (ca. 1.10. bis 15.03.) ein. Dies ist grundsätzlich hinzunehmen, sofern die erforderlichen landesrechtlichen Abstandsflächen (Bauordnung) eingehalten werden. Wie dargestellt, ist dies im vorliegenden Fall gegeben. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten, zulässig. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß textlicher Festsetzung nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen zulässig und auf max. 1,5 m beschränkt, eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist hierdurch nicht gegeben. Darüber hinaus ist die Größe des Baukörpers durch die festgesetzt maximale Geschossfläche begrenzt. Die festgesetzten Baufenster an der Mecklenburger Straße (je ca. 570 m²) werden entsprechend nur zu ca. 65 % beansprucht.
		Schreiben vom 04.05.2014 (Erneute Offenlage) Den geänderten Bebauungsplan habe ich zur Kenntnis genommen. In meiner Stellungnahme vom 26. Februar diesen Jahres habe ich Einspruch gegen die vorgesehene Höhe der geplanten Stadtvillen in der Mecklenburger Straße erhoben. Nunmehr sind die Gebäude in der gleichen Höhe wie die gegenüberliegende Bebauung geplant. Allerdings sind immer noch technische Aufbauten möglich, die zusätzlich eine Erhöhung um zwei Meter ermöglichen. Da dies aufgrund der beigefügten Schnitte nicht erforderlich ist, sollte diese Möglichkeit entfallen und die Festsetzungen entsprechend geändert werden.	Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist gem. textlicher Festsetzung nur für erforderliche technische Aufbauten, wie z.B. Schornstein, Aufzugüberfahrt, Solaranlage o.ä., die nur untergeordnet in Erscheinung treten, zulässig. Daher sind erhebliche Auswirkungen nicht zu befürchten und weitergehende Regelungen nicht erforderlich. Des Weiteren ist der Vorhabenträger an den Durchführungsvertrag gebunden. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gem. textlicher Festsetzung nur für untergeordnete Bauteile wie Balkone und Terrassen zulässig und auf max. 1,5 m beschränkt, eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist hierdurch nicht gegeben. Darüber hinaus ist die Größe des Baukörpers

		Ebenfalls ist weiterhin eine Überschreitung der Baugrenzen möglich. Aufgrund der erkennbaren Massivität der geplanten Bebauung sollte eine Überschreitung der Baugrenzen nicht zugelassen werden.	durch die festgesetzt maximale Geschossfläche begrenzt. Die festgesetzten Baufenster an der Mecklenburger Straße (je ca. 570 m²) werden entsprechend nur zu ca. 65 % beansprucht.
		Während bei der geplanten Bebauung die ausreichende Lichtzufuhr durch die versetzte Bauweise berücksichtigt wurde, wird die Besonnung der bestehenden Häuserreihe zukünftig beeinträchtigt. Geplante Baumpflanzungen sollten daher östlich vor den Neubauten festgesetzt werden. In den Räumen zwischen den Stadtvillen sollten großkronige Bäume ausgeschlossen werden.	Die Standorte der zu pflanzenden Bäume können durch den Vorhabenträger grundsätzlich frei gewählt werden. Aufgrund des Gebäudeabstandes zwischen den Stadtvillen, dem darunter liegenden Verbindungstunnel und der Schattenwirkung der Gehölze auf die Gebäude selbst, ist davon auszugehen, dass großkronige Bäume vornehmlich im Bereich der begrünten Mitte gepflanzt werden. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
		Dem Umstand, dass die Mecklenburger Straße auf einer Länge von 80 Meter eine schmale Stichstraße in einer Breite von fünf Metern ist und keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, begegnet der erneut offen gelegte Plan damit, dass eine Erschließung der Parkflächen für die Stadtvillen über ein Verbindungstunnel zwischen den beiden Häusern in der Mecklenburger Straße erfolgen soll.	Wie bereits dargestellt, ist die Erschließungssituation heute und zukünftig ausreichend.
		Sinnvollerweise sollte der Zugang zu den Häusern nunmehr über die geplante Privatstraße erfolgen, um zusätzlichen Verkehr durch Möbelwagen, Paketdienste etc. und die mit Rückwärtsfahren regelmäßig verbundenen Gefahren in der schmalen Stichstraße ohne Wendemöglichkeit auch tatsächlich auszuschließen. Sollte der Verbindungstunnel aus technischen oder anderen Gründen nicht zu realisieren sein, ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Erschließung über die Privatstraße erfolgen muss. Gleichfalls sollte durch Festsetzungen ausgeschlossen werden, dass Besucherparkplätze vor den Häusern angelegt werden, da dies wieder zu	Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen, entsprechend ist davon auszugehen, dass der Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen der beiden Stadtvillen errichtet wird. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind aktuell keine oberirdischen Stellplätze / Besucherstellplätze auf den Grundstücken vorgesehen. Ein Ausschluss von Besucherstellplätzen erscheint daher nicht erforderlich.

		unnötigem Verkehr und den damit verbundenen Gefahren in der Stichstraße führen würde. Sollten zusätzliche Besucherstellparkplätze benötigt werden, stehen in der nicht abzubauenden Garage ja mehr als sechzig Stellplätze zur Verfügung. Bitte setzen Sie mich über den weiteren Fortgang des Bebauungsplans in Kenntnis.	**Den Anregungen wird teilweise gefolgt.**
26	Thomas Weigel, Mecklenburger Straße 9d, 34131 Kassel	**Schreiben vom 27.02.2014 (Offenlage)** Bezogen auf den oben angegebenen Bebauungsplan mache ich folgende Einwände geltend: 1. Es ist nicht ersichtlich, in welcher Weise für ausreichend Parkraum gesorgt werden soll. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation in den Nachstunden sehr angespannt. Es sind zwar im Zuge der Konversion einige Parkplätze entstanden, allerdings werden die damals privat nachzuweisenden Parkplätze des unserem Haus gegenüber liegenden Mietwohnungsareals, bestehend aus zehn Gebäudekörper, für die Mieter leider nicht kostenfrei zur Verfügung gestellt, sodass die Mehrzahl der Bewohner die knappen öffentlichen Parkplätze nutzt. Da wir ein Reihenhaus ohne Stellplatzmöglichkeit bewohnen, mussten wir seinerzeit eine Gebühr für die Errichtung öffentlicher Parkplätze entrichten, können die damals entstandenen Parkplätze aber schon momentan nur eingeschränkt nutzen. Kommt ein Bauvorhaben gemäß dem oben angegebenen Bebauungsplan hinzu, entsteht ein massiver Druck auf die verbliebenen Parkplätze, was zu einem erheblichen Parkplatzsuchverkehr im Bereich des Wohngebietes Marbachshöhe führt. 2. Der obere Teil des Wohngebebietes Marbachshöhe ist bereits jetzt durch eine Wiederholung immer gleicher Baukörper des Geschosswohnungsbaus geprägt, was schon heute eine suboptimale gestalterische Lösung der ansonsten gelungenen Konversion Marbachshöhe darstellt. Die Bebauung gemäß dem oben angegebenen Bebauungsplan	Der Vorhabenträger weist die erforderlichen Stellplätze und Fahrradabstellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen nach. Entsprechend der Stellplatzsatzung ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz erforderlich. Im Rahmen des Wohnbauprojektes sind zwei Typen von Stadtvillen geplant; die zehn Gebäude gliedern sich um eine zentrale grüne Mitte. Die Planung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit der Verwaltung der Stadt Kassel abgestimmt und erfüllt heutige Anforderungen an den Wohnungsbau. Der Bau von Wohnungen dient der Stadtentwicklung und vervollständigt die Konversion der Marbachshöhe.

		nach derzeitigem Stand sieht in planerisch dramatischer Weise nun dieselbe Wiederholung immer gleicher Baukörper vor. So sind vor ca. 15 Jahren in der Mecklenburger Straße bereits zehn identische Blöcke des Geschosswohnungsbaus entstanden, die nun, nach derzeitigem Stand des Bebauungsplans, ihre Fortführung finden. Bei allem Respekt vor den Renditeinteressen privater Investoren – vor 15 Jahren und heute – so bin ich doch der Überzeugung, dass der Bebauungsplan zunächst der Stadt- und Wohnquartierentwicklung dienlich sein soll. Ich erhebe daher Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. III/57a. Bitte informieren Sie mich, wenn die erneute Offenlage des Bebauungsplans erfolgt.	Die geäußerten Bedenken zur gestalterischen Lösung werden nicht geteilt. **Den Anregungen wird nicht gefolgt.**

Mohr
-63-

Büsscher
-631-

Block
-6312-

Anlage 3

Kassel documenta Stadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/57a
„Stadtvillenpark Marbachshöhe“

Begründung

ENTWURF | 25. Juli 2018

ANP

Träger der Planungshoheit:

Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Stadtvillen Marbachshöhe GmbH & Co. KG
Königstor 61
34119 Kassel

Bearbeitung:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2 | 34130 Kassel

www.anp-ks.de

Inhalt

1 Planungsanlass ... 5

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 5

3 Planverfahren ... 6
3.1 Frühzeitige Beteiligung ... 6
3.2 Offenlage ... 6
3.3 Zweite Offenlage ... 7
3.4 Dritte Offenlage ... 7

4 Übergeordnete Planungen ... 7
4.1 Regionalplanung ... 7
4.2 Flächennutzungsplan ... 8
4.3 Bestehende Bebauungspläne ... 8
4.4 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz ... 8
4.5 Schutzgebiete ... 9

5 Heutige Situation/Bestand ... 10
5.1 Plangebiet und Umgebung ... 10
5.2 Erschließung und Verkehr ... 11
5.3 Ver- und Entsorgung ... 12
5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ... 12

6 Vorhabenplanung ... 19
6.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 19
6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele ... 19
6.3 Vorhabenplanung ... 19

7 Inhalte des Bebauungsplans ... 22
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 22
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen ... 23
7.3 Verkehrsflächen ... 23
7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 23
7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 24
7.6 Hinweise ... 24

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 24
8.1 Boden, Wasser ... 24
8.2 Lokalklima ... 25
8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz ... 25
8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild ... 26
8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm ... 27
8.6 Kultur- und Sachgüter ... 27
8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ... 27

9 Bodenordnung ... 27

10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung ... 27

11 Städtebauliche Werte ... 28

12 Gesamtabwägung ... 28

13 Anlagen ... 29

1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ der Stadt Kassel ist die Umsetzung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ für die ehemaligen E.ON-Fläche bzw. Kasernenfläche Mecklenburger Straße/Bärenreiterweg am Rande des Quartiers Marbachshöhe.

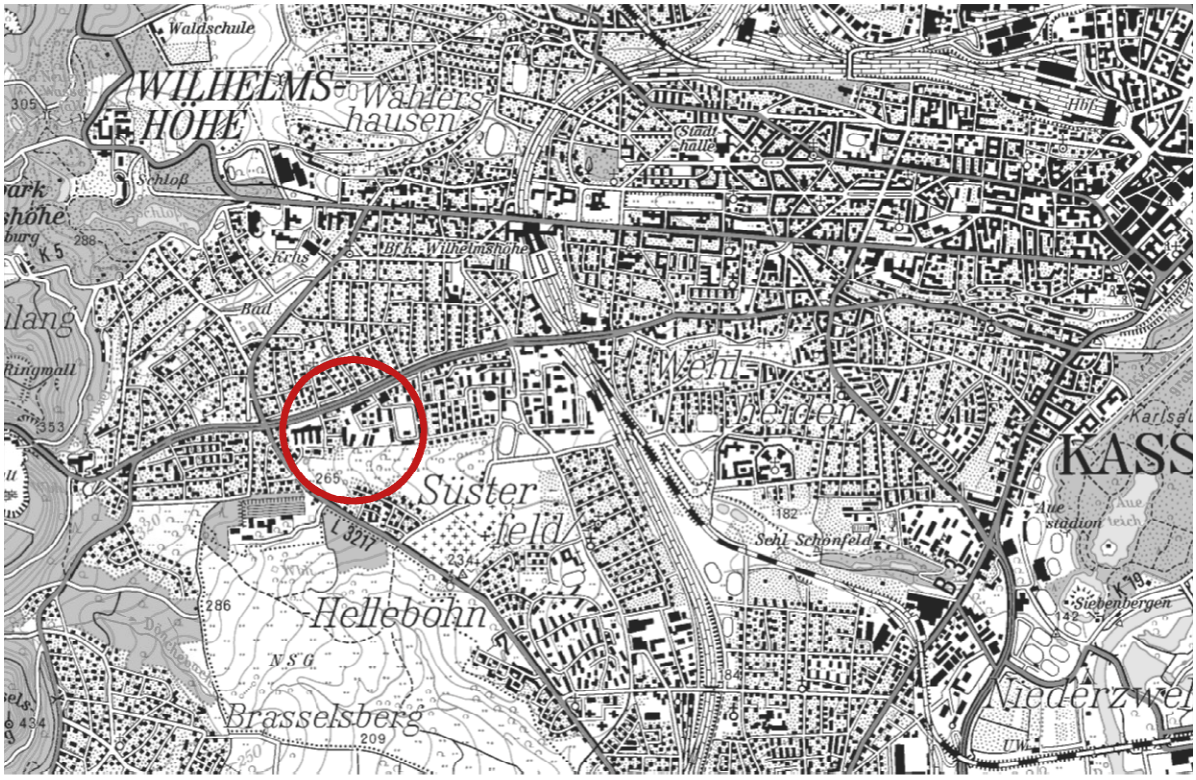
Die Vorhabenplanung sieht vor, auf den Flurstücken 9/4, 9/19, 9/20, 9/114 sowie 306/133 (inzwischen neu vermessen/vereinigt: Flurstück 9/127, zum Geltungsbereich vgl. Kapitel 2) zehn Stadtvillen mit 46 Wohnungen zu errichten (mittlerweile errichtet, vgl. letzten Absatz). Zudem sind Tiefgaragen/Garagengeschossen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Die bestehende Halle mit Tiefgarage wird zum Parken genutzt: in der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze der Büronutzung nachgewiesen, in der Halle gibt es Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Stadtvillenparks Marbachshöhe, im Einzelfall können sie auch an die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets vermietet werden. Das daran anschließende Bürogebäude wird erhalten und weiterhin als Bürogebäude genutzt.

Zur Umsetzung des o.g. Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Grundlage bilden der mit der Verwaltung abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ vom 25.07.2018 sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag.

Die zehn Stadtvillen mit Tiefgaragen/Garagengeschossen wurden 2015 bis 2017 errichtet und sind bereits fertiggestellt. Da die Planunterlagen im Wesentlichen 2013/2014 erstellt wurden, beziehen sich die Bestandsbeschreibung und die Ausführungen zur Planung in der Begründung auf diesen Urzustand.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Siedlungsgebiet Marbachshöhe.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 15.028 m² und umfasst das Flurstück 9/127 (ehemals 9/4, 9/19, 9/20, 9/114, 306/133), Flur 11, Gemarkung Wahlershausen mit Ausnahme eines rund 3m breiten Streifens im Norden des Flurstücks. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch private Parzellen mit Einzelhausbebauung,
- im Norden durch den Bärenreiterweg bzw. einer privaten Parkplatzfläche,
- im Osten durch die Mecklenburger Straße sowie
- im Süden durch den Marbachsgrünzug.

3 Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
Der Bebauungsplan hat die Neuordnung ehemaliger Kasernen- bzw. Gewerbeflächen in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (siehe hierzu Pkt. 4.5), sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)
Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Investors als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ vom 25.07.2018 wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den Durchführungsvertrag ergänzt.

Der formelle Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/57a wurde zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage am 09.12.2013 gefasst.

3.1 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde das geplante Vorhaben am 22. August 2013 im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirates Bad Wilhelmshöhe durch den Vorhabenträger öffentlich präsentiert. Im Rahmen eines Termins zur frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB am 10. Juli 2013 im Rathaus der Stadt Kassel wurde die Planung den wesentlichen Behörden vorgestellt.

3.2 Offenlage und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz öffentlich aus.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Ämter, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund vorgebrachter Anregungen wurde die Planung geändert.

3.3 Zweite Offenlage

Der geänderte Entwurf lag gem. § 4a (3) BauGB erneut im Zeitraum vom 28.04.2014 bis einschließlich 09.05.2014 öffentlich aus und wurde den beteiligten Behörden erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Aufgrund einer geänderten Konzeptionierung des Vorhabenträgers wurde der Plan erneut geändert.

3.4 Dritte Offenlage

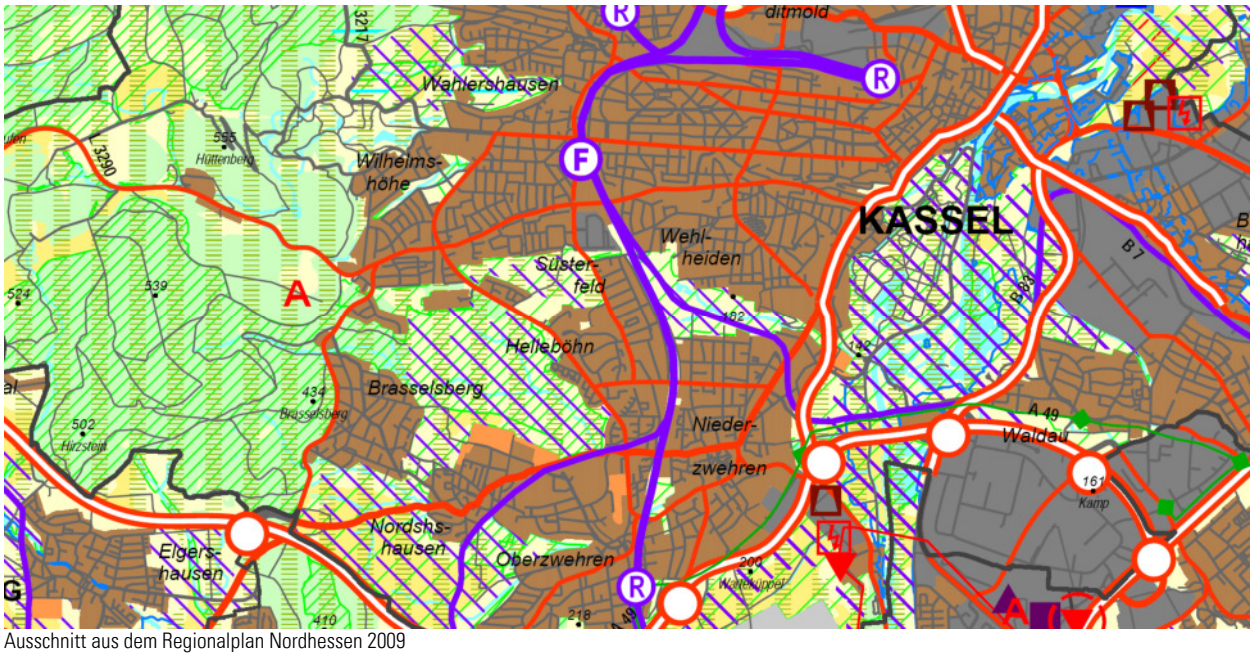
Die Planunterlagen wurden aufgrund der geänderten Konzeptionierung des Vorhabens im Westteil (Erhalt des Bürogebäudes, Stellplätze) gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der geänderte Entwurf lag gem. § 4a (3) BauGB erneut im Zeitraum vom 26.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018 öffentlich aus und wurde den beteiligten Behörden erneut zur Stellungnahme vorgelegt.

Es erfolgten noch redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen. Insbesondere wurden Formulierungen zu Klarstellung geändert und Erläuterungen zum besseren Verständnis ergänzt. Eine erneute Offenlage ist aufgrund dieser Anpassungen nicht erforderlich.

4 Übergeordnete Planungen

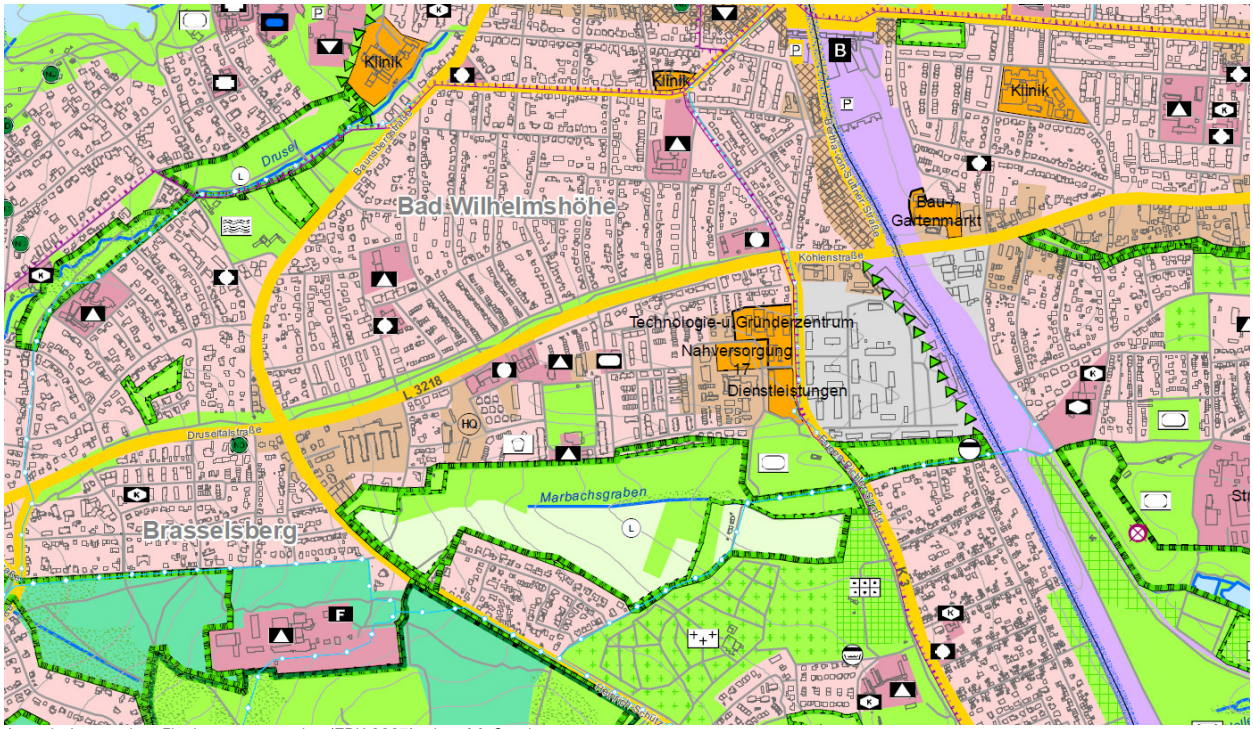
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand festgelegt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007 ist das Plangebiet als ‚Gemischte Baufläche' dargestellt. Westlich und östlich des Vorhabengebietes grenzen Wohnbauflächen an. Die beabsichtigte Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

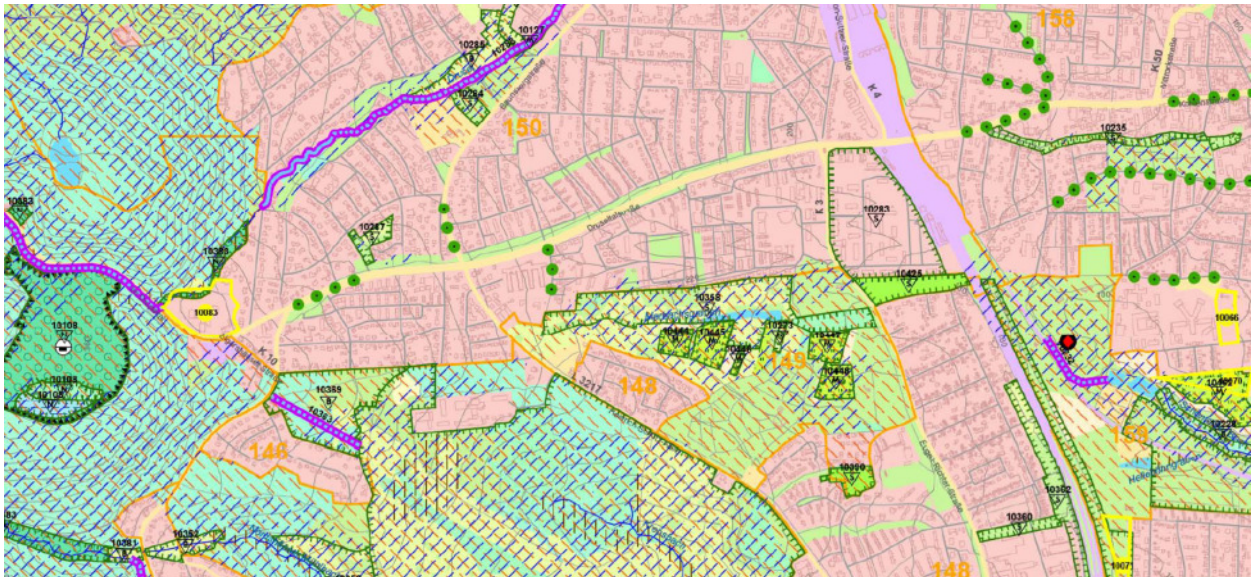
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplans (gem. § 30 (3) BauGB) Nr. 3 West A-D „B Druseltalstraße“, der das Planareal als „Sondergebiet Kaserne“ festsetzt.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. III/57 „Frankenstraße“ sieht für den östlichen Teilbereich des Plangebiets (ehem. Kasernenfläche) die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Das Bebauungsplanverfahren wurde zurückgestellt.

Westlich des Vorhabengebietes schließt der Bebauungsplan Nr. III/26 „Druseltalstraße vom Memelweg bis zur Heinrich-Schütz-Allee“ an, nördlich der Bebauungsplan Nr. III/28 „Druseltalstraße von Büchnerstraße bis Memelweg“. Entsprechend der Festsetzungen grenzen an das Plangebiet Allgemeinen Wohngebiete bzw. Flächen für den Gemeinbedarf. Südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. III/64 „Marbachsgrünzug“ Grünflächen fest.

4.4 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Im Planwerk sind keine Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Geltungsbereich formuliert.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 des mit Datum 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 zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Weitere Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Denkmalschutz
Durch die Planung werden weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt.

Naturschutzrecht
Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Südlich des Geltungsbereichs schließt sich das „Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel“ (Verordnung vom 17.07.2006), konkret der sogenannte Marbachsgrünzug, an.

Süd-westlich des Plangebiets in etwas 300 m Entfernung beginnt das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Dönche“. Beeinträchtigungen des Gebietes durch das geplante Vorhaben sind aufgrund der Entfernung nicht anzunehmen.

Artenschutz
Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde eine Kartierung der Avifauna im Juni 2013 erstellt (siehe Anlage 2). Weiter wurden potentielle Lebensräume für Reptilien mehrfach begangen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind unter Pkt. 5.4 zusammenfassend dargestellt.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

Luftbild (www.maps.google.de) mit Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha und ist Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes zwischen Druseltalstraße und dem Tal des Marbachsgraben im süd-westlichen Bereich der Kernstadt von Kassel. Bis Anfang der 1990er Jahre war das Gebiet Teil des hier vorhandenen großflächigen Kasernenareals.

Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet innerhalb eines großräumigen, von Osten nach Westen hin ansteigenden Hangbereichs, der den Übergang vom Zentrum des Kasseler Beckens zum Hangfuß des Habichtswaldes bildet. Im Süden grenzt das Gebiet an das kleine Tal des Marbachsgrabens.

Gebietsstruktur und Nutzung

Im Bereich des Plangebiets wurde bereits im Zuge der früheren militärischen Nutzung das ursprüngliche Geländerelief durch Bodenab- bzw. -auftrag verändert. Dementsprechend besteht das Areal heute aus zwei durch eine etwa vier Meter hohe Böschung getrennte ebenen Flächen: Westlich befinden sich nahezu vollständig versiegelte ehemalige Flächen der E.ON. Neben einer großen Werkstatthalle mit Kranbahn sind hier Büroflächen und eine Tiefgarage untergebracht. Kleinere Randbereiche und die in nord-südlicher Richtung verlaufende Böschung sind von Gehölzen bewachsen. Die größere, östliche Teilfläche gehörte zur ehemaligen Wittich-Kaserne. Hier befanden sich Lagerhallen und –flächen. Der Gebäudebestand wurde abgebrochen. Der nördliche Bereich ist zwischenzeitlich von Brachvegetation bewachsen, südlich schließen sich nahezu vegetationsfreie Schotterflächen an.

Die bestehende Halle sowie die darunter liegende Tiefgarage wird aktuell durch die Firma Glinicke als Lagerfläche für Oldtimer- und andere Automobile genutzt. Das südlich anschließende Bürogebäude ist vermietet.

Blick auf die östliche Teilfläche von Norden (Wiesenbrache)

Blick auf die Schotterfläche im Süden

Blick auf die bestehende Halle von Norden

Westlich anschließende Stadtvillen-Bebauung

bzw. Reihenhausbebauung

Nördlich gelegener Privatparkplatz mit Landesbetrieb Hessisches Landeslabor

(Fotos: ANP Kassel)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine gemischte Struktur bestimmt.

Nördlich des Plangebiets verläuft parallel zur Druseltalstraße ein schmales Siedlungsband mit Wohnnutzung (Einzelhausbebauung, 2- bis 3-geschossig) sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Landesbetrieb Hessisches Landeslabor, 4- bis 5-geschossig, Medizinisches Versorgungszentrum Laboratoriumsmedizin und Mikrobiologie, 2-geschossig). Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine als Parkplatz genutzte versiegelte Fläche.

Östlich der Mecklenburger Straße schließt auf ehemaligen Kasernenflächen Wohnbebauung in Form von 3-geschossigen Stadtvillen bzw. 3-geschossiger Reihenhausbebauung an. Auch westlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung (2- bis 3-geschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser) an. An der Ecke Druseltalstraße / Monteverdistraße befindet sich die 4-geschossige Großstruktur der E.ON Mitte AG.

Südlich des Plangebiets grenzt der Naturraum des Marbachsgrabens an. Das Landschaftsschutzgebiet ist Teil eines Grünzuges, der vom Habichtswald über den Park Schönfeld bis zur Fulda reicht.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt für die beiden Teilbereiche getrennt voneinander. Der westliche Teilbereich mit dem ehemaligen Betriebsgelände der E.ON wird über die Monteverdistraße und den (westlichen) Bärenreiterweg erschlossen. Der Bärenreiterweg ist hier eine Sackgasse und endet mit einer Wendefläche. Eine Zufahrt auf den Privatparkplatz ist nicht möglich. Fußgänger und Radfahrer können den privaten Parkplatz überqueren. Der östliche Teilbereich des Plangebietes (ehemalige Kasernenflächen) wird über die Mecklenburger Straße angefahren.

Sowohl die Monteverdistraße als auch die Mecklenburger Straße führen zur nördlich verlaufenden Druseltalstraße, einer der Haupterschließungsstraßen in Kassel.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltestelle „Heideweg“ gegeben, die sich im Umkreis von 300m befindet (ÖPNV-Erschließung gemäß Definition im Nahverkehrsplan der Stadt Kassel). Hier fährt das Anruf-Sammel-Taxi AST

51A alle 15-30 Minuten (Anmeldung 15 Minuten vorher). Das AST fährt auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden Druseltalstraße und verbindet die Haltestellen „Dönche“ und „Hasselweg. In rund 400m Entfernung Richtung Westen befindet sich die Haltestelle „Dönche“, an der mehrere Buslinien (z.B. 11, 52) halten, so dass man z.B. in 10-15 Minuten am Bahnhof Wilhelmshöhe ist. Die Tram-Haltestelle Hasselweg befindet sich in 1km Entfernung Richtung Osten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert, eine Einleitung in die bestehenden Kanäle ist möglich, sofern die Versiegelung maximal 50 % der Fläche beträgt. Von Seiten des Entsorgungsträgers wird eine Ausführung der Nebenflächen in wasserdurchlässigem Material empfohlen.

Über den Bärenreiterweg (westlicher Teil) und die Mecklenburger Straße ist das Plangebiet an alle weiteren leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

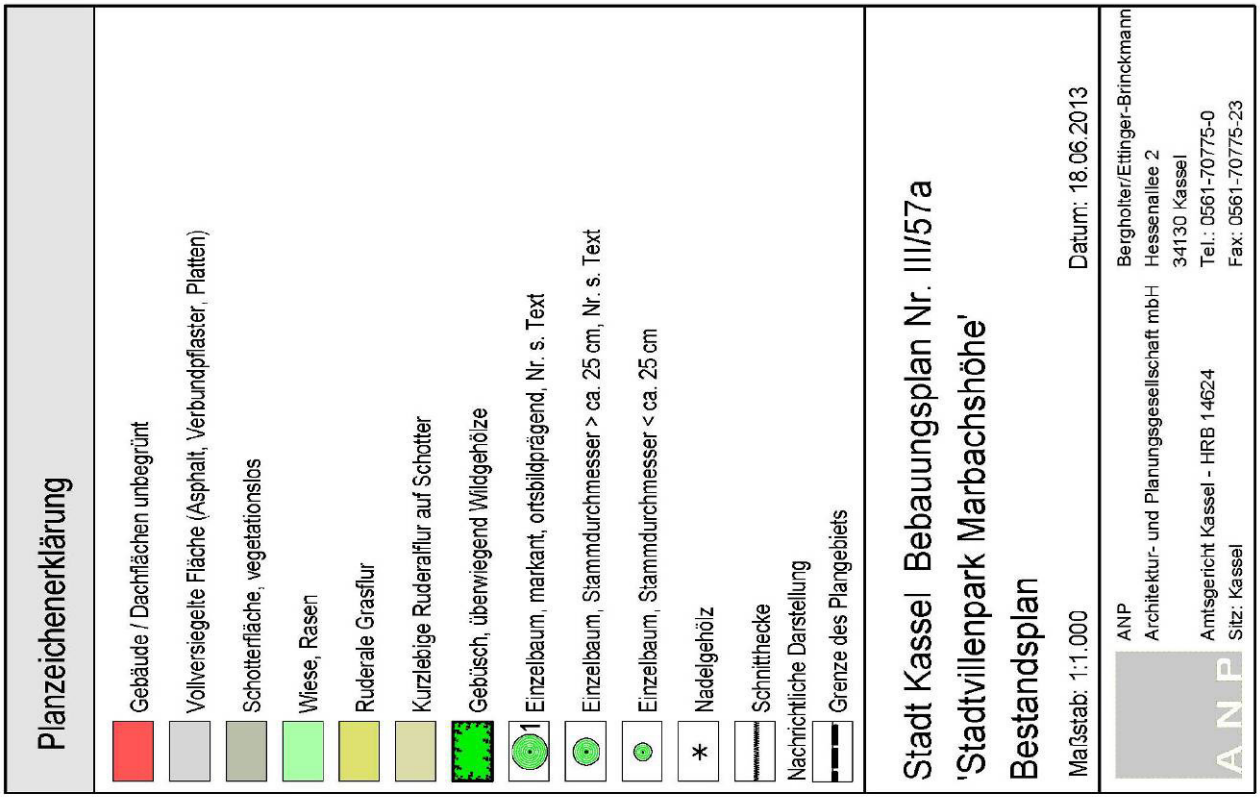
5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

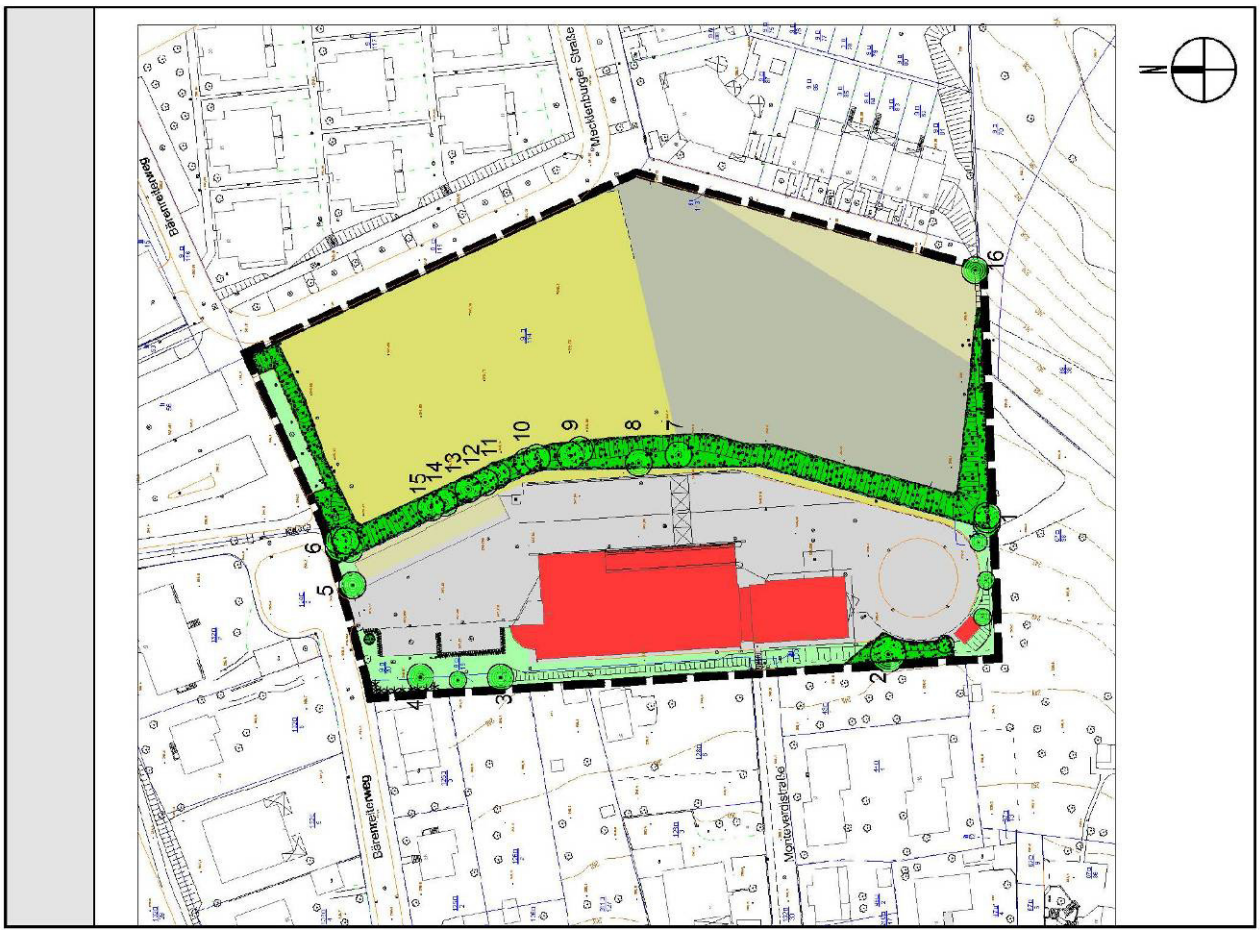
– zum Zeitpunkt der Bestandserhebung (Juni/Juli 2013) –

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich von unterschiedlich mächtigen Lößlehm-Ablagerungen über einem Untergrund aus tertiären Ton-, Kies- und Sandschichten. Aus diesen Substraten haben sich als Boden ursprünglich vorwiegend Parabraunerden mit Übergängen zu Pseudogley entwickelt. Wie bereits erwähnt, wurde das ursprüngliche Geländerelief bereits im Zuge der früheren Kasernennutzung durch Bodenauf- oder -abtrag sehr stark verändert. Flächen wurden bebaut und versiegelt. Im östlichen Teil fand nach Abbruch eines alten Gebäudes eine Verfüllung mit Fremdmaterialien statt. Vor diesem Hintergrund sind genauere Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden nicht möglich.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 31 % der Gesamtfläche bebaut oder versiegelt, etwa 21 % bestehen aus vegetationslosen Schotterflächen, ca. 48 % sind Vegetationsflächen unterschiedlicher Art.





Bestandsplan (Juni 2013, ohne Maßstab) – siehe auch Anlage 1

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	**15.028 m²**	**100 %**
Überbaute und voll versiegelte Flächen	4.595 m²	31 %
Teilversiegelte Flächen	3.179 m²	21 %
Vegetationsflächen	7.254 m²	48 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenzielle Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen nicht vor.

Bewertung
Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die teilversiegelten Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle ausdauernden Vegetationsflächen haben eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle 1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig 31 % der Fläche überbaut oder voll versiegelt. Die potenzielle Versickerungs- oder Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf Niederschlagswasser ist hier aufgehoben. 48 % des Geltungsbereichs bestehen aus Wasser durchlässigen sowie versickerungs- und speicherfähigen Vegetationsflächen. Weitere 21 % sind versickerungsfähige, aber nur eingeschränkt speicherfähige Schotterflächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Schutzzone B1, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im überwiegenden Teil des Kasseler Beckens in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt sogenannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - 1 : 50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Bewertung
Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die Schotterflächen haben eine geringe bis mittlere Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere bis hohe Wertigkeit.

Klima

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (FG Umweltmetereologie am FB Stadt- und Landschaftsplanung Uni Kassel 2009) ordnet das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen den „Bereichen mit Überwärmungspotenzial“ zu. Diese Kategorie umfasst „baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen“. Unter der Voraussetzung, dass offene Verbindungen zu benachbarten Bereichen erhalten und Strömungsrichtungen beachtet werden, werden Nutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen innerhalb solcher Bereiche als vertretbar erachtet.

Innerhalb des Plangebiets bestehen gegenwärtig 48 % der Gesamtfläche aus Vegetationsflächen, die in unterschiedlicher Form kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen. Für die überbauten, versiegelten oder vegetationslosen Flächen ist an heißen Sommertagen von einer Tendenz zur Überwärmung auszugehen.

Bewertung
Ausgehend von den sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten und versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Die Wiesen- und Rasenflächen einschließlich kleiner Gehölzflächen werden als mittelwertig eingestuft.
- Die größeren Gehölzflächen im Bereich der das Gebiet teilenden Böschung erfüllen kleinräumig eine klimatische Ausgleichsfunktion und werden deshalb als höherwertig betrachtet.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Juni 2013 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan (Anlage 1) dargestellt.

Vegetation

Überblick
Das Plangebiet ist insgesamt durch ein Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Flächentypen geprägt. Größere Flächenanteile sind vegetationslos, d. h. sie sind überbaut, versiegelt oder Schotterflächen ohne Vegetation. Mit Ausnahme einer großen Ruderalfläche im nordöstlichen Teil beschränken sich die Vegetationsflächen auf schmale Bereiche in den Randzonen und entlang von (ehemaligen) Parzellengrenzen. Die vorkommenden Vegetationstypen werden nachfolgend kurz beschrieben, ihre räumliche Verteilung im Gebiet ist aus dem Bestandsplan ersichtlich.

Trockene ruderale Grasflur
Eine große zusammenhängende und offenbar seit längerer Zeit ungenutzte und ungestörte Fläche im nordöstlichen Teil des Gebiets ist von einem von wenigen Grasarten bestimmten Vegetationsbestand bewachsen. Bestandsbildend sind – mit kleinräumig wechselnden Anteilen – verschiedene Wärme liebende und Trockenheit ertragende Grasarten wie Glatthafer, Rotschwingel und Wiesenrispe. Untergeordnet kommt eine Reihe von Kräutern wie Vogelwicke, Rotklee, Hopfenklee, Wiesen-Platterbse, Wilde Möhre und Bunte Kronwicke vor.

Wiesenartige Bestände
Die schmalen, teils als Böschung ausgeprägten westlichen Randbereiche des Gebiets und weitere kleine Restflächen werden offenbar ein- bis zweimal jährlich gemäht und sind von einem Bestand aus Gräser- und Kräuterarten aus dem Spektrum der Frischwiesen bewachsen.

Kurzlebige Ruderalflur
Der südöstliche Rand der großen Schotterfläche im Süden des Gebiets sowie eine kleinere Fläche im nördlichen Teil sind in jeweils ähnlicher Form von einem sehr lückigen Bestand aus Trockenheit ertragenden Gräsern und Kräutern aus dem Spektrum der kurzlebigen Ruderalfluren bewachsen.

Hecken, Gebüsche
Die etwa 8 m breite und 3 bis 4 m hohe, in nord-südlicher Richtung durch das Gebiet verlaufende Böschung sowie verschiedene Randbereiche des Gebiets sind von Gebüschen bewachsen. Die etwa 4 bis 7 m hohen Bestände setzen sich mit in den einzelnen Abschnitten wechselnden Anteilen aus unterschiedlichen Wildstrauch-Arten und Jungpflanzen umgebender Baumarten zusammen. Häufigste Arten sind Spitz-, Berg- und Feldahorn, Hartriegel, Hainbuche Salweide, Hasel und Rosenarten. Innerhalb der überwiegend dichten Bestände ist nur eine wenig entwickelte Bodenvegetation aus Schatten verträglichen Kräutern vorhanden.

Bäume
Die Zahl der innerhalb des Plangebiets vorkommenden Bäume ist relativ gering. Räumlicher Schwerpunkt der Vorkommen ist die bereits erwähnte zentrale Böschung. Weitere Einzelbäume kommen in den westlichen Randbereichen vor. Alle größeren und damit der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterliegenden Bäume sind in Tabelle 2 aufgeführt.

Bei den Kartierarbeiten wurden keine geschützten bzw. in der Roten Liste Hessen geführten Pflanzenarten festgestellt.

Lfd. Nr.	Artname, deutsch	Stammdurchmesser, ca.	Kronendurchmesser, ca.	Anmerkungen
1	Gruppe aus 1 Berg-Ahorn und 2 Spitz-Ahorn	je 50 cm	je 7 m	In je 1 m Abstand stehend, als Gruppe visuell wirksam
2	Sommer- Linde	90 cm	10 m	Solitär, markant
3	Spitz-Ahorn	30 cm	6	
4	Feld-Ahorn	45 cm	8	Spitze trocken, reduzierte Vitalität
5	Stieleiche	27 cm	6	
6	Gruppe aus 2 Feld-Ahorn, 1 Hainbuche und 1 Blutbuche	je 26 cm 50 cm 22 cm		Sehr dicht stehend, nur als Gruppe visuell wirksam
7	Trauer-Weide	je 70 cm	10 m	3stämmig, vor Jahren gekappt, große Faulstelle am Stammfuß
8	Trauer-Weide	je 70 cm	9 m	2stämmig, vor Jahren gekappt, große Faulstelle am Stammfuß
9	2 Pappeln	je 30 cm	je 4 m	vor Jahren gekappt, Spitzen z. T. trocken, reduzierte Vitalität
10	Gruppe aus 3 Pappeln	je 30 cm	je 4 m	vor Jahren gekappt, Spitzen z. T. trocken, reduzierte Vitalität
11	Spitz-Ahorn	45 cm	8 m	
12	Spitz-Ahorn	30 cm	7 m	
13	Spitz-Ahorn	45 cm	8 m	
14	Pappel	50 cm	5 m	
15	Spitz-Ahorn	50 cm	8 m	
16	Esche	35 cm	7 m	

Tabelle 2: Größere Bäume im Plangebiet (Lfd. Nr. siehe Bestandsplan, Anlage 1)
Hinweis: Alle Bäume mit Stammumfang > 80 cm (= Stammdurchmesser > 25 cm) unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung

Da zu innerhalb des Plangebiets vorkommenden Tierarten keine Informationen vorlagen, wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Erfassung des vorhandenen Vegetationsbestandes Untersuchungen zu relevanten Tierartengruppen durchgeführt.

Vögel
Parallel zur Bestandsaufnahme wurde im Gebiet eine Erfassung vorkommender Vogelarten durchgeführt. Das Gebiet wurde von einem örtlichen Ornithologen an vier verschiedenen Tagen jeweils etwa 2 Stunden begangen (Bericht siehe Anlage 2). Während dieser Begehungen konnten durch Sichtkontakt oder Gesang lediglich jeweils mehrere Exemplare allgemein verbreiteter Vogelarten wie Amsel, Zilp-Zalp, Mönchs- und Gartengrasmücke, Elster und Ringeltaube festgestellt werden. Die Vögel hielten sich jeweils innerhalb oder im Umfeld der im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände oder Bäume auf oder wurden das Gebiet überfliegend beobachtet. An dem vorhandenen Gebäude konnten keine Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Vogelarten festgestellt werden.

Fledermäuse
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde die Fassade des vorhandenen Gebäudes durch Inaugenscheinnahme, z.T. mit Hilfe des Fernglases, auf Hinweise auf Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen überprüft. Das Gebäude weist durchgängig glatte, geschlossene Fassaden auf. An den Gebäuden wurden keine Hinweise auf eine Nutzung als Lebensraum oder Fortpflanzungsstätte von Fledermausarten festgestellt.

Amphibien / Reptilien
Im Hinblick auf möglicherweise innerhalb des Plangebiets vorkommende Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, wurden die potenziell als Lebensräume geeigneten Bereiche – Randbereiche der Schotterflächen, besonnte Böschungen, trocken-warme Grasfluren – an drei verschiedenen, sonnig-warmen Tagen begangen. Dabei konnten keine Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse oder anderer Reptilien festgestellt werden.

Als Lebensräume für Amphibien geeignete Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor.

In Anlehnung an die im „Leitfaden zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011) vorgegebene Methodik wurden die sich absehbar aus der Realisierung der Planung ergebenden Wirkungen auf im Gebiet festgestellte Tierarten überprüft (siehe Kap. 8.3).

Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden. Das südlich an das Plangebiet angrenzende Marbachstal ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Stadt Kassel“.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung
Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Strukturreichtum der Vegetation, Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Bedeutung als Lebensraum für die Fauna, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten oder versiegelten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die gegenwärtig vegetationslosen, aber potenziell vegetationsfähigen Flächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche etwas höherer Wertigkeit sind – sowohl auf Grund ihrer längeren Entwicklungszeit und der Häufung von Bäumen als auch wegen ihrer Bedeutung für die Vogelwelt – die Gehölzbestände im Bereich der zentralen Böschung zu betrachten.

Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen
Als privates Betriebsareal bzw. eingefriedete Fläche ist der Bereich des Plangebiets bisher nicht öffentlich zugänglich und damit gegenwärtig für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung.

Stadtbild
Im Hinblick auf das visuelle Erscheinungsbild besteht das Plangebiet aus zwei, durch die in nordsüdlicher Richtung verlaufende Böschung getrennten und nur jeweils für sich wahrnehmbaren Teilbereichen: Der höher gelegene westliche Teil ist von außen nur sehr eingeschränkt durch das vorhandene Zufahrtstor hindurch einseh- und wahrnehmbar. Prägend ist hier ein großes helles Gebäude, umgeben von ebenfalls großen versiegelten Flächen und teilweise noch vorhandene Reste alter technischer Anlagen. Das Ganze wird eingefasst durch randliche Gehölzstrukturen.

Der mit einer Längsseite an die Mecklenburger Straße grenzende östliche Teil stellt sich als offene, weiträumige, an drei Seiten von Gehölzen eingefasste Fläche dar. Durch die völlig vegetationslose Schotterfläche in der südlichen Hälfte, in der auch deutlich Spuren des Abbruchs ehemals vorhandener Strukturen erkennbar sind, vermittelt die Fläche das typische Bild einer Siedlungsbrache, eines „Zwischenzustandes“, der auch in eigenartigem Gegensatz zur neueren Reihenhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite steht.

Vom Rand der Fläche aus bestehen – durch die Mecklenburger Straße als „Blickachse“ – weiträumige Blickbeziehungen nach Osten über das Kasseler Becken hinweg bis zur Söhre.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Luftreinhaltung
Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Lärm
Das westliche Plangebiet umfasst Flächen, die ehemals durch die E.ON genutzt wurden. Die Halle sowie die Tiefgarage werden durch die Firma Glinicke als Lager für Oldtimer und andere Automobile genutzt (Vorhabenbeschreibung siehe Kap. 6.3). Das südlich anschließende Bürogebäude ist vermietet. Das östliche Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt. Im Plangebiet sind keine besonderen Emissionsquellen vorhanden.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen bestimmt. Die Erschließung erfolgt über die Mecklenburger Straße bzw. den Bärenreiterweg als reine Anliegerstraßen. Die stärker befahrene Druseltalstraße ist etwa 60 Meter vom nördlichen Rand des Gebiets entfernt.

Entsprechend der Lärmkartierung Hessen 2012 werden durch die Druseltalstraße im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs Tagwerte von 55- 60 dB(A) sowie Nachtwerte von 45-50 dB(A) verursacht.

Lärmkartierung Hessen 2012, links Belastung Tag (LDen), rechts Belastung Nacht (LNight) (www.laerm.hessen.de)

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Parkplatz mit etwa 65 Stellplätzen wird durch Angestellte der E.ON genutzt. Auf dem östlich angrenzenden Parkdeck des Hessischen Landeslabors befinden sich weitere 45 Stellplätze, in der Tiefgarage darunter nochmals 45 Stellplätze. Die insgesamt etwa 155 Stellplätze von Parkplatz, Parkdeck und Tiefgarage können nur über den östlichen Bärenreiterweg (von der Brandenburgerstraße aus) angefahren werden; eine Zufahrt über den westlichen Bärenreiterweg ist aufgrund einer angebrachten Schranke nicht möglich.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das nördliche Plangebiet durch die angrenzenden Parkplatzflächen sowie die Druseltalstraße Lärmbelastungen ausgesetzt ist, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

6 Vorhabenplanung

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Wohnquartieren Monteverdistraße/Bärenreiterweg und den Wohnlagen des Quartiers Marbachshöhe. Städtebaulich sind daher die beabsichtigte weitgehende Aufgabe gewerblicher Nutzungsabsichten und die Entwicklung eines Wohnquartiers mit freistehenden Stadtvillen und großzügigen Freiflächen zu begrüßen.

6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrenzung der Bodenversiegelung zur Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Lokalklima,
- Erhalt / Schaffung eines hohen Anteils an Vegetationsflächen mit deutlichen Anteilen an Gehölzen,
- Schaffung großer zusammenhängender Freiräume hoher Qualität im zentralen Bereich des Gebiets,
- Begrenzung des Niederschlagsabflusses durch versickerungsfähige Erschließungsflächen und Dachbegrünung.

6.3 Vorhabenplanung

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ vom 25.07.2018 mit der enthaltenen Vorhabenbeschreibung.

Der Investor plant im Geltungsbereich zehn Stadtvillen mit insgesamt 46 Wohnungen mit Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen zu errichten. Die Gebäude werden über die Mecklenburger Straße bzw. den östlichen Bärenreiterweg und eine davon abgehende interne Quartiersstraße erschlossen und sind mit einer maximalen Höhe von zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss geplant. Die Werkhalle inkl. Tiefgarage bleibt erhalten und wird zum Parken genutzt: in der Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze der Büronutzung nachgewiesen, in der Halle gibt es Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Stadtvillenparks Marbachshöhe, im Einzelfall können diese auch an die Bewohner des angrenzenden Wohngebiets vermietet werden. Das daran anschließende Bürogebäude wird erhalten und weiterhin als Bürogebäude genutzt.

Abb.: Vorhabenplanung (ohne Maßstab), Stand Februar 2018 (A. Mayer-Winderlich, E. Martinez Moreno)

Durch die Ausbildung von Sockelgeschossen als Garagengeschosse der westlichen Stadtvillen wird der bestehende Geländesprung baulich genutzt. Die geplanten Aufzüge ermöglichen jedoch auch einen barrierefreien Zugang.

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme und Energie soll mit einem hohen Anteil regenerativer Energien (Erdwärme, Solarkollektoren, u.ä.) erfolgen, entsprechende Konzepte werden aktuell geprüft.

Die Müllentsorgung erfolgt für die Gebäude am Bärenreiterweg bzw. an der Mecklenburger Straße direkt vom Gebäude aus. Für die Stadtvillen im inneren Geltungsbereich ist eine zentrale Sammelstelle im Anschlussbereich des Privatweges zum Bärenreiterweg geplant.

Nutzung und Erschließung des bestehenden Bürogebäudes, der Halle und Tiefgarage

Die im Plangebiet vorhandene Halle sowie die darunter liegende Tiefgarage wird aktuell als Lager für ca. 80 Oldtimer und andere Automobile genutzt. Sie bleibt ebenso erhalten wie das südlich angrenzende Bürogebäude. Zukünftig wird die Tiefgarage für den erforderlichen Stellplatzbedarf des Bürogebäudes genutzt, die Halle dient den Bewohnern des Stadtvillenparks als zusätzliche Parkmöglichkeit. Die Erschließung der Halle sowie der Tiefgarage erfolgt wie bisher vom westlichen Bärenreiterweg aus. Das Bürogebäude wird über die Tiefgarage erschlossen.

Neben dem Verkehr, der durch die Nutzung der Stellplätze durch Mitarbeiter und Mieter entsteht, ist kein nennenswerter Kfz-Verkehr durch die Weiternutzung der Halle zu erwarten. Handel, Ausstellung o.ä. findet am Standort nicht statt.

Insgesamt ist die Nutzung einzustufen als Büronutzung bzw. nicht störender Gewerbebetrieb und somit mit der geplanten und vorhandenen Wohnnutzung verträglich. Verkehre durch die Büronutzung bestehen lediglich tagsüber, nicht nachts. Die Anlieferung erfolgt von der wohnabgewandten Seite (Anlieferung über Monteverdistraße). Zum Nachweis der Verträglichkeit der Zufahrt zu den Stellplätzen wurde ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Kap. 7.1 Lärmbelastung).

Für das Abstellen von Fahrrädern wurden verschiedene Bereiche jeweils in Bezug auf die einzelnen Gebäude vorgesehen.

Abb.: Luftbild, Ansicht von Osten, Geltungsbereich gekennzeichnet (Kartengrundlage www.bing.com)

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Geltungsbereich wird analog zur vorliegenden Vorhabenplanung die Nutzung „Wohnen“ festgesetzt. Hier sind ausschließlich Wohngebäude sowie entsprechende Nebenanlagen zulässig. Der Teilbereich der bestehenden Werkhalle und des Bürogebäudes wird entsprechend seiner geplanten Nutzung als „Bürogebäude und Garage“ festgesetzt. Hier sind Büroflächen sowie Stellplätze für die Gebiete „Bürogebäude und Garage“ und „Wohnen“ zulässig. Auf eine Festsetzung von Gebietskategorien gem. BauNVO wird verzichtet.

Lärmbelastung

Die Nutzung des bestehenden Bürogebäudes, der bestehenden Halle und Tiefgarage ist entsprechend der Betriebsbeschreibung als Büro bzw. nicht störender Gewerbebetrieb zu werten; Störungen der Wohnnutzung im Geltungsbereich selbst als auch angrenzend sind nicht zu erwarten.

Die Zufahrt zur Tiefgarage/Halle wurde in einem Lärmgutachten untersucht (afi, Januar 2018, vgl. Anlage 3). Dieses weist nach, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an den umliegenden Gebäuden eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden, sowohl tags als auch nachts, sowohl die Immissionsanteile der Büronutzung als auch der Anwohner-Verkehre und auch die Beurteilungspegel aus beiden Verkehren zusammen. Auch die Werte für reine Wohngebiete werden tagsüber eingehalten, nachts wird der Immissionsrichtwert an einer Stadtvilla überschritten, jedoch nur bei Betrachtung der lautesten Nachtstunde. Bei Beurteilung der Anwohnerverkehre nachts als Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 unterschreiten die Immissionsanteile des Anwohnerverkehrs den Orientierungswert für reine Wohngebiete.

Die Vorbelastung aus Verkehrslärm der Druseltalstraße liegt lt. Lärmkartierung 2017 der Stadt Kassel bei 44 dB(A). Die Zusatzbelastung wird diese Verkehrslärmimmissionen nachts um weniger als 1 dB (ca. 0,3 dB) erhöhen. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) nachts wird somit auch mit den Anwohnerfahrten nachts noch eingehalten.

Durch die genannten Emissionsquellen wird ein Lärmpegel, bei dem keine gesunden Wohnverhältnisse mehr gegeben sind, weit unterschritten. Die Lärmbelastung entspricht der einer innenstadttypischen Situation, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden/-wällen scheiden aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen aus. Langfristig könnte durch eine Bebauung des nördlich des Plangebietes gelegenen privaten Parkplatzes eine deutliche Minderung des Lärmeintrags von der Druseltalstraße aus erreicht werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Lärmbelastung im innerstadttypischen Bereich bewegt und mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist. Der Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm der Druseltalstraße wird durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster in den Gebäuden am Bärenreiterweg) bei der Umsetzung der Planung Rechnung getragen. Durch Anordnung der Außenwohnbereiche an den lärmabgewandten Fassaden können Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm vermieden werden.

Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Stadtvillen sowie die bereits vorhandene Halle und das vorhandene Bürogebäude wird die zulässige Größe der Grundfläche gem. § 16 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus werden die zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe festgelegt, um eine verträgliche Höhenstaffelung – orientiert an der Nachbarbebauung – zu gewährleisten.

Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf den konkreten Baukörper ohne Terrassen, Balkone, Tiefgaragenzufahrten sowie Nebenanlagen.

Die Baukörper der Wohngebäude können mit maximal drei bzw. vier (Voll-)Geschossen ausgeführt werden und entsprechen somit der umgebenden bzw. bestehenden Bebauung. Die Errichtung weiterer (Staffel-)Geschosse wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ausgeschlossen. Die geplanten Garagen-/Kellergeschosse der Stadtvillen im Quartiersinneren sind je nach Geländeverlauf als Vollgeschosse zu werten, daher wurden für diese vier Gebäude maximal vier Vollgeschosse festgesetzt.

Zusätzlich zu den Vorgaben zur Höhenentwicklung (Zahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhe) werden entsprechend der Vorhabenplanung Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Gebäudestruktur, -stellung und -gestaltung wurde gemeinsam mit dem Investor unter stadtplanerischen und stadtgestalterischen Zielsetzungen entwickelt und wird im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich festgesetzt.

7.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Es werden Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, wobei untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.3 Verkehrsflächen

Zur Erschließung der Stadtvillen im Quartiersinneren sowie der bestehenden Halle und dem Bürogebäude wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße“ festgesetzt.

7.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da teilweise unbebaute Brach- und Vegetationsflächen in einem überwiegend bebauten und versiegelten Gebiet zukünftig baulich genutzt werden, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel. Der sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Durchgrünung des Gebietes wird durch die nachfolgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Rechnung getragen:

- maximale Grundfläche der Baukörper;
- mind. 40 % der Grundstücksfläche (im Bereich Büro/Garage 25%) ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten; bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste zu pflanzen;
- das anfallende Niederschlagswasser von mind. 50 % der Grundstücksfläche wird vor Ort versickert, d.h. mindestens 50 % der Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche oder in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen bzw. es ist zu gewährleisten, dass das darauf anfallende Niederschlagswasser in angrenzenden Pflanzflächen versickern kann;
- Bauteile unter der Geländeoberfläche (Kellergeschoss des Bürogebäudes, Tiefgaragenzufahrten, Verbindungstunnel) sind zu begrünen;
- Pflanzung von Einzelbäumen bzw. Hecken; in der Vorhabenplanung sind sowohl groß- als auch kleinkronige Bäume sowie Hecken geplant.
- mind. 50 % der Dachfläche sind zu begrünen; ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, Flächen für techn. Aufbauten und die Gebäude im Gebiet „Bürogebäude und Garage“ aufgrund der vorhandenen Dachkonstruktion;
- Anlage eines Pflanzstreifens und Bepflanzung mit schmalkronigen Bäumen im Bereich der Ostfassaden der bestehenden Halle und des Bürogebäudes und der Südfassade des Bürogebäudes als Ersatz für eine Fassadenbegrünung.

Pflanzliste

Die Pflanzlisten geben einheimische, standortgerechte Gehölze vor, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrung für Vögel dienen; So können die mit den Baumpflanzungen verfolgten ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Ziele erreicht werden. Die Festsetzung, dass 75 % der zu pflanzenden Gehölze der Pflanzliste zu entnehmen sind, lässt angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen.

Die von der Planung ausgehenden Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild können durch die Festsetzungen minimiert und ausgeglichen werden.

7.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild einschließlich des öffentlichen Verkehrsraumes von Bedeutung sind. Dazu zählen die Vorgaben zu Gestaltung von Müllbehältern.

Zudem wird die Dachform definiert. Neben gestalterischen Aspekten werden dadurch eine Begrünung der Dachflächen sowie die Nutzung der Sonnenergie ermöglicht.

7.6 Hinweise

Zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und wichtige Informationen (Lage im Heilquellenschutzgebiet) werden als Hinweise aufgenommen. Außerdem wird auf die im Rahmen der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmung zur Bauzeitenregelung hingewiesen, um Beeinträchtigungen der Avifauna zu vermeiden. Durch die Beschränkung von Rodungsarbeiten auf das Winterhalbjahr wird ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verhindert (vgl. Pkt. 8.3). Ein weiterer Hinweis betrifft die Pflanzqualität von Bäumen und Sträuchern: „Bäume sind in der Pflanzqualität 3 mal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 2 mal verschult, Höhe 60-100 cm zu pflanzen.“ Dadurch wird eine Mindest-Qualität definiert. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mindst. 15 großkronige Bäume erster Ordnung zu pflanzen sind.

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Innerhalb des Geltungsbereichs werden die festgesetzten Grundflächen überbaut.
- Die Dachflächen der Gebäude werden zu mindestens 50 % extensiv begrünt.
- Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen werden jeweils zur Hälfte voll- bzw. teilversiegelt.
- Mindestens 40 % (entsprechend der Vorhabenplanung) der Grundstücksfläche werden als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten und entsprechend der Festsetzung mit Bäumen bzw. Hecken bepflanzt.
- Die privaten Verkehrsflächen werden voll versiegelt.

Zu den im Bebauungsplan getroffenen Grün-Festsetzungen vgl. das Kapitel 7.4.

8.1 Boden, Wasser

Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird sich der Anteil überbauter Flächen im Plangebiet erhöhen. Ein deutlicher Teil der Bebauung findet auf bereits versiegelten oder teilversiegelten Flächen statt. Der Bebauung gegenwärtiger Vegetationsflächen vor allem im nordöstlichen Bereich stehen Entsiegelungen an

anderen Stellen im Gebiet gegenüber. Wie aus Tabelle 3 ersichtlich ist, wird sich der Gesamtumfang der bebauten sowie voll- oder teilversiegelten Flächen im Gebiet nicht wesentlich verändern. Mit der Begrünung eines Teils der Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann.

Nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand:

	Bestand		Planung	
Gebäudeflächen	**1.409 m²**	**9 %**	**4.695 m²**	**31 %**
davon unbegrünt	1.409m²	9 %	2.360 m²	
davon mit Dachbegrünung			2.335 m²	
Zusätzliche Fläche für Nebenanlagen	**6.365 m²**	**42 %**	**2.018 m²**	**13 %**
davon teilversiegelt	3.179 m²		1.009 m²	
davon vollversiegelt	3.186 m²		1.009 m²	
Verkehrsfläche (vollversiegelt)			**839 m²**	**5,5 %**
Bebaute, voll- und teilversiegelte Flächen	**7.774 m²**	**52 %**	**9.017 m²**	**60 %**
Vegetationsflächen	**7.254 m²**	**48 %**	**6.011 m²**	**40 %**
Gesamtfläche Geltungsbereich	**15.028m²**	**100 %**	**15.028 m²**	**100 %**

Tabelle 3: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

8.2 Lokalklima

Die Realisierung der Planung geht zunächst mit der Beseitigung von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsbeständen einher. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder als Vegetationsflächen hergestellt und mit Bäumen bepflanzt. Wie aus Tabelle 3 ersichtlich ist, bleibt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Gebiet fast unverändert. Die neu zu pflanzenden Bäume werden mittelfristig die klimatischen Ausgleichswirkungen der entfallenden Gehölzbestände ersetzen. Darüber hinaus wirken sich auch die zu begrünenden Dachflächen positiv auf das Lokalklima aus.

Nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind nicht zu erwarten, mittel- bis längerfristig ist von Verbesserungen auszugehen.

8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Umsetzung der Planung geht zunächst mit der Beseitigung vorhandener Vegetationsflächen sowie eines das Gebiet bisher maßgeblich prägenden Gehölzbestandes einher. Ebenso wird ein deutlicher Teil der vorhandenen Bäume beseitigt werden. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wieder als Vegetationsflächen angelegt und bepflanzt. Den absehbar zu beseitigenden Bäumen stehen gemäß den textlichen Festsetzungen Neupflanzungen gegenüber.

Wie aus Tabelle 3 ersichtlich ist, bleibt der Flächenumfang an Boden gebundenen Vegetationsflächen im Gebiet fast unverändert. Mittel- bis längerfristig werden somit die neuen Vegetationsflächen und Gehölze die baubedingten Verluste ausgleichen. Mit den begrünten Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-)Lebensraum dienen kann. Die vorübergehenden Funktionsverluste werden damit ausgeglichen, langfristig ergeben sich Verbesserungen gegenüber dem bisherigen Zustand.

Artenschutzrechtliche Prüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die im Gebiet festgestellten Tierarten, insbesondere geschützte Arten, zu ermitteln. Methodische Grundlage hierfür bildet der „Leitfaden zur Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung in Hessen“ (HMUELV 2011).

Die Realisierung der geplanten Vorhaben geht, wie erwähnt, mit der Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes in der durch das Gebiet verlaufenden Böschung sowie weiterer Einzelbäume einher. Ebenso werden Teile des wiesenartigen Vegetationsbestandes im Nordosten des Gebiets überbaut. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden große Teile des Gebiets wieder als Vegetationsflächen angelegt.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierung vorkommender Tierarten wurden im Plangebiet lediglich eine Reihe allgemein verbreiteter, nicht in ihrem Bestand gefährdeter Vogelarten festgestellt. Für solche Arten kann nach dem oben erwähnten Leitfaden eine vereinfachte Prüfung der Betroffenheit durch die geplanten Vorhaben erfolgen.

Festgestellt wurden im Gebiet: Amsel, Zilp-Zalp, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Elster und Ringeltaube. Als einheimische Vogelarten sind diese Arten besonders geschützt und unterliegen damit den Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG. Es ist anzunehmen, dass diese Arten zumindest teil- und zeitweise ihre Lebens-, Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten in dem zentralen Gehölzbestand oder auch in Bäumen innerhalb des Plangebiets haben. Vergleichbare Strukturen sind im nahen Umfeld des Plangebiets, vor allem im angrenzenden Marbachstal, in größerem Umfang vorhanden. Eine Beseitigung des bisher als Lebens- oder Fortpflanzungsstätte genutzten Gehölzbestandes hat somit keine nachteiligen Wirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten. Eine Tötung von Tieren oder eine Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- oder Mauserzeit lässt sich vermeiden, indem der Gehölzbestand im Winterhalbjahr (1. Oktober – 28. Februar) beseitigt wird. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe ergeben sich aus der Umsetzung der Planung keine Verstöße gegen die Bestimmungen des § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Realisierung der Planung hat keine nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz. Unter Berücksichtigung der zeitlichen Vorgabe zur Räumung des Baufeldes ergeben sich keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer privaten und damit bisher nicht öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor. Im Zusammenhang mit den entstehenden Gebäuden werden die umgebenden Flächen als für die künftigen Bewohner nutzbare Freiräume gestaltet.

Stadtbild

Die geplante Bebauung orientiert sich in Struktur, Nutzungsart und Bauhöhen weitgehend an den im Umfeld vorhandenen Strukturen. Grünordnerische Festsetzungen zu Anteilen und Gestaltung von Vegetationsflächen sowie zu Baumpflanzungen gewährleisten eine angemessene und weitgehend der Umgebung entsprechende Durchgrünung des Gebiets.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung ehemaliger und z.T. seit längerem ungenutzter Kasernen- bzw. Gewerbeflächen in einem bereits überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld.

Durch das Vorhaben werden sich der Verkehr und damit die verkehrsbedingten Emissionen im Bereich des Bärenreiterwegs / der Mecklenburger Straße etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem im Umfeld bereits vorhandenen Kfz-Verkehrs ist diese Zunahme als gering und vernachlässigbar zu betrachten.

Auf den Verkehr der Druseltalstraße und die von diesem ausgehende Emissionen hat die Planung keinen Einfluss. Wie bereits erwähnt, ist der nördliche Teil des Plangebiets Geräuschemissionen von der Druseltalstraße ausgesetzt.

Emissionen durch die Nutzung der Halle und des Bürogebäudes sowie der Tiefgarage sind mit der geplanten Wohnnutzung vereinbar (vgl. Lärmgutachten Anlage 3).

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.6 Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht.

8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung auf einem früher militärisch bzw. gewerblich genutzten Areal. Die Realisierung der geplanten Vorhaben geht mit Eingriffen in den vorhandenen Vegetationsbestand einher. Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen wird sich allerdings gegenüber dem gegenwärtigen Zustand des Gebietes nicht erhöhen. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die Grundstücksfreiflächen wieder als Vegetationsflächen in einem dem gegenwärtigen Zustand entsprechenden Umfang hergestellt. Zu beseitigende Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt. Mit begrünten Dachflächen entstehen zusätzliche Vegetationsflächen, die vorübergehende Funktionsverluste ausgleichen können.

Aus der Realisierung der Planung sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

9 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaß-

nahmen in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Stadtvillen Marbachshöhe“ vom 25.07.2018 bis 2020 umzusetzen.

11 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	**ca. 15.028 m²**
davon:	
Gebiete „Wohnen“ und „Bürogebäude und Garage“	**ca. 14.202 m²**
Gebiet „Wohnen“ zulässige Grundflächen	ca. 11.100 m² ca. 2.820 m²
Gebiet „Bürogebäude und Garage“ zulässige Grundflächen	ca. 3.089 m² ca. 1.875 m²
Private Verkehrsfläche	**ca. 839 m²**

Tabelle 4: Städtebauliche Werte – Berechnungsgrundlage bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans

12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung brachliegender Flächen durch Entwicklung als Wohnstandort
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse
- Nutzung bestehender Gebäudesubstanz (Halle, Bürogebäude)

Mit der Bauleitplanung wird die Nutzung ehemaliger Kasernenflächen bzw. Betriebsflächen im Anschluss an das Quartier Marbachshöhe ermöglicht. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von 10 Stadtvillen mit insgesamt 46 Wohnungen sowie Stellplätzen in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen vorgesehen.

Die Flächen waren entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. III/57 „Frankenstraße“ für eine gewerbliche Nutzung bzw. gemäß Flächennutzungsplan für eine gemischte Nutzung vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan wird eine überwiegende Wohnnutzung festgesetzt.

Durch die nördlich des Plangebiets verlaufende Druseltalstraße besteht für einen Teilbereich eine Vorbelastung mit Verkehrslärm. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum eingehalten (gem. Lärmkartierung Hessen 2017). Diese Lärmimmissionen spiegeln die innerstädtische, verkehrsgünstige Lage des Plangebiets wider und sind mit gesunden Wohnverhältnissen vereinbar. Eine Berücksichtigung bei der Grundrissgestaltung ist zu empfehlen.

Auch die Weiternutzung der bestehenden Halle mit Tiefgarage und des Bürogebäudes und die damit verbundenen Fahrzeugbewegungen (Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen) ist mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar und entspricht einem nicht störenden Gewerbebetrieb gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in eine bisher wenig versiegelte und von Vegetations- und Gehölzbestand geprägten Brachfläche verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend ausgeglichen bzw. minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich

keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen/Hinweise

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB),
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie
- zur Rodung der Fläche außerhalb der Brut- und Setzzeiten

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m², keine UVP-Pflicht der zulässigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine ungenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet wird, wodurch eine Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierten Flächen verzichtet werden.

13 Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan (ANP 18.06.2013)

Anlage 2: Bericht über die Begehungen des Gebiets zur Erfassung von Vogelarten (M. Henkel, 26.06.2013)

Anlage 3: Lärmgutachten Zufahrt Garage B-Plan II/57a „Villenpark Marbachshöhe“, Kassel vom 03.01.2018

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 25.07.2018

(Walberg)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel,

(Mohr)

Anlage 4

Stadt Kassel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/57a „Stadtvillenpark Marbachshöhe“

ENTWURF (zum Satzungsbeschluss)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **25. Juli 2018**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	**Bedingte Festsetzung** Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.	§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB
2	**Art der baulichen Nutzung**	
2.1	Die bauliche Nutzung wird nicht auf Grundlage der BauNVO, sondern auf sonstige Weise festgesetzt.	§ 12 (3) BauGB
2.2	<u>Wohnen</u> Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen“ sind nur Wohngebäude einschließlich Nebenanlagen zulässig.	
2.3	<u>Bürogebäude und Garage</u> Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ sind folgende Nutzungen zulässig: – Büroflächen – erforderliche Stellplätze für das Gebiet „Bürogebäude und Garage“ – Stellplätze für das Gebiet „Wohnen“ – Stellplätze für das angrenzende Wohngebiet	
3	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
3.1	<u>Grundfläche</u> Die maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die Grundflächen von Terrassen, Balkone und Tiefgaragen-Zufahrten sind nicht mitzurechnen.	§ 19 (4) BauNVO
3.2	<u>Höhe der baulichen Anlangen</u> Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.	§ 16 (2) und 18 BauNVO

3.3 Baugrenzen § 16 (2) und 18 BauNVO

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Terrassen um bis zu 1,5 m sowie durch Tiefgaragenzufahrten ist zulässig.

3.4 Nebenanlagen §§ 12, 14 u. 23 (5) BauNVO

Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

4.1 Grundstücksfreiflächen, Anteile an Vegetation

Im Gebiet mit der Bezeichnung „Wohnen" sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. Textfestsetzung 4.2). Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2).

Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage" sind mindestens 25 % der Grundstücksfläche als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 30% der Vegetationsfläche ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (vgl. auch Textfestsetzungen 4.2 und 4.6). Bei Gehölzpflanzungen sind 50% gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) zu pflanzen (zum Anpflanzen von Bäumen vgl. Textfestsetzung 4.2 und 4.6).

4.2 Anpflanzen von Bäumen

Je angefangenen 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste 4.7 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anstelle zu pflanzender kleinkroniger Bäume können auch pro Baum 10 lfm Hecke aus standortgerechten Sträuchern, Arten gemäß der Pflanzliste (siehe 4.7) gepflanzt werden (max. 50% der zu pflanzenden kleinkronigen Bäume können auf diese Art ersetzt werden). Großkronige Bäume werden wie 4 Einzelbäume gewertet.

Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume sowie erforderliche Bäume nach der Stellplatzsatzung und der Baumschutzsatzung (Ersatzbäume für bereits beseitigte Bäume) können auf die geforderte Baumzahl angerechnet werden. Schmalkronige Bäume zur Fassadenbegrünung gemäß Textfestsetzung 4.6 sind nicht mit anzurechnen.

Für mindestens 75 % der zu pflanzenden Bäume sind Arten gemäß der Pflanzliste zu wählen.

4.3 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche .

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, sofern nicht überbaut, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,50 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zugänge und Zufahrten.

Bei Überdeckungen von Tiefgaragenzufahrten und Verbindungstunneln muss die Vegetationsschicht mindestens 0,30 m betragen.

4.4 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachfläche sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Vordächer, Glasflächen, die Gebäude im Gebiet „Bürogebäude und Garage“ sowie die Flächen für technische Aufbauten, die nicht mit Dachbegrünung ausgeführt werden können.

4.5 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Zufahrten, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

Insgesamt muss das Niederschlagswasser von mindestens 50 % der Grundstücksfläche vor Ort versickern können (vgl. auch Hinweis zur Versickerung unter C Hinweise).

4.6 Pflanzstreifen zur Fassadenbegrünung

Im Gebiet mit der Bezeichnung „Bürogebäude und Garage“ ist vor der Ostseite der Gebäude sowie vor der Südseite des Bürogebäudes ein Pflanzstreifen mit mindst. 2m Breite anzulegen und mit schmalkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste (vgl. textliche Festsetzung 4.7) zu bepflanzen. Ausgenommen sind Eingangsbereiche sowie Bereiche von Treppen und Zuwegungen.

4.7 Pflanzliste

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus colurna	Baum-Hasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia x europaea	Holländische Linde

Kleinkronige Bäume/Großsträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Crataegus laevigata Paul’s Scarlet’	Rotdorn
Crareagus lavallei «Carrierei»	Apfeldorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne

Schmalkronige Bäume:

Prunus serrulata amanogawa	Säulenkirsche
Crataegus monogyna Stricta	Säulenweißdorn

Sträucher:

Ligustrum vulgare	Liguster
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

5 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen

§ 81 (1) Nr. 1 HBO

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

6 Standplätze für Abfallbehältnisse

§ 81 (1) Nr. 3 HBO

Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Pflanzqualität von Bäumen und Sträuchern

Bäume sind in der Pflanzqualität 3 mal verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm und Sträucher in der Pflanzqualität 2 mal verschult, Höhe 60-100 cm zu pflanzen.

Anpflanzen von großkronigen Bäumen

Insgesamt sind im Plangebiet mindst. 15 großkronige Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Datum 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 zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Versickerung

Bei der Versickerung (vgl. Textfestsetzung 4.5) sind folgende Rechtsgrundlagen zu beachten: § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (ortsnahe Versickerung soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen) und §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Versickerung/ Einleitung von Niederschlagwasser in den Untergrund / in das Grundwasser).

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna darf die Rodung der Gehölzstrukturen nur im Winterhalbjahr, also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden.

Eine entsprechende Nebenbestimmung ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

„Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) .

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

Wasserhaushaltsgesetz **(WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung **(HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), Inkraftgetreten am 7. Juli 2018

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167).

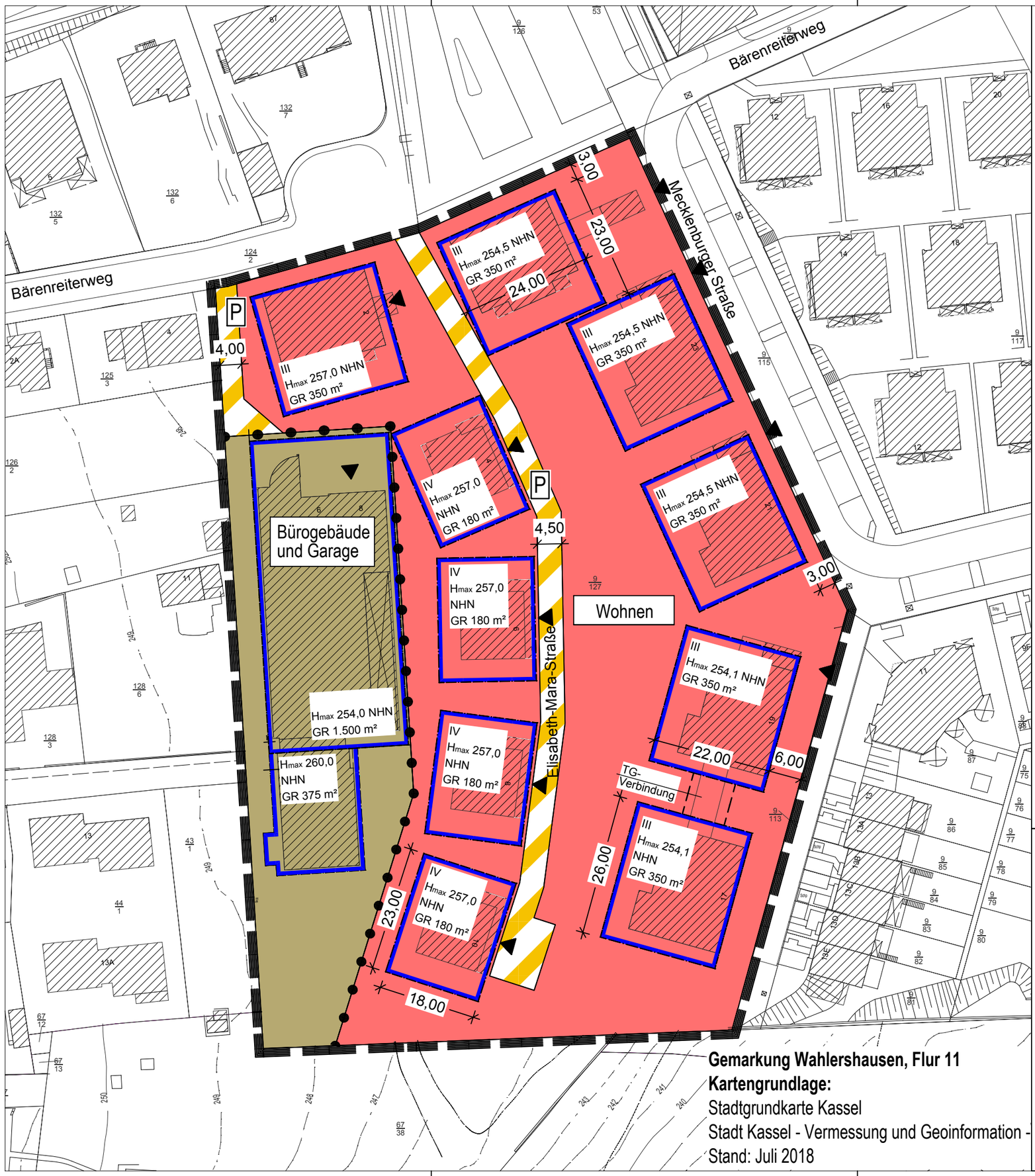
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27.09. 2012 (GVBl. S. 290).

Hessisches Denkmalschutzgesetz **(HDSchG)** in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

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.



Gemarkung Wahlershausen, Flur 11
Kartengrundlage:
Stadtgrundkarte Kassel
Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -
Stand: Juli 2018

Anlage 5

Legende

Art der baulichen Nutzung

- Wohnen
- Bürogebäude und Garage

Maß der baulichen Nutzung

GR	Grundfläche in m² als Höchstzahl
III	Geschosszahl als Höchstzahl
Hmax.	maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Fläche für Verbindungstunnel zwischen den Tiefgaragen (TG)

Verkehrsflächen

- P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatstraße
- Einfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kartengrundlage:
Stadtgrundkarte Kassel
Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -
Stand: Juli 2018

- 9/114 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)

Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 57a
"Stadtvillenpark Marbachshöhe"

- ENTWURF -

M 1 : 750
Bearbeitungsstand: 25. Juli 2018

ANP

STADTVILLENPARK MARBACHSHÖHE - KASSEL

Stadtvillen Marbachshöhe GmbH & Co. KG, Königstor 61, 34119 Kassel

ENTWURF STAND JULI 2018

architektengemeinschaft mayer-winderlich / martinez moreno, potsdam

„Vorhaben- und Erschließungsplan Stadtvillenpark Marbachshöhe“

Datum 25.07.2018

Vorhabenträger :
Stadtvillen Marbachshöhe GmbH & Co.KG, Königstor 61, 34119 Kassel

Verfasser :
Architektengemeinschaft
Mayer-Winderlich / Martinez Moreno, Eisenhartstraße 10,
14469 Potsdam

Entwicklungskonzept „Stadtvillenpark Marbachshöhe“

Das vorgesehene Wohnquartier „Stadtvillenpark Marbachshöhe“ soll die bisher für dieses Gebiet vorgesehene Nutzung als reines Gewerbegebiet ersetzen und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, gem. § 12 BauG entwickelt werden.
Auf dem bisher als Betriebsgelände der EON und als ehemalige Militärliegenschaft genutzte Areal, soll ein durchgrüntes, zusammenhängendes Wohnquartier entstehen mit 10 Stadtvillen mit insgesamt ca. 46 Wohnungen.
Die einzelnen Wohngebäude sind um eine gemeinsame, parkartig ausgebildete Mitte angeordnet, die nach Westen an den Baumbestand des Marbachgrünzuges anbindet.
Unterschiedliche große Wohnungstypen von Familien- bis Singlewohnungen sollen für eine generationsübergreifende Mischung an Mietern sorgen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich in einem Bereich von ca. 65 m² bis125 m². Die Wohnbebauung ist als reines Vermietungsobjekt konzipiert. Eine Vermarktung hinsichtlich Eigentumswohnungen ist nicht gewollt.

Die Stadtvillen werden über die Mecklenburger Straße bzw. den östlichen Bärenreiterweg und eine davon abgehende interne Quartiersstraße erschlossen und sind mit einer maximalen Höhe von 2 Vollgeschossen, plus ein Staffelgeschoss, geplant. Die Stadtvillen liegen damit deutlich unter der Baumgrenze des Marbachgrünzuges und ordnen sich in das Höhenprofil der angrenzenden Wohnbebauung ein.
Der vorhandene Gebäudekomplex bleibt mit seiner aktuellen Höhe als Bürogebäude erhalten. Ebenfalls bleibt die bestehende Werkhalle (inkl. Der darin bestehenden Bürofläche) mit Tiefgarage erhalten. In der Tiefgarage wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen (20) für die Büronutzung nachgewiesen. Die weiteren 22 Stellplätze der Tiefgarage sollen vorrangig an die Bewohner des Stadtvillenparks vermietet werden. In Einzelfällen sollen weitere angrenzend, benachbarte Wohnhäuser Stellplätze anmieten können. In jedem Fall sind die Immisionswerte aus dem Lärmschutzgutachten (afi, 03.01.2018) einzuhalten, auch bei Vermietung der Stellplätze an die angrenzenden, benachbarten Wohnhäuser.
Die Erschließung des Bürogebäudes erfolgt über die Tiefgarage, die zusammen mit der Halle von Norden über den Bärenreiterweg zu erreichen ist.
Für den ruhenden Verkehr der Wohngebäude ist die Errichtung von Tiefgaragen / Garagengeschossen vorgesehen, sodass alle erforderlichen Mieterstellplätze innerhalb des Wohngebietes untergebracht sind.

Andreas Mayer Winderlich,
Edmundo Martinez Moreno

Plan Untergeschoss - ruhender Verkehr

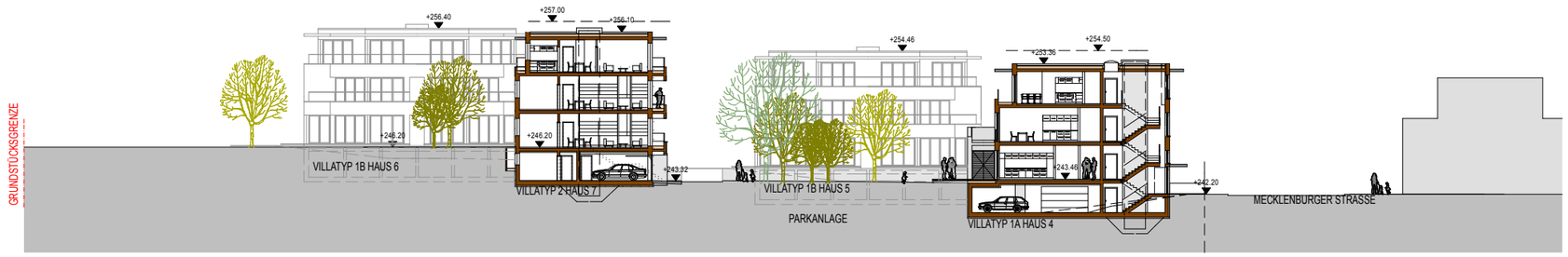
UNTERGESCHOSS / RUHENDER VERKEHR
MASSSTAB 1: 500
SEITE 3

STADTVILLENPARK MARBACHSHÖHE - KASSEL

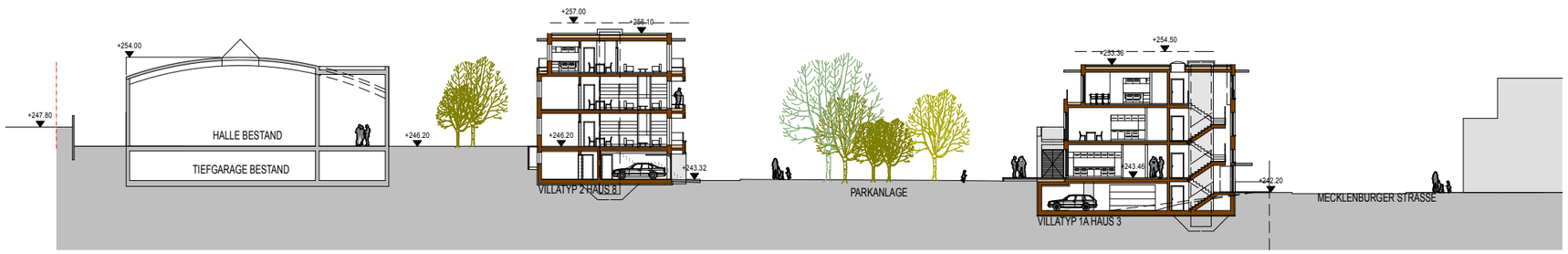
Plan Erdgeschoss

ERDGESCHOSS-
MASSSTAB 1: 500

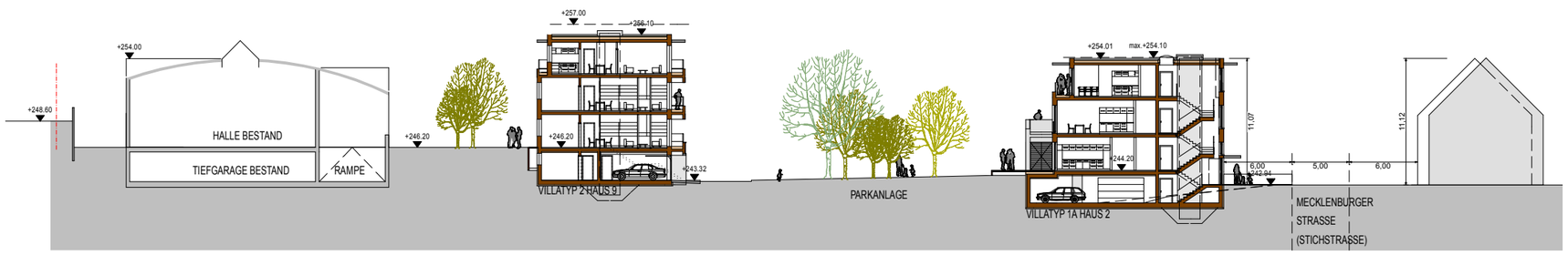
SAMTQUERSCHNITT 4



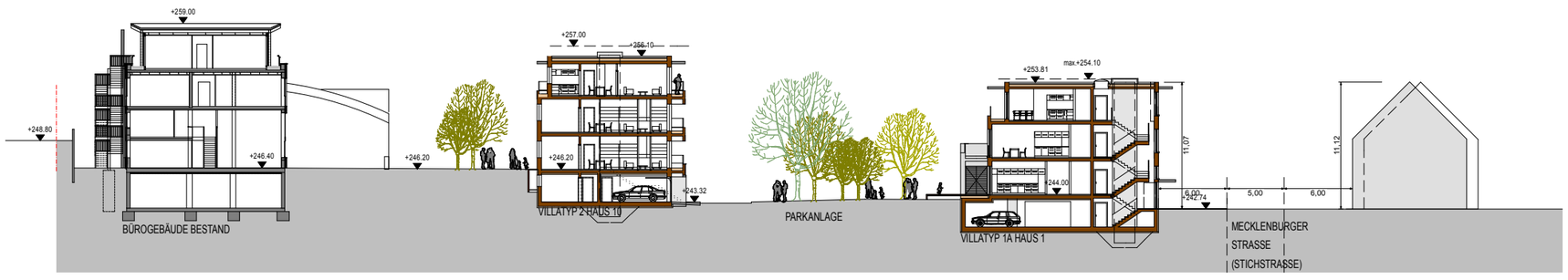
SAMTQUERSCHNITT 3



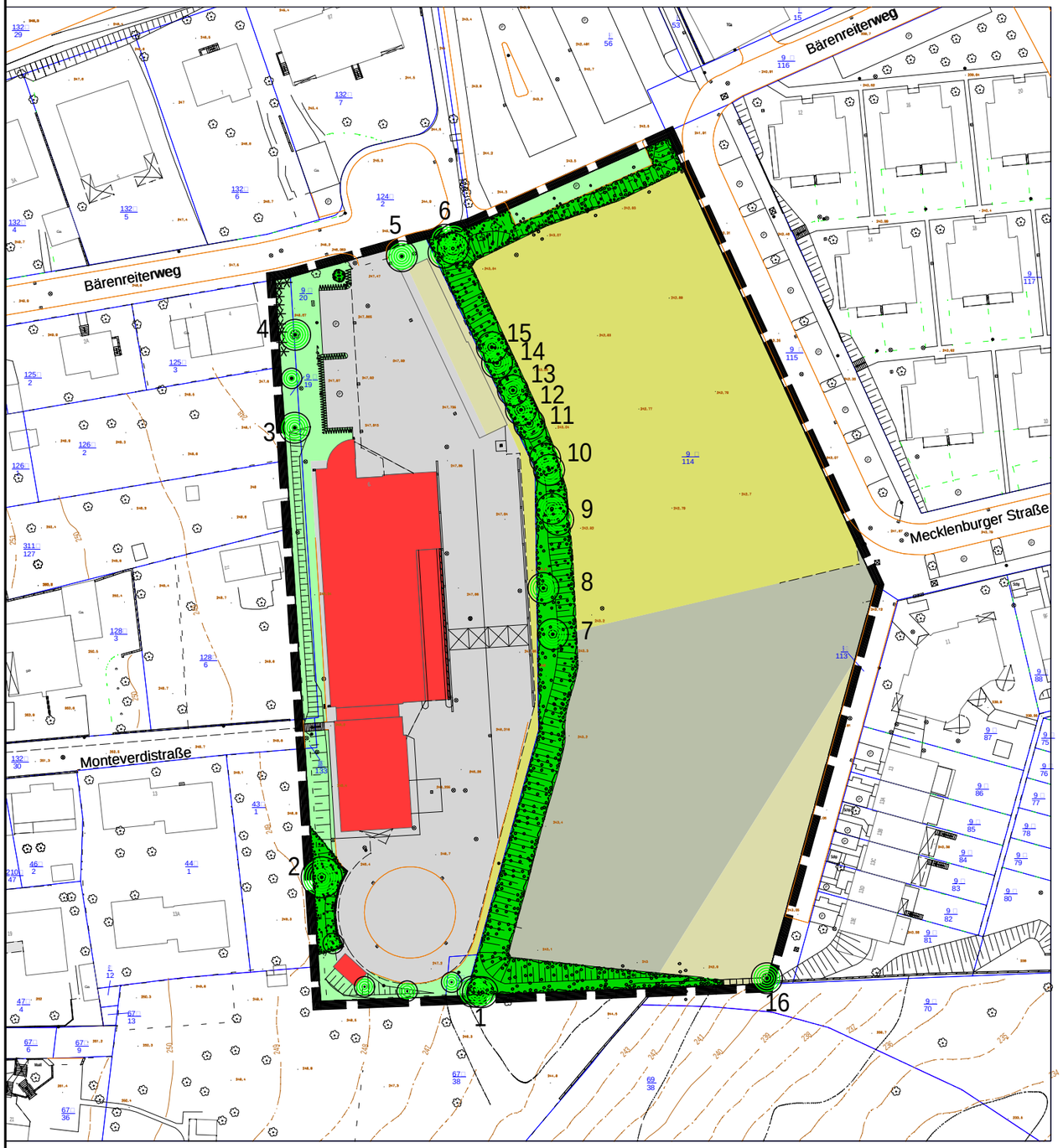
SAMTQUERSCHNITT 2



SAMTQUERSCHNITT 1



GELÄNDEQUERSCHNITT
MASSSTAB 1: 500



Planzeichenerklärung

Anlage 1, der Begründung

- Gebäude / Dachflächen unbegrünt
- Vollversiegelte Fläche (Asphalt, Verbundpflaster, Platten)
- Schotterfläche, vegetationslos
- Wiese, Rasen
- Ruderale Grasflur
- Kurzlebige Ruderalflur auf Schotter
- Gebüsch, überwiegend Wildgehölze
- 1 Einzelbaum, markant, ortsbildprägend, Nr. s. Text
- Einzelbaum, Stammdurchmesser > ca. 25 cm, Nr. s. Text
- Einzelbaum, Stammdurchmesser < ca. 25 cm
- Nadelgehölz
- Schnitthecke

Nachrichtliche Darstellung

- Grenze des Plangebiets

Stadt Kassel Bebauungsplan Nr. III/57a 'Stadtvillenpark Marbachshöhe' Bestandsplan

Maßstab: 1:1.000

Datum: 18.06.2013

ANP
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Amtsgericht Kassel - HRB 14624
Sitz: Kassel

Bergholter/Ettinger-Brinckmann
Hessenallee 2
34130 Kassel
Tel.: 0561-70775-0
Fax: 0561-70775-23

Manfred Henkel
Fr. Ebert – Ring 41
34253 Lohfelden
Telf.: 0561/512802

Kartierung von Vogelvorkommen – Kassel / Marbachshöhe

Gemäß Vorgabe wurde im Zeitraum von 18. Juni bis 25. Juni der Bereich an vier Tagen zu unterschiedlichen Zeiten begangen um die dort vorkommenden Vogelarten festzustellen und zu dokumentieren. Die Beobachtung des Gebietes erfolgte sowohl entlang des Zaunes (Mecklenburger Str.) als auch durch Begehen der gesamten Fläche.

Gebietsbeschreibung:
Ehem. Kasernengelände mit unterschiedlichen Bereichen. Teilbereiche sind bzw. waren betoniert und bebaut. Das Gelände ist komplett eingezäunt, aber durch offen stehende Türen und Tor frei begehbar. Mittig verläuft ein Gehölzstreifen. Die östlich der Gehölze befindliche Fläche ist zweigeteilt. Ein Bereich ist völlig vegetationsfrei (ehem. bebaut), der andere Teil als Wiese einzustufen.

Begehungstermine:

Dienstag,	18.06.2013,	10.00 - 11.30 Uhr, sonnig, trocken, 28 Grad C.
Donnerstag,	20.06.2013,	8.00 - 9.30 Uhr, sonnig, trocken, 25 Grad C.
Sonntag,	23.06.2013,	7.30 – 9.30 Uhr, bewölkt - sonnig, Schauer, 16 Grad C.
Dienstag,	25.06.2013,	15.00 - 16.00 Uhr, bewölkt, trocken, 16 Grad C.

Ergebnis:
Es konnten wegen des späten Erfassungzeitraumes nur wenige Vogelarten festgestellt werden. Mehrfach angetroffen wurden Amsel, Zilpzalp, Mönchs- und Klappergrasmücke (zumeist singend im Gehölzbestand), Elster (Nest im Park nebenan) und Ringeltaube (einmal zwei Paare). Alle Arten (außer Amsel) wurden innerhalb des Gehölzbereichs durch Gesang oder Sichtkontakt nachgewiesen. In der vegetationsfreien Zone, in der Wiese und dem bebauten Bereich (nur Amsel) konnten keine Vogelbeobachtungen getätigt werden. Es ist davon auszugehen das alle oben genannten Arten den Gehölzgürtel zum Brüten nutzen. Amsel und evt. Hausrotschwanz auch am Gebäude. Die bei allen vier Beobachtungsgängen über dem Gelände jagenden Mauersegler nutzen den Luftraum, brüten aber an alten Gebäuden irgentwo in der Nähe.

Die festgestellten Arten wurden im NABU - Internetportal Naturgucker.de veröffentlicht.

Lohfelden, den 26.6.2013
M.Henkel

B11840

Lärmgutachten Zufahrt Garage B-Plan II/57a „Villenpark Marbachshöhe“, Kassel

Lärmgutachten Zufahrt Garage B-Plan II/57a „Villenpark Marbachshöhe“, Kassel

Auftraggeber:

Frank Florian Glinicke
Königstor 68-72
34119 Kassel

Auftragnehmer:

afi
Arno Flörke
Ingenieurbüro
für Akustik und Umwelttechnik
Kolpingstr. 6
45721 Haltern am See

Tel.: 02364 929794

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Arno Flörke
Dipl.-Ing. Stefan Fleischhacker
Steffen Flörke-Sowa

Haltern am See, 3. Januar 2018

Dipl.-Ing. Arno Flörke

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1	Einleitung	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Verwendete Unterlagen	1
2	Grundlagen	1
2.1	Allgemeine Grundlagen	1
2.2	Berechnungsmethodik	3
3	Anforderungen an die Planung aus schalltechnischer Sicht	6
4	Immissionsorte	7
5	Hindernisse	7
6	Schallemissionen	7
7	Schallimmissionen und Schlussfolgerungen	8
8	Qualität der Prognose	9

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage I:	Emissionsdaten
Anlage II	Beurteilungspegel

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1	Übersichtsplan
Karte 2	Lageplan Schallquellen und Immissionsorte

I. Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Marbachshöhe Kassel soll ein Gebäude als Bürogebäude genutzt werden. In dem benachbarten Garagengebäude (20 Stellplätze Kellergeschoss, 22 Stellplätze Erdgeschoss) sind im Kellergeschoss Stellplätze für bis zu 20 Mitarbeiter/Innen und im Erdgeschoss für bis zu 22 Anwohner möglich. Die Garage wird von dem Bärenreiterweg über eine Privatstraße erschlossen.

Herr Glinicke, Kassel hat deshalb das afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik mit der Erstellung der Schallimmissionsprognose beauftragt. Auf Grundlage der Angaben zu den Stellplätzen werden die zu erwartenden Verkehrsbelegungen ermittelt, mittels einer EDV-gestützten Ausbreitungsrechnung die Geräuschimmissionen an den umliegenden Immissionsorten berechnet und die Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm verglichen.

Die Garage wird von 20 Mitarbeitern/Innen des benachbarten Büros und Anwohnern, die die 22 Stellplätze im EG mieten können, genutzt. Für die 20 gewerblichen Nutzer werden 80 Pkw-Fahrten zwischen 7 und 22 Uhr angesetzt. Für die Anwohner werden 53 Pkw-Fahrten zwischen 6 und 22 Uhr und 3 Fahrten nachts zwischen 22 und 6 Uhr angesetzt. Die Fahrten ergeben sich aus den Ansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie für Anwohnerparken. Die gewerblichen Fahrten werden von 7-8 Uhr, 13-15 Uhr und 21-22 Uhr angesetzt. Lkw zur Anlieferung des Bürogebäudes werden nicht über diese Privatstraße abgewickelt. Anlieferungen erfolgen über die Monteverdistraße.

Durch das Garagentor und die Fahrten auf der Privatstraße sind folgende Beurteilungspegel zu erwarten.

Immissionsort	**Höhe ü. Grund**	**Nutzung**	**Beurteilungspegel Büro dB(A)**		**Beurteilungspegel Anwohner dB(A)**		**Beurteilungspegel Gesamt dB(A)**	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Bärenreiterweg	2	WA	38.8	-	36.6	25.8	40.9	25.8
Bärenreiterweg	5	WA	43.4	-	41.1	30.5	45.4	30.4
Haus 2	2	Wohnen	45.9	-	43.6	32.9	47.9	32.9
Haus 2	5	Wohnen	44.9	-	42.6	31.9	46.9	31.9
Haus 2	8	Wohnen	43.5	-	41.2	30.5	45.5	30.5
Haus 4	2	Wohnen	37.7	-	36.4	24.6	40.1	24.6
Haus 4	5	Wohnen	38.9	-	37.4	25.9	41.2	25.9
Haus 4	8	Wohnen	39.0	-	37.4	26.0	41.3	26.0

Tabelle I-1: Beurteilungspegel Tag und Nacht

Immissionsort	**Höhe ü. Grund**	**Nutzung**	**Beurteilungspegel Anwohner**
			lauteste Nachtstunde
Bärenreiterweg	2	WA	32.4
Bärenreiterweg	5	WA	37.0
Haus 2	2	Wohnen	39.5
Haus 2	5	Wohnen	38.5
Haus 2	8	Wohnen	37.1
Haus 4	2	Wohnen	31.2
Haus 4	5	Wohnen	32.5
Haus 4	8	Wohnen	32.6

Tabelle I-2: Beurteilungspegel lauteste Nachtstunde

Tagsüber unterschreiten sowohl die Immissionsanteile der Büronutzung als auch der Anwohner-Verkehre und auch die Beurteilungspegel aus beiden Verkehren zusammen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und für reine Wohngebiete deutlich um mindestens 4 dB. Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm bei Verteilung der Anwohnerverkehre auf die Zeit von 22 bis 6 Uhr an allen Immissionsorten sowohl für allgemeine als auch reine Wohngebiete unterschritten. Bei Betrachtung der lautesten Nachtstunde entsprechend TA Lärm wird an dem Gebäude Bärenreiterweg der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um 3 dB unterschritten. An der Stadtvilla Haus 2 im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reines Wohngebiet von 35 dB(A) um bis zu 4,5 dB überschritten. Am Haus 4 wird der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an beiden Gebäuden eingehalten.

Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind aufgrund der Abstände zwischen Nachbarschaft und Privatstraße nicht zu erwarten.

Bei Beurteilung der Anwohnerverkehre nachts als Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 unterschreiten die Immissionsanteile des Anwohnerverkehrs den Orientierungswert für reine Wohngebiete von 40 dB(A). Die Vorbelastung aus Verkehrslärm der Druseltalstraße liegt lt. Lärmkartierung 2017 der Stadt Kassel bei 44 dB(A). Die Zusatzbelastung (Haus 2: 33 dB(A)) wird diese Verkehrslärmimmissionen nachts um weniger als 1 dB (ca.0,3 dB) erhöhen. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeines Wohnen von 45 dB(A) nachts auch mit den Anwohnerfahrten noch eingehalten.

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Marbachshöhe Kassel soll ein Gebäude als Bürogebäude genutzt werden. In dem benachbarten Garagengebäude (20 Stellplätze Kellergeschoss, 22 Stellplätze Erdgeschoss) sind im Kellergeschoss Stellplätze für bis zu 20 Mitarbeiter/Innen und im Erdgeschoss für bis zu 22 Anwohner möglich. Die Garage wird von dem Bärenreiterweg über eine Privatstraße erschlossen.

Herr Glinicke, Kassel hat deshalb das afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik mit der Erstellung der Schallimmissionsprognose beauftragt. Auf Grundlage der Angaben zu den Stellplätzen werden die zu erwartenden Verkehrsbelegungen ermittelt, mittels einer EDV-gestützten Ausbreitungsrechnung die Geräuschimmissionen an den umliegenden Immissionsorten berechnet und die Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm verglichen.

1.2 Verwendete Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt:

- 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz: „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“, Bonn, 26. August 1998
- DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999
- 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutz-verordnung, 1990, in der Fassung vom 18.12.2014 (16. BImSchV)
- „Parkplatzlärmstudie“, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, 2007
- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Bundesminister für Verkehr, 1990 (RLS-90)
- Bebauungsplan III/26 der Stadt Kassel, 1975
- Bebauungsplan II/57a „Villenpark Marbachshöhe“, anp GmbH, Kassel Januar 2016

2 Grundlagen

2.1 Allgemeine Grundlagen

Frequenz und Schalldruckpegel

Eine Schallwelle entsteht dadurch, dass Luftteilchen aus ihrer Gleichgewichtslage gebracht werden und Druckschwankungen verursachen. Der größte Schwingungsausschlag (Amplitude) p als Maß der Druckschwankungen in der Einheit Pascal (Pa) und die Frequenz f (Anzahl der Druckschwankungen pro Sekunde) in der Einheit Hertz (Hz) sind die beiden charakteristischen Größen einer Schallwelle. Eine Schallwelle mit nur einer Frequenz wird als Ton bezeichnet, die Überlagerung von Schallwellen vieler verschiedener Frequenzen und verschiedener Amplituden als Geräusch oder, wenn es als lästig empfunden wird, üblicherweise als Lärm. Wird ein Geräusch in seine Frequenzteile zerlegt, so erhält man das Frequenzspektrum.

Die Schalldruckempfindlichkeit des Ohres reicht von 20 x 10^{-6} Pa (Hörschwelle bei 2.000 Hz, mit P_0 bezeichnet) bis etwa 20 Pa (Schmerzschwelle), was einem Empfindlichkeitsbereich von 1:1.000.000 entspricht. Um derart große Zahlen in den Berechnungen zu vermeiden, wurde ein logarithmischer Maßstab und in diesem Zusammenhang der Schalldruckpegel L (kurz: Schallpegel) mit der Recheneinheit dB (Dezibel) eingeführt. Auf dieser Skala reicht dann die Empfindlichkeit des Ohres von 0 bis 120 dB.

Der logarithmische Maßstab hat zur Folge, dass zwei Schallquellen mit dem gleichen Schalldruck p_I und damit dem gleichen Schallpegel L_I nicht zusammen einen Gesamtschallpegel von 2 x L_I, sondern von L_I + 3 dB erzeugen.

Frequenzbewertung

Untersuchungen haben ergeben, dass der Mensch Geräusche gleichen Schallpegels bei tiefen und hohen Frequenzen leiser hört als bei etwa 1.000 bis 6.000 Hz. Deshalb werden zwei Töne gleichen Schallpegels, aber unterschiedlicher Frequenz verschieden laut empfunden. Dieser Effekt ist bei leisen Geräuschen sehr stark ausgeprägt; bei sehr lauten Geräuschen verschwindet er aber fast vollständig.

Um diesen Eigenschaften des menschlichen Gehörs gerecht zu werden, wurden Frequenzbewertungen eingeführt. Mit ihnen werden die Schallpegel im Bereich unterhalb 1.000 Hz und oberhalb 5.000 Hz vermindert, im Zwischenbereich dagegen teilweise erhöht. Diese Frequenzbewertungen mit den Kennzeichnungen A, B und C gelten für folgende Schallpegelbereiche:

Schallpegel kleiner als 55 dB	A-Bewertung
Schallpegel zwischen 55 und 85 dB	B-Bewertung
Schallpegel größer als 85 dB	C-Bewertung

Die so ermittelten Schallpegel werden mit dem Buchstaben der jeweiligen Bewertung gekennzeichnet, z. B. dB(A). Zur Lärmbewertung hat sich international die A-Bewertung durchgesetzt.

Zeitliche Mittelung

Typisch für Umweltlärm ist, dass die Geräusche unregelmäßig auftreten und der jeweilige Schallpegel stark schwankt. Um hier Vergleiche anstellen zu können, wurde eine Mittelung zeitlich schwankender Geräusche eingeführt. Dabei wird die im betrachteten Zeitraum bei schwankenden Schallpegeln insgesamt abgestrahlte Schallenergie ermittelt und daraus ein konstanter Schallpegel bestimmt, der derselben Schallenergie verteilt über denselben Zeitraum entspricht.

Mit zunehmender Entfernung von der Schallquelle nimmt der Immissionspegel stark ab. Eine Abstandsverdoppelung im Nahbereich führt zu einer Abnahme von ca. 3 dB(A), im Fernbereich um ca. 4 dB(A). Bewuchs und Bebauung zwischen Straße und Immissionsort führen zu zusätzlichen Pegelminderungen.

Einfluss von Wind und Temperatur

Da sich Wind- und Schallgeschwindigkeit überlagern, erhält man unterschiedliche Schallausbreitungsbedingungen mit und gegen den Wind. Bei der Berechnung von Immissionspegeln werden solche Witterungseinflüsse dadurch berücksichtigt, dass immer eine leichte Mitwindsituation zugrunde gelegt, also ein ungünstiger Fall betrachtet wird.

Bestimmung von Emissionen und Immissionen

Der Emissionspegel

Bei der Planung von Verkehrswegen oder der Ansiedlung von Wohnungen stellt sich vor allem für Anwohner die Frage, welche Schallpegel nach der Realisierung dieser Maßnahmen zu erwarten sind.

Beim Erstellen entsprechender Prognosen wird zunächst der Emissionspegel ermittelt. Darunter ist der zu erwartende Mittelungspegel zu verstehen, bezogen auf eine Entfernung von 25 Metern zur jeweiligen Fahrbahnmitte bei freier Schallausbreitung und getrennt für die Tageszeit (6 bis 22 Uhr) und die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr). Für gewerbliche Anlagen und Sportstätten wird der Schallleistungspegel bestimmt, der von der Anlage oder Teilen der An-

lage verursacht werden wird. Diese Schallleistungen werden dann je nach räumlicher Verteilung der Schallquellen zu Punkt-, Linien- oder Flächenschallquellen umgerechnet.

Der Immissionspegel

Liegt der Emissionspegel vor, wird in einem zweiten Schritt der Immissionspegel ermittelt. Darunter versteht man den am Immissionsort, z. B. vor einem Hausfenster auftretenden Mittelungspegel. Bei seiner Berechnung werden die örtlichen Verhältnisse wie Abstände von den Straßenwegen, Abschirmung durch Wände usw. berücksichtigt.

Lärmwirkungen

Vegetative und physiologische Wirkungen

Die Aktivierung des zentralen und vegetativen Nervensystems durch Geräusche ruft weitere Reaktionen hervor, z. B.:

a) Erhöhung der Muskelspannung und Hautfeuchtigkeit
b) Verengung der peripheren Hautgefäße und Absinken der Hauttemperatur

Diese Reaktionen entziehen sich der menschlichen Willenskontrolle. Ihre Reizschwellen liegen unterschiedlich hoch. Die Hautfeuchtigkeit erhöht sich z. B. bei einer Pegelzunahme von 3 bis 5 dB(A), die peripheren Hautgefäße verengen sich bei Pegelsteigerungen von 5 bis 10 dB(A). Auch die Art der Reaktionen ist individuell sehr unterschiedlich.

Störungen von Schlaf und Entspannung

Um einschlafen zu können, muss der Organismus zur Ruhe kommen. Dem können Schallreize jedoch entgegenwirken, so z. B., wenn starke Pegelschwankungen ohne längere Geräuschpausen, hohe Spitzenpegel, lästige oder informationshaltige Geräusche (z. B. Geflüster) auftreten.

Störungen von Leistungen

Leistungen können durch störende Geräusche beeinträchtigt werden. Kreatives Denken, Problemlösungsaktivität und Konzentration werden eher gestört als einfachere, sich wiederholende Tätigkeiten. Hierbei sind jedoch Persönlichkeitsfaktoren, individuelle Ablenkbarkeit, Motivation usw. von größter Bedeutung für das Ausmaß der Störung.

2.2 Berechnungsmethodik

Die Privatstraße und die Toröffnung werden als Gewerbelärm beurteilt, da es sich nicht um eine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche handelt. Zur Bestimmung der Beurteilungspegel des Gewerbelärms wird aus den berechneten oder gemessenen Schalldruckpegeln der einzelnen Schallquellen der Schallleistungspegel berechnet. Für alle Außenschallquellen wird aus dem Schallleistungspegel der Mittelungspegel nach DIN ISO 9613-2 für die Teilzeiten des Betriebes der Schallquellen berechnet. Bei allen Berechnungen werden die ersten beiden Reflexionen an reflektierenden Flächen, die sich in 30 m Abstand von der Schallquelle oder dem Immissionsort befinden berücksichtigt. Die Dämpfung aufgrund von Bodeneffekten A_{gr} wird entsprechend des Kapitels 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 berechnet. Bei den vorkommenden Geräuschen handelt es sich nicht um reine Töne. Der Beurteilungspegel ergibt sich nach Kapitel A.1.4 des Anhangs der TA-Lärm durch die Berücksichtigung der Dauer der Teilzeiten T_i und der Zuschläge für Ton- und Informationshaltigkeit und Impulshaltigkeit sowie für die besonders empfindlichen Randzeiten (für Wohngebiete) aus der energetischen Summe der Pegel aller Schallquellen. Die Beurteilungspegel werden für die lauteste Stunde in der Nacht berechnet. Es wird der Langzeitmittelungspegel berechnet. Es wird zur Berechnung des Langzeitmittelungspegels eine Gleichverteilung des Windes und C_0 = 2 dB angesetzt.

Für die maßgeblichen Immissionsorte werden die Beurteilungspegel in 0,5 m Abstand vor der Fassade mit dem Programm LimA, Version 11.2 berechnet. Das Berechnungsprogramm teilt Flächenschallquellen in Linienschallquellen auf, die dann für die Ausbreitungsberechnung verwendet werden. Die Tabellen im Anhang beziehen sich jeweils auf eine Schallquelle. Wird diese Schallquelle während der Berechnung in mehrere Teilschallquellen unterteilt, stellen die angegebenen Werte in den Tabellen der Anhänge eine Zusammenfassung der Ausbreitungsparameter dar.

Als Hindernisse werden die vorhandenen und geplanten Gebäude mit ihren Traufhöhen berücksichtigt. Die Topographie Gebäudehöhen wurden den Planunterlagen entnommen. Es wird ebene Geländehöhe angenommen.

Berechnung der Beurteilungspegel nach DIN ISO 9613 Teil 2

Unter Berücksichtigung der Ab- und Zuschläge kann der Schall, der beim Nachbarn ankommt (L_r) insgesamt nach folgender Formel berechnet werden:

$L_r = L_W$	Schallquelle
$+ (D_I + K_0)$	Richt- und Raumwirkung
$- (A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar})$	Abstand, Luft, Bodenabsorption, Abschirmung
$- C_{met}$	Meteorologische Korrektur

Richtwirkung D_I und Raumwinkelmaß K_0

Eine Richtwirkung der Schallquellen wird bei der Berechnung nur in Einzelfällen z. B. bei den Luftansaugöffnungen verwendet. Für die anderen Schallquellen werden keine Richtwirkungen angesetzt.

Die Schallabstrahlung der Schallquellen in den Voll-, Halb- oder Viertelraum werden durch das Raumwinkelmaß K_0 berücksichtigt.

$$K_0 = 10 \cdot \lg \frac{4 \cdot \pi}{\Omega} \text{ dB}$$

Ω = Raumwinkel in π

Abstandsmaß A_{div}

$$A_{div} = \left[20 \lg\left(\frac{d}{d_0}\right) + 11 \right] \text{ dB}$$

d: Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort in m
d_0: 1 m

Luftabsorption A_{atm}

$$A_{atm} = \frac{\alpha \cdot d}{1000} \text{ dB}$$

α: aus Tabelle 2 der DIN ISO 9613 T 2
d: Abstand zwischen Schallquelle und Immissionsort in m

Boden – und Meteorologiedämpfungsmaß

A_{gr}: nach 7.3.2 der DIN ISO 9613 T 2

Abschirmung

$$A_{bar} = D_z - A_{gr} \geq 0$$

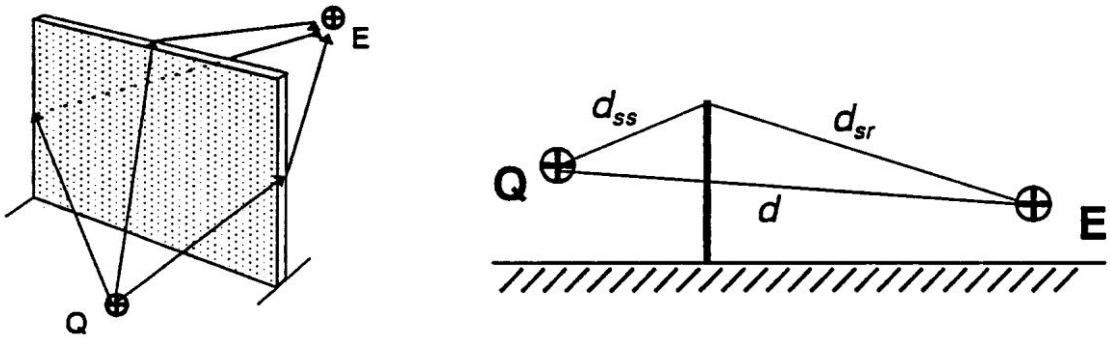


Abb. 7: Prinzip der Schallumleitung bei Schallschirmen

Die Reduzierung des Schalls ergibt sich zu

$$D_z = 10 \lg [3 + (20/\lambda)\, z\, K_{met}]$$

Mit

$$K_{met} = \exp[-(1/2000)\sqrt{d_{ss} d_{sr} d / 2z}\,]$$

$$z = (d_{ss} + d_{sr}) - d$$

Meteorologische Korrektur C_{met}

$$C_{met} = C_0 \left[1 - 10(h_s + h_r)/d_p\right] dB$$

h_s: Höhe der Quelle in m
h_r: Höhe des Aufpunktes in m
d_p: Auf die Bodenebene projizierter Abstand zwischen Quelle und Aufpunkt
C_0: Korrekturfaktor (hier konstant mit 2 angenommen)

3 Anforderungen an die Planung aus schalltechnischer Sicht

Zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinflüssen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche müssen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärmminderung vermeidbar sind, und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

In der TA-Lärm sind dazu Immissionsrichtwerte aufgeführt, bei deren Unterschreitung ein angemessener Schutz vor Lärm zu erwarten ist. Die berechneten Beurteilungspegel werden deshalb anhand der folgenden Werte beurteilt:

Nutzung	**Einzuhaltende Schallimmissionen**			
	> 10 Ereignisse/Jahr		Seltene Ereignisse	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Kurgebiete, Pflegeheime, Krankenhäuser	45	35	70	55
Reine Wohngebiete	50	35	70	55
Allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	40	70	55
Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	60	45	70	55
Urbane Gebiete	63	45	70	55
Gewerbegebiet	65	50	70	55
Industriegebiet	70	70	-	-

Tabelle 3-1: Schallimmissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm (Büronutzung) werden zusätzlich kurzzeitige Geräuschspitzen beurteilt. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) am Tage und 20 dB(A) in der Nacht überschreiten. Bei einer Beurteilung von seltenen Ereignissen dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Richtwerte in Gewerbegebieten am Tage um nicht mehr als 25 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB(A) überschreiten. In den Gebieten mit empfindlicheren Nutzungen (MU, MI, WA, WR, Kliniken) dürfen einzelne Geräuschspitzen die Richtwerte um nicht mehr als 20 dB(A) am Tage und 10 dB(A) in der Nacht überschreiten.

Für Anwohnerparken werden kurzzeitige Geräuschspitzen nicht beurteilt. Diese sind als sozialadäquater Lärm von der Nachbarschaft hinzunehmen.

Der Fahrverkehr der Anwohnerverkehre kann auch als Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 beurteilt werden.

Nutzung	**Orientierungswerte der DIN 18005**	
	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Kurgebiete, Pflegeheime, Krankenhäuser	45	35
Reine Wohngebiete	50	40
Allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	45
Dorfgebiete, Mischgebiete	60	50
Urbane Gebiete (in Analogie zur Änderung der TA Lärm)	63	43
Gewerbegebiet, Kerngebiete	65	55
Industriegebiet	70	70

Tabelle 3-2: Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm

4 Immissionsorte

In der Nachbarschaft der Privatstraße und der Garage liegt nordwestlich ein Bestandsgebäude am Bärenreiterweg (Bärenreiterweg 4) in einem allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan III/26) und die Stadtvillen Haus 2 und Haus 4 im Plangebiet (Nutzung Wohnen).

5 Hindernisse

Als Hindernisse werden die vorhandenen Gebäude mit ihren Firsthöhen berücksichtigt. Es wird ebenes Gelände angesetzt.

6 Schallemissionen

Die Garage wird von 20 Mitarbeitern/Innen des benachbarten Büros und Anwohnern, die die 22 Stellplätze im EG mieten können, genutzt. Für die 20 gewerblichen Nutzer werden 80 Pkw-Fahrten zwischen 7 und 22 Uhr angesetzt. Für die Anwohner werden 53 Pkw-Fahrten zwischen 6 und 22 Uhr und 3 Fahrten nachts zwischen 22 und 6 Uhr angesetzt. Die Fahrten ergeben sich aus den Ansätzen der Bayerischen Parkplatzlärmstudie für Anwohnerparken (Tag 0,15 Wechsel/Stellplatz h; Nacht 0,02 Wechsel/Stellplatz h; lauteste Nachtstunde 0,09 Wechsel/Stellplatz h). Die gewerblichen Fahrten werden von 7-8 Uhr, 13-15 Uhr und 21-22 Uhr angesetzt. Lkw zur Anlieferung des Bürogebäudes werden nicht über diese Privatstraße abgewickelt. Anlieferungen erfolgen über die Monteverdistraße.

Die längenbezogenen Schallleistungspegel der Pkw-Fahrten ergeben sich aus:

$$L_{w'} = L_{m,E} + 19{,}2\ \text{dB} + 1{,}5\ \text{dB}$$

$L_{w'}$: längenbezogener Schallleistungspegel (dB(A)/m)
$L_{m,E}$: Emissionspegel nach RLS-90

Der Emissionspegel nach RLS-90 ergibt sich für die Privatstraße mit 30 km/h auf einer Fläche mit Betonsteinpflaster zu 49,3 dB(A)/m. Damit ergeben sich für die Privatstraße folgende längenbezogene Schallleistungspegel:

Fahrweg	**Längenbezogener Schallleistungspegel tags $L_{w'mA,1h}$ dB(A)**	**Längenbezogener Schallleistungspegel nachts $L_{w'mA,1h}$ dB(A)**	**Längenbezogener Schallleistungspegel nachts (lauteste Nachtstunde) $L_{w'mA,1h}$ dB(A)**
Büro Fahrweg	62,3	-	-
Anwohner Fahrweg	54,5	45,7	52,3

Tabelle 6-1: Schallemissionen der Pkw-Fahrten

Die Geräuschabstrahlungen durch das geöffnete Garagentor durch die gewerblichen Fahrzeuge ergeben sich aus den 80 Fahrten je Tag in der Garage mit einem Innenpegel von 40 dB(A). Die Geräuschemissionen des Tores durch die Anwohnerparkvorgänge ergeben sich aus den Parkgeräuschen und Fahrgeräuschen mit:

Tor	**Flächenbezogener Schallleistungspegel tags $L_{w'mA,1h}$ dB(A)**	**Flächenbezogener Schallleistungspegel nachts $L_{w'mA,1h}$ dB(A)**	**Flächenbezogener Schallleistungspegel nachts (lauteste Nachtstunde) $L_{w'mA,1h}$ dB(A)**
Büro Tor	40,0	-	-
Anwohner Tor	51,5	42,7	49,3

Tabelle 6-2: Schallemissionen Garagentor

Kurzzeitige Geräuschspitzen sind durch beschleunigte Abfahrten mit einem Schallleistungspegel von ca. 92 dB(A) tagsüber zu erwarten. Schon in einem Abstand von 2 m wird in einem reinen Wohngebiet und in einem Abstand von 1 m wird der Immissionsrichtwert für allg. Wohngebiete um nicht mehr als 30 dB überschritten. Die hier vorliegenden Abstände zu den nächsten benachbarten Gebäuden (Haus 2) betragen mind. 6 m. Damit übersteigen die tatsächlich vorhandenen Abstände die erforderlichen Mindestabstände. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

7 Schallimmissionen und Schlussfolgerungen

Durch das Garagentor und die Fahrten auf der Privatstraße sind folgende Beurteilungspegel zu erwarten.

Immissionsort	**Höhe ü. Grund**	**Nutzung**	**Beurteilungspegel Büro dB(A)**		**Beurteilungspegel Anwohner dB(A)**		**Beurteilungspegel Gesamt dB(A)**	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Bärenreiterweg	2	WA	38.8	-	36.6	25.8	40.9	25.8
Bärenreiterweg	5	WA	43.4	-	41.1	30.5	45.4	30.4
Haus 2	2	Wohnen	45.9	-	43.6	32.9	47.9	32.9
Haus 2	5	Wohnen	44.9	-	42.6	31.9	46.9	31.9
Haus 2	8	Wohnen	43.5	-	41.2	30.5	45.5	30.5
Haus 4	2	Wohnen	37.7	-	36.4	24.6	40.1	24.6
Haus 4	5	Wohnen	38.9	-	37.4	25.9	41.2	25.9
Haus 4	8	Wohnen	39.0	-	37.4	26.0	41.3	26.0

Tabelle 7-1: Beurteilungspegel Tag und Nacht

Immissionsort	**Höhe ü. Grund**	**Nutzung**	**Beurteilungspegel Anwohner**
			lauteste Nachtstunde
Bärenreiterweg	2	WA	32.4
Bärenreiterweg	5	WA	37.0
Haus 2	2	Wohnen	39.5
Haus 2	5	Wohnen	38.5
Haus 2	8	Wohnen	37.1
Haus 4	2	Wohnen	31.2
Haus 4	5	Wohnen	32.5
Haus 4	8	Wohnen	32.6

Tabelle 7-2: Beurteilungspegel lauteste Nachtstunde

Tagsüber unterschreiten sowohl die Immissionsanteile der Büronutzung als auch der Anwohner-Verkehre und auch die Beurteilungspegel aus beiden Verkehren zusammen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete und für reine Wohngebiete deutlich um mindestens 4 dB. Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm bei Verteilung der Anwohnerverkehre auf die Zeit von 22 bis 6 Uhr an allen Immissionsorten sowohl für allgemeine als auch reine Wohngebiete unterschritten. Bei Betrachtung der lautesten Nachtstunde entsprechend TA Lärm wird an dem Gebäude Bärenreiterweg der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) um 3 dB unterschritten. An der Stadtvilla Haus 2 im Plangebiet wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für reines Wohngebiet von 35 dB(A) um bis zu 4,5 dB überschritten. Am Haus 4 wird der Immissionsrichtwert für reine Wohngebiete eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird an beiden Gebäuden eingehalten.

Bei Beurteilung der Anwohnerverkehre nachts als Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 unterschreiten die Immissionsanteile des Anwohnerverkehrs den Orientierungswert für reine Wohngebiete von 40 dB(A). Die Vorbelastung aus Verkehrslärm der Druseltalstraße liegt lt. Lärmkartierung 2017 der Stadt Kassel bei 44 dB(A). Die Zusatzbelastung (Haus 2: 33 dB(A)) wird diese Verkehrslärmimmissionen nachts um weniger als 1 dB (ca.0,3 dB) erhöhen. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeines Wohnen von 45 dB(A) nachts auch mit den Anwohnerfahrten noch eingehalten.

8 Qualität der Prognose

Die in dieser Schall-Ausbreitungs-Prognose berechneten Ausbreitungsbedingungen können von der realen Ausbreitungsbedingung für den Schall abweichen. Die Beurteilungspegel hängen von den schwankenden Witterungsbedingungen, Bewuchs und Abschirmungen durch Boden und Hindernisse ab.

Die Topographie wurde entsprechend der vorliegenden Daten ebenso berücksichtigt wie bekannte künstliche Hindernisse. Für die Witterungsbedingungen wurde die Gleichverteilung des Windes und C0 = 2 dB angesetzt.

Die geschätzte Genauigkeit der Prognose wird in der DIN ISO 9613 Teil 2 Tabelle 5 für Abstände zwischen Immissionsort und Schallquelle kleiner 100 m +/- 1,5 - 3 dB angegeben. Bei den hier vorliegenden Geräuschen handelt es sich um breitbandige inkohärente Geräusche. Bei dem hier angewendeten Prognose verfahren der detaillierten Prognose der Genauigkeitsklasse 2 ergibt sich eine Standardabweichung von +/- 2 dB.

Die angesetzten Schallemissionspegel beruhen auf Literaturangaben der RLS 90.

Karten

Karte 1

27.11.2017
M 1 : 10.000

Übersichtsplan

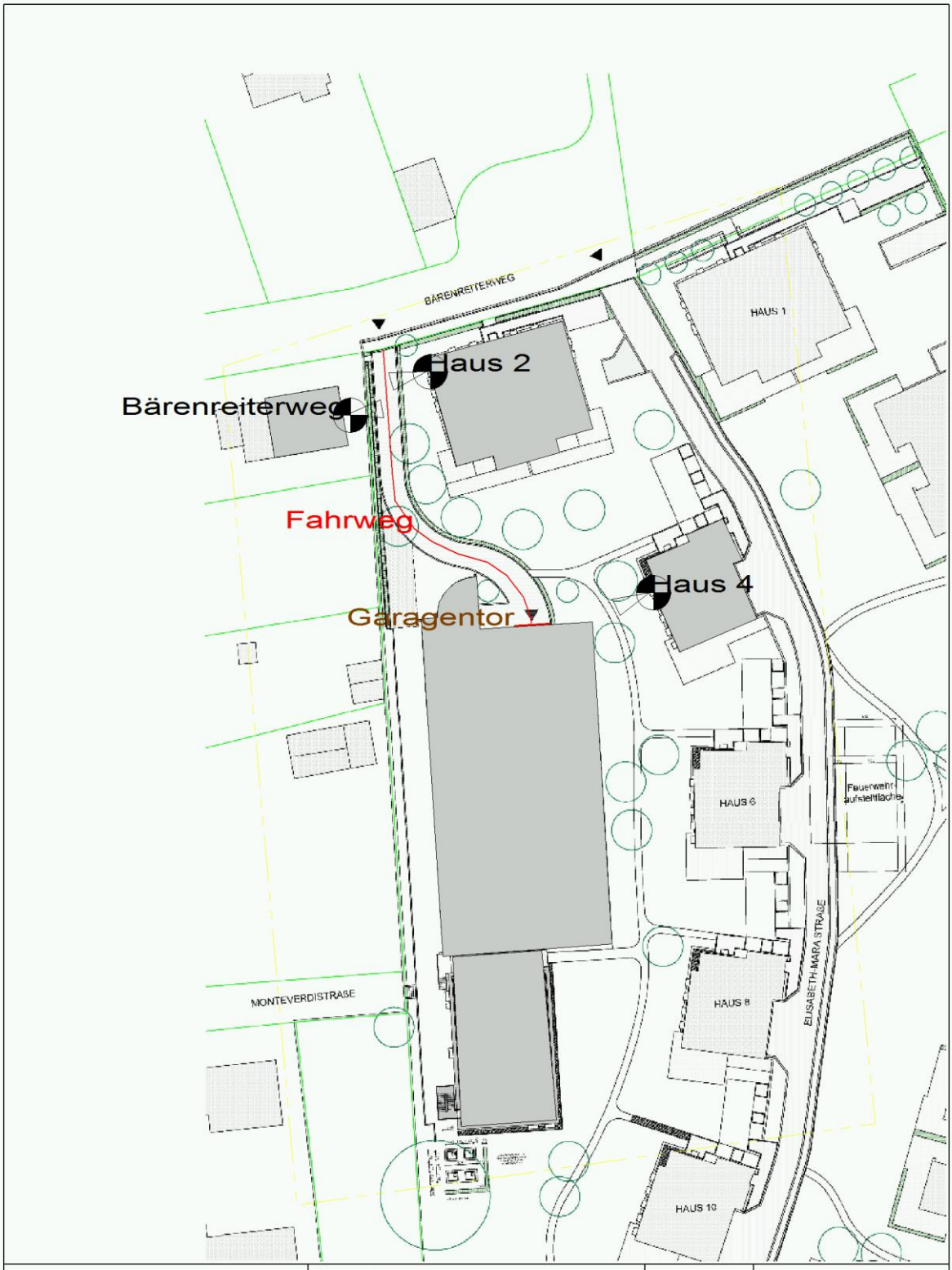
Lärmgutachten Zufahrt Garage B-Plan II/57a „Villenpark Marbachshöhe“, Kassel

Auftraggeber:

Frank Florian Glinicke
Königstor 68-72
34119 Kassel

Auftragnehmer:

afi
Arno Flörke Ingenieurbüro
für Akustik und Umwelttechnik
Kolpingstr. 6
45721 Haltern am See



Auftraggeber Frank Florian Glinicke Königstor 68-72 34119 Kassel	Lageplan Immissionsorte und Schallquellen		Anlage Karte 2 001 26.11.2017 M 1: 750
Auftragnehmer afi Arno Flörke Ing.-Büro für Akustik und Umwelttechnik Kolpingstraße 6 45721 Haltern am See			

Anlage I

Emissionsdaten

<IND>	<PT>	<PN>	<PMX>	<T1>	<T2>	<T3>
Fahrweg Anwohner	54.5	45.7	52.3	Mo 00:00 24:00 P 1	-	-
Fahrweg Büro	62.3	0.0	0.0	Mo 07:00 8:00 P 1	Mo 13:00 15:00 P 1	Mo 21:00 22:00 P 1
Tor Büro	40	40	0.0	Mo 07:00 8:00 P 1	Mo 13:00 15:00 P 1	Mo 21:00 22:00 P 1
Tor Anwohner	51.5	42.7	49.3	Mo 21:00 22:00 P 1	-	-

Anlage II

Beurteilungspegel

LIMA_7 Version: 12.0_1710191352 Lizenznehmer: AFI, Haltern am See

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 1

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I001 EG O -FAS. - GEB.: BÄRENREITERWEG <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1337 km Yi= 5683.7244 km Zi= 2.00 m

	Tag	Nacht
Immission :	40.8 dB(A)	25.8 dB(A) 32.4 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht		RQ	Anz./L/Fl	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)			/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	5.9	2.9	0.0	0.0	0.0	1.1	-32.0	-0.4	0.0	-8.3	34.6	25.8	0.0	0.0	1.9	36.5	25.8
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	5.9	2.9	0.0	0.0	0.0	1.1	-32.0	-0.4	0.0	-8.3	42.4	0.0	-6.0	0.0	2.4	38.8	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	37.4	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.7	-2.2	-0.1	-2.9	22.4	0.0	-12.0	0.0	6.0	16.4	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	37.4	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.7	-2.2	-0.1	-2.9	10.9	0.0	-6.0	0.0	2.4	7.3	0.0

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 2

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I001 1.OG O -FAS. - GEB.: BÄRENREITERWEG <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1337 km Yi= 5683.7244 km Zi= 5.00 m

	Tag	Nacht
Immission :	45.4 dB(A)	30.4 dB(A) 37.0 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht		RQ	Anz./L/Fl	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)			/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	7.3	2.8	0.0	0.0	0.0	1.2	-33.0	0.0	0.0	-3.1	39.2	30.4	0.0	0.0	1.9	41.1	30.4
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	7.3	2.8	0.0	0.0	0.0	1.2	-33.0	0.0	0.0	-3.1	47.0	0.0	-6.0	0.0	2.4	43.4	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	37.5	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.7	-0.4	-0.1	-0.4	26.8	0.0	-12.0	0.0	6.0	20.8	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	37.5	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.7	-0.4	-0.1	-0.4	15.3	0.0	-6.0	0.0	2.4	11.7	0.0

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 3

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I002 EG WSW-FAS. - GEB.: HAUS 2 <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1447 km Yi= 5683.7303 km Zi= 2.00 m
Tag Nacht
Immission : 47.9 dB(A) 32.9 dB(A) 39.5 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht	RQ	Anz./L/Fl	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	5.9	2.9	0.0	0.0	0.0	0.2	-32.5	-0.1	0.0	-0.1	41.7	32.9	0.0	0.0	1.9	43.6	32.9
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	5.9	2.9	0.0	0.0	0.0	0.2	-32.5	-0.1	0.0	-0.1	49.5	0.0	-6.0	0.0	2.4	45.9	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	37.9	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.6	-2.2	-0.1	-7.8	17.7	0.0	-12.0	0.0	6.0	11.7	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	37.9	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.6	-2.2	-0.1	-7.8	6.2	0.0	-6.0	0.0	2.4	2.6	0.0

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 4

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I002 1.OG WSW-FAS. - GEB.: HAUS 2 <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1447 km Yi= 5683.7303 km Zi= 5.00 m
Tag Nacht
Immission : 46.9 dB(A) 31.9 dB(A) 38.5 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht	RQ	Anz./L/Fl	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	7.3	2.8	0.0	0.0	0.0	0.3	-33.6	0.0	0.0	-0.1	40.7	31.9	0.0	0.0	1.9	42.6	31.9
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	7.3	2.8	0.0	0.0	0.0	0.3	-33.6	0.0	0.0	-0.1	48.5	0.0	-6.0	0.0	2.4	44.9	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	38.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.6	-0.2	-0.1	-7.8	19.7	0.0	-12.0	0.0	6.0	13.7	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	38.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.6	-0.2	-0.1	-7.8	8.2	0.0	-6.0	0.0	2.4	4.6	0.0

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 5

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I002 2.OG WSW-FAS. - GEB.: HAUS 2 <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1447 km Yi= 5683.7303 km Zi= 8.00 m
Tag Nacht
Immission : 45.5 dB(A) 30.5 dB(A) 37.1 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht	RQ	Anz./L/Fl	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)		/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	9.4	2.8	0.0	0.0	0.0	0.4	-35.0	0.0	0.0	-0.2	39.3	30.5	0.0	0.0	1.9	41.2	30.5
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	9.4	2.8	0.0	0.0	0.0	0.4	-35.0	0.0	0.0	-0.2	47.1	0.0	-6.0	0.0	2.4	43.5	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	38.4	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.7	0.0	-0.1	-6.9	20.6	0.0	-12.0	0.0	6.0	14.6	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	38.4	5.9	0.0	0.0	0.0	0.0	-42.7	0.0	-0.1	-6.9	9.1	0.0	-6.0	0.0	2.4	5.5	0.0

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 6

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I003 EG WSW-FAS. - GEB.: HAUS 4 <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1756 km Yi= 5683.6998 km Zi= 2.00 m
Tag Nacht
Immission : 40.1 dB(A) 24.6 dB(A) 31.2 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht		RQ	Anz./L/Fl / m / qm	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)			/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	16.9	3.0	0.0	-0.1	-0.1	0.8	-40.2	-1.2	0.0	-0.2	33.4	24.6	0.0	0.0	1.9	35.3	24.6
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	16.9	3.0	0.0	-0.1	0.0	0.8	-40.2	-1.2	0.0	-0.2	41.2	0.0	-6.0	0.0	2.4	37.6	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	16.8	5.9	0.0	0.0	0.0	0.9	-35.5	0.0	0.0	0.0	35.7	0.0	-12.0	0.0	6.0	29.7	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	16.8	5.9	0.0	0.0	0.0	0.9	-35.5	0.0	0.0	0.0	24.2	0.0	-6.0	0.0	2.4	20.6	0.0

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 7

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I003 1.OG WSW-FAS. - GEB.: HAUS 4 <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1756 km Yi= 5683.6998 km Zi= 5.00 m
Tag Nacht
Immission : 41.2 dB(A) 25.9 dB(A) 32.5 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht		RQ	Anz./L/Fl / m / qm	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)			/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	17.4	3.0	0.0	0.0	0.0	1.1	-40.2	-0.3	0.0	-0.2	34.7	25.9	0.0	0.0	1.9	36.6	25.9
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	17.4	3.0	0.0	0.0	0.0	1.1	-40.2	-0.3	0.0	-0.2	42.5	0.0	-6.0	0.0	2.4	38.9	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	17.0	5.7	0.0	0.0	0.0	1.2	-35.6	0.0	0.0	0.0	35.7	0.0	-12.0	0.0	6.0	29.7	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	17.0	5.7	0.0	0.0	0.0	1.2	-35.6	0.0	0.0	0.0	24.2	0.0	-6.0	0.0	2.4	20.6	0.0

Projekt: Garage | Auftrag: B11840EG | Datum: 26/11/2017 | Seite: 8

Berechnung nach ISO 9613, Langzeit-Mittelung

Aufpunktbezeichnung : I003 2.OG WSW-FAS. - GEB.: HAUS 4 <ID>-
Lage des Aufpunktes : Xi= 530.1756 km Yi= 5683.6998 km Zi= 8.00 m
Tag Nacht
Immission : 41.3 dB(A) 26.0 dB(A) 32.6 dB(A)

Emittent Name	Ident	Emission Tag	Emission Nacht		RQ	Anz./L/Fl / m / qm	Lw,ges Tag	Lw,ges Nacht	Korr. Formel	min. ds	Dc	DI	mittlere Werte für Cmet Tag	Cmet Nacht	Drefl	Adiv	Agr	Aatm	Abar	L AT Tag	L AT Nacht	Zeitzuschläge KEZ Tag	KEZ Nacht	KR Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Tag	Lm (L AT+KEZ+KR) Nacht
		dB(A)	dB(A)			/ m / qm	dB(A)	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
Fahrweg Anwohner	-	54.5	45.7	Lw'	1.0	47.5	71.3	62.5	0.0	18.4	3.0	0.0	0.0	0.0	1.3	-40.4	0.0	-0.1	-0.3	34.8	26.0	0.0	0.0	1.9	36.7	26.0
Fahrweg Büro	-	62.3	0.0	Lw'	1.0	47.5	79.1	0.0	0.0	18.4	3.0	0.0	0.0	0.0	1.3	-40.4	0.0	-0.1	-0.3	42.6	0.0	-6.0	0.0	2.4	39.0	0.0
Tor Anwohner	-	51.5	0.0	Lw"	3.0	19.6	64.4	0.0	0.0	17.8	5.7	0.0	0.0	0.0	1.4	-36.0	0.0	-0.1	0.0	35.4	0.0	-12.0	0.0	6.0	29.4	0.0
Tor Büro	-	40.0	0.0	Lw"	3.0	19.6	52.9	0.0	0.0	17.8	5.7	0.0	0.0	0.0	1.4	-36.0	0.0	-0.1	0.0	23.9	0.0	-6.0	0.0	2.4	20.3	0.0

Vorlage Nr. 101.18.1059

25. September 2018

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße", 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Bestandsgebäude von Kliniknutzung in Wohnnutzung zu schaffen.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe hat die Vorlage in seiner Sitzung am 20. September 2018 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 29. August 2018 und 24. September 2018 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planung
Das Blaukreuz-Zentrum Kassel, Landgraf-Karl-Straße 22 und 45, wurde seit 2004 als Suchtklinik mit bis zu 60 Versorgungsplätzen betrieben. Ende 2017 wurde der Standort aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit aufgegeben. Die Immobilien gingen in den Besitz der Diakonie Wohnstätten gGmbH über. Die Baunataler Diakonie Kassel e.V. (bdks) ist über eine gemeinnützige Tochtergesellschaft Teilbesitzer der ehemaligen Klinik und beabsichtigt nun für den Standort ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Der bdks betreut und versorgt Menschen mit Beeinträchtigungen in unterschiedlichen Schweregraden. Mit diesem Unternehmenshintergrund sollen zukünftig sowohl frei vermietete Wohnungen als auch kleinere Wohnungen und Appartements für ambulant betreutes Wohnen sowie eine Wohnung für stationär betreute Menschen in einer Wohngruppe im Bestand errichtet werden. Darüber hinaus werden Räume für eine Arztpraxis entstehen. Es werden weder Gebäude abgerissen, noch eine weitere Überbauung des Grundstückes stattfinden. Lediglich Ergänzungen an den vorhandenen rückwärtigen Anbauten durch Balkone und Terrassen sind geplant.

Ziel und Zweck der Planung
Ziel und Zweck der Planung ist die 1. Änderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, um die festgesetzte Art der Nutzung (Sondergebiet Klinik) aufzuheben und durch qualifizierte Festsetzungen die Grundlage für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Plangebiet
Das ca. 2975 m² große Plangebiet befindet sich in Bad Wilhelmshöhe und umfasst in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 30/7, 30/8, 143/31 und 144/31 der Flur 26 in der Gemarkung Wahlershausen.
Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen Stadtquartiers mit offener Villen- und Mietshausbebauung und ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Villenviertel Wahlershausen“. Die Bestandsbauten Landgraf-Karl-Straße 22 und Kunoldstraße 47 sind Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

Planungsrecht und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 22. Dezember 2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ mit der Ausweisung als „Sondergebiet Klinik“. Um ein neues Nutzungskonzept für den Standort umsetzen zu können, ist eine Anpassung des Planungsrechtes in der Art der Nutzung als Wohnbaufläche erforderlich. Neben der Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes soll damit auch das Planungsrecht des Eckgrundstückes Kunoldstraße 47 an die Realnutzung angepasst werden.

Es ist daher die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ gem. § 30 BauGB vorgesehen. Die Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da der Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe in seiner öffentlichen Sitzung am 14. Juni 2018 bereits ausführlich über das Projekt informiert wurde und hierüber in der örtlichen Presse berichtet wurde, wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Information nach § 3 Abs. 1 abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wird gemeinsam mit dem Offenlegungsbeschluss gefasst. Die Planung betrifft kein Vorhaben, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet. Von der Aufstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

U a. zur Übernahme der Planungskosten wird gem. § 11 Abs. 1 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger erarbeitet.

gez.
Mohr

Kassel, 8. August 2018

Anlage 2

Begründung
zum
Bebauungsplan

Nr. III/67
"Landgraf-Karl-Straße",
1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Bad Wilhelmshöhe

- Entwurf -

Stand: 09.08.2018

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

PLANUNGSBÜRO pwf

Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 4
2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB 4
3 UVP- BELANGE 5
4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB 6
5 DAS PLANGEBIET 7
5.1 Lage und Größe des Plangebietes 7
5.2 Realnutzung 7
6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN 8
6.1 Regionalplan Nordhessen 2009 8
6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 8
6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 8
6.4 Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str.“ 8
6.5 Heilquellenschutzgebiet 9
6.6 Denkmalschutz 9
6.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012 9
6.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung 10
6.9 Altlasten 10
7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE 11
7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung 11
7.2 Untersuchung der Umweltbelange 11
7.3 Artenschutz 11
8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 12
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze 12
8.2 Erschließung / Stellplätze 12
8.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen 13
8.4 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser 14
8.5 Örtliche Bauvorschriften 14
8.6 Hinweise 14
9 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) 15
10 VER- UND ENTSORGUNG 15
11 BRAND-/ UND KATASTROPHENSCHUTZ 15
12 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ 16
13 STÄDTEBAULICHER VERTRAG 17
14 WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG 17

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Blaukreuz-Zentrum Kassel, Landgraf-Karl-Straße 22 und Kunoldstraße 45, wurde seit 2004 als Suchtklinik, mit bis zu 60 Versorgungsplätzen betrieben. Ende 2017 wurde der Standort aufgrund von mangelnder Wirtschaftlichkeit geschlossen; die Immobilien gingen in den Besitz der Diakonie Wohnstätten gGmbH über.

Die Baunataler Diakonie Kassel e.V. (bdks) ist über eine gemeinnützige Tochtergesellschaft Teilbesitzer der ehemaligen Klinik und beabsichtigt nun für den Standort ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Der bdks betreut und versorgt Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen in differenzierten Schweregraden. Passend zu diesem Unternehmenshintergrund sollen zukünftig sowohl frei vermietete Wohnungen, als auch kleinere Wohnungen und Appartements für ambulant betreutes Wohnen, eine Wohngruppe für Menschen, die stationär betreut werden sowie eine Arztpraxis errichtet werden. Dabei sollen weder Gebäude abgerissen werden, noch soll eine weitere Überbauung des Grundstücks stattfinden. Lediglich Ergänzungen an vorhandenen Gebäuden durch Balkone und Terrassen werden erfolgen.

Der Standort befindet sich im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik. Um ein neues Nutzungskonzept für den Standort entwickeln und umsetzen zu können, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig. Im Zuge dieser Maßnahme beabsichtigt die Stadt Kassel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“. Neben der Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes soll dadurch auch das Planungsrecht des Eckgrundstücks Landgraf-Karl-Straße/Kunoldstraße an die Realnutzung angepasst werden. Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die 1. Änderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“, um den festgesetzten Baugebietstyp (Sondergebiet Klinik) aufzuheben und durch qualifizierte Festsetzungen die Grundlage für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Mit dieser planungsrechtlichen Voraussetzung können die vorhandenen Nutzungen gesichert sowie das Umnutzungskonzept realisiert werden.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" sollen primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines ehemaligen Klinikstandortes für verschiedene Wohnformen im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/67 wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie verschiedenen Wohnformen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich, innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

- Die Fläche, die bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m²
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 7.2)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 2.974 m², so dass der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/67 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen (siehe Kap. 13) für die Stadt Kassel; andererseits hat der bdks als Eigentümer, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

- **Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe**

Das Vorhaben wurde am 14.06.2018 dem Ortsbeirat vorgestellt; die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

- **Frühzeitige Beteiligung**

Zur frühzeitigen Berücksichtigung fachlicher Belange wurden im Juni/Juli 2018 die Ämter der Stadt Kassel sowie die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen / Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt.

- **Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel die Aufstellung, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße " im November 2018 beschließt.

- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB ist für Dezember 2018 / Januar 2019 vorgesehen.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2.974 m² große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und liegt an der Landgraf-Karl-Straße/Kunoldstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 30/7, 30/8 143/31 sowie 144/31 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen. Hierbei sind die Flurstücke 30/7, 30/8 sowie 143/31 durch Vereinigungsbaulast zu einen Grundstück (Eigentümer bdks) zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen Stadtquartieres wobei der Standort Teil einer offenen Bebauung aus Villen- und Mietshäusern ist, welche sich an den umgebenden Straßen formieren. Weiterhin befindet sich im Süden des Plangebietes der ebenfalls gründerzeitlich konzeptionierte Walther-Schücking-Platz, auf dem die umliegenden Erschließungsstraßen sternförmig zulaufen. Der Platz bietet direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Kasseler Verkehrsbetriebe (KVG).

Das Stadtteilzentrum von Bad Wilhelmshöhe liegt in etwa 250 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet und bietet in fußläufiger Distanz eine umfassende Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfes, Büros, Verwaltungen und Dienstleistungen sowie Bus- und Bahnanbindungen und weitergehende ÖPNV Angebote durch Bus- und ICE-Bahnhof.

5.2 Realnutzung

Das Plangebiet umfasst einerseits das baulastenvereinte Grundstück der ehemaligen Suchtklinik (Kunoldstraße 45 und Landgraf-Karl-Straße 22) – derzeitig leer stehend – sowie andererseits das Wohnbaugrundstück Kunoldstraße 47.

Das Grundstück der ehemaligen Suchtklinik umfasst die denkmalgeschützte Villa, Landgraf-Karl-Straße 22, welche durch rückwärtige Anbauten in den 1970er/80er Jahren erweitert und dem Bedarf des Klinikbetriebes angepasst wurde. Weiterhin wurde der Gebäudekomplex im rückwärtigen Grundstücksteil im Jahr 2003 durch ein dreigeschossiges Bettenhaus ergänzt. Im gleichen Jahr wurde das Gebäude Kunoldstraße 45 abgerissen und durch ein unterkellertes, 3-geschossiges Wohngebäude für den Klinikbetrieb ersetzt. Diese beiden „Neubauten“ wurden als Funktionsbauten mit einem begrünten Flachdach errichtet und sind substantiell in einem guten, altersgemäßen Zustand.

Das Grundstück der ehemaligen Suchtklinik ist über zwei separate Zufahrten an der Landgraf-Karl-Straße erschlossen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich derzeitig sieben ebenerdige Stellplätze. Die dem Blockinneren zugewandten Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. Markant sind hierbei zwei einzelne, hoch aufgewachsene Lärchen im Hofinneren. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind zudem zwei Pavillons vorhanden, welche als Werkstatt und Aufenthaltsraum genutzt wurden.

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Ein- und Mehrfamilienhäuser" dargestellt.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

6.4 Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str.“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel und ist als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 1,0 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Des Weiteren sind eine offene Bauweise sowie die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe für Neubauten ist auf maximal 14,00 m begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ enthält darüber hinaus weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Regulierung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken, zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse durch Heizanlagen und Lärmimmissionen, zum Erhalt / Anpflanzung von Laubbäumen sowie Regelungen bezüglich der Verwendung von Oberflächenmaterialien. Weiterführende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nehmen Bezug auf die Gestaltung der Dächer und Grundstücksfreiflächen und dienen der Regulierung von Werbeanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans III/67 „Landgraf-Karl-Straße" sind sechs Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die Gebäude Landgraf-Karl-Straße 22 sowie Kunoldstraße 47 sind als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße " treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ außer Kraft.

6.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1-neu des mit Datum 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 zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Mit Stellungnahme vom 18.07.2018 teilte das RP Kassel mit, dass die fachtechnische Prüfung der Unterlagen unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Innerhalb der Zone B 1 bedürfen lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen der vorherigen Genehmigung.

6.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee", welche die historischen Einzelbauten aus der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung mit Beginn des ausgehenden 19. Jhd. im Süden und Westen des alten Dorfes umfasst. Die Bestandsbauten Landgraf-Karl-Straße 22 sowie Kunoldstraße 47 sind Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

6.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO2-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO2-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird u.a. die Umnutzung und planungsrechtliche Sicherung von mehrgeschossigen Wohngebäuden geregelt. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

Eine planungsrechtlich verbindliche Aufnahme von weiterführenden Regelungen zu Energieeffizienzstandard, zur Energieversorgung u. ä. im Rahmen von unbefristet geltenden Bebauungsplänen würde in absehbarer Zeit zu konfliktträchtigen Regelungen mit den fortschreitenden Novellierungen der bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG führen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Verwendung (oder Ausschluss) spezifischer Energieträger in Bauleitplanverfahren juristisch bedenklich und u. U. angreifbar.

Im Sinne des § 1 a V BauGB sowie § 1 VI Nr. 7f BauGB können jedoch energetische Belange bzw. Maßnahmen hinsichtlich des Klimaschutzes als abwägungsrelevanter Sachverhalt gemäß § 1 Absatz 7 in Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden. Dem entsprechend wird, soweit städtebaulich nicht gegenteilig notwendig, der Verweis auf die bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG als hinreichend erachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Reaktivierung eines, optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebundenen, innerstädtischen Standortes als Beitrag zur Minderung der Feinstaubbelastungen durch Kfz-Verkehr bzw. zur Förderung von ÖPNV anzusehen. Es kann somit zusätzlicher Kfz-Verkehr durch das Stadtgebiet, wie er bspw. durch Bebauungen entlang des Siedlungsrands entstehen würde, vermieden werden.

6.9 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch den bestehenden Bebauungsplan bereits als überbaubare und versiegelbare Flächen zulässig. Bei Realisierung des beabsichtigten Umnutzungskonzeptes ist keine weitere Überbauung vorgesehen.

In Anbetracht der realen Situation und der planungsrechtlich bereits zulässigen Maßnahmen sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie Ortsbild keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

7.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im Juni/ Juli 2018. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungsraumes im Nahbereich der stark befahrenen Landgraf-Karl-Straße. Die direkte Nachbarschaft ist von Wohnbaugrundstücken umgeben. Südlich des Walther-Schücking-Platzes dehnt sich eine gestaltete, öffentliche Grünfläche mit Laubgehölzen aus. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt und bereits bebaut, sodass keine massiven Eingriffe zu erwarten sind.

Dem entsprechend ist vornehmlich von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das nur 2.974 m² große Plangebiet ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbe-

reich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation sowie im Hinblick der durch die bdks beabsichtigten Umnutzung der ehemaligen Suchtklinik zur Wohnzwecken wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht gleichsam der angrenzenden Plangebietsflächen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/67.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, seiner geringen Flächengröße und der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich am Bahnhof Wilhelmshöhe werden für das allgemeine Wohngebiet zusätzliche Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt, um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden. Dem entsprechend sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise sowie Baugrenzen entsprechen dem derzeitigen planungsrechtlich genehmigten Bestand und korrelieren mit der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet.

8.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin <u>unverändert</u> über die bereits vorhandenen, eigenständigen Zufahrten an der Landgraf-Karl-Straße bzw. an der Kunoldstraße.

<u>Stellplätze</u>

Gemäß Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 sind für Wohnnutzungen in Gebäuden innerhalb der Flurstücke 30/7, 30/8 sowie 143/31 (Grundstück bdks) je Wohneinheit 0,7 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel unterschritten; demnach wären i.S.d. Stellplatzsatzung je Wohneinheit 1,0 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Die festgesetzte Unterschreitung berücksichtigt die besondere Gegebenheit des Grundstückes als ehemalige Suchtklinik, für welche seinerzeit eine deutlich höhere Baudichte und Bautiefe zur Wahrung des Klinikbetriebes zugelassen wurde. Die verbliebenen Grundstücksfreiflächen wurden als Wegeflächen, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Geräteschuppen und Unterstände sowie als nur wenige, verbleibende Gartenflächen angelegt. Insgesamt wurden 7 ebenerdige Stellplätze für den gesamten Standort der Suchtklinik genutzt.

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen i.B. die Flächen des Plangebietes von Sondergebiet „Klinik“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Da für Wohnnutzungen ein höherer Stellplatzbedarf einhergeht, wurde die Etablierung von weiterem Parkraum auf dem Grundstück bdks geprüft. Demnach wird im nördlichen Grundstücksteil die Errichtung einer Carportanlage zugelassen, durch die bis zu 6 weitere Kfz-Stellplätze standortverträglich untergebracht werden können. Darüber hinaus wird entlang der Nordfassade des Hauses Kunoldstraße 45 eine nicht mehr erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr zu Gunsten von ebenerdigen Stellplätzen aufgegeben.

Die Unterbringung weiterer Stellplätze ist im Sinne der zu wahrenden denkmalgeschützten Gesamtanlage zurückzustellen (etwa im Bereich der Vorgartenzone) bzw. in Abwägung der städtebaulichen Ausprägung am Standort (offene Blockbebauung mit rückliegenden Gärten, Sicherung der Leichtigkeit der Verkehre auf der Landgraf-Karl-Straße) unerwünscht, um ein Mindestmaß an Durchgrünung und gärtnerischer Gestaltung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in den Gebäuden – auch nach Umsetzung von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen – überwiegend kleinteilige Appartements und Wohngruppen verbleiben, welche im Rahmen des Nutzungskonzeptes des bdks durch Personen oder Personengruppen bewohnt werden, die einer unterschiedlich intensiven Betreuung und Pflege bedürfen und einen nur untergeordneten Stellplatzbedarf (etwa durch Behindertentransport, Stellplatz für Pflegepersonal) erfordern. Die Art dieser Wohnnutzung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Neben der planungsrechtlichen Neuordnung der Kfz-Stellplätze kann auch festgestellt werden, dass sich für das Grundstück ein reduzierter Nachweisbedarf an Stellplätzen für Wohnnutzungen (0,7 Stellplätze je Wohneinheit) begründet. Dies ergibt sich aufgrund der innerstädtischen, integrierten Lage in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (Umfeld des Bahnhofes Wilhelmshöhe) mit umfangreichen Angeboten an Waren des täglichen, als auch aperiodischen Bedarfes sowie im Hinblick auf die ausgezeichneten Anbindungen an den ÖPNV mit Bus, Tram, Bahn sowie RegioTram.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen (etwa der Nachweis für Stellplätze anderer Nutzungen, Fahrradabstellplätze, Ablöse etc.) weiterhin die Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel gelten.

Mit der vorgenannten Begründung zur Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze können in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die inhaltlichen Anforderungen der Stellplatzsatzung im Hinblick auf die Zahl der notwendigen Stellplätze als erfüllt betrachtet werden. Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass die mit der Vorhaben-Realisierung einhergehende Reduzierung der vorhandenen Stellplatz-Anzahl im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu klären ist.

8.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen

Die hier zum Erhalt festgesetzten Laubbäume wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ übernommen. Zudem waren im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei weitere Laubbäume im rückwärtigen Gartenbereich als zu erhaltend festgesetzt. Dabei handelt es sich um zwei mächtige, alt „eingewachsene“ Lärchen. Diese Bäume sind zunächst durch die erforderlichen Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück – soweit einschätzbar – nicht betroffen. Ebenso ist es der Wunsch, den begrünten Charakter beizubehalten; i.B. soll der rückwärtige Bereich für neue Bewohner als Hof und Gemeinschaftsgarten nutzbar werden. Jedoch sind diese beiden Lärchen für den Standort und den Nutzungsanspruch nur bedingt geeignet. Die Baumart wirft ganzjäh-

rig viel Totholz und Samen ab und verliert zudem im Winter alle Nadeln, wodurch die Hofnutzung erheblich eingeschränkt wäre. Zudem bildet die Baumart eine nur lichte Krone aus – dem entgegen wäre ein dem Hof überspannender Kronenschirm wünschenswert. Nach Abstimmung und einem Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 26.06.2018 wird auf die planungsrechtliche Festsetzung zum Erhalt der beiden Bäume im Zuge der Bebauungsplan-Änderung verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung und Verortung eines anzupflanzenden Baumes mind. ein „Hofbaum“ sichergestellt. Die Pflanzvorgabe sichert zudem eine hohe Baumqualität am Standort. Gleichsam bleiben die beiden Bäume zunächst faktisch bestehen und unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

8.4 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion werden zum einen, mit Ausnahme von Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden, für Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert, für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel, die Gebäude städtebaulich verträglich an den umgebenden Bestand anzupassen.

Des Weiteren wurden qualifizierte Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zu Neuanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, um die beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich zu sichern.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen dienen dem Erhalt der baukulturellen Eigenart des Gebietes, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee". Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere.

Durch die Vorgaben zu Werbeanlagen soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Hierbei werden die Werbeanlagen auf die im Allgemeinen Wohngebiet potentiell dargebotenen Leistungen beschränkt. Somit wird der gestalterische Anspruch gesichert und nicht-regulierbare Fremdwerbung vermieden.

8.6 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

9 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich sehr gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Straßenbahn und Bushaltestelle "Walther-Schücking-Platz" mit Anbindung an die Tramlinien 3, 4 und 7 sowie an die Buslinien 11 und 52. Darüber hinaus bietet der gut fußläufig zu erreichende Bahnhof Wilhelmshöhe weitreichende Verbindungsoptionen an das städtische und überregionale öffentliche Verkehrsnetz.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen des Plangebietes sind bereits bebaut und voll erschlossen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar sind.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abfallentsorgung

Für das Anlegen von privaten Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und -Gebührensatzung verwiesen. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und Mindestradien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden. Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z.B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Neuplanungen sind so zu gestalten, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge vermieden werden (wenn wirtschaftlich vertretbar). Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z.B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk).

Fahrleitungsmast der KVG

Bei Abgrabungen im Bereich der vorhandenen Straßenbahnfahrleitungsmasten (auch zu einem späteren Zeitpunkt) ist das Einverständnis der Verkehrs-Gesellschaft AG (KVG) einzuholen.

11 BRAND-/ UND KATASTROPHENSCHUTZ

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Berei-

chen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Mit Stellungnahme vom 10.07.2018 teilte die Feuerwehr der Stadt Kassel folgende brandschutztechnischen Hinweise mit:

Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt). Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

12 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die von der Bauleitplanung betroffenen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische und eigentumsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich. Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 2.974 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,4) Überschreitung § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (bis 0,6)	ca. 1.190 m² ca. 594 m²
Grün-/Gartenflächen (40% der Grundstücksfläche)	ca. 1.190 m²
4 Laubbäume zu erhalten	
10 Laubbäume anzupflanzen: *Hiervon 1 Laubbaum (Großbaum) zeichnerisch festgesetzt*	
Gesamt	**ca. 2.974 m²**

13 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße", 1. Änderung besteht zur Absicherung der Kostenübernahme aller Planungsleistungen zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Investor (bdks) ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

14 WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Änderung des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str." verfolgt. Die Planung entspricht mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeit Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird jedoch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Dadurch wird die Realisierung eines Umnutzungskonzeptes ermöglicht. Es entsteht Wohnraum in innerstädtischer Lage mit optimaler Anbindung an das lokale, regionale und überregionale ÖPNV-Netz. Es können unter anderem spezielle Wohnformen und Wohnnutzungen entwickelt werden.

Es entsteht nur eine geringe, für umliegende Straßen nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung. Notwendige Stellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt.

Gebäude werden weder abgerissen, noch wird eine weitere Überbauung durch Hochbauten auf den Grundstücken stattfinden. Lediglich Ergänzungen an vorhandenen Gebäuden durch Balkone und Terrassen sowie die Errichtung einer Carportanlage können erfolgen.

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO pwf

Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den

_____
(Martin Eger)

Aufstellung:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 08.08.2018

gez. _____
(Mohr)

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Allgemeines

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" (rechtskräftig seit 22.12.2005) außer Kraft.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ
0,4

Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.

GFZ
1,0

Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,0 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet werden gem. § 16 Abs. 4 BauNVO drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

GH

Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 14 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist das gemittelte natürliche Geländeniveau an der Seite der Haupterschließung des jeweiligen Gebäudes oder Gebäudeteiles im Baufenster.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entlang der Ostfassade des Gebäudes Landgraf-Karl-Straße 22 ist das Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze durch einen Balkon oder durch ein untergeordnetes Gebäudeteil auf einer Länge von maximal 7 m und bis zu einer Tiefe von maximal 2,5 m zulässig, sofern die Bestimmungen der Abstandsflächenregelung gemäß § 6 HBO eingehalten werden.

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und 25 b) BauGB)

Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Ersatzpflanzungen sind spätestens zur nächsten Pflanzperiode vorzunehmen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Laubbäume zu verwenden. Die Laubbaumart ist mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen.

Anpflanzung eines Laubbaumes

Der im Plan zeichnerisch festgesetzte Laubbaum ist als Hochstamm (Mindestqualität 3xv, StU 20/25 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar.
Die Anpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen. Die Laubbaumart ist mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen.

1.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 sowie Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ca

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Carportanlage
Innerhalb der mit Ca gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung einer grenzständigen Carportanlage zulässig. Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

St

Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze
Im räumlichen Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Hiervon ausgenommen sind Kfz-Stellplätze für behinderte Personen.

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

30/8

Flurstücksnummer

3,5

Vermaßung in Meter

Vorgesehener Rückbau

HQ

Heilquellenschutzgebiet (s. Hinweis Ziff. 12)

D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Hinweis Ziff. 9)

B

Bergwerksfeld (s. Hinweis Ziff. 5)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, sind nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind PkW-Stellplätze in Gebäuden oberhalb des Untergeschosses unzulässig.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2.3.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

2.3.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.4 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Ausnahme von Flächen auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden, sind notwendige Erschließungsflächen sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Für die Flächen des Plangebietes werden nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ folgende Lärmpegelbereiche (LBP) festgesetzt:

- **LBP III** mit bis zu **65 dB(A)** für Gebäude an der Kunoldstraße sowie im Blockinnenbereich

- **LBP IV** mit bis zu **70 dB(A)** für Gebäudeteile orthogonal zur Landgraf-Karl-Straße

- **LBP V** mit bis zu **75 dB(A)** für Gebäudeteile parallel zur Landgraf-Karl-Straße

Im Plangebiet sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luft schalldämmung von Außenbauteilen entsprechend der Berechnungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ eingehalten werden (s. Hinweis Ziff. 10 sowie 14).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 2 HBO)

3.1.1 Die Drempelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.
Als Drempelhöhe (Kniestock) zählt das Maß, das sich an der Außenseite der Gebäude, zwischen der Oberkante der Rohdecke des letzten Vollgeschosses und der Oberkante Sparrenauflager (Fußpfette), ergibt.

3.1.2 Die Breite von Dachgauben darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten.

3.1.3 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung ist zulässig und muss sich in die Gestaltung der Dachflächen einfügen.

3.1.4 Dächer mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 12 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

3.1.5 In den Wohngebieten ist die Verwendung von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien (wie glasierte Ziegel, glänzende Bleche) unzulässig.

3.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

3.2.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel wieder herzustellen.

3.2.2 Die übrigen Grundstückseinfriedungen sind mit einer Mindesthöhe von 80 cm und einer Maximalhöhe von 1,50 m vorzusehen und müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

3.3 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

3.3.1 Für das baulastenvereinte Grundstück Kunoldstraße 45 und Landgraf-Karl-Straße 22 (Flurstücke 30/7, 30/8 sowie 143/31 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen) sind abweichend von den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel je Wohneinheit 0,7 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.
Für andere Nutzungen sowie für das Grundstück Kunoldstraße 47 ist die Anzahl der Kfz-Stellplätze entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel nachzuweisen.

3.3.2 Die Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze sowie die Anzahl erforderlicher Fahrradabstellplätze richten sich nach den Maßgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3.3.3 Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm in einer mind. 6 m² großen unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.4.1 Im WA sind mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.4.2 Im WA ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene sowie bzw. nach anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

3.4.3 Aufgeständerte Balkonanlagen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.4.4 Die Grundstücksfreiflächen zwischen den Grundstücksgrenzen an der Landgraf-Karl-Straße sowie an der Kunoldstraße und den festgesetzten Baugrenzen (Vorgartenbereich) sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

3.5 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.5.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Werbeanlagen, welche ausschließlich der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen, an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden im Erdgeschoss zulässig.

3.5.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen in Form von Leuchtreklamen in Neonfarben sowie mit besonderen Leuchteffekten, wie Blink- und Blitzschaltungen, wechselnde Lichtstärken oder Lichtfarben.

4. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) hat die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

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

(5) Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich nach dem Grubenbild im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) "Vereinigte Glückauf". Im benannten Gebiet wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

(6) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(7) Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(8) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf-mittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maß-nahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen

magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel-räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

(9) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee".
Die Bestandsbauten Landgraf-Karl-Straße 22 sowie Kunoldstraße 47 sind Kulturdenkmäler (bauliches Einzeldenkmal) nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

(10) DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde im Juli 2016 zurückgezogen und durch die neue DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ersetzt. Die Bewertung des notwendigen Bauschalldämmmaßes erfolgt im Rahmen des rechnerischen Nachweises.

(11) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

(12) Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 innere Zone des mit Datum 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 zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

(13) Heizöllageranlagen

Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß§ 40 AwSV anzuzeigen.

(14) Passiver Lärmschutz

Durch den Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der Landgraf-Karl-Straße wird vor allem die straßenzugewandte Fassade durch Lärm belastet. Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu Legen. Ist dies nicht möglich, wird dringend ·empfohlen, für diese Zimmer eine ausreichendes Lüftungssystem vorzusehen, dass das Lüften ermöglicht, ohne die Fenster öffnen zu müssen. Das Lüftungssystem darf die Bauschalldämm-Maße der Fassade nicht verschlechtern.

(15) Sonstige Regelwerke

Die EAR-Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs und die Hinweise zum Fahrradparken der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV) sind zu berücksichtigen.

Bei baulichen Änderungen am Gebäudebestand ist mit Eingriffen in den Wurzelraum der vorhandenen Bäume zu rechnen. Es wird auf die Beachtung der entsprechenden technischen Vorgaben und Normen verwiesen.

(16) Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße", 1. Änderung besteht zur Absicherung der Kostenübernahme aller Planungsleistungen zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Investor (bdks) ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(17) Versickerung von Regenwasser

Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderen Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Merkblatt M 153 beizufügen. Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen.

(18) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz **(HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).

Hessische Bauordnung **(HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung **(HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 247).

Hessisches Wassergesetz **(HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen **(HVGG)** vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder **(Stellplatzsatzung)** der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).

Kassel, den
Vermessungsbüro

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufgestellt,

Kassel, den
Der Magistrat

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

....
Stadtbaurat Amtsleiter

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am .

Kassel, den
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteherin

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom
bis einschließlich .

Kassel, den
Der Magistrat

.....
Stadtbaurat

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom .

Kassel, den
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

.....
Techn. Angestellter

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kassel,
Die Stadtverordnetenversammlung

.....
Stadtverordnetenvorsteherin

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel, Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

Kassel,
Der Magistrat

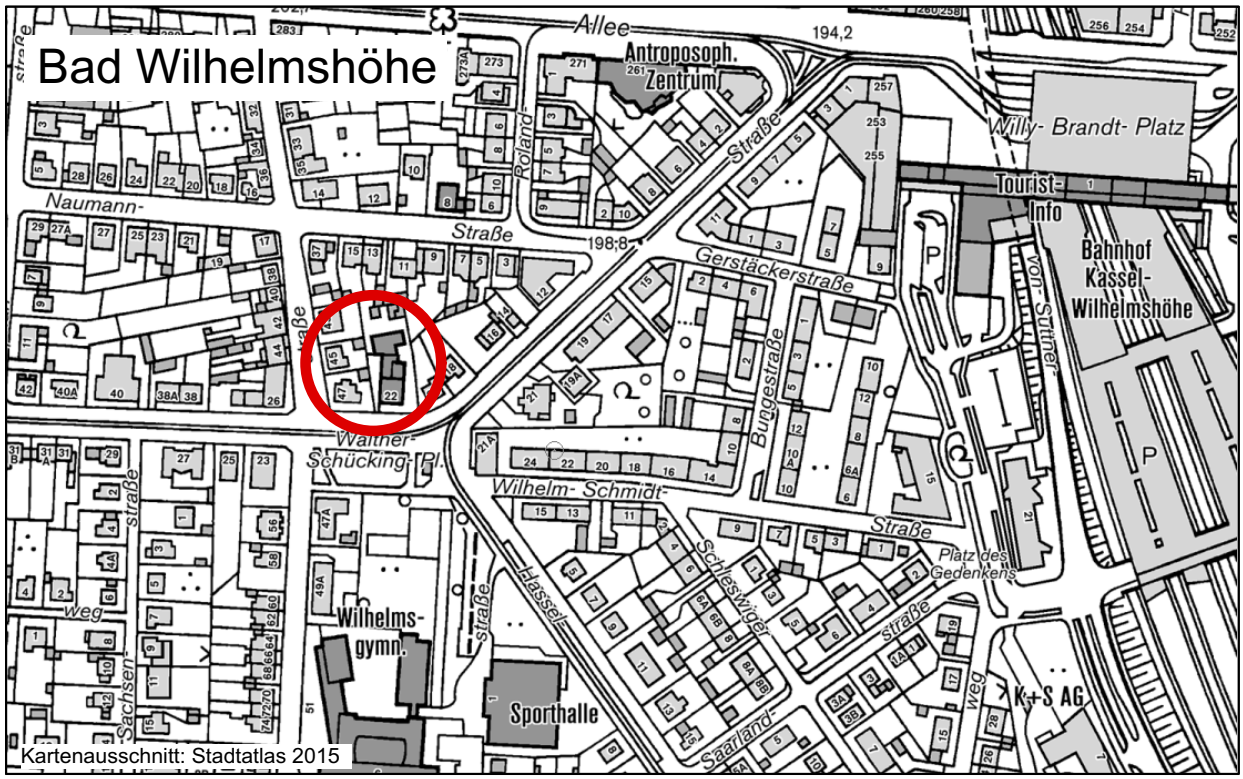
.....
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom .

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel,
Der Magistrat

.....
Stadtbaurat



Bebauungsplan

Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße"
1. Änderung

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500	Datum: **09.08.2018**

PLANUNGSBÜRO pwf

Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt

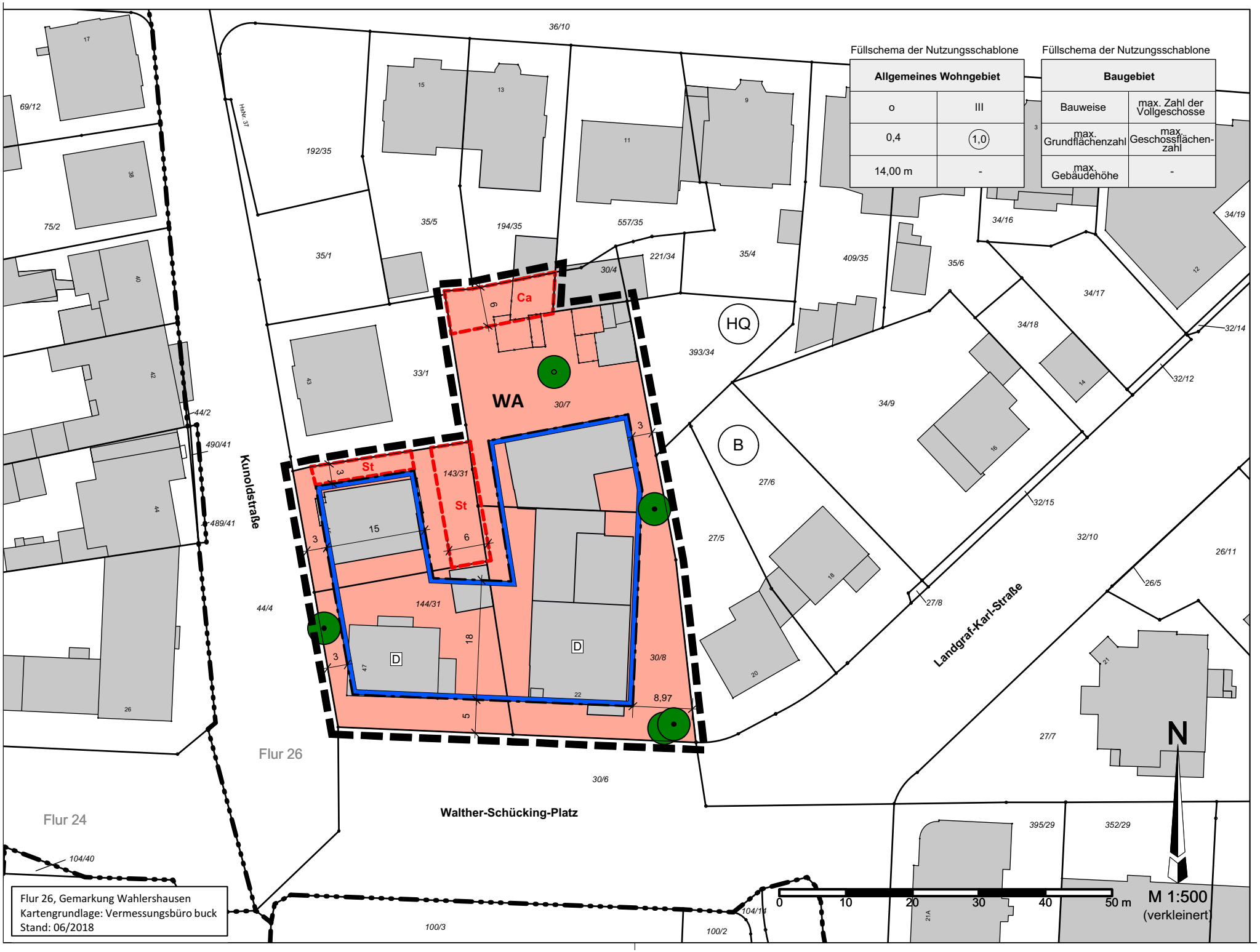
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Füllschema der Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet	
o	III
0,4	(1,0)
14,00 m	-

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächen-zahl
max. Gebäudehöhe	-



Flur 26, Gemarkung Wahlershausen
Kartengrundlage: Vermessungsbüro buck
Stand: 06/2018

Anlage 4

12. September 2018

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1049

Fahrradstraße Goethestraße

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Ausweisung der Goethestraße vom Rudolphsplatz bis zur Freiherr-vom-Stein-Straße als Fahrradstraße aus. Die Umsetzung soll im Rahmen des Radverkehrskonzeptes erfolgen.

Begründung:
Die Ausweisung von Fahrradstraßen ist ein wichtiger Baustein, um das Ziel einer Erhöhung des Radverkehrsanteils in Kassel zu erreichen. Deshalb ist dieser inhaltliche Punkt als Maßnahme B 4 im Verkehrsentwicklungsplan 2030 für die Stadt Kassel enthalten. Die Goethestraße wird als wichtige innerstädtische Radverbindung in Ost-West-Richtung von vielen Radler*innen genutzt. Ihre Ausweisung als Fahrradstraße bietet sich deshalb an.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst
Stadtverordneter

12. September 2018

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1050

Vorstellung Konzept Raddirektrouten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, das im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel erstellte Konzept für Raddirektverbindungen vom Umland in die Stadt Kassel nach der Vorstellung in der Gremien des Zweckverbandes in einer Sitzung des Ausschusses vorstellen zu lassen. Besonderes Augenmerk soll dabei auf der Präsentation der vorgeschlagenen Routenführung im Kasseler Stadtgebiet liegen.

Begründung:
erfolgt mündlich

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst
Stadtverordneter

FRAKTION KASSEL SPD

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN

12. September 2018

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1051

Einführung von Tempo 30 nachts vorbereiten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, geeignete Straßenabschnitte zur möglichen Einführung von Tempo 30 nachts in Kassel zu evaluieren sowie Randbedingungen und Einflussfaktoren zu ermitteln und für diese Straßenabschnitte zu konkretisieren. Ziel soll es sein, die behördliche Anordnung von Tempo 30 durch Aufnahme in den Maßnahmenkatalog in den Lärmaktionsplan vorzubereiten und inhaltlich zu begründen.

Begründung:
Mit der Vorstellung der Ergebnisse aus anderen Städten, die Tempo 30 nachts eingeführt haben, wurde aufgezeigt, dass der Lärm messbar gemindert und damit die Gesundheit der Anwohnerinnen und Anwohner geschützt werden kann. Die Anwohnerinnen und Anwohner haben bei Befragungen bestätigt, dass die Minderung deutlich wahrnehmbar ist. Aus Sicht des Umweltamtes sind keine erneuten Messungen in Kassel erforderlich, um den Nachweis über die Wirksamkeit zu führen. Als Grundlage einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung sind jedoch die Immissionswerte an hoch belasteten Straßenabschnitten in Kassel rechnerisch nachzuweisen. Weitere Aspekte wie Auswirkungen auf die Ampelschaltungen, mögliche Schleichwege, die Einbindung des ÖPNV etc. sind ebenfalls zu beachten. Mit dieser inhaltlichen Bearbeitung soll die Aufnahme von Tempo 30 nachts in den Lärmaktionsplan vorbereitet werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst
Stadtverordneter

12. September 2018

Stadtverordneter Andreas Ernst

Vorlage Nr. 101.18.1052

Verkehrskonzept zur touristischen Erschließung des Bergparks Wilhelmshöhe

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Entwicklung eines Konzeptes zur verkehrlichen und touristischen Erschließung des Weltkulturerbes Bergpark Wilhelmshöhe aus. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr steht bei diesem Vorhaben im Fokus. Dabei sollen alle möglichen Varianten, auch die einer Herkulesbahn, auf ihre Umsetzbarkeit überprüft werden. In diesem Zusammenhang wird die KVG beauftragt, ihre Untersuchung „Für eine neue Schienenverbindung zum Herkules und deren touristische Vermarktungsmöglichkeiten“ aus dem Jahr 2010 zu aktualisieren. Insbesondere mit dem Land Hessen ist eine Regelung zu den Investitions- und Betriebskosten zu treffen, damit eine barrierefreie und nachhaltige Erschließung erreicht wird.

Begründung:

Das hessische Wirtschaftsministerium hat als Grundlage für die Förderung stillgelegter Bahnstrecken das Hessische Mobilitätsfördergesetz zu Grunde gelegt, das von 2020 an, pro Jahr mindestens 100 Mio. Euro für kommunale Verkehrsvorhaben bereitstellt. Die Hälfte davon ist für Investitionen in die Infrastruktur für Busse und Bahnen reserviert. Mit der gesetzlichen Bindung wird den Kommunen Planungssicherheit zugesichert. Bei den genannten Projekten wird auch die Herkulesbahn Kassel aufgeführt.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

Dr. Günther Schnell
Fraktionsvorsitzender SPD

Dieter Beig
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Andreas Ernst
Stadtverordneter