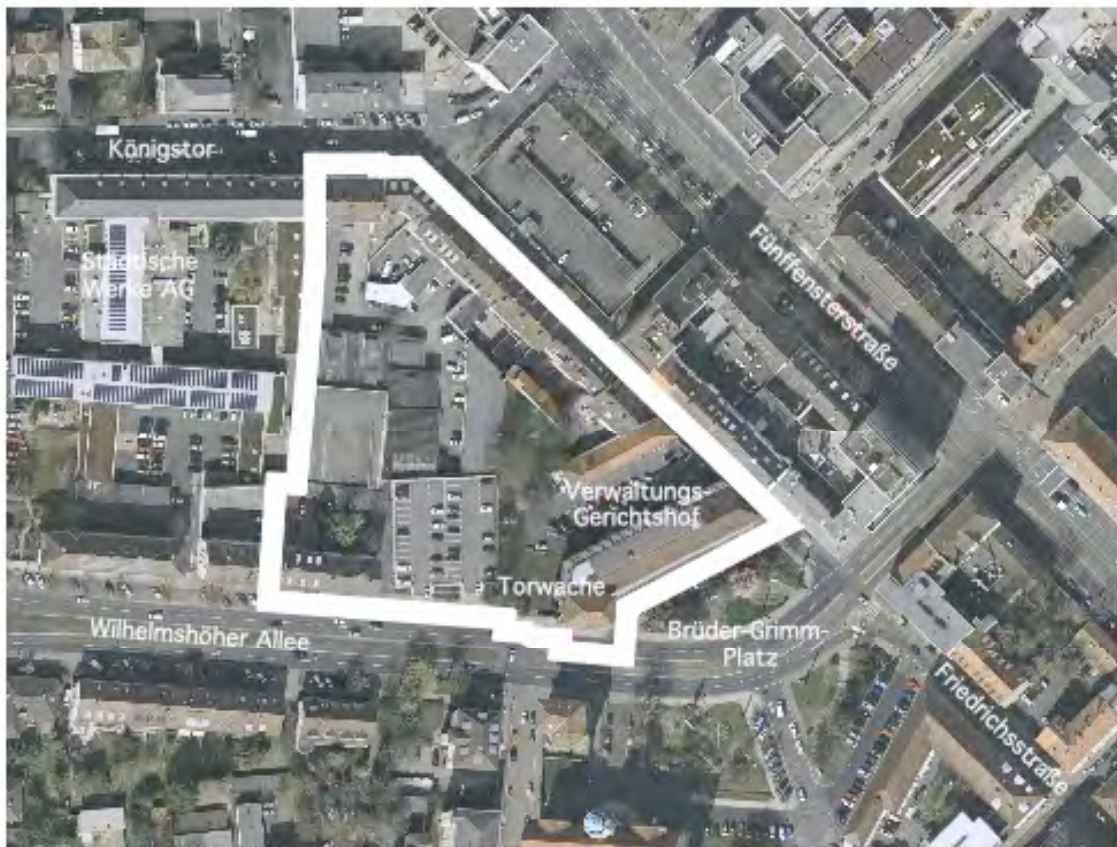


# Bebauungsplan Nr. I/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz



## Begründung

06.06.2011

# Bebauungsplan Nr. I/14 Justizzentrum 2 am Brüder-Grimm-Platz Begründung

06.06.2011

Auftraggeber:

Stadt Kassel - Der Magistrat

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur+Planung



34125 Kassel, Wallstraße 2b

Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25

arch.koepping@t-online.de

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemein</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
1.2 Planverfahren	5
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	7
2.2 Schutzgebiete	8
2.3 Satzungen	9
2.4 Städtebauliches Gutachterverfahren	10
2.5 Schalltechnisches Gutachten	12
2.6 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	13
<b>3 Bestandsaufnahme und Analyse</b>	<b>15</b>
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	15
3.2 Erschließung und Verkehr	17
3.3 Naturraumpotenziale	18
3.4 Zusammenfassende Wertung	21
Bestandsplan Mai 2010	22
<b>4 Planungsziele</b>	<b>28</b>
4.1 Nutzungen und bauliche Entwicklung	28
4.2 Erschließung und Verkehr	28
4.3 Natur und Landschaft	29
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>31</b>
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung	31
5.2 Kerngebiet	32
5.3 Stellplätze	33
5.4 Vegetation	33
5.5 Immissionsschutz	34
5.6 Gebäudegestaltung	35
5.7 Werbeanlagen	36
<b>6 Gesamtabwägung</b>	<b>37</b>
6.1 Öffentliches Interesse	37
6.2 Eingriffsvermeidung	37
6.3 Planungsalternativen	37
6.4 Auswirkungen der Planung	37
6.5 Verhältnismäßigkeit	38
<b>7 Sonstige planungsrelevante Angaben</b>	<b>39</b>
7.1 Flächen	39
7.2 Bodenordnung	40

---

7.3 Kosten	40
<b>8 Verfahrensübersicht</b>	<b>41</b>

## Quellen:

- (1) Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen Stadt Kassel II, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden 2005
- (2) Die Bau- und Kunstdenkmäler im Regierungsbezirk Cassel, A. Holtmeyer, Band IV, Marburg 1923
- (3) Justizzentrum Kassel, Brüder-Grimm-Platz, Neuordnung der Fachgerichte VGH, VG, SG – Erläuterung zur Erstellung städtebaulicher Gutachten, hbm Hessisches Baumanagement, Kassel 2009
- (4) Städtebauliches Gutachten Justizzentrum Kassel
- (5) Fortschreibende und vertiefende Klimauntersuchung, Zweckverband Raum Kassel / Taraxacum, Kassel 1999
- (6) Flächennutzungsplan 2007, Landschaftsplan, ZRK Zweckverband Raum Kassel, Kassel 2009
- (7) Schalltechnisches Gutachten Nr. 553003137, Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer part of DEKRA Industrial GmbH, Bielefeld 29.06.2010
- (8) Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße, Brilon Bondzio Weiser, Bochum Juli 2005
- (9) Verkehrsuntersuchung Brüder-Grimm-Platz, PGN Planungsgruppe Nord, Kassel 2007

---

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Das Land Hessen plant die Zusammenlegung von drei Fachgerichten in der Stadt Kassel. Am Brüder-Grimm-Platz soll durch eine bauliche Erweiterung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs ein Justizzentrum für weitere Gerichte entstehen. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH), das Verwaltungsgericht (VG) und das Sozialgericht (SG) sollen zu einem Justizzentrum zusammengelegt werden.

In einer Machbarkeitsstudie wurde seitens des Landes Hessen zuvor der Bereich am Brüder-Grimm-Platz als geeigneter Standort ermittelt.

Über ein zweiphasiges städtebauliches Gutachten wurde in dieser städtebaulich prominenten Lage am Brüder-Grimm-Platz ein geeigneter Entwurf gefunden, der dem aufzustellenden Bebauungsplan zugrunde gelegt wird (Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 22.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausbaus und der Erweiterung des vorhandenen Gerichtsstandortes zum Justizzentrum 2 des Landes Hessen beschlossen (Beschluss Nr. 101.16.1587).

## 1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 1,4 ha wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Das geplante Vorhaben ist nicht in Anlage 1 Nr. 18 UVPG aufgeführt.

## 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,4 ha liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 9. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Königstor;
- im Nordosten durch die Friedrichsstraße;
- im Südosten durch den Brüder-Grimm-Platz;

- im Süden durch die Wilhelmshöher Alle;
- im Westen durch die westlichen Parzellengrenzen der Flurstücke 270/5 (Wilhelmshöher Allee 8), 289/14, 285/2 (Wilhelmshöher Allee 2-4) und 280/3 (Königstor 1A).

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

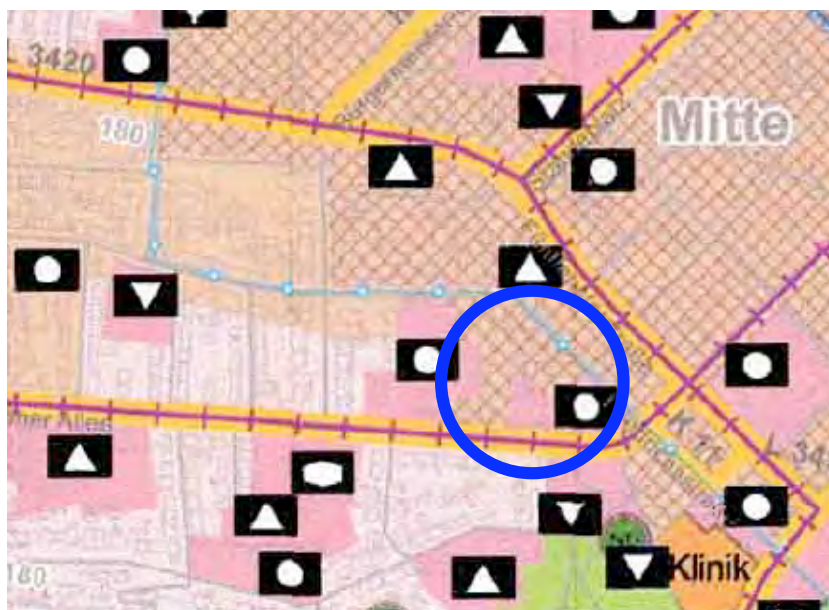
#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP 2007), Zweckverband Raum Kassel

Der Flächennutzungsplan 2007 stellt im Geltungsbereich „Kerngebiet“ und für den bestehenden Verwaltungsgerichtshof „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen“ dar.

In der Friedrichsstraße ist eine Hauptwasserleitung eingezeichnet. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ebenfalls eine Fläche für den Gemeinbedarf für das Areal der Städtischen Werke AG eingetragen.



*Flächennutzungsplan 2007 (Ausschnitt)*

#### 2.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 116 des Landschaftsplans (Innenstadt mit Randlagen), der als „durch sehr hohe Bau- und Nutzungsdichte und eine Mischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägter zentra-

ler Bereich der Stadt mit lokalen bis überregionalen Zentrumsfunktionen“ charakterisiert wird. Im Plangebiet sind folgende Schutzziele dargestellt:

- Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc. (10166 S).

#### 2.1.4 KEP-Zentren (2007), Zweckverband Raum Kassel

Die Grundstücke und Nutzungen an der Friedrichsstraße und am Königstor liegen gemäß Darstellung des kommunalen Entwicklungsplans "Zentren" im Bereich „City/Ergänzungsbereich“. Dieser Bereich hat die Aufgabe, die City soweit erforderlich zu entlasten und zu ergänzen, in der Funktion vergleichbar einem Stadtteilzentrum. Für den Einzelhandel bestehen keine Einschränkungen bezogen auf Sortimente und Verkaufsfläche.

#### 2.1.5 Gesamtverkehrsplan GVP (ZRK 2002)/Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005)

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße wird für die Wilhelmshöher Allee eine Belastung von 24.900 Kfz/24h in 2004 angegeben.

## 2.2 Schutzgebiete

### 2.2.1 Denkmalschutz

Die Gebäude Brüder-Grimm-Platz 1 (Torwache) und Friedrichsstraße 20 sind als Kulturdenkmale in die Denkmaltopografie Kassel Stadt eingetragen.

### 2.2.2 UNESCO Weltkulturerbe

Der Bergpark Wilhelmshöhe befindet sich auf der Tentativliste zur Aufnahme in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes. Der Weltkulturerbe-Bereich besteht aus einer Kernzone und einer Pufferzone, die die Kernzone zum Schutz der Kulturdenkmale umgibt. Das Plangebiet grenzt an die Wilhelmshöher Allee, die der Pufferzone angehört.

Eingriffe in die Pufferzone wie z. B. Neubaumaßnahmen müssen bezüglich ihrer Verträglichkeit mit den denkmalschutzrelevanten Belangen des zukünftigen Weltkulturerbes betrachtet werden, um die angestrebte Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste nicht zu gefährden.

In diesem Zusammenhang spielt die Torwache als stadtgestalterisch markanter Ausgangspunkt der Wilhelmshöher Allee und auch in der Fernsicht vom Bergpark aus eine herausragende Rolle. Darüber hinaus ist die Sicherung und Vervollständigung der Baufluchten an der Wilhelmshöher Allee von Belang.



### 2.2.3 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Der Ahorn auf dem Flurstück 293/2 im Garten des Verwaltungsgerichtshofes Brüder-Grimm-Platz 3 ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

### 2.2.4 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – 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 zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

## 2.3 Satzungen

Es gilt der Fluchtlinienplan der Stadt Kassel.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mitte“ vom 25.10.1985 grenzt an das Plangebiet an.

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Die zur Zeit gültige Fassung vom 01.03.2004 sieht die Herstellung von 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vor.

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

## 2.4 Städtebauliches Gutachterverfahren

Ende 2009/Anfang 2010 wurde vom Land Hessen Hessisches Immobilienmanagement (HI) und Hessisches Baumanagement (hbm) ein zweistufiges städtebauliches Gutachterverfahren für das Erweiterungsvorhaben Justizzentrum 2 durchgeführt. Drei Planungsbüros wurden beauftragt, ein „überzeugendes städtebauliches, freiraumplanerisches und hochbauliches Konzept“ (Erläuterung, hbm 2009) zu erarbeiten, das erhaltenswerten Bestand und Neubau in Einklang bringt.

Aufgabe war es, mit dem Gesamtkonzept für die neuen Gerichtsgebäude sollte ein städtebaulicher Missstand – Parkdeck und Baulücke – an der Wilhelmshöher Allee in unmittelbarer Nachbarschaft des Brüder-Grimm-Platzes mit seinen historischen Torwachthäusern und Museumsbauten zu überwinden. Der geplante Neubau muss sich in seiner Struktur und Nutzung harmonisch und ohne Belastung in das Wohnumfeld und in den denkmalgeschützten Baubestand einfügen in solcher Weise, dass ein städtebaulich und architektonisch vorbildliches Gesamtensemble und qualitativ hochwertiges Gebäude entsteht. Das Raumprogramm umfasst unter Einbeziehung der Bestandsflächen ca. 6.100 m<sup>2</sup> HNF. (Erläuterung, hbm 2009)

In der 2. Bearbeitungsstufe wurde einer der drei Entwürfe weiter konkretisiert und zur Umsetzung vorgeschlagen.

Er sieht drei gegliederte Neubaukörper vor, die die städtebaulich bedeutsame Bauflucht an der Wilhelmshöher Allee weiterführen, ausreichend Abstand von der Torwache halten und im Block-Innenbereich genügend Freiraum zur Gestaltung eines „Gerichtsparks“ geben.

Der Baukörper an der Wilhelmshöher Allee erhält drei Vollgeschosse und ein zurückspringendes Staffelgeschoss. Die entstehende Attika orientiert sich an der Traufhöhe der Torwache; die Gebäudeoberkante bleibt unter der Firsthöhe der Torwache. Die Baukörper erhalten begrünte oder mit Solaranlagen bestückte flach geneigten Dächer. Die Verbindung zwischen dem Neubau und dem bestehenden VGH-Gebäude schafft ein stark verglastes, als Brücke ausgebildeter Verbindungstrakt.

Unter den rückwärtigen Baukörpern sind ebenerdig ca. 100 Pkw-Stellplätze angeordnet, die über die Durchfahrt im Gebäude Friedrichsstraße 14 angefahren werden. Weitere 25 Pkw-Stellplätze bestehen bereits im Hof des VGH. Von der alten Mauer zwischen Torwache und „Schnuddelplatz“ erstreckt sich der geplante „Gerichtspark“ unter dem Verbindungstrakt bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze. Der Entwurf gibt für Bestand und Neubau folgende Kennwerte an:

Überbaute Fläche GR:	3.367 m <sup>2</sup>
Überbaute Fläche einschließlich Stellplätze und Zufahrten:	5.685 m <sup>2</sup>
Geschossfläche in Vollgeschossen:	10.899 m <sup>2</sup>
GRZ/GFZ:	0,81/1,56



Justizzentrum 2, Lageplan



Ansicht Wilhelmshöher Allee

## 2.5 Schalltechnisches Gutachten

Zur Überprüfung der zu erwartenden Lärmimmissionen nach Errichtung des Justizzentrums 2 wurde das Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer part of Dekra Industrial GmbH, Bielefeld, mit einer Prognose von Schallimmissionen, Gutachten Nr. 553003137 vom 29.06.2010 (7) beauftragt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die durch die Planung verursachten Lärmemissionen (Parkplätze, Anlieferverkehr) und die bestehenden Lärmbelastungen (Straßen- und Schienenverkehr) untersucht und dargestellt.

### 2.5.1 Lärmbelastungen durch die Planung

Bezüglich des Gewerbelärms wird das Plangebiet nach den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für Kerngebiete beurteilt. Danach ist der zulässige Immissionsrichtwert IRW tags (6:00-22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00-6:00 Uhr) 45 dB(A). Die Vorbelastung durch vorhandenen Gewerbelärm wird pauschal mit einem Abschlag von -6 dB(A) tags berücksichtigt. Der maximal zulässige Spitzenpegel  $L_{max, zul.}$  ist tags 90 dB(A) und nachts 65 dB(A).

Die Beurteilungspegel wurden für die Immissionspunkte IP1-IP5 (IP1: Friedrichsstraße 12 rückwärtiges Gebäude, IP2: oberhalb der Durchfahrt Friedrichsstraße 14 zu den Pkw-Stellplätzen, IP3: Friedrichsstraße 18 Rückseite, IP4: Friedrichsstraße 19 Straßenseite, IP5: nordwestlich der Pkw-Stellplätze der Städtischen Werke AG) berechnet.

Für die Pkw-Stellplätze wurden für das Justizzentrum je Stellplatz durchschnittlich 3 An- und Abfahrten täglich, d. h.  $125 \times 6 = 750$  Parkbewegungen (25 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St1“, 100 Pkw-Stellplätze für den Bereich „St2“) und für die Städtischen Werke je Stellplatz 4 Parkbewegungen täglich, d. h.  $48 \times 4 = 192$  Parkbewegungen zur Tagzeit angenommen.

Aus den vorgenannten Beurteilungskriterien und Eingangsdaten errechnet das Gutachten an den IP1-5 Beurteilungspegel von  $L_r$  43,9 - 53,2 dB(A) tags und 38,8 - 43,9 dB(A) nachts. Damit werden die Immissionsrichtwerte für Kerngebiet weder tags noch nachts überschritten.

Die Spitzenpegel werden jedoch an den IP2 (Durchfahrt Friedrichsstraße 14) und IP4 (Friedrichsstraße 19) zur Nachtzeit um 5 bzw. 3 dB(A) überschritten.

### 2.5.2 Lärmbelastungen durch Straßenverkehr

Die Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 Teil 1 sind für Kerngebiet tags 65 dB und nachts 55 dB. Der Verkehrslärberechnung liegen die Querschnittsdaten aus den Verkehrszählungen und -Prognosen Quelle (8) und (9) zugrunde.

Die Schallimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr wurden mit einer Ausbreitungsberechnung für die angrenzenden Straßenräume und den Block-Innenbereich dargestellt.

Im Plangebiet ergeben sich an den Außenfassaden zur Friedrichsstraße und zur Wilhelmshöher Allee Beurteilungspegel von 65–72 dB(A) tags und 55–60 dB(A) nachts. Im Block-Innenbereich liegen die Beurteilungspegel bei 45–60 dB(A) tags und 35–50 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Kerngebiet werden an den Außenfassaden zu öffentlichen Straßen in einigen Bereichen zur Tages- und Nachtzeit überschritten. Im Block-Innenbereich werden die Orientierungswerte nicht überschritten.

### 2.5.3 Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltende Randbedingungen

- Die errechneten Beurteilungspegel gelten für die angenommene Parkplatz-Frequentierung. Höhere Parkplatzwechselraten führen zu erhöhten Beurteilungspegeln. Mit dem Betrieb der Schrankenanlagen ist eine Überprüfung der angesetzten Frequentierung möglich.
- Zur Einhaltung der maximal zulässigen Spitzenpegel nachts sollten ausschließlich die Pkw-Stellplätze im Hof des VGH genutzt werden. Ausgenommen davon sind die 4 nordöstlichsten direkt an der Friedrichsstraße angeordneten Stellplätze.
- Für den Anlieferverkehr des Justizzentrums wurde von vereinzelt Fahrten mit Lieferwagen ausgegangen. Eine Anlieferung zur Nachtzeit sollte ausgeschlossen werden.
- Die Aufstellung von haustechnischen Anlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- Entsprechend den ermittelten Beurteilungspegeln der Lärmimmissionen aus öffentlichem Straßenverkehr werden für verschiedene Fassadenabschnitte von Neu- und Ersatzbauten im Planbereich die erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 Tab. 8 angegeben.

## 2.6 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

### 2.6.1 Altstandorte

Das Grundstück Friedrichsstraße 14 ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter Nr. 611.000.011-000.076 als Altfläche erfasst.

Von den 1930er bis Anfang der 1970er Jahre befand sich hier die Kasseler Borgward-Vertretung mit Kfz-Verkauf und Instandsetzung. Parallel wurde von 1955 bis 1962 eine Tankstelle betrieben (Verkaufsraum bis heute in der Gebäudedurchfahrt von der Friedrichsstraße erhalten). Von Anfang der 1960er Jahre bis 1970 wurde ein Kfz-Handel Bürmann betrieben. Im Anschluss nutzte die Kohlenhandlung Senker das Gelände bis 1981. Danach bis in die 1990er Jahre hatte die Firma Spohrs Gartenbau hier ihr Büro und Bauhof. Dazu gehörte auch eine Eigenbedarfstankstelle mit oberirdischem Tank.

Im Zuge eines Eigentümerwechsels wurden erstmals in 1998 Untersuchungen des Untergrundes vorgenommen. In einzelnen Bereichen, in denen mit

Schmierstoffen, Betriebsstoffen und Lösungsmitteln umgegangen wurde, konnten Kontaminationen festgestellt werden, jedoch nicht in sanierungsrelevanten Größenordnungen. Bei den in der Bodenluft unter der Reparaturhalle gefundenen LHKW entschloss man sich zu einer kleinen Sanierung mittels Absaugen und Abreinigen 1999 [...]

Grundwasseruntersuchungen wurden bislang noch nicht vorgenommen. Die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel beabsichtigt im Rahmen ihres systematischen Grundwasserüberwachungsprogramms, in diesem 2010 eine Grundwassermessstelle südlich des Grundstücks Friedrichsstraße 14 auf dem Justizgelände zu errichten. (Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 Altlasten, Bodenschutz, Schreiben vom 15.03.2010)

Die Untere Wasserbehörde hat im Rahmen des Grundwasserüberwachungsprogramms im Jahr 2010 eine Grundwassermessstelle auf dem Grundstück Brüder-Grimm-Platz 1 errichten lassen. Die Analyseergebnisse der Beprobung zeigen geringfügige Belastungen des Grundwassers mit Schadstoffen. Der abschließende gutachterliche Bericht mit Bewertung der Ergebnisse steht noch aus.

Für folgende Grundstücke bestehen Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung: Wilhelmshöher Allee 6, Nutzung 1906-1925 durch chemische Fabrik/Großhandlung (Kaysan&Wagner); Wilhelmshöher Allee 8, Nutzung 1906-1992 durch Buchbinderei (Ritzmann/Breidenbach).

Für diese Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Arbeiten im Untergrund nutzungsspezifische Verunreinigungen angetroffen werden (Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Sachgebiet Altlasten und Schadensfälle, Schreiben vom 31.03.2010).

### 2.6.2 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen [...]

Westlich an das Plangebiet angrenzend wurde mit einer Luftbilddetaillauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist (Punkt Nr. 289, Flurstück 278/1, Königstor 3).

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de).

## 3 Bestandsaufnahme und Analyse

### 3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

#### 3.1.1 Torwache und Hessischer Verwaltungsgerichtshof

Die dreigeschossige klassizistische Torwache bildet mit ihrem Gegenüber Brüder-Grimm-Platz 6 das Wilhelmshöher Tor, das den Beginn der städtebaulichen Achse Wilhelmshöher Allee Richtung Schloss markiert. Die Wachhäuser wurden 1805/06 nach einem Entwurf von H. C. Jussow im Rohbau errichtet, jedoch während der französischen Besetzung Kassels 1806-13 zunächst nicht ausgebaut. In der nördlichen Torwache wohnten im 2. Obergeschoss zeitweilig die Brüder Grimm.

Ein paar Meter weiter ist an der Wilhelmshöher Allee der so genannte „Schnuddelplatz“, ein durch Steinbalustrade gefasster Freisitz, erhalten geblieben. Eine Gartenmauer mit Eisentor verbindet Freisitz und Torwache und lässt Einblicke in den Gerichtsgarten zu.

Die nördliche Begrenzung des ursprünglich sechseckig geplanten Brüder-Grimm-Platzes bildete das Fürstenhaus, das zwischen 1803 und 1806 entstand und kurfürstlichen Wohnzwecken diente. Das Gebäude grenzte direkt an die Torwache an und war mit ihr durch ein Treppenhaus verbunden (tlw. aus: (1) Denkmaltopographie Kassel II S. 174 und (2) Die Bau- und Kunstdenkmäler im Regierungsbezirk Cassel, A. Holtmeyer S. 127ff, S. 417f).

An gleicher Stelle wurde 1952 das 3-geschossige Verwaltungsgerichtsgebäude errichtet, in dessen Flächennutzung die Torwache integriert ist. Der Portikus der Torwache ist repräsentativer, jedoch nicht genutzter Eingang des Verwaltungsgerichtshofes.

Hinter dem Hauptgebäude des Verwaltungsgerichtshofes am Brüder-Grimm-Platz befindet sich eine 2-geschossige „Remise“, in der die EDV-Verwaltung und ähnliche Nutzungen untergebracht sind. Zusammen umfassen die beiden Gerichtsgebäude ca. 3.375 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ca. 2.500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche. Im Hof zwischen diesen beiden Gebäuden sind aktuell ca. 40 Pkw-Stellplätze angeordnet.

#### 3.1.2 Blockrandbebauungen

Die Blockränder zur Wilhelmshöher Allee, Friedrichsstraße und zum Königstor sind im Plangebiet durch geschlossene 4- bis 5-geschossige Bebauung gefasst. Die Gebäude wurden bis auf das unter Denkmalschutz stehende Haus Friedrichsstraße 20 nach dem 2. Weltkrieg errichtet. Letzteres stammt aus den Jahren 1866/67 und wurde im 2. Weltkrieg nur wenig beschädigt.

Die Gebäude werden heute entsprechend der innenstadtnahen Lage überwiegend gemischt genutzt durch Wohnen und Büros in den oberen Geschossen sowie Gewerbe und Einzelhandel in den Erdgeschossen. Das Gebäude Wil-

helmshöher Allee 6 wird komplett durch eine Wohnungsbaugesellschaft vermietet.

In Folge der gewerblichen Nutzungen sind die Grundstücke im rückwärtigen Bereich weitgehend mit Werkstattgebäuden, Lagern und Stellplätzen überbaut. Es werden im Bestand teilweise hohe Dichtewerte von GRZ 1,0 (einschließlich Stellplätzen und Zufahrten) und GFZ 3,0 erreicht. Vegetationsflächen und Baumstandorte sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Grundstück	Größe m2	Bebauung m2	GRZ (nur Gebäude)	GRZ	GFZ
Königstor 1A	775	432	0,56	1,0	1,54
Königstor 1	310	249	0,80	1,0	2,97
Friedrichsstraße 12	623	403	0,65	1,0	2,07
Friedrichsstraße 14	308	178	0,58	1,0	2,12
Friedrichsstraße 16	645	495	0,77	1,0	2,38
Friedrichsstraße 18	555	376	0,68	0,95	1,92
Friedrichsstraße 20	457	209	0,46	0,9	1,83
Wilhelmshöher Allee 6	375	193	0,51	0,8	1,24
Wilhelmshöher Allee 8	408	308	0,75	1,0	2,56
VGH und Torwache	3844	1292	0,34	0,65	0,91
Block-Innenbereich (Parkdecks, Lager und Werkstätten)	5138	3763	0,73	0,98	

#### *Grundstücks- und Dichtewerte Bestand*

Die historische Bauflucht an der Wilhelmshöher Allee ist im Bereich zwischen Torwache und dem Haus Nr. 6 unterbrochen, da sich hier statt einer Randbebauung ein – zusätzlich gegen die Straßenflucht leicht gedrehtes - Parkdeck befindet.

#### 3.1.3 Block-Innenbereich

Der Innenbereich des Plangebietes ist großflächig mit Parkdecks, Zufahrten und Werkstattgebäuden überbaut. In den beiden 2-geschossigen Parkdecks waren ca. 175 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter der Städtischen Werke AG und des VGH untergebracht. Sie wurden für das geplante Bauvorhaben bereits abgerissen.

#### 3.1.4 Angrenzende Nutzungen

Westlich an das Plangebiet grenzt das Betriebsgelände der Städtischen Werke AG, das den gesamten Block-Innenbereich vom Königstor bis zur Wilhelmshö-



---

her Allee überzieht und der Verwaltungsnutzung dient. Gemäß einem Konzept der Städtischen Werke AG zur Neuordnung der Stellplätze am Standort Königstor von 2009 sollen die entfallenden Parkdeck-Stellplätze durch 55 ebenerdige Stellplätze im westlichen Randbereich des Plangebietes ersetzt werden.

### 3.1.5 Grenzbebauungsrechte

Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Grenzbebauungsrecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4).

## 3.2 Erschließung und Verkehr

### 3.2.1 ÖPNV

Entsprechend seiner innenstadtnahen Lage ist das Plangebiet bestens durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle Rathaus mit den Tram-Linien 1-6, 8 und 9 liegt in ca. 100 m Entfernung.

In der Straßenmitte der Wilhelmshöher Allee befindet sich der Bahnkörper der Tram-Linien 1, 3 und 4, die mit Taktzeiten zwischen 15 und 30 Minuten verkehren.

### 3.2.2 Individualverkehr

Es besteht keine öffentliche Durchwegung des Plangebietes.

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005) wird für die Wilhelmshöher Allee eine Belastung von 24.900 Kfz/24h in 2004 angegeben.

Wichtige Zufahrten in das Plangebiet bestehen im Bereich Wilhelmshöher Allee 4 und 6 (zu den inzwischen stillgelegten Parkdecks), in den Hofbereich des VGH (Friedrichsstraße 22) sowie in den nördlichen Block-Innenbereich (Friedrichsstraße 14). Die beiden letztgenannten Zufahrten werden in geringem Umfang auch für die Anlieferung genutzt.

### 3.2.3 Parken

Die Bestandssituation war bis zum Beginn der Abbrucharbeiten der Parkdecks gekennzeichnet von hohem Flächenverbrauch insbesondere im Block-Innenbereich für die notwendigen Pkw-Stellplätze der Justizverwaltung und der Städtischen Werke AG. Etwa 65 Stellplätze sind Arbeitsplätzen außerhalb des Plangebietes zugeordnet (Städtische Werke AG). Die hohe Zahl der Stellplätze in Zusammenhang mit den kleineren gewerblichen und Wohnnutzungen an den Blockrändern führen zu einer teilweise vollständigen Versiegelung der Grundstücksfreiflächen (siehe 3.1.3). Abgesehen von den 2-geschossigen Parkdecks sind die Stellplätze ebenerdig angeordnet.

Beschreibung	Zuordnung	Anzahl
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 4	Justizverwaltung	110
Hof Verwaltungsgerichtshof	Justizverwaltung	40
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 6	Städtische Werke	65
Privatgrundstücke	Wohnen, Gewerbe	65*

*Pkw-Stellplätze Bestand - \*ungefähre Anzahl, Ermittlung aus Luftbild*

### 3.2.4 Wegerechte

Auf den Flurstücken 289/12, 13 und 16 besteht ein Geh- und Wegerecht zugunsten des Flurstückes 289/17 (Wilhelmshöher Allee 2-4). Dies stellte den seitlichen Zugang und die Zufahrt zur unteren Ebene des inzwischen außer Betrieb genommenen Parkdecks sicher.

Auf dem Flurstück 283 (Friedrichsstraße 14) besteht ein Wegerecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des geplanten Baugrundstücks des Justizzentrums. Damit wird die Zufahrt zu den Stellplätzen des Justizzentrums im Block-Innenbereich durch die Toreinfahrt des privaten Gebäudes Friedrichsstraße 14 gesichert. Bereits im Bestand dient diese Zufahrt den im Innenbereich angesiedelten Gewerbenutzungen und Stellplätzen.

### 3.2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an öffentliche Straßen und ist daher voll erschlossen. In der Friedrichsstraße befindet sich eine Hauptwasserleitung.

## 3.3 Naturraumpotenziale

### 3.3.1 Boden

Die Bodennutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad (89%) gekennzeichnet, wovon ein Drittel der Fläche für Stellplätze und Zufahrten versiegelt ist. Diese Flächen sind überwiegend asphaltiert. Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können (12.004 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

Die Vegetationsflächen bestehen durchweg aus strukturarmen Hausgärten. Auf diesen Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (1.431 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung).

Bodennutzung	Fläche m2	Anteil %
Gebäude	8.095	60%
Versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten etc.)	3.909	29%
Vegetationsflächen	1.431	11%
Geltungsbereich	13.435	100%

#### *Bodennutzung Bestand*

Zwischen der Wilhelmshöher Allee und dem Block-Innenbereich besteht ein Höhenversprung von ca. 3,50 m.

Im Plangebiet befinden sich Altstandorte (Verdachts- und Sanierungsflächen, siehe 2.6.1). Die durch die starke Oberflächenversiegelung gestörten Bodenfunktionen werden durch die Bodenverunreinigungen zusätzlich beeinträchtigt (geringe Bewertung).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet (siehe 2.6.2).

#### 3.3.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Alle versickerungsfähigen Vegetationsflächen tragen hinsichtlich Wasseraufnahme und -speicherung zum natürlichen Wasserhaushalt bei (1.431 m<sup>2</sup>, hohe Bewertung).

Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert. Es sind keine wasserspeichernde Dachbegrünungen vorhanden (12.004 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

#### 3.3.3 Luft und Klima

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Überwärmungsgebiet der höchsten (3.) Stufe dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufe 8 eingeordnet. Aufgrund der kumulierten Problemlage sollte von Nachverdichtungen abgesehen werden bzw. deren Verträglichkeit geprüft werden. Klimaökologische Sanierungsmaßnahmen zur Überwärmungsminderung, Durchlüftungsförderung und Emissionsminimierung sollten angegangen werden.

Die Sanierungsmaßnahme Nr. 10166 S des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan (6) sieht für die hochverdichteten und zu starker Überwärmung neigenden zentralen Bereiche der Innenstadt die Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich vor, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc.

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen, dem geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen stark auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der lang anhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor (12.006 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

Die vorhandenen ebenerdigen Stellplatzflächen sind abweichend von den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nicht mit Bäumen bepflanzt, so dass auf diesen asphaltierten Flächen die kleinklimawirksame Überschirmung fehlt.

Die hohe Zahl der Pkw-Stellplätze im Block-Innenbereich (ca. 280) trägt durch die mit dem Parkverkehr verbundenen Emissionen zur Belastung des Kleinklimas bei.

Die von Baumkronen übershirmten Flächen (Baumstandorte im Justizgarten und Grundstück Wilhelmshöher Allee 6) haben in dem durch hohe Oberflächenversiegelung geprägten Gebiet eine hohe kleinklimatische Ausgleichswirkung (ca. 850 m<sup>2</sup>, hohe Bewertung).

Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen übershirmt sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (581 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung).

### 3.3.4 Vegetation und Fauna

Zwischen den Gebäuden des VGH und den Parkdecks befindet sich mit dem Justizgarten eine Vegetationsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Sie ist mit 13 überwiegend Laubbäumen bestanden, die teilweise erhebliche Kronendurchmesser aufweisen. Der mehrstämmige Ahorn ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Die zweite nennenswerte Vegetationsfläche befindet sich hinter dem Gebäude Wilhelmshöher Allee 6. Beide Flächen sind strukturarme Hausgärten (1.431 m<sup>2</sup>, mittlere Bewertung).

Insgesamt befinden sich im Plangebiet 18 Baumstandorte. Die standortheimischen naturnahen Baum- und Gehölzbestände haben eine hohe stadtoökologische Bedeutung (hohe Bewertung).

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Bezüglich der Fauna im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten vorwiegend Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Die versiegelten und bebauten Flächen sind vegetationslos und bieten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (12.004 m<sup>2</sup>, geringe Bewertung).

### 3.3.5 Stadt- und Landschaftsbild

Die unter Denkmalschutz stehende Torwache spielt im stadthistorischen und stadtgestalterischen Zusammenhang sowie in ihrer Bedeutung für die Wil-

helmshöher Allee als Element der Weltkulturerbe-Pufferzone eine herausragende Rolle (hohe Bewertung).

Das Hauptgebäude des Verwaltungsgerichtshofes bildet die historisch maßstäbliche nördliche Begrenzung des Brüder-Grimm-Platzes und trägt damit zum Erhalt und zur Identität einer herausragenden stadtgeschichtlichen und stadtbauhistorischen Situation bei (hohe Bewertung).

Das Einzeldenkmal Friedrichsstraße 20 trägt zusammen mit dem Ensemble Friedrichsstraße 13-23 zum Erhalt des historischen Straßenbildes der Friedrichsstraße bei (hohe Bewertung).

Die geschlossene Randbebauung am Königstor und der Friedrichsstraße tragen zur homogenen Fassung der Straßenräume bei (mittlere Bewertung).

Die fehlende Randbebauung Wilhelmshöher Allee 2-4 stellt eine Störung des Straßenbildes und in ihrer Wirkung auf die Pufferzone des zukünftigen Weltkulturerbes eine sanierungsbedürftige Situation dar (geringe Bewertung).

Die Bebauung des Block-Innenbereiches mit Parkdecks, Lager- und Werkstattgebäuden sowie der geringe Grünflächenanteil ist eine suboptimale Flächennutzung mit negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen. Sie trägt nicht zur stadtbauhistorischen Qualität bei (geringe Bewertung).

### 3.3.6 Freiraumbezogene Erholung

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Anteil sonstiger für die Erholung nutzbare Freiflächen ist gering (geringe Bewertung).

Die hohe Zahl der Pkw-Stellplätze im Block-Innenbereich (ca. 280) trägt durch die mit dem Parkverkehr verbundenen Emissionen zum geringen freiraumbezogenen Erholungswert bei (geringe Bewertung).

Der Justizgarten steht als Grünfläche mit Baumstandorten der freiraumbezogenen Erholung den Mitarbeitern der Justizverwaltung zur Verfügung (mittlere Bewertung).

## 3.4 Zusammenfassende Wertung

Die Werte, Potenziale und Konflikte der Bestandssituation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sehr hohe Flächenversiegelung (89%) mit zusätzlichen Belastungen der Bodenfunktionen aus Altstandorten
- aufgrund der hohen Versiegelung sehr ungünstige kleinklimatische und wasserökologische Situation (Überwärmungsgebiet Stufe 3)
- Emissionsbelastung durch Parkverkehr aus ca. 280 Stellplätzen im Block-Innenbereich
- geringer Anteil an Vegetationsflächen, jedoch teilweise wertvoller Baumbestand

- Torwache mit herausragender Bedeutung für Stadtgestalt, Stadthistorie und UNESCO-Weltkulturerbe
- Parkdeck-Bebauung und Innenbereichsnutzung als städtebaulicher Missstand.

**Bestandsplan Mai 2010**





*Wilhelmshöher Allee Nr. 6 und 8*



*Wilhelmshöher Allee 2 und 4, inzwischen abgerissenes Parkdeck*



*Torwache mit „Schnuddelplatz“*



*Nördliche Torwache*



*Wilhelmshöher Tor, Torwachen*



*Verwaltungsgeschäftshof*





*Verwaltungsgerichtshof, Zufahrt Friedrichsstraße 22*



*Friedrichsstraße*



*Durchfahrt Friedrichsstraße 14*



*Parkhaus Friedrichstraße 9*



*Königstor*



*Block-Innenbereich*



*Ehemaliges Parkdeck Wilhelmshöher Allee 4, im Hintergrund Torwache und Landesmuseum*



*Justizgarten*

## 4 Planungsziele

### 4.1 Nutzungen und bauliche Entwicklung

Übergeordnetes Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die Standorterweiterung „Justizzentrum 2“ zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplan soll sichergestellt werden, dass die im Gutachterverfahren gefundene städtebaulich und gestalterisch hochwertige Lösung umgesetzt wird (Projektbeschreibung siehe Nr. 2.4).

Durch die Reaktivierung kann ein ganzes Bündel städtebaulicher Missstände an dieser Stelle beseitigt oder vermindert werden:

- Ergänzung der fehlenden Randbebauung an der Wilhelmshöher Allee,
- Ersatz der suboptimalen extensiven Nutzungen im Block-Innenbereich durch hochwertige Büroarbeitsplätze auf verdichteter Nutzfläche,
- Umgebungsschutz der Torwache als einem stadtbildprägenden Baudenkmal, Ersatz der Parkdecks und Werkschuppen durch architektonisch hochwertige Gebäude,
- Reduzierung der übermäßigen Bodenversiegelung und Schaffung zusätzlicher Grünflächen.

Die vorhandenen Randbebauungen an der Wilhelmshöher Allee, Friedrichsstraße und Königstor und ihre einem Kerngebiet entsprechenden Nutzungen sollen erhalten bleiben. Der Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäß §7 BauNVO soll jedoch mit Rücksicht auf den Anteil von Wohnungen im Plangebiet nicht voll ausgeschöpft werden. Auch hier wäre eine Reduzierung der versiegelten Flächen (teilweise bis zu 100% der Grundstücksfläche) und der Nebengebäude in den „Hinterhöfen“ wünschenswert.

### 4.2 Erschließung und Verkehr

Die vorhandenen Zufahrten zum Block-Innenbereich werden teilweise bestehen bleiben, jedoch ist mit einer Verlagerung des An- und Abfahrverkehrs zur Friedrichsstraße hin zu rechnen. Mit dem Abriss der Parkdecks entfällt die Zufahrt zu 175 Pkw-Stellplätzen von der Wilhelmshöher Allee aus, statt dessen werden die geplanten 100 Pkw-Stellplätze unter dem Neubau des Justizzentrums von der Durchfahrt Friedrichsstraße 14 aus erschlossen. Die Stellplätze im Hof des Verwaltungsgerichtshofes werden weiterhin über die Torzufahrt Friedrichsstraße 22 angefahren. Die beiden Stellplatzanlagen sind nur für Einsatz- und Anlieferfahrten miteinander verbunden.

Die geplanten Stellplatzanlagen sind nicht-öffentlich und nur für Mitarbeiter und Besucher der Gerichte anfahrbar. Die Zufahrt wird durch Schrankenanlagen geregelt. Dadurch kann z. B. Zu- und Abfahrbarkeit zur Nachtzeit gesteuert werden. Da die Regelarbeitszeiten der Gerichte zwischen 8:00 und 17:00 Uhr

liegen, ist mit Pkw-Abfahrten von Mitarbeitern nach 22:00 Uhr (Nachtzeit) nur in Ausnahmefällen zu rechnen.

Im Bereich Ein- und Ausfahrten Friedrichsstraße 14 und 22 sind wegen der möglichen Gefährdung von Fußgängern und des Radverkehrs die erforderlichen Sichtdreiecke im Straßenraum zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Rückstau einfahrender Fahrzeuge ist die Toranlage Friedrichsstraße 14 so herzustellen, dass sich wartende Fahrzeuge vor der Schranke der Zufahrtskontrolle auf privatem Grund aufstellen können.

Die Anlieferung für Kantine, Büromaterial und -einrichtung erfolgt über die Zufahrten Friedrichsstraße 14 und 22.

Feuerwehruzufahrten zum Block-Innenbereich sind über die Zufahrten Friedrichsstraße 14 und 22 möglich.

Die Pkw-Stellplätze der Städtischen Werke AG werden nach dem Abriss des Parkdecks zukünftig vom Betriebsgelände aus durch den Block-Innenbereich erschlossen, mit Ausnahme von 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 6.

Die folgende Gegenüberstellung von Bestand und Planung zeigt, dass sich die Zahl der Pkw-Stellplätze der beiden Hauptnutzer im Plangebiet von 215 auf ca. 180 reduziert. Darüber hinaus ist mit einem Rückgang der sonstigen Stellplätze im Block-Innenbereich zu rechnen, da die bisher in Anspruch genommenen Flächen im Bereich der ehemaligen Werkschuppen zukünftig durch das Justizzentrum genutzt werden.

Beschreibung	Zuordnung	Bestand	Planung
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 4	Justizverwaltung	110	
Hof Verwaltungsgerichtshof	Justizverwaltung	40	25
Parkplatz unter Neubau Justizzentrum	Justizverwaltung		100
Parkdeck Wilhelmshöher Allee 6	Städtische Werke	65	
Parkplatz neu	Städtische Werke		55
Summe		215	180

*Pkw-Stellplätze Vergleich Bestand - Planung*

### 4.3 Natur und Landschaft

Die geplante Standorterweiterung Justizzentrum 2 bietet die Chance, die in der Bestandsanalyse festgestellten geringen Naturraumpotenziale durch folgende Maßnahmen zu verbessern:

- Vergrößerung der Grünflächenanteile (Gerichtspark, Mindestfestsetzung für Einzelgrundstücke),

- Verringerung der Versiegelung, Entsiegelung von Asphaltflächen, Abbruch Parkdecks,
- Dachbegrünung,
- Anlegen von Oberflächengewässer (Gerichtspark),
- Erhalt möglichst großer Anteile des Baumbestandes, Sicherung des Naturdenkmals (Ahorn im Gerichtshof), Neupflanzung von Laubbäumen,
- Verbesserung des Stadtbildes und Umgebungsschutz der Baudenkmäler (Abbruch der Parkdecks und Werkschuppen),
- Begrenzung der Lärmimmissionen.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung

(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

#### 5.1.1 Justizzentrum – g – GRZ 0,8 – GF 13.000 m<sup>2</sup>

Die im vorgeschalteten städtebaulichen Gutachterverfahren gefundene Entwurfslösung für das Justizzentrum 2 soll im Bebauungsplan in ihren städtebaulichen Qualitäten abgebildet werden. Damit soll die Umsetzung des im Verfahren als optimale Lösung der vorgefundenen städtebaulichen Missstände erkannten Entwurfs sichergestellt werden.

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan für die Gebäude des VGH am Brüder-Grimm-Platz. Sie wird entsprechend der Vorhabenfläche erweitert. Die Zweckbestimmung umschreibt die geplante öffentliche Flächennutzung genau und schließt andere Nutzungen an dieser Stelle aus. Das Vorhaben ist konkret genug, um die Anforderungen an diese Art der Flächenfestsetzung zu erfüllen. Dichteobergrenzen werden von der BauNVO nicht vorgegeben, sie werden anhand des konkreten Vorhabens festgelegt.

In der ausgewiesenen Fläche befindet sich die nördliche Torwache, die (noch) zum Gerichtskomplex gehört. Es besteht die Möglichkeit, dass die Torwache als ehemaliger Wohnort der Brüder Grimm zukünftig in das museale Konzept zu diesem Thema einbezogen wird und die Art der Nutzung dann zwar weiter ‚Fläche für den Gemeinbedarf‘ wäre, jedoch eher der Zweckbestimmung ‚kulturellen Zwecken dienendes Gebäude‘ entspräche.

Aufgrund der Gesamtlänge der Gebäude von mehr als 40 m in mindestens einer Richtung muss geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht den Rahmenbedingungen der Baunutzungsverordnung und darf durch gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die zulässige Geschossfläche orientiert sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Entwurfes, ohne den Rahmen für die Umsetzung des Flächenprogramms des Justizzentrums zu sehr einzuengen. Die Fläche der Stellplätze, über denen der Neubau aufgeständert ist, soll nicht in die Berechnung der Geschossfläche einfließen, da sie keine Aussagekraft über die Nutzungsdichte hat und die Anzahl der Stellplätze auf andere Art begrenzt wird.

Die Baufenster A bis D orientieren sich an den Ergebnissen des städtebaulichen Entwurfes und sind nach den zulässigen Gebäude- und Traufhöhen gegliedert. Von besonderer Wichtigkeit ist die Höhenbegrenzung im Baufenster A, die sich an den Höhen der nördlichen Torwache als Baudenkmal orientiert.

Aufgrund der Festsetzung absoluter Gebäudehöhen und der Geschossflächenobergrenze kann in den Baufenstern A bis D und F auf die Angabe von Geschossszahlen verzichtet werden.

Für eine mögliche Überlagerung der Abstandsflächen zwischen den Baufenstern A und B und dem Gebäudebestand auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 6 liegt eine nachbarschaftliche Zustimmung vor.

In Baufenster D ist die Höhe der Gebäudeunterkante angegeben, die nicht unterschritten werden soll, um die als Entwurfsidee substanzielle Durchgängigkeit der Grünfläche von der Gartenmauer neben der Torwache bis hinunter in die rückwärtigen Grundstücksteile zu gewährleisten.

Der Gebäudebestand des Verwaltungsgerichtshofes wird mit den Baufenstern F und G abgebildet, wobei die Höhenbegrenzung des Hauptgebäudes als direkter Nachbar der Torwache aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist. Zum Innenhof hin umfahren die Baugrenzen den Gebäudebestand mit 1 m Spielraum, um Fassadensanierungen mit erhöhten Aufbaudicken sowie Ersatzbauten zu ermöglichen.

Die städtebaulich und denkmalschützerisch relevanten Gebäudekanten (Baufucht Wilhelmshöher Allee, Brüder-Grimm-Platz) sind als Baulinien eingetragen.

### 5.1.2 Städtische Werke

Gemäß Stellplatzkonzept der Städtischen Werke AG vom 05.02.2009 ist auf den im Plangebiet befindlichen Flächen lediglich die Anordnung von ebenerdigen Stellplätzen geplant. Dies wird entsprechend festgesetzt.

## 5.2 Kerngebiet

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §7 BauNVO)

- g - GRZ 0,8 – GFZ 2,6

Die Festsetzung der Randgebiete an der Wilhelmshöher Allee, der Friedrichsstraße und Königstor als Kerngebiete bildet im wesentlichen den Bestand ab (siehe 3.1.2). Aufgrund der vorhandenen Wohnungen im Bestand muss die Zulässigkeit von ‚sonstigen Wohnungen‘ gemäß §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO explizit festgesetzt werden. Aus Rücksicht auf den Anteil von Wohnungen im Plangebiet wird der Rahmen der zulässigen Nutzungen gemäß §7 BauNVO nicht voll ausgeschöpft. Gartenbaubetriebe, Kfz-Waschanlagen, Tankstellen, Sexshops, Bordelle etc. werden nicht zugelassen.

Die Festsetzung geschlossener Bauweise entspricht der Bestandssituation.

Die zulässige GRZ wird auf 0,8 festgesetzt und darf durch gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die GRZ wird jedoch auf mehreren Grundstücken im Bestand durch Zufahrten und Stellplätze bis teilweise zu Werten von 1,0 überschritten (siehe Tabelle Nr. 3.1.2). Die Festsetzung ist daher als Zielwert zu verstehen, um auch dem Bestand den Anreiz zu geben,



die problematisch hohe Flächenversiegelung durch Entsiegelungsmaßnahmen bei Stellplätzen, Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude und Anlage von Grünflächen zu verringern.

Die festgesetzte GFZ von 2,6 bildet den Bestand ab und liegt unter der Obergrenze gemäß §17 BauNVO.

Die Kerngebiete sind jeweils in einen Streifen entlang der Straßen mit 4 bzw. 5 zulässigen Vollgeschossen und den rückwärtigen Bereich mit einem zulässigen Vollgeschoss gegliedert. Damit wird den zahlreichen Nebengebäuden im Block-Innenbereich Rechnung getragen.

### **5.3 Stellplätze**

Die Anordnung der Flächen für Stellplätze gibt die Stellplatzkonzepte für das Justizzentrum 2 und die Städtischen Werke AG wieder. Ergänzend zur Lageangabe werden die maximal zulässigen Stellplatzzahlen festgesetzt. Für die dem Justizzentrum 2 zugeordneten Flächen „St1“ und „St2“ sind dies insgesamt höchstens 125 Pkw-Stellplätze.

Darüber hinaus nachzuweisende Stellplätze für das Justizzentrum 2 sollen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel abgelöst werden, um eine Überlastung des Block-Innenbereiches und seiner Zufahrten zu vermeiden sowie die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionspegel zu gewährleisten. Die im Bereich „St2“ zulässigen Stellplätze können auch in einer Tiefgarage angeordnet werden.

Entscheidend für die Verringerung der Bodenversiegelung im Plangebiet ist die Festsetzung einer versickerungsfreundlichen Oberflächengestaltung der neu oder ersatzweise anzulegenden Stellplätze, wie sie auch von der Stellplatzsatzung gefordert wird.

### **5.4 Vegetation**

Der im Entwurf vorgesehene „Gerichtspark“ wird als Fläche mit Pflanzbindung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB abgebildet. Die Fläche erstreckt sich von der Wilhelmshöher Allee durchgehend bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze und soll als Vegetationsfläche gärtnerisch angelegt und nachhaltig gepflegt werden.

Zwei Bäume im bereits bestehenden Gerichtsgarten – insbesondere der als Naturdenkmal unter besonderem Schutz stehende Ahorn – sind als zu erhaltende Baumstandorte dargestellt.

Insgesamt soll je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm gepflanzt werden, soweit nicht bereits vorhanden oder gemäß Stellplatzsatzung erforderlich.

Korrespondierend zur zulässigen Versiegelung in den Kerngebieten wird ein Mindestanteil von 10% Vegetationsflächen festgesetzt, um nicht nur die im

Plangebiet kritische Bodenversiegelung zu verringern, sondern auch den Anteil kleinklimatisch aktiver Grünflächen zu erhöhen.

Auf Neu- und Ersatzbauten sind mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung bis 15° vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt für den gesamten Geltungsbereich.

## 5.5 Immissionsschutz

### 5.5.1 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006.

Es werden bestimmte fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1.BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

### 5.5.2 Lärmschutz

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau, werden insbesondere an den straßenseitigen Gebäudefassaden zur Tag- und Nachtzeit durch die Lärmimmissionen der öffentlichen Verkehrsflächen überschritten. Als passive Lärmschutzmaßnahme sind bei Neu- und Umbauten von Gebäuden mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res in dB der Außenbauteile einzuhalten:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109*	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Wilhelmshöher Allee			
Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Brüder-Grimm-Platz			
Straßenfassade	V	45	40
Rückseitige Fassade	III	35	30

Friedrichsstr./Königstor Straßenfassade	V	45	40
Seitenfassade	IV	40	35
Rückseitige Fassade	III	35	30
Neubau Justizgebäude im Block-Innenbereich Außenfassaden	III		30

\*ist nicht identisch mit Fensterschallschutzklassen.

Hierbei sind die Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit nicht an Fassaden des Lärmpegelbereiches V liegen. Ist dies unumgänglich, sind hier schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese dürfen das resultierende Schalldämm-Maß der o. g. Tabelle nicht verringern.

Auf den Stellplatzflächen St2 und St3 wird die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen im Block-Innenbereich auf die Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) beschränkt. Dadurch wird mit Rücksicht auf die umliegenden Wohnnutzungen die Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel durch Parkverkehr zur Nachtzeit ausgeschlossen. Nach Punkt 7.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) können für seltene Ereignisse höhere Beurteilungspegel auftreten.

Aufgrund ihrer Lage im Hof des VGH kann für die Stellplatzfläche St1 die Nutzung auch in der Nachtzeit zugelassen werden, soweit es sich um vereinzelte Fahrten (höchstens 5 Bewegungen je lauteste Stunde zur Nachtzeit) handelt.

Der Anlieferverkehr auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum im Block-Innenbereich kann aus ähnlichen Gründen nur zur Tagzeit zugelassen werden.

## 5.6 Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Neu- und Ersatzbauten beziehen sich im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten Justizzentrums und sollen einerseits die verträgliche Einfügung des Vorhabens in die Nachbarschaft des Baudenkmals Torwache und andererseits allgemein die Umsetzung der hohen Gestaltungsqualität des Entwurfs gewährleisten.

Die Farbgestaltung der Fassadenflächen von Neu- und Ersatzbauten in der Fläche für den Gemeinbedarf – Justizzentrum soll sich in die Umgebung des Einzeldenkmals Brüder-Grimm-Platz 1 verträglich und zurückhaltend einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

## **5.7 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen (Pylone, Stelen) dürfen höchstens 5 m hoch sein. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme). Damit sollen störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf das Stadtbild und übermäßige Lichtimmissionen in angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt werden.

Beflaggungsanlagen (Fahnenmasten) sind hiervon nicht betroffen, soweit sie nicht zu Werbezwecken dienen.

---

## 6 Gesamtabwägung

### 6.1 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse ergibt sich aus der erforderlichen Neuordnung der Fachgerichte als Träger öffentlicher Aufgaben sowie aus der Verbesserung der suboptimalen städtebaulichen Situation.

### 6.2 Eingriffsvermeidung

Die Planung dient der Reaktivierung und Nachverdichtung eines suboptimal genutzten innerstädtischen Areals. Eine Eingriffsvermeidung ist daher nicht sinnvoll, zumal der Eingriff eine Verbesserung der städtebaulichen Situation bewirken soll.

### 6.3 Planungsalternativen

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB wurden bereits im zweistufigen städtebaulichen Gutachterverfahren untersucht und bewertet (siehe 2.4).

### 6.4 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Standorterweiterung des Justizzentrums 2 und ihre städtebaulich verträgliche Einbindung in die Umgebung sowie die Beseitigung von städtebaulichen Missständen ermöglicht.

Bei Umsetzung der Festsetzungen ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Die vorhandene suboptimale Bebauung (Parkdecks, Werkschuppen etc.) wird beseitigt,
- das Erweiterungsvorhaben wird planungsrechtlich gesichert,
- die städtebauliche Umgebung des Baudenkmals Torwache wird verbessert,
- die Zahl der Pkw-Stellplätze im Block-Innenbereich wird von 215 auf 180 reduziert (Justiz und Städtische Werke),
- die Zufahrt zu den Stellplätzen der Justiz verlagert sich von der Wilhelmshöher Allee in die Friedrichsstraße,
- ca. 2.980 m<sup>2</sup> bisher vollständig versiegelte Flächen werden als Stellplatzfläche teilentsiegelt,

- die vorhandene Grünfläche wird zu einem ca. 1.550 m<sup>2</sup> großen Gerichtspark erweitert,
- 3 vorhandene Baumstandorte werden durch Festsetzung gesichert, 8 vorhandene Baumstandorte entfallen bei Umsetzung des Bauvorhabens, 14 Baumpflanzungen kommen durch Festsetzung hinzu,
- die kleinklimatische Situation wird durch die Festsetzung von max. 1.545 m<sup>2</sup> Dachbegrünung des Bauvorhabens verbessert.

### **6.5 Verhältnismäßigkeit**

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

## 7 Sonstige planungsrelevante Angaben

### 7.1 Flächen

<b>Gebietsfestsetzungen Bauungsplan</b>	Fläche m2
Fläche Gemeinbedarf - Justizzentrum	7.673
Fläche Gemeinbedarf – Städtische Werke	1.285
Kerngebiete	4.477
Geltungsbereich	13.435

<b>Grundflächen</b>	GRZ 1	GRZ 2	Grundfläche 1 ca. m2	Grundfläche 2 ca. m2
Bestand			8.095	12.004
Planung				
Gemeinbedarf Justizzentrum	0,8	0,9	4.430	6.906
Gemeinbedarf Städt. Werke				1.285
Kerngebiet	0,8	0,9	3.582	4.029
Summe Planung:			8.012	12.220
Veränderung			- 83	216

*Grundfläche 1: nur Gebäude*

*Grundfläche 2: einschließlich Stellplätze, Zufahrten etc. gem. §19 (4) BauNVO*

<b>Bodennutzung</b>	Bestand m2	Planung m2
Gebäude und versiegelte Flächen	12.004	8.459
Teilversiegelte Flächen (neue Stellplätze)		2.982
Vegetationsflächen	1.431	1.994
Geltungsbereich	13.435	13.435

## 7.2 Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksanteile:

Flurstück	Flur	Lage	Fläche ca. m2	Eigentümer
270/5		Wilhelmshöher Allee 8	408	privat
280/3		Königstor 1A	775	privat
281		Königstor 1	310	privat
282/1		Friedrichsstraße 12	21	privat
282/2		Friedrichsstraße 12	623	privat
283		Friedrichsstraße 14	308	privat
284		Friedrichsstraße 16	645	privat
285/1		Königstor 1A	21	privat
285/2		Wilhelmshöher Allee 4	2.479	Land Hessen
289/10		Wilhelmshöher Allee 6	375	GWG Wohnungsbaugesellschaft
289/12		Wilhelmshöher Allee 6	249	Städtische Werke AG
289/13		Wilhelmshöher Allee 6	72	Städtische Werke AG
289/14		Wilhelmshöher Allee 6	859	Städtische Werke AG
289/16		Wilhelmshöher Allee 6	29	Land Hessen
289/17		Wilhelmshöher Allee 4	1.408	Land Hessen
292		Friedrichsstraße 20	457	privat
293/1		Brüder-Grimm-Platz 1	4	Land Hessen
293/2		Brüder-Grimm-Platz 1	3.840	Land Hessen
635/291		Friedrichsstraße 18	555	privat
Summe Geltungsbereich			13.435	

Es ist kein Grunderwerb durch die Stadt Kassel erforderlich. Vor Umsetzung des Erweiterungsvorhabens Justizzentrum 2 sind Änderungen im Zuschnitt der Flurstücke 285/2 und 289/14 erforderlich.

## 7.3 Kosten

Bei Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kassel folgende Kosten:

Maßnahmen	Kosten (€)
Planungskosten:	
Bebauungsplan	9.700
Gutachten	4.000
Summe:	13.700



## 8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
22.02.2010	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung
12.-23.04.2010	Frühzeitige Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB
21.02.-23.03.2011	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB (Auslegung)
21.02.-23.03.2011	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

aufgestellt:

Kassel, den 8. Juni 2011

gez. Spangenberg

Stadt Kassel



Köpping Architektur+Planung

