

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. II/41
'Germaniastraße / Goethestraße'**

**Begründung
mit integriertem Grünordnungsplan**





documenta - Stadt

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

Vorhabenträger und Auftraggeber:

Tischler + Klaus Immobilien OHG
Auf dem Weinberg 2
34292 Ahnatal

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung, Verfahren	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Bestand	9
3.1	Städtebau und Nutzungen	9
3.2	Geschichte	14
3.3	Erschließung und Verkehr	16
3.4	Technische Infrastruktur	17
3.5	Altflächen, Altstandorte und Altlasten	19
3.6	Natur- und Umweltschutz	20
4.	Übergeordnete Planungen - Planungsrecht / Planungsvorlauf	23
4.1	Regionalplan Nordhessen	23
4.2	Flächennutzungsplan (ZRK)	23
4.3	Landschaftsplan (ZRK)	24
4.4	Aktive Kernbereiche und Lokale Ökonomie	26
4.5	Denkmalschutz	28
4.6	Satzungen	29
5.	Beschreibung des Vorhabens, Planungsziele und Konzept	31
5.1	Städtebaulich-bauliches Konzept	31
5.2	Erschließung und Verkehr	35
5.3	Technische Infrastruktur	36
5.4	Bodenbehandlung	36
5.5	Grünordnungsplan	37
6.	Inhalte des Bebauungsplanes, Begründung der Festsetzungen	44
6.1	Geltungsbereich	45
6.2	Art der baulichen Nutzung	45
6.3	Maß der baulichen Nutzung	47
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	49
6.5	Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	50
6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	51
6.7	Verwendung luftverunreinigender Stoffe	52
6.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	53
7.	Durchführung und Kosten	57
	Anhang	
	textliche Festsetzungen	

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Die Tischler & Klaus Immobilien OHG (Vorhabenträger) beabsichtigt das Grundstück der ehemaligen Tankstelle an der Ecke Germaniastraße - Goethestraße (Goethestraße 47) im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen zu erwerben und zu bebauen.

Das neue 4- bis 5-geschossige Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 1.550 m² soll überwiegend an Arztpraxen vermietet werden und steht in funktionalem Zusammenhang mit dem 2009 fertig gestellten Gebäude an der Ecke Germaniastraße / Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9). Im Erdgeschoss soll eine Apotheke untergebracht werden, im obersten Geschoss sind zwei Wohnungen vorgesehen.

Der Grundstückseigentümer hat seine Verkaufsbereitschaft durch Unterzeichnung eines Vorvertrages dokumentiert. Voraussetzung für das Wirksamwerden der Vereinbarung ist die Schaffung von entsprechendem Planungsrecht für die Bebauung.

Für die Entwicklung des Geländes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung auf Antrag des Vorhabenträgers am 08.06.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 'Bebauungsplan Nr. II/41 Germaniastraße / Goethestraße' beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Wirkung in der besonderen Ecksituation,
- Berücksichtigung einer Aufwertung des Kreuzungsbereiches (im Zusammenhang mit dem Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche')
- gestalterische Einfügung eines Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Verträglichkeit der möglichen Nutzungen für die umliegende Wohnbebauung
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Regelung des ruhenden Verkehrs.

Mit der Absicht, die Bebauung des Grundstücks in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Blocks Goethestraße - Germaniastraße - Lassallestraße einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss zunächst größer gefasst (vgl. Kap. 2). Bereits für die Entwurfsfassung wurden die zusätzlichen Flächen wieder herausgenommen und der Geltungsbereich auf das Flurstück 569/166 reduziert, weil eine bauliche Entwicklung der angrenzenden Flächen weder zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch kurz- bis mittelfristig zu erwarten ist.

Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Darüber hinaus wurde das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Insbesondere liegt die Summe aller geplanten Grundflächen unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (Grundstücksgröße nur ca. 970 m²). Durch die Planung wird weiterhin kein Vorhaben begründet, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt wurden. Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit §§ 8a ff Bundesna-

turschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I, S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I, S. 851, 854).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I, S. 716, 721).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 85).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

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.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Stadtteil 'Vorderer Westen', und umfasst ausschließlich das Grundstück an der Ecke Goethestraße / Germaniastraße (Goethestraße 47). Auf dem Grundstück wurde bis in die 1970er Jahre eine Tankstelle betrieben. Die Fläche diente bis zuletzt einem Gebrauchtwagenhändler als Verkaufsfläche.

Mit der Absicht, die Bebauung des Grundstücks in eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Blocks Goethestraße - Germaniastraße - Lassallestraße einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss zunächst größer gefasst.



Abgrenzung Geltungsbereich

Anlage zum Aufstellungsbeschluss, unmaßstäblich
(Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung und Bauaufsicht)

Bereits für die Entwurfsfassung wurden die zusätzlichen Flächen wieder aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst somit nur das Flurstück 569/166 in Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden und hat eine Größe von etwa 970 m²

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Goethestraße (Flurstück 163/12)
- im Südosten durch die Germaniastraße (Flurstück 168/24)
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 573/166 (Germaniastraße 13) und
- im Westen durch die Grundstücksgrenze zum Flurstück 570/166 (Goethestraße 49).

3. Bestand

3.1 Städtebau und Nutzungen

Das Plangebiet ist durch seine herausragende Lage innerhalb des gründerzeitlichen Stadtteiles bestimmt. Es befindet sich in der Spitze eines dreieckigen Straßenblocks an einer der markantesten Stellen im durch Diagonalen geprägten Vorderen Westens.



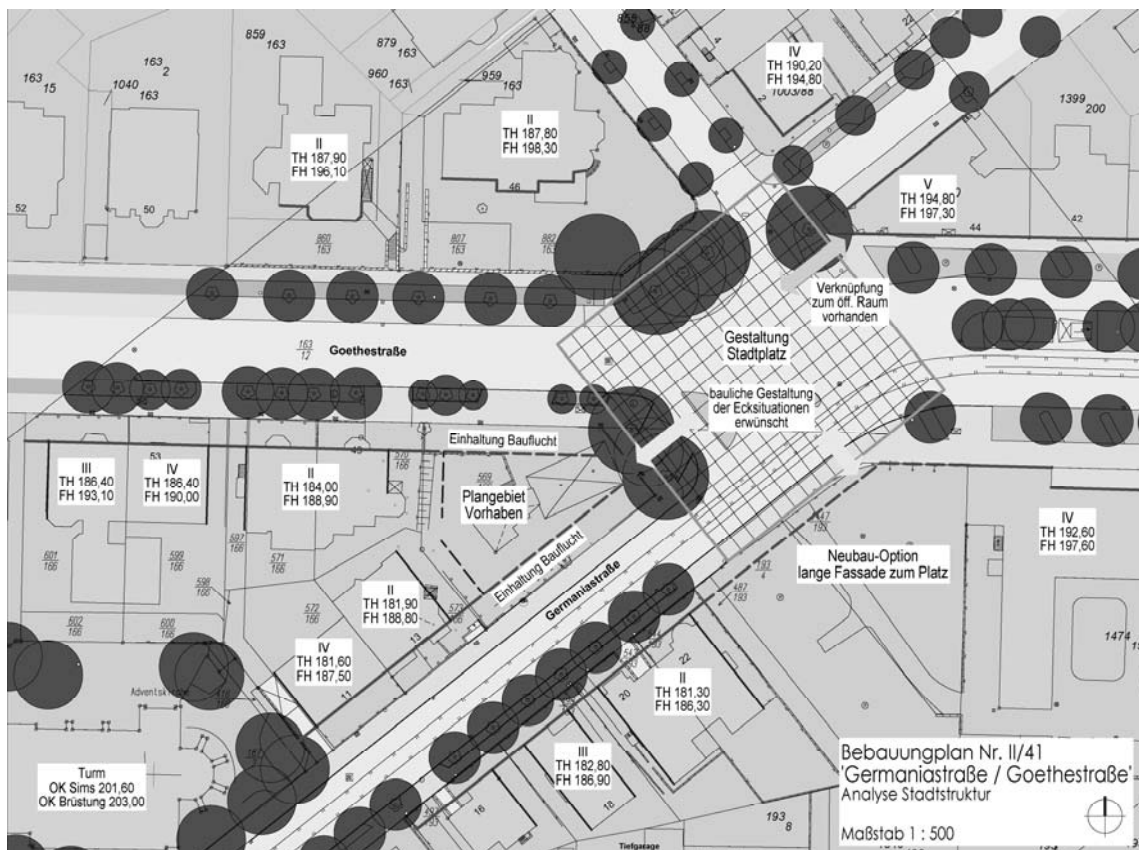
Luftbild (Quelle: google earth, 2008)

Während die Goethestraße im betroffenen Abschnitt auf der Nordseite durch eine offene villenartige Bauweise geprägt wird, befindet sich auf der Südseite eine durchmischte Baustruktur, die überwiegend die historische Doppelhaus-Anordnung berücksichtigt. Auch in der Germaniastraße stehen im betroffenen Abschnitt Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude um 1900 sind dabei meist zwei- oder dreigeschossig, die Gebäude aus der Zeit nach 1945 bzw. aus den 1990er Jahren sind vier- bis fünfgeschossig. Die seitlichen Grenzabstände unterschreiten dabei regelmäßig die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstände und liegen an einigen Stellen zwischen 2,50 m und 3,50 m (vgl. Zeichnung folgende Seite).

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal ist die strenge Einhaltung der historischen Gebäudeflucht und die sich hieraus ergebenden z. T. sehr üppigen Vorgartenbereiche - sowohl in der Germaniastraße wie auch in der Goethestraße.

Die geschlossenen Straßenzüge der Olgastraße und der Goethestraße (im Verlauf weiter östlich) sind ebenso typisch für den gründerzeitlichen Städtebau im Stadtteil. Die Nordseite der Goethestraße weist dabei eine durchgehende vier- bis fünfgeschossige Bauweise auf. Sie wirkt aufgrund der dichteren Baustruktur insgesamt deutlich städtischer. In diesem Abschnitt fehlt die Vorgartenzone.

Auf der südlichen Straßenseite der Goethestraße befindet sich im Anschluss an das ehemalige Finanzamt - welches sich derzeit als Solitär darstellt - eine weitere Fläche mit Neubau-Option. Diese ca. 1.700 m² große Fläche wurde in den letzten Jahren nur als Parkplatz genutzt. Im Gegensatz zum dem mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verknüpften Vorhaben könnte sich ein Neubau an dieser Stelle mit breiter Fassade auf den Platzbereich orientieren und die stadträumliche Situation positiv beeinflussen (vgl. hierzu historische Fotos in Kap. 3.2).



Darstellung der städtebaulichen Grundstruktur

Der Straßenraum der Goethestraße wird hier am ehemaligen Kaiserplatz durch einen breiten Grünstreifen (mit Baumreihe) in der Straßenmitte gegliedert, der die beiden Fahrbahnen trennt. Südlich des Grünstreifens liegt der Gleiskörper der Straßenbahn.

Im gründerzeitlichen Stadtgrundriss erfahren die exponierten Ecksituationen häufig eine besondere Ausgestaltung durch Überhöhung und/oder eine aufwändigere Formensprache.

Die Vielfältigkeit der Bebauung spiegelt sich auch in ihrer sehr unterschiedlichen Höhenentwicklung wieder.

Im Hinblick auf die Bestimmung des Volumens des geplanten neuen Baukörpers wurden die umliegenden Gebäude sowie ihre Höhenlage im Gelände durch ein Vermessungsbüro erfasst. Die folgende Übersicht verdeutlicht das breite Spektrum.

Hausnummern	Traufhöhe NHN gerundet	Firsthöhe NHN gerundet	Gelände- höhe min./max. NHN	Traufhöhe bezogen auf Gelände min./max. in Metern	Gebäude- höhe (First) bezogen auf Gelände min./max. in Metern
Goethe 55	186.40	193.10	173.30/173.40	13.00 - 13.10	19.70 - 19.80
Goethe 53	186.40	190.00	173.40/173.50	12.90 - 13.00	16.50 - 16.60
Goethe 51	184.00	188.90	173.60/173.70	10.30 - 10.40	15.20 - 15.30
Goethe 49	184.00	188.90	173.70/173.90	10.10 - 10.30	15.00 - 15.20
Goethe 48	187.90	196.10	174.10/174.40	13.50 - 13.80	21.70 - 22.00
Goethe 46	187.80	198.30	174.40/180.10	7.70 - 13.40	18.20 - 23.90
Olga 2	190.20	194.80	177.30/178.30	11.90 - 12.90	16.50 - 17.50
Goethe 44	194.80	197.30	175.40/178.60	16.20 - 19.40	18.70 - 21.90
Goethe 43	192.60	197.60	174.80	17.80	22.80
Germania 22	181.30	186.30	172.20/172.70	8.60 - 9.10	13.60 - 14.10
Germania 20	181.30	186.30	171.70/172.20	9.10 - 9.60	14.10 - 14.60
Germania 18	182.80	186.90	171.10/171.70	11.10 - 11.70	15.20 - 15.80
Germania 11	181.60	187.50	170.30/170.90	10.70 - 11.30	16.60 - 17.20
Germania 13	181.90	188.80	170.90/171.60	10.30 - 11.00	17.20 - 17.90
Neubau Goethe 47	190.50	190.50	171,60/173.90	16.60 - 18.90	16.60 - 18.90

Bestandshöhen der umliegenden Bebauung und Planungshöhe Neubau

Anmerkungen

Die Höhenangaben 'Gelände' beziehen sich jeweils auf die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg.

Die ermittelte Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf den First. Wegen der sehr prägnanten Topografie werden jeweils die Mindest- und die Maximalwerte angegeben. Dabei wird deutlich, dass insbesondere bei den Eckgrundstücken Differenzen von mehreren Metern auftreten.

Eine zum Plangebiet durchaus vergleichbare städtebauliche Situation wurde mit einem Neubau 2008/09 an der Ecke Herkulesstraße / Germaniastraße (Germaniastraße 7 - 9) erst kürzlich deutlich aufgewertet.

Wesentlich für das städtebauliche Erscheinungsbild des Kreuzungsbereichs Goethe- / Germaniastraße sind außerdem die großen Platanen (Kronendurchmesser 12 - 15 m). Drei von ihnen stehen unmittelbar nordwestlich der Plangebietsgrenze im Gehwegbereich.



Blick aus der Reginastraße



Blick aus der Goethestraße
(Richtung Osten), Fußgängerperspektive

Der Charakter der Goethestraße wird darüber hinaus durch drei Lindenreihen in Richtung Osten und eine beidseitige Anordnung von Linden in Richtung Westen bestimmt.

In der Germaniastraße befindet sich auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite eine Platanenreihe.

Nutzung

Die Lebendigkeit des Stadtteils lebt von seiner gemischten Nutzung. Die Wohnsituation wird durch ergänzende, meist stadtteilbezogene, Nutzungen aufgewertet. Die Versorgungssituation (Lebensmittel) ist gut. Viele Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Allerdings fehlt nach dem Umzug der Finanzbehörden des Landes an den Altmarkt eine neue Nutzung für das unmittelbar gegenüber liegende prächtige Gebäude des ehemaligen Finanzamts Kassel-Goethestraße.

Neben einem großen Wohnungsbestand trägt auch ein vielfältiges Gastronomie- und Kulturangebot zur hohen Lebensqualität bei.

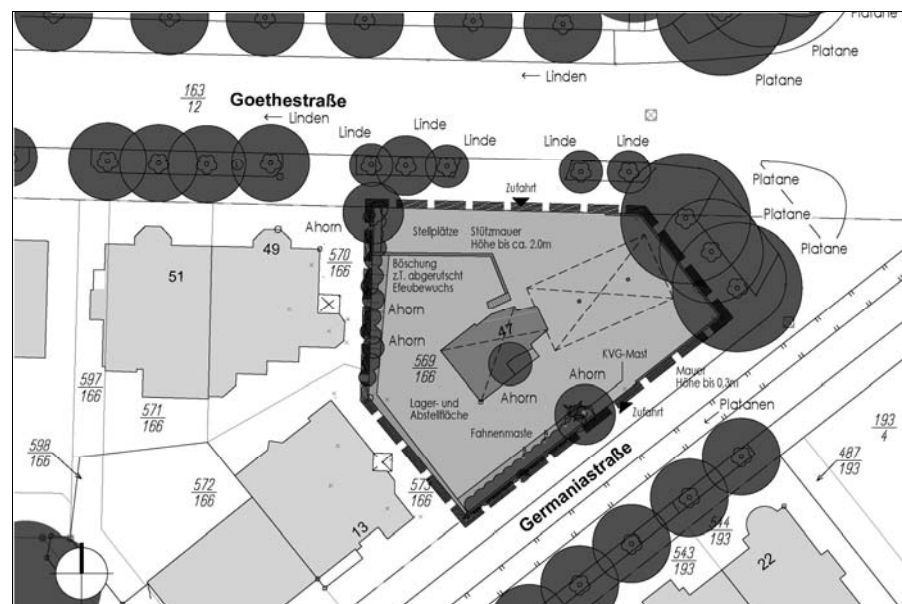


Nachbarbebauung: Germaniastraße 11 und 13 (links) und Goethestraße 49 (rechts)

Das jetzt zur Entwicklung anstehende Grundstück der ehemaligen Tankstelle wird seit längerem von einem Gebrauchtwagenhändler als Verkaufsfläche nur suboptimal genutzt. Die Tankstellennutzung wurde bereits vor über 30 Jahren eingestellt. Das Tankstellengebäude ist Büro- und Verkaufsraum.

Freiflächen und Grün

Die Fläche ist überwiegend versiegelt. Nur in den Randbereichen zur Germaniastraße sowie zu den beiden angrenzenden Grundstücken Goethestraße 49 und Germaniastraße 13 hat sich entlang der Grundstücksgrenze ein heckenartiger Bewuchs entwickeln können. Die westliche Böschungskante ist jedoch so stark abgerutscht, dass die Vegetation hier deutlich gelitten hat. Auch die beiden Ahorn-Bäume - unmittelbar am Gebäude und an der Germaniastraße - haben so schlechte Standortbedingungen, dass der Wuchs beeinträchtigt ist.



Legende

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|
| | Gebäude | | Bäume, Sträucher |
| | Grundfläche Gebäude | | Bäume mit Angabe der Art (entspr. Kronendurchmesser) |
| | überdachte Fläche | | Sträucher / Hecke standortgerecht |
| | versiegelte Flächen | | Sträucher / Hecke nicht standortgerecht |
| | Beton, Asphalt | | |
| | Mauern | | |
| | Treppe | | |
| | offene Flächen | | |
| | Pflanzbeet | | Sonstiges |
| | Randstreifen eben | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes |
| | Randstreifen geneigt (Böschung) | | Flurstücksnummer |
| | | | Flurstücksgrenze |

Lärmsituation

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Situation an lärmvorbelasteter Stelle. Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch Verkehrslärm (Kfz und Straßenbahn).

Eine spezielle Lärmbegutachtung wird jedoch für verzichtbar gehalten, weil die grundsätzliche Eignung der Fläche für die beabsichtigten Nutzungen - insbesondere eine Wohnnutzung in den oberen Ebenen - wegen des Maßes der Lärmbelastung ('normal') nicht in Frage gestellt wird. Auf die Belastung ist aber durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren.

3.2 Geschichte

Der sog. 'Vordere Westen' wurde seit etwa 1870 vornehmlich durch den Industriellen Sigmund Aschrott (1826 - 1915) entwickelt. Eine wesentliche Grundlage bildeten hierbei die ersten Bebauungspläne und Fluchtlinienpläne für die Stadtgebiete westlich der Kasseler Innenstadt (1867 bzw. 1869), zur damaligen Zeit als 'Neu-Wehlheiden' bezeichnet.



Kaiserplatz, Aufnahme vermutlich 1927 (Quelle: www.vordererwesten.net), unten links befindet sich das Plangebiet und gegenüber die Eckbebauung, die am ehemaligen Finanzamt anschloss

Ausgehend von der vorhandenen orthogonalen Struktur wurde später ein in Diagonalen geführtes Straßensystem in westlicher Richtung fortgeführt. So liegt das Plangebiet durchaus an einer Stelle im gründerzeitlichen Städtebau, die man als Zäsur bezeichnen könnte.

Die bauliche Entwicklung vollzog sich insgesamt jedoch nicht stringent von der Innenstadt in Richtung Westen. Der Straßenblock Kaiserstraße -

Eulenburgstraße (heute Lassalle-) und Germaniastraße war bereits bis 1890 mit der Adventskirche komplett bebaut, bevor im übrigen Bereich der Kaiserstraße die Bautätigkeit einsetzte. Hier stammen die meisten Gebäude aus der Zeit zwischen 1895 und 1910.

Für die Gestaltung des Kaiserplatzes (heute Goethestraße) ließ Aschrott 1898/99 sogar einen Wettbewerb durchführen, um dem Quartier zu prachtvollerem Glanz zu verhelfen.



Historische Eckbebauung Goethestraße / Germaniastraße
(Quelle: www.vorderer-westen.net)

Die kompakte bis zu fünfgeschossige geschlossene Bauweise des östlichen Abschnitts der Goethestraße (früher Kaiserstraße) wurde weiter stadtauswärts durch freistehende villenartige Gebäude fortgesetzt, die maximal nur noch dreigeschossig errichtet wurden (vgl. auch Kap. 4.5 Denkmalschutz).



Historische Postkarte (von 1902), Blick auf das Grundstück Goethestraße 47, links Germaniastraße und rechts Goethestraße (früher Kaiserstraße)
(Quelle: www.vorderer-westen.net)

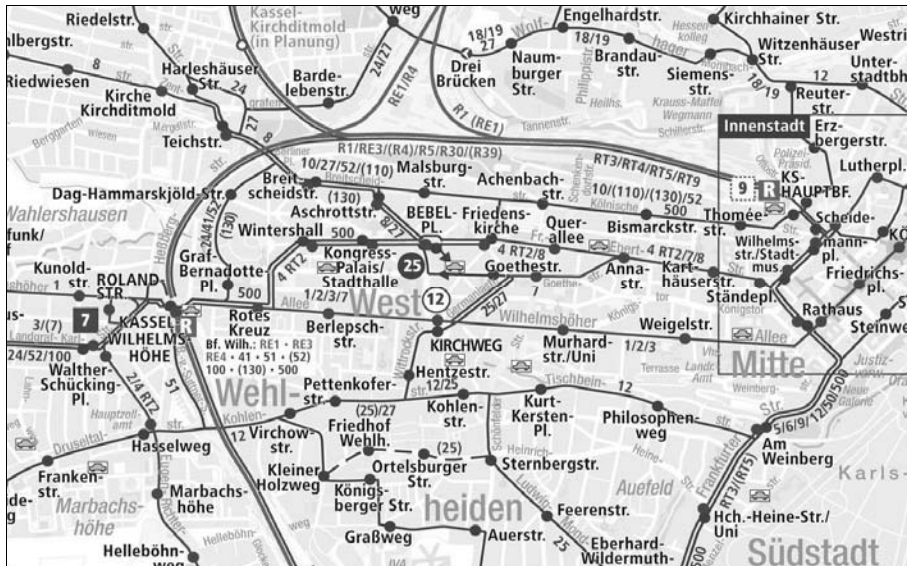
Während die Gebäude am damaligen Kaiserplatz ohne Vorgärten errichtet wurden, verfügen die Grundstücke weiter westlich über Vorgärten, die im Bereich der Germaniastraße durchgehend 3,00 m bis 5,00 m betragen und im Bereich der Goethestraße stadtauswärts etwa 4,50 m bis 5,00 m auf der südlichen Straßenseite und bis etwa 8,00 m auf der nördlichen Straßenseite.

3.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt für alle Verkehrsarten sehr gut erschlossen an zentraler Stelle.

ÖPNV

Direkt am Plangebiet (Haltestelle 'Goethestraße') hält die Buslinie 25 der KVG. Im Straßenzug Goethestraße - Germaniastraße verkehrt derzeit die Straßenbahnlinie 7. Die Haltestelle 'Querallee' befindet sich in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet an der Querallee.



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 01/2009

Die Haltestelle 'Friedenskirche' mit Anschluss an die Tramlinien 4 und 8 befindet sich etwa in 200 m Entfernung an der Friedrich-Ebert-Straße. Die Haltestelle 'Kirchweg' mit Anschluss an mehrere Tram- und Buslinien befindet sich etwa in 350 m Entfernung an der Wilhelmshöher Allee.

KFZ-Verkehr

Über die umliegenden Straßen ist das Grundstück auch für die Kfz-Erschließung ausreichend angebunden.

Die Innenstadt ist über Goethestraße - Friedrich-Ebert-Straße, der Bereich Bahnhof Wilhelmshöhe über Germaniastraße - Wilhelmshöher Allee in wenigen Minuten erreichbar. Für die vorgenannten Hauptverbindungen gilt Tempo $v = 50$ km/h. Über die Querallee - Schönfelder Straße - Ludwig-Mond-Straße gelangt man ebenso schnell auch zum nächstgelegenen Autobahnanschluss Kassel-Auestadion.

Die anderen untergeordneten Straßen des Quartiers sind Teil der flächendeckenden Tempo-30-Zonen.

Straßenbahn- und Kfz-Verkehr führen zu einer im innerstädtischen Zusammenhang als 'normal' zu bezeichnenden Lärmvorbelastung.

Fuß- und Radverkehr

Typisch für den Vorderen Westen sind die - auch in der Goethestraße (westlicher Abschnitt) vorhandenen - breiten Gehwege.

Der Fahrradverkehr fließt in den Tempo-30-Zonen als Teil des Straßenverkehrs mit. Die Goethestraße bildet hier jedoch eine Ausnahme, sie ist Teil der übergeordneten Hauptradwegerouten in Kassel und Teil des Fernradweges Wartburg-Herkules. Seit 2008 ist im östlichen Teil der Goethestraße ein Radweg durch Markierung von der Fahrbahn abgetrennt.

Trotz der vorgenannten Veränderung sind die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr insbesondere in den Kreuzungsbereichen dringend zu verbessern. Neben den stellenweise unübersichtlichen Verkehrsbeziehungen ist auch das historische Kopfsteinpflaster häufig eine Gefahrenquelle (Rutschgefahr, Lücken im Pflaster).

Ausblick

Für die das Plangebiet betreffenden Abschnitte von Goethestraße und Germaniastraße ist ein grundlegender Umbau im Rahmen des Programms 'Aktive Kernbereiche' ebenso geplant wie für die Friedrich-Ebert-Straße. Auch der Kreuzungsbereich soll in Anlehnung an den historischen Querschnitt gestalterisch aufgewertet werden (vgl. Abbildung Kap. 4.4).

3.4 Technische Infrastruktur

Nach Auskunft des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) befinden sich in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen **Mischwasserkanäle** (DN 300 und DN 400) - etwa in der Fahrbahnmitte Goethestraße, in der nördlichen Fahrbahnhälfte der Germaniastraße und ein etwa 30 m langer Verbindungsabschnitt in der Stellplatzfläche nordöstlich des Plangebiets. Hier beträgt der Abstand zum Plangebiet etwa 6,00 m - 7,00 m. Die Sohle liegt jeweils zwischen 3,00 m und 4,00 m unter GOK.

Nach Aussage des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) ist eine Kanalerneuerung im Rahmen der geplanten Umgestaltung des Straßenzuges bzw. des Kreuzungsbereiches ab 2011/2012 geplant.

Nach den vorliegenden Unterlagen der Städtische Werke AG befinden sich **Fernwärmeleitungen** im südlichen Straßenbereich der Goethestraße (Abstand zum Plangebiet etwa 8,00 m - 9,00 m). Parallel zur Fernwärmeleitung wird ein sog. Lecküberwachungskabel geführt (DN 40). In der Germaniastraße liegen keine Fernwärmeleitungen. Für das Grundstück der ehemaligen Tankstelle besteht derzeit kein Anschluss.

Eine **Gasleitung** (NG 150) der Städtische Werke AG liegt im Gehweg der Goethestraße) - etwa 1,00 m - 1,50 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Diese Leitung wird in etwa dem gleichen Abstand um das Grundstück auf der nordöstlichen Seite herumgeführt und trifft orthogonal auf die im südlichen Gehweg der Germaniastraße liegende Gasleitung.

Die **Wasserversorgungsleitungen** der Städtische Werke AG befinden sich am nördlichen Straßenrand der Goethestraße sowie in der nördlichen Fahrbahnhälfte der Germaniastraße (Abstand zur Grundstücksgrenze etwa 4,50 m - 5,00 m). Von dieser Seite wird derzeit auch das Plangebiet versorgt.

Die **Stromversorgung** erfolgt derzeit ebenfalls von der Germaniastraße. Die Versorgungsleitungen liegen im südlichen Gehweg der Germaniastraße. In der Goethestraße liegen die Leitungen im Bereich des nördlichen Fahrbahnrandes.

Die **Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG** und die **Leitungen der Unitymedia GmbH & Co.KG.** werden im Gehweg um das Grundstück herumgeführt. Der Abstand beträgt zur Seite Germaniastraße ca. 2,00 m und zur Seite Goethestraße ca. 2,50 m. Auf der nordöstlichen Seite ist der Abstand geringer.

An die genannten Leitungen können die für die Versorgung des Vorhabens erforderlichen neuen Leitungen angeschlossen werden. Die zur Ver- und Entsorgung der ehemaligen Tankstelle vorhandenen Leitungen sind im Zuge der Bauarbeiten – soweit nicht bereits erfolgt - ordnungsgemäß vom öffentlichen Netz zu trennen bzw. punktuell freizulegen und zu verkappen.

Im Geltungsbereich befinden sich nahe der Grundstücksgrenze zwei Fahrleitungsmasten der KVG. Es wird davon ausgegangen, dass beide - unberührt durch das geplante Hochbauvorhaben - erhalten bleiben können. Sollte doch eine Veränderung im Zuge der Baumaßnahme erforderlich werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

Ob die Maststandorte im Rahmen der geplanten Umgestaltung des Straßenraumes neu positioniert werden, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht entschieden.

3.5 Altflächen, Altstandorte und Altlasten

Nach Angaben des Hessischen Kampfmittelräumdienstes befindet sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass hier grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss. Da auf dem Grundstück nach 1945 weder eine flächendeckende Neubebauung noch Maßnahmen im Boden bis 4 m Tiefe erfolgten, ist im Vorfeld eine systematische Überprüfung auf Kampfmittel erforderlich. Die Untersuchung sollte nach Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes als EDV-gestützte Datenaufnahme durchgeführt werden.

Wenn die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor den bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Evtl. vorgesehener Baugrubenverbau ist durch Sondierbohrungen abzusichern. Anfallender Erdaushub ist durch Flächensondierung zu begleiten.

Kampfmittelräumarbeiten sollten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt werden. Die untersuchten Flächen sind zu dokumentieren. Hierbei soll auch das Detektionsverfahren angegeben werden. Auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R des Landes Hessen wird hingewiesen (download-Möglichkeit unter: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>). Die Daten sind anschließend an die zuständige RP-Stelle zu übermitteln.

Bei Angebotseinholung und Beauftragung sind das Aktenzeichen und die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beizufügen. Eine Kopie des Auftrages ist zur Kenntnis der zuständigen RP-Stelle vorzulegen.

Die Kosten für eine Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Investor zu tragen. Die Beauftragung erfolgt durch den Investor.

Der Abtransport - ggf. auch die und Entschärfung - und die Vernichtung von gefundenen Kampfmitteln erfolgt weiterhin durch den Kampfmittelräumdienst auf Kosten des Landes Hessen.

Im Auftrag der Stadt Kassel - Untere Wasserbehörde - wurde im Jahr 2004 ein **Bodengutachten** durch Dipl.-Geol. Nico J. M. Prehn unter Berücksichtigung der früheren Tankstellennutzung angefertigt (Ergebnisse einer Gefahrenerforschungsmaßnahme im Bereich der ehemaligen Chevron/Texaco-Tankstelle, Goethestraße 47, 34119 Kassel). Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen kurz dargestellt:

Im Rahmen der Untersuchung wurden neun Bohrungen entnommen, die auf Mineralkohlenwasserstoffe (MKW) und auf Aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX-Aromate Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xyole) hin untersucht worden sind. Auffälligkeiten zeigen die Bohrungen mit der Kennzeichnung RKS 4 und RKS 9. Die Untersuchung auf MKW liefert bei der RKS 4 vernachlässigbare Gehalte. Im Bereich der RKS 9 am stillgelegten Hydraulikstempel wurden 1155 mg/kg im oberflächennahen

Bereich und 873 mg/kg bei Endteufe in drei Meter unter Gelände angetroffen. Der Stoffeintrag beginnt erst in 1,2 m Tiefe. Die Bodenverunreinigung übersteigt den Prüfwert von 500 mg/kg, sie bleibt jedoch unterhalb des Sanierungsschwellenwertes von 2.500 mg/kg.

Die Untersuchung zeigte weiterhin, dass der Boden im Hinblick auf die BTEX Stoffe und organoleptische Auffälligkeit uneingeschränkt verwendungsfähig ist.

Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurden in der Bodenluft am ehemaligen Waschplatz nicht nachgewiesen.

Ein Grundwasserpegel wurde bei der Erhebung nicht gefunden. Die laboranalytischen Untersuchungen auf BTEX in der Bodenluft lieferten insgesamt unbedenkliche und vernachlässigbare Werte.

An den übrigen Ansatzpunkten wurden zur Beweissicherung Analysen der Proben veranlasst, welche aus für eine Verunreinigung relevanten Tiefen stammen. Die laboranalytischen Ergebnisse sind vernachlässigbar und liegen im geogenen Bereich.

Auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle besteht laut Gutachten kein boden- oder wasserwirtschaftlicher Handlungsbedarf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Grabungsarbeiten am ehemaligen Waschplatz lokal als belastet einzustufende Bodenmaterialien anfallen können, deren Intensität und Ausdehnung dann einer gutachterlichen Prüfung zu unterziehen und gegebenenfalls unter Beachtung der entsprechenden Rechtsvorschriften zu behandeln ist.

Andere Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle sind weder im Planungsbereich noch in dessen näherer Umgebung (100m) bekannt.

3.6 Natur- und Umweltschutz

3.6.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Während die Goethestraße annähernd höhengleich verläuft, steigt die Germaniastraße von der Wilhelmshöher Allee bis zur Goethestraße kontinuierlich mit etwa 4 - 4,5 % an.

Auch das Plangebiet fällt von Norden nach Süden stark ab. Von der Nordgrenze des Geltungsbereiches (an der Goethestraße ca. 173,95 m üNN) bis zur südlichen Ecke (ca. 171,95 m üNN. an der Germaniastraße) - beträgt die Höhendifferenz ziemlich genau 2 m. Hieraus ergibt sich in der Diagonale ein Gefälle von durchschnittlich ca. 5,7 %.

Für die derzeitige Nutzung wurden künstliche Höhenversprünge durch Mauern und Böschungen hergestellt, um eine annähernd ebene Fläche zu erhalten. Für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung (und Er-

schließung) mit Bezug sowohl zur Goethestraße wie auch zur Germaniastraße ist das Gelände erneut zu modellieren bzw. für die neue Bebauung ist die Höhensituation anzupassen. Aus den Anschlüssen ergeben sich daher wesentliche Vorgaben für die Architektur des Bauwerks.

Geologie und Boden

Die folgenden Aussagen zu Geologie und Boden bzw. zum Grundwasserhaushalt sind überwiegend dem Bodengutachten von Dipl.-Ing. Nico J. M. Prehn (Kassel) 2004 entnommen (vgl. auch Kap. 3.5).

Das Plangebiet liegt - geologisch betrachtet - in einem Gebiet, welches durch die mächtigen Schichten des typisch rotbraunen bzw. gelbgrünen tonig-schluffigen Materials des Oberen Buntsandsteins bestimmt wird (ab etwa 3,0 m unter GOK).

Das Plangebiet wurde durch die Vornutzungen jedoch stark überformt und weist in großen Bereichen verschiedene Abgrabungen und unterschiedlich mächtige Auffüllungen (u. a. Kalkschotter, Bauschutt) auf.

Insgesamt ist für die Bestandssituation eine fast vollständige Flächenversiegelung festzustellen.

Wasserhaushalt

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

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

Grundwasser wurde bei der Probenentnahme (bis max. 4 m unter GOK) nicht angetroffen.

Lokales Klima

Weil das Grundstück fast vollständig versiegelt ist und in den dicht besiedelten Kernbereich der Stadt eingebettet ist, kann eine positive klimawirksame Bedeutung im heutigen Zustand ausgeschlossen werden. Dies bestätigt auch die Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (FNP 2007) des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK), in der keinerlei Hinweise bezogen auf das Plangebiet enthalten sind.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind relevante negative stadtklimatische Auswirkungen durch eine Neubebauung nicht zu erwarten.

3.6.2 Freiraumsituation

Arten und Lebensräume, Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Grundstück wird seit über 100 Jahren baulich genutzt. Die Fläche stellt somit schon über einen sehr langen Zeitraum keinen Naturraum mehr dar, sondern einen durch die anthropogenen Einflüsse geprägten stark beeinträchtigten Lebensraum für Fauna und Flora.

Die Fläche ist annähernd vollständig versiegelt und ohne naturschutzfachlich relevanten Grünbestand.

Nur in den Randbereichen hat sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch unterlassene Pflege ein heckenartiger Saum ansatzweise entwickeln können. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Ahornbäume, die aufgrund der schlechten Voraussetzungen jedoch keine optimalen Wuchsbedingungen haben und sich dementsprechend in einem eher schlechten Zustand befinden.

Einen positiven Einfluss auf die Fläche haben die Großbäume außerhalb des Grundstücks: die 3 Platanen auf der nordöstlichen Seite, die Linden in der Goethestraße und die Platanen in der Germaniastraße.

Insbesondere die drei Platanen im Gehwegbereich sind durch das Hineinragen der Kronen für die Bebauung des Grundstücks von besonderer Bedeutung.

Freiraum / Erholung / Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz, entzieht sich einer öffentlichen Nutzung und hat aus diesem Grund keine Bedeutung für die Bevölkerung in Hinblick auf eine öffentliche Freiraumnutzung oder im Sinne von Erholung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes kommt der baulichen Gestaltung der Fläche eine herausragende Bedeutung für die städtebauliche Situation bzw. das städtebauliche Erscheinungsbild zu. Die überdimensionierten Straßenflächen führen in einen Kreuzungsbereich fast ohne Aufenthaltsqualität.

Der unzureichend gestaltete Kreuzungsbereich Goethestraße - Germaniastraße - Olgastraße leidet auch darunter, dass sich ein 'Platzgefühl' wegen fehlender Raumkanten nicht einstellt (vgl. auch Kap. 4.4 'Aktive Kernbereiche').

Die nicht bebaute bzw. nur gering bebaute Ecke lässt derzeit dafür - aus östlicher oder nördlicher Richtung kommend - den Blick frei auf die Adventskirche.

4. Übergeordnete Planungen - Planungsrecht, Planungsvorlauf

4.1 Regionalplan Nordhessen

Den am 02.07.2009 von der Regionalversammlung Nordhessen beschlossenen Regionalplan Nordhessen 2009 hat die Landesregierung am 11.01.2010 genehmigt. Mit der Bekanntmachung ist der Regionalplan Nordhessen 2009 in Kraft getreten.



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

Mit der beabsichtigten Bebauung an der Ecke Germaniastraße / Goethestraße werden Flächen beansprucht, die durch die Regionalplanung als 'Siedlungsfläche-Bestand' gewertet werden. Das Vorhaben wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine raumplanerisch wirk-same Bedeutung entfalten. Die Planungsziele stehen daher den Vor-gaben der Regionalplanung nicht entgegen.

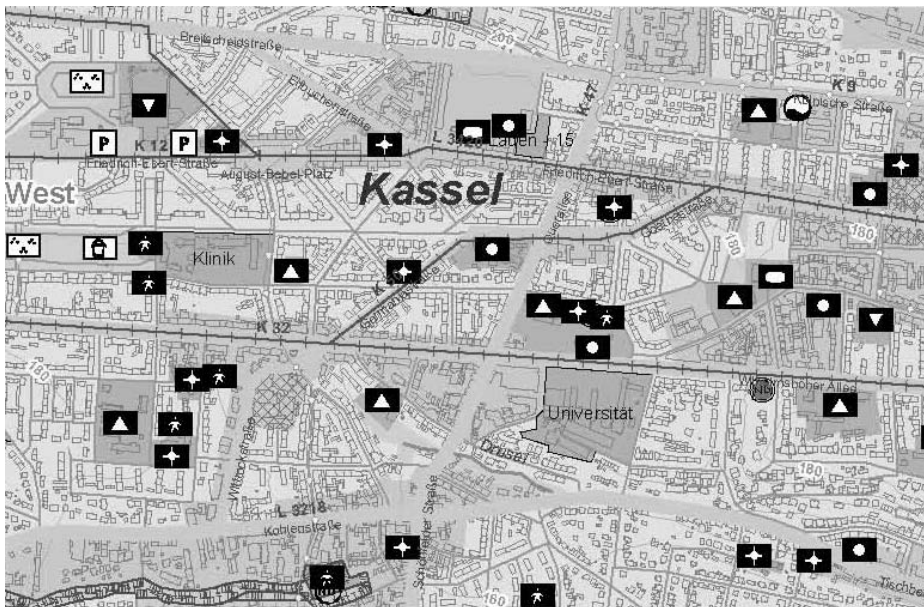
4.2 Flächennutzungsplan (ZRK)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde im August 2008 von der Verbandsversammlung beschlossen und vom Regierungspräsidium Kassel (unter Auflagen) im Januar 2009 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungs-plan wurde nach ZRK-Hauptsatzung am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Wohnbau-fläche ausgewiesen.

Im Norden und Westen und auch südlich der Germaniastraße grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an. Im Osten schließt sich mit der Fläche des ehemaligen Finanzamtes 'Kassel-Goethestraße' eine Gemeinbedarfsfläche 'öffentliche Verwaltung' an. An der südlichen Ecke des Straßenblocks (Kreuzung Germaniastraße - Herkulesstraße - Lassallestraße) ist die Adventskirche entsprechend in der Darstellung enthalten.

Der Straßenzug Goethestraße - Germaniastraße ist als Straßenverkehrsfläche (K 50) mit der Tram-Linienführung dargestellt.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Planungsabsichten lassen sich aus der Wohnbauflächen-Darstellung des Flächennutzungsplanes ableiten. Der geplante Nutzungsschwerpunkt 'Ärztehaus' fügt sich konfliktfrei in das umliegende Nutzungsspektrum ein. Auch die Darstellung einer gemischten Nutzung würde den geplanten Nutzungskatalog zulassen.

Sollte sich im weiteren Verfahren eine Anpassungsnotwendigkeit ergeben, kann dies bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auch nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

4.3 Landschaftsplan (ZRK), 2007

Die Inhalte des ZRK-Landschaftsplanes wurden in die Flächendarstellung des FNP übernommen: Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen und Straßenverkehrsfläche.

Zusätzlich beinhaltet die zeichnerische Darstellung (Karte 'Realnutzung') die markanten Baumstrukturen:

- die Allee in der Goethestraße
vgl. auch: Karte 'Kulturlandschaft - Naturschutz',
- die Baumreihen in der Germaniastraße und in der Olgastraße,
- die ortsbildprägenden Laubbäume in den Kreuzungsbereichen Germaniastraße / Goethestraße (hier: Platanengruppe) sowie Germaniastraße / Herkulesstraße (hier: Baumgruppe an der Adventskirche, Eiche, Kastanien) jeweils als Symbol.
vgl. auch: Karte 'Erholung, Freizeit, Landschaftsbild'



Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich

In der Karte 'Erholung, Freizeit, Landschaftsbild' wurde neben den zuvor schon genannten ortsbildprägenden Bäumen in den beiden Kreuzungsbereichen auch der Radweg in der Goethestraße in die zeichnerische Darstellung aufgenommen.

In der Karte 'Maßnahmen' sind bezogen auf den Geltungsbereich direkt keine Aussagen enthalten. Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche - Bestand' gekennzeichnet.

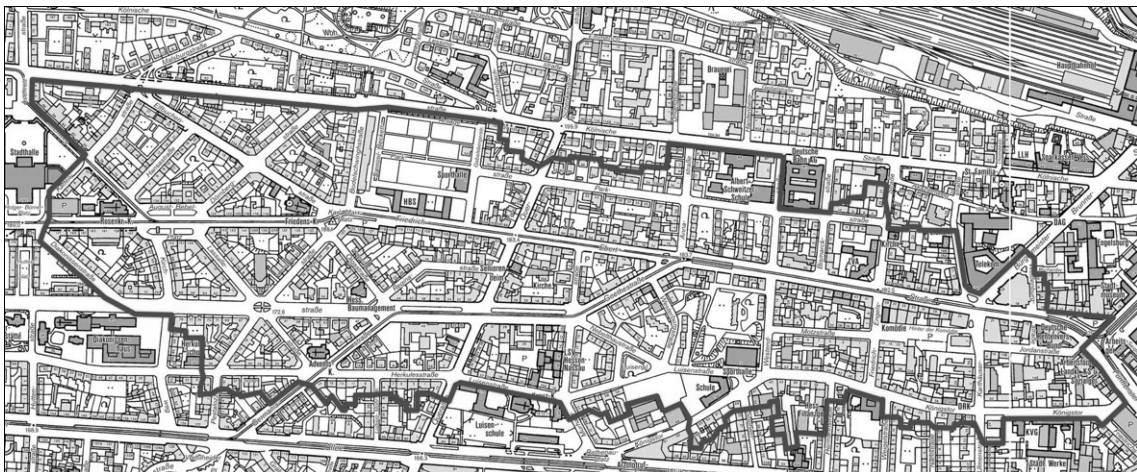
Für das Vorhaben bedeutet dies, dass sich weitere Restriktionen für die Bebauung des Grundstücks aus der Landschaftsplanung nicht ableiten lassen, wenn die schützenswerten Grünstrukturen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall ist dies auf den Erhalt der drei Platanen zu beziehen, welche sich zwar außerhalb - jedoch unmittelbar an der Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes - befinden und deren Kronen bis in das Grundstück hineinragen.

4.4 Aktive Kernbereiche und Lokale Ökonomie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Gebietes, das 2008 in das Förderprogramm 'Aktive Kernbereiche in Hessen' aufgenommen wurde. Das Fördergebiet des Programms 'Lokale Ökonomie' ist deckungsgleich mit dem vorgenannten Programmgebiet.

Aktive Kernbereiche

Die Stadt Kassel hat durch die Aufnahme in das Förderprogramm die einmalige Chance, mit finanzieller Unterstützung des Landes den drohenden Verlust von Attraktivität und Lebensqualität des Quartiers rund um die Friedrich-Ebert-Straße, die Goethestraße und die Germaniastraße aufzuhalten und seiner Entwicklung neue Perspektiven zu geben.



Abgrenzung des Fördergebiets 'Aktive Kernbereiche' bzw. 'Lokale Ökonomie', unmaßstäblich

Die erheblichen Mittelzuwendungen sollen insbesondere zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Verbesserung der Verkehrs- und der Versorgungsinfrastruktur eingesetzt werden, welche neben dem teilweise schlechten Zustand auch funktionale Mängel und gestalterische Defizite aufweist.

Die Planungen sehen vor, den kompletten Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße (vom Ständeplatz bis zum Bebelplatz) sowie den Straßenzug - Goethestraße - Germaniastraße von der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Herkulesstraße durch Umgestaltung aufzuwerten (vgl. Zeichnung folgende Seite).

In diesem Zusammenhang ist auch die Eckbebauung Goethestraße / Germaniastraße, also das hier mit diesem Bebauungsplan vorbereitete Bauvorhaben auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle, als wertvoller Beitrag zu sehen.



Umgestaltung Straßenzug Goethestraße / Germaniastraße
Gestaltungsvorschlag Goethestraße (SHP Ingenieure, 02/2009)

Lokale Ökonomie

Für den Zeitraum 2009 bis 2013 können darüber hinaus mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Maßnahmen zur Neuansiedlung, Verlagerung oder Standortsicherung kleiner und mittelständischer Unternehmen gefördert werden. Wesentliches Programmziel ist die Förderung von Unternehmen zum Erhalt bzw. der Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Hintergrund der Förderung ist die Überzeugung, dass eine funktionierende lokale Ökonomie neben sozialen und baulichen Maßnahmen eine entscheidende Rolle bei der Revitalisierung von Stadtquartieren spielt. Es besteht damit nicht nur eine enge räumliche sondern auch inhaltliche Verzahnung mit der Programmumsetzung ‚Aktive Kernbereiche‘.

Gefördert werden im Einzelnen u. a. die folgenden Tatbestände:

- Investitionen in die Standortsicherung/-erweiterung
- Verlagerung eines Unternehmens in das Programmgebiet
- Neuansiedlung von Unternehmen
- Existenzgründungen
- Aufbereitung von brach liegenden Flächen und Gebäuden zur Verfügbarmachung von Ansiedlungspotenzialen
- Erwerb von bebauten Grundstücken (stillgelegte oder von einer Stilllegung bedrohte Betriebsstätten)
- Markteintrittsaufwendungen (z.B. Internetauftritt, Marketing, Werbung)

4.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der als Ensemble geschützten gründerzeitlichen Gesamtanlage des 'Vorderen Westens' nach § 2 Nr. 2 HDSchG.



Gesamtanlage 'Vorderer Westen', unmaßstäblich
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

Als Einzeldenkmäler § 2 Nr. 1 HDSchG in der näheren Umgebung sind geschützt:

- Goethestraße Richtung Westen
südliche Straßenseite: Nr. 49, 51 und 55
nördliche Straßenseite: Nr. 46, 48, 50, 52 und 54
- Olgastraße
südliche Straßenseite: Nr. 3
nördliche Straßenseite: Nr. 4, 6 und 8
- Goethestraße Richtung Osten
nördliche Straßenseite Nr. 42 und 44 (Ecke zur Reginastraße)
südliche Straßenseite Nr. 43 (ehem. Finanzamt)
- Germaniastraße
Häuser Nr. 20 und 22

4.6 Satzungen

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der ‚Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel-West‘ kurz: **'Milieuschutzsatzung'** gemäß § 172 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch vom 14.12.1992. Die besondere Nutzungsstruktur im Vorderen Westen, mit der starken Mischung von Wohnen, Gewerbe, Läden, Büros, soll damit erhalten, gleichzeitig aber eine weitere Verdrängung der Wohnnutzung verhindert werden. Für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist eine besondere Genehmigung erforderlich.

Die Satzung gilt entsprechend § 2 (2) jedoch nicht für Räume und Gebäude, die rechtmäßig und ausschließlich für andere als Wohnzwecke genutzt werden - ist also im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

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

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

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

Im Hinblick auf die angestrebte Nutzung sind herzustellen für

- Gebäude mit Büro, Praxis, Verwaltung, 1 Stpl. je 35 m²
- Laden unter 100 m² VNF (Apotheke) 1 Stpl. je Laden
- Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH: 1 Stpl. je WE

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen,

- dass für Rollstuhlfahrer ab 20 Stellplätze mindestens ein Platz, insgesamt mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze und
- dass für Fahrräder pro Wohnung 2 Abstellplätze, im übrigen 20 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen sind.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen, hierzu zählt auch der Stadtteil Vorderer Westen.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung be-

stehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

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

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

Auf dieser Grundlage befinden sich im Geltungsbereich keine schutzwürdigen Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang, jeweils in 1 m Höhe). Die vorhandenen Bäume sind zu klein. Die entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes festgesetzten Bäume befinden sich im öffentlichen Gehwegbereich.

Doch nach § 3 (2) Nr. 2 der Satzung sind Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen.

5. Beschreibung des Vorhabens, Planungsziele und Konzept

5.1 Städtebaulich-bauliches Konzept

Die Umsetzung des Vorhabens erfordert aufgrund der besonders exponierten Lage die Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds.

Für die Entwicklung der angrenzenden bisher hauptsächlich als Straßenkreuzung genutzten Fläche sind städtebauliche Grundsatzüberlegungen anzustellen (vgl. Kap. 4.4). Die anstehenden Investitionen im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Goethestraße 47), der Freifläche am ehem. Finanzamt sowie die neuen Planungsansätze für die Umgestaltung der Goethestraße bzw. Germaniastraße lassen es sinnvoll erscheinen, diesen Raum insgesamt neu für die Stadt zu gewinnen.

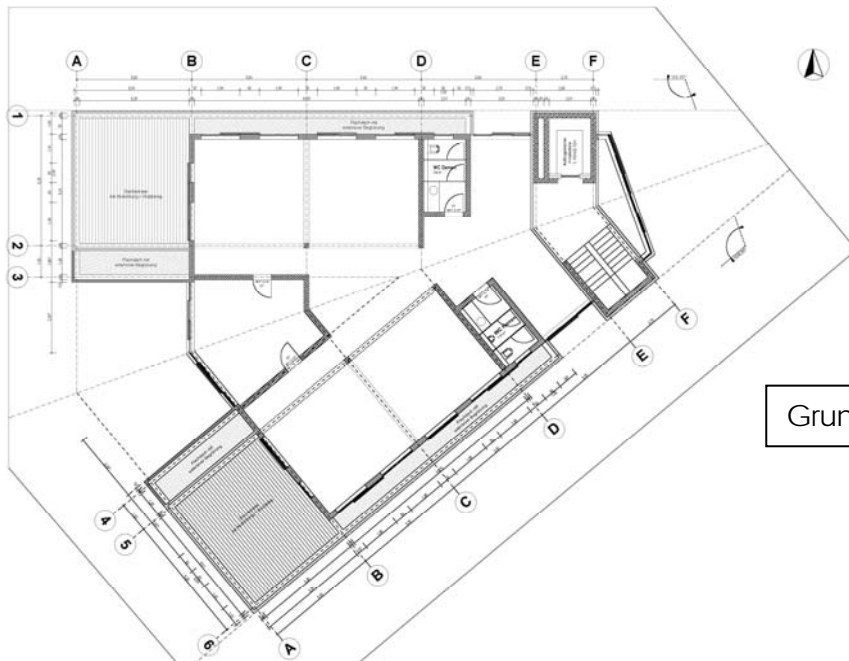
Das geplante Ärztezentrum kann als dominante und die Ecke betonende Gebäudekubatur hierbei einen wertvollen Impuls geben. Der durch den Vorhabenträger geplante Neubau nimmt die beiden - das Grundstück betreffenden - Gebäudefluchten aus der Goethestraße und der Germaniastraße auf. Der neue 4- bis 5-geschossige Baukörper (inkl. Staffelgeschoss) betont die Ecke des Straßenblocks durch Überhöhung. Dies ist typisch für die gründerzeitliche Bebauung im Stadtteil.

Gleichzeitig sind die Maßstäblichkeit der angrenzenden Baustruktur in der Germaniastraße und die unmittelbar benachbarte Bebauung in der Goethestraße (Nr. 49/51) zu berücksichtigen. Die angestrebte Gebäudehöhe (16,60 m- 18,90 m bzw. 190.50 m üNN) bewegt sich im Maßstab des Umfelds. Insbesondere orientiert sich die Höhe an der gegenüber liegenden Gebäudeecke Goethestraße 44 (Traufhöhe bis 19,40 m) und schafft einen 'Gegenpol'. Die Höhenentwicklung berücksichtigt somit auch die Option einer großvolumigen Neubebauung auf der westlich an das ehemalige Finanzamt angrenzenden Fläche.

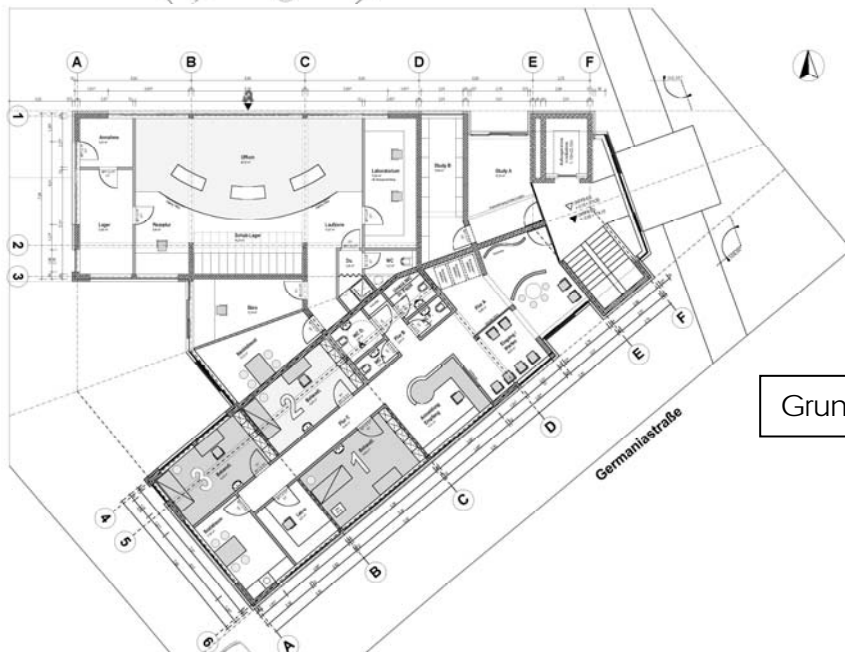
Der jeweils gewählte Abstand zu den direkten Nachbarn unterschreitet die nach HBO erforderlichen Grenzabstände, bleibt aber über dem Mindestabstand und somit auch in dem für die Umgebung typischen Abstandsmaß (überwiegend zw. 3 m und 4 m).

Wesentliche Entwurfsbestandteile sind:

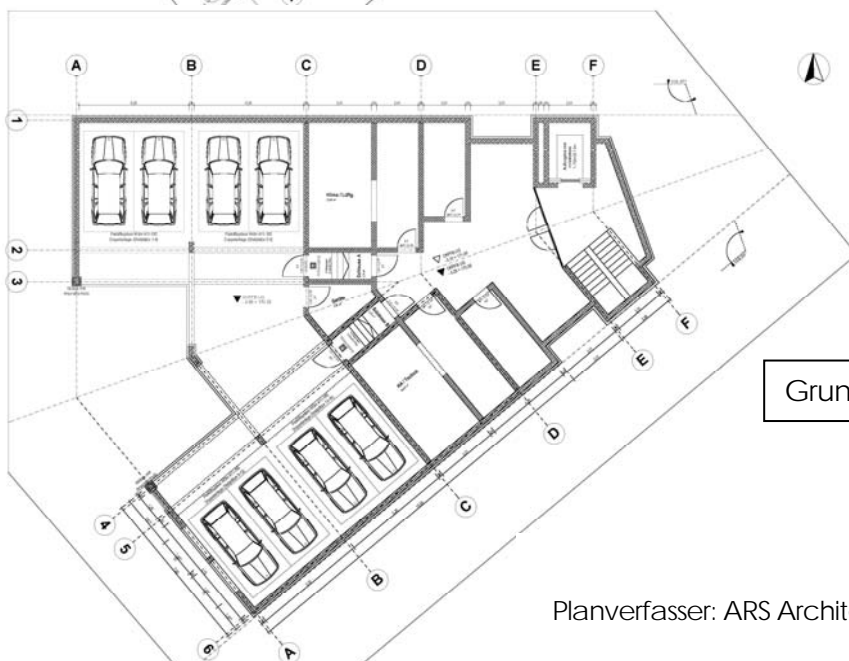
- die Vermittlung zwischen Goethestraße und Germaniastraße, unterschiedliche Geländeneiveaus und die Berücksichtigung unterschiedlicher baulicher und städtebaulicher Strukturen,
- die Betonung der markanten Ecksituation, auch in Bezug auf die stadträumliche Konzeption des Kreuzungsbereiches,
- die interne Gebäude-Organisation in Bezug auf die Nutzungskonzeption
- die durch die Topografie vorgegebenen Gebäudezugänge sowie die Zufahrtsmöglichkeit für den ruhenden Verkehr (Tga)
- die Gestaltung der Freiflächen am Gebäude und
- die Berücksichtigung der stadtbildprägenden Platanen mit ihren in das Grundstück hineinragenden Kronen.



Grundriss Staffelgeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss

Planverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)



Ansicht Ecke Germaniastraße / Goethestraße
 Planverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)

Städtebauliche Kennziffern

Anzahl Vollgeschosse	IV
Gebäudehöhe	
OK Rohfußboden (über NHN)	174.10 m
OK Brüstung Staffelgeschoss (über NHN)	188.75 m
Gebäudehöhe (über NHN)	190.50 m
Gebäudehöhe (über GOK)	16,60 m - 18,90 m
Grundfläche Gebäude, ca.	415 m ²
sonstige befestigte Flächen, ca.	245 m ²
Grundstücksgröße, ca.	970 m ²
GRZ	0,43
GRZ mit Nebenflächen (Stellplätze, Zufahrten)	0,68
Geschossfläche, gesamt, ca. (Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss)	1.950 m ²
GFZ (nur Vollgeschosse)	1,71
Gesamtnutzfläche, ca.	1.500 m ²

Flächenbilanz

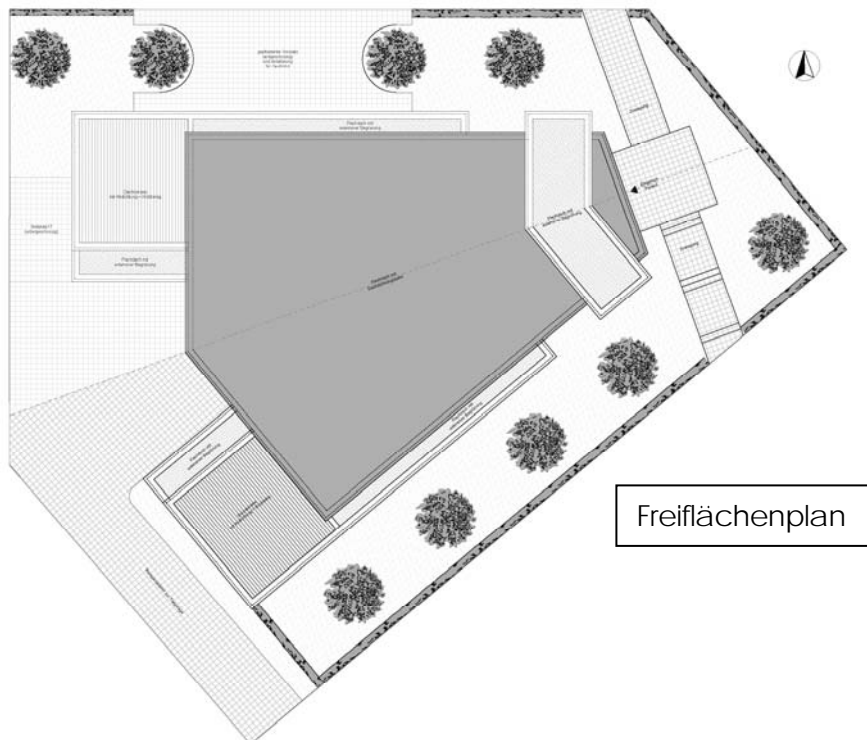
	Bestand		Planung	
versiegelte Flächen	880 m ²		660 m ²	
Grundflächen Gebäude, Treppen und Mauern		90 m ²		415 m ²
Erschließungsflächen		790 m ²		245 m ²
unversiegelte Flächen	90 m ²			
Gartenflächen, Rasen			310 m ²	200 m ²
Gartenflächen, bepflanzt		90 m ²		110 m ²
Summe	970 m ²		970 m ²	

Nutzungen

Das vom Vorhabenträger angestrebte Nutzungskonzept steht in funktionalem Zusammenhang mit dem 2009 fertig gestellten Neubau an der Ecke Germaniastraße / Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9).

Die Hauptnutzer und Mieter des neuen Gebäudes werden verschiedene Arztpraxen sein (zusammen ca. 1.200 m² Nutzfläche) - teilweise wird es eine Zusammenarbeit mit externen bestehenden Einrichtungen im Gebäude an der Herkulesstraße geben.

Im Erdgeschoss ist eine Apotheke vorgesehen (Nettoverkaufsfläche ca. 80 m²), die mögliche Synergieeffekte im Ärztezentrum nutzen kann.



Für das obere Staffelgeschoss wurden keine adäquaten Mieter aus dem medizinischen Bereich gefunden. Daher plant der Vorhabenträger diese Flächen für eine Wohnnutzung zu erstellen und zu veräußern.

Auf die vorhandene Verkehrslärm-Belastung ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren. Die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße sind im Rahmen der Fachplanung (Haustechnik) zu ermitteln und bei der Ausführung im Interesse der Investoren und der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist anzustreben, dass eine auf die Lärmsituation reagierende Grundrissanordnung der zukünftigen Wohnungen bei der weiteren Planung vorteilhaft ist. In diesem Fall bedeutet dies, da der Lärm

von den beiden Straßen im Norden und Südosten kommt - Orientierung der eher empfindlichen Bereiche (Wohn- und Schlafräume) auf die Innenseite der Gebäude (Süden/Westen).

Konflikte zwischen dem Praxisbetrieb der darunter liegenden Ebenen und der Wohnnutzung müssen im Einzelfall geprüft werden und gegebenenfalls muss hierauf mit besonderen schallmindernden Maßnahmen über das normal übliche Maß hinaus reagiert werden, um ein gleichberechtigtes Nebeneinander von 'Wohnen' und den anderen zulässigen (auch gewerblichen oder freiberuflichen) Nutzungen sicherzustellen.

5.2 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Belange sind von dem geplanten Vorhaben nur indirekt betroffen. Das bauliche Konzept greift nicht in die geplanten Umgestaltungsabsichten für die Goethestraße, die Germaniastraße und vor allem auch für den Kreuzungsbereich ein.

Sinnvoll wäre es, die Ausführungsplanung für den öffentlichen Straßenraum und die Gestaltung der Außenanlagen aufeinander abzustimmen.

Die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Verkehrszunahme wird nur von untergeordneter Bedeutung sein und löst keine verkehrstechnischen Probleme im übergeordneten Straßennetz aus, noch werden funktionale und/oder gestalterische Veränderungen der Goethestraße oder der Germaniastraße erforderlich.

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wird durch die Planung nicht berührt. Das Vorhaben führt möglicherweise zu einer höheren Fahrgastzahl auf den am Plangebiet vorbeiführenden ÖPNV-Linien. Mittelfristig sollte neben der bereits geplanten Verbesserung der Tram-Haltestelle 'Querallee' auch die Attraktivierung der Bushaltestelle 'Goethestraße' (Fahrgastunterstand) angestrebt werden.

Zur Belleferung der Apotheke im Erdgeschoss ist eine Be- und Entlade-möglichkeit (gepflasterter Vorplatz an der Goethestraße) vorgesehen.

Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Vor dem Hintergrund einer städtebaulich attraktiven und wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche können die Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll fast nur in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die Zufahrt zum Untergeschoss ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten an der südlichen Grundstücksecke von der Germaniastraße aus vorgesehen - auch, um die ohnehin konfliktrichtige Kreuzungssituation nicht zusätzlich zu belasten.

5.3 Technische Infrastruktur

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze in der Goethestraße bzw. Germaniastraße angeschlossen werden kann.

Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind vorhabenbezogen neu herzustellen. Das gilt für sämtliche Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Fernwärme, zur Gasversorgung, zur Wasserver- und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Im Hinblick auf die durch den Kasseler Entwässerungsbetrieb geplante Erneuerung der Kanalanlagen (Ausführungszeitpunkt 2011/2012) ist das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen (im Mischsystem) möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass Genehmigung und Bauabnahme durch den KEB erforderlich sind.

Vor allem auch wegen der angestrebten speziellen Nutzungen sind besondere Bedarfe bei der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger rechtzeitig im Vorfeld zu ermitteln und der Kontakt zu den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen herzustellen.

5.4 Bodenbehandlung

Auch wenn die Ergebnisse des Bodengutachtens keinen boden- oder wasserwirtschaftlichen Handlungsbedarf liefern, ist insbesondere bei Erdarbeiten am ehemaligen Waschplatz (mit Hydraulikhebebühne) und im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen das Aushubmaterial im Hinblick auf den Schadstoffgehalt durch den Vorhabenträger gutachterlich untersuchen zu lassen, um verbindliche Aussagen im Hinblick auf mögliche Verwertungswege formulieren zu können.

Aufgrund des Umfangs der geplanten Neubebauung (mit Tiefgeschoss) wird weiter davon ausgegangen, dass die verfüllten Geländebereiche (ehemalige Tankgruben) nicht nur wegen möglicher Schadstoffbelastungen, sondern vor allem auch wegen der unzureichenden mechanischen Belastbarkeit vollständig ausgebaut und entsorgt werden müssen.

Die Neuordnung des Grundstücks mit der Herstellung höhengleicher bzw. barrierearmer Zugangsmöglichkeiten erfordert eine neue Modellierung der Topographie. In einigen Teilbereichen sind nach dem Abtrag von Böden bzw. aufgefülltem Material zur Herstellung der zukünftigen Planungshöhe neue Auffüllungen erforderlich.

5.5 Grünordnungsplan

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen. Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und gegebenenfalls mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt. Das Vorhaben soll - soweit es die geplante Nutzung zulässt - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen bzw. eine angemessene Planung der Außenanlagen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten grünordnerischen Fachbeitrag gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten wird verzichtet, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch auf Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- der heutige Zustand der durch die Planung betroffenen Flächen ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden ist und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wäre.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf Grundlage der Kompensationsverordnung KV - Anlage 3 ist

für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Auch wird auf die zeichnerische Darstellung des Bestands und des Prognose-Zustands verzichtet, weil sie für entbehrlich gehalten werden.

5.5.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

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

Landschaftsbild

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird das städtebauliche Erscheinungsbild deutlich verändern.

Mit der Überbauung des heute nur als suboptimal zu bezeichnenden Gebrauchtwagenverkaufsgeländes mit dem ehemaligen Tankstellengebäude kann ein wichtiges Stück 'Stadtrepuratur' im Vorderen Westen gelingen. Durch die Eckbebauung erhält der frühere 'Kaiserplatz' einen baulichen Akzent am westlichen Ende, ohne dass in den gründerzeitlichen Stadtgrundriss eingegriffen werden muss. Die Dimensionierung des Baukörpers nimmt die Proportionen angrenzender Straßenzüge auf und betont zusätzlich die besondere Ecksituation durch Überhöhung.

Der Neubau wird an dieser Stelle die drei vorhandenen großen Platanen in ihrer räumlichen Wirkung bezogen auf einen zukünftigen Stadtplatz nach dem Umbau des Kreuzungsbereiches unterstützen.

Die spätere Ergänzung der Bebauung auf der südlichen Straßenseite der Goethestraße (Anbau ehem. Finanzamt) kann diesen Effekt noch verstärken. Der zukünftige Stadtplatz bekommt insgesamt mehr Halt.

Negativ anzumerken ist, dass die Sichtbeziehungen aus nordöstlicher Richtung auf die Adventskirche durch den Neubau deutlich eingeschränkt werden. Und auch die vorhandenen Durchblicke auf die Friedenskirche von der Germaniastraße aus werden reduziert.

Zusammenfassend lässt sich aber feststellen, dass die positiven Effekte auf die städtebauliche Situation die negativen Beeinträchtigungen der vorhandenen Sichtbezüge deutlich überwiegen.

Menschen und ihre Gesundheit

Das Vorhaben stärkt die vorhandene Vielfalt im Stadtteil Vorderer Westen, ergänzt vorhandene Strukturen, schafft weitere Arbeitsplätze und unterstützt den begonnenen Prozess der städtebaulichen Erneuerung (durch das Programm 'Aktive Kernbereiche'), welches zum Ziel hat, die Lebensqualität im Stadtteil nachhaltig zu stabilisieren. Die Schaffung eines urbanen Stadtteilplatzes mit entsprechender Belebung durch angrenzende Nutzungen ist als Bereicherung anzusehen.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Verträglichkeit der neuen Nutzungen mit der umgebenden Wohnnutzung dauerhaft sichergestellt wird.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet hat keine relevante Bedeutung für Erholung und Freizeit. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass daran auch das Bauvorhaben nichts ändern wird.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

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

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tier- oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Flächen liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären. Es scheint daher angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.

Negative Auswirkungen für Fauna und Flora sind aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist auch heute schon versiegelt bzw. befestigt (fast 100 %). Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Vorhaben nur unwesentlich verändern. Mit der Herstellung einer bis zu 5 m breiten Vorgartenzone entstehen in einem angemessenen Umfang gärtnerisch gestaltete Bereiche (mind. 20 % der Fläche), die sich in der Bilanz vorteilhaft auswirken werden.

Durch den mit dem Bauvorhaben notwendigerweise verbundenen Erdaushub verschwinden auch die evtl. kontaminierten Bodenanteile und Auffüllungen.

Darüber hinaus erfordert die Herstellung von Zugangsmöglichkeiten eine Anpassung der Topografie, die einer Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeverlaufs entspricht.

Durch die Entwicklung des Standorts ergeben sich daher insgesamt positive Effekte bezogen auf das Schutzgut 'Boden', weil Verunreinigungen entsorgt werden, die künstlich veränderte Topografie wieder zurück gebaut wird und der Anteil unversiegelter Flächenanteile geringfügig erhöht wird.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Lage im Heilquellenschutzgebiet ergeben sich Einschränkungen für die Verwendung von Erdwärmesonden - sie würden eine Sondergenehmigung erfordern.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beeinträchtigt eine flächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Dies wird sich durch die Neubebauung nicht wesentlich verändern.

Weil der durchschnittliche Grundwasserspiegel weit unter der Geländeoberfläche liegt, sind negative Veränderungen für das Grundwasser auszuschließen. Auch wenn die möglicherweise schadstoffbelasteten Böden nach Einschätzung der Gutachter (vgl. Kap. 3.5) bisher keine Gefahr für das Grundwasser darstellen, trägt deren Beseitigung dazu bei, auch langfristige negative Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Zusammenfassend sind daher keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Luft, Klima

Eine erkennbare relevante positive Bedeutung für die Faktoren Luft und Klima hat das Plangebiet zur Zeit nicht. Daran wird auch das geplante Vorhaben voraussichtlich nichts ändern.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt auf der Grundlage vorliegender Erkenntnisse zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter. Das Plangebiet befindet sich jedoch in Nachbarschaft zu eingetragenen Kulturdenkmälern und gehört selbst zur denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Eine negative Beeinträchtigung der Wirkung nahe gelegener denkmalgeschützter Gebäude ist nicht zu erwarten, weil die Einhaltung der historischen Bauflucht durch eine entsprechende Baukörperstellung gewährleistet wird. Weiterhin wurden im Hinblick auf die Grenzabstände die im räumlichen Kontext vorhandenen Maße aufgenommen und auf das geplante Neubauvorhaben übertragen. Und schließlich orientiert sich auch die Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse an dem durch den Bestand vorgegebenen Rahmen. Die für den Stadtteil typische Betonung der Ecksituation wird dabei zum Grundmotiv des neuen Gebäudes.

Das Vorhaben fügt sich aus den vorgenannten Gründen in die städtebauliche Grundstruktur der Gesamtanlage ein.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz in seinem heutigen Zustand zu beurteilen. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen nur in Verbindung mit der Reduzierung von Sichtbeziehungen auf die Adventskirche festzustellen sind.

Positive Effekte ergeben sich insbesondere durch die stadträumliche Verbesserung (Betonung der Ecksituation und Herstellung einer Vorgartenzone), die Ergänzung des Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots sowie durch den mit der Baumaßnahme verbundenen Bodenaustausch und die geringfügige Erhöhung des Freiflächenanteils.

5.5.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die grünordnerischen Zielaussagen für eine Verbesserung der Standortqualitäten unterstützen vor allem eine positive stadträumliche Entwicklung. Sie stehen im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich und berücksichtigen die standortbedingten Potenziale. Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung naturschutzfachlicher oder landschaftsplanerischer Aspekte bestehen im räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung gewährleistet werden soll und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

Das Plangebiet weist keine schützenswerten Qualitäten im Bestand auf, die auf der bauleitplanerischen Ebene Berücksichtigung finden müssten. Die negativen Auswirkungen auf die Sichtbeziehungen können durch grünordnerische Maßnahmen nicht verhindert oder reduziert werden.

Folgende Vorgaben sind in die Bauleitplanung zu übernehmen:

- Schaffen der für den Stadtgrundriss typischen Vorgartenzone und damit Erhöhung des Freiflächenanteils

Die für das Quartier typische Vorgartenzone ist auch auf dem Vorhaben-Grundstück herzustellen. Neben der gärtnerischen Gestaltung ist insbesondere auf eine verträgliche Gestaltung der Einfriedungen in Bezug auf Bauweise und Höhe hinzuwirken.

Die Zulässigkeit soll beschränkt werden auf:

- Mauern
- lebende geschnittene Hecken und
- Metallzäune mit senkrechter Gliederung

Die Höhe der Einfriedungen hat sich nach deren Gestaltung zu richten. Mauern und dichtschießende Hecken sind nur bis max. 1,20 m zulässig, Metallzäune als offene Strukturen bis max. 1,80 m.

- Erhalt und Schutz der drei stadtbildprägenden Platanen (außerhalb des Geltungsbereiches)

Die drei Platanen stehen rund 3,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt und weisen Kronendurchmesser von 12 m bis 15 m auf.

Das Gebäude soll einen ausreichend großen Abstand zu den Platanen einhalten. Darüber hinaus sind bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen zu treffen, die einen größtmöglichen Schutz für den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume garantieren (Hinweis auf die DIN 18920).

Ein Rückschnitt der Kronen vor Beginn der Baumaßnahme wird empfohlen. Während der Erdarbeiten soll ein geeigneter Verbau die Beschädigung des Wurzelbereiches verhindern bzw. begrenzen. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die mit dem Vorhaben verbundene Herstellung einer Vorgartenzone (Entsiegelung von bisher befestigten Flächen) die Standortbedingungen für die Bäume verbessern werden.

- Festlegen einer heimischen standortgerechten Bepflanzung

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

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

Artenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:
verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen , z. B. für Fassadenbegrünung**selbstklimmende Arten**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

Arten, die Rankhilfen benötigen

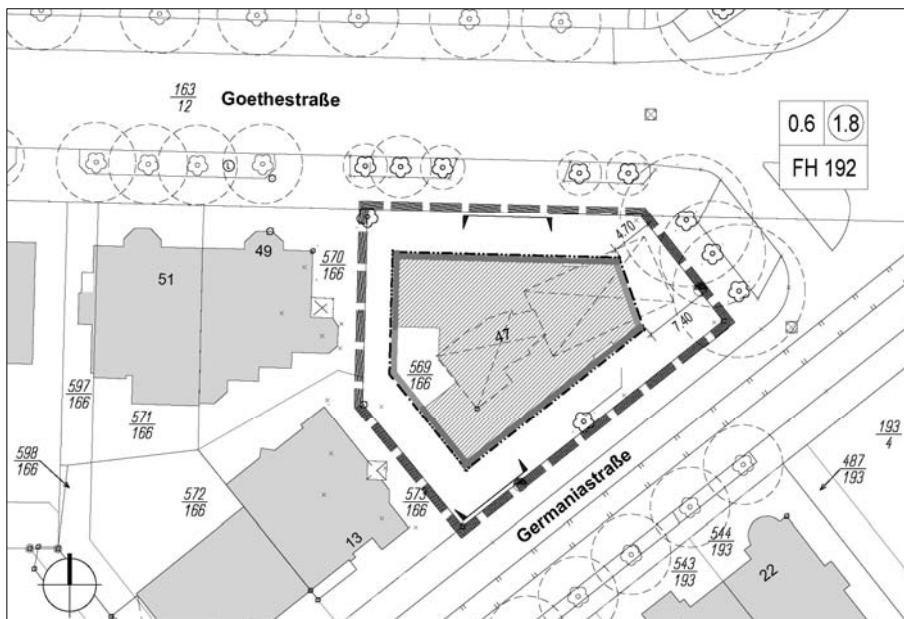
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Inhalte des Bebauungsplans, Begründung der Festsetzungen

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die Errichtung des geplanten Ärztehauses mit ergänzenden Nutzungen (Apotheke und Wohnungen) zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger die Entwurfszeichnungen (vgl. auch Kap. 5) sowie weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblich verkleinerter Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Zeichnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 19 BauNVO)

1,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§ 20 BauNVO)

FH 192

maximal zulässige Gebäudehöhe
in Metern über NHN (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)



Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Zufahrtsbereiche

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des B-Planes

Hinweise



geplanter Neubau
Abmessung Erdgeschoss



vorhandene Gebäude



Abbruch vorhandene Gebäude



Kronendurchmesser
vorhandener Bäume



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst ausschließlich das Flurstück 569/166 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sind durch die beiden angrenzenden Straßen (Germaniastraße, Goethestraße) gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig Entwicklungspotenzial zu erwarten ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

(vgl. Textfestsetzung Nr. 1)

Das neue Gebäude steht in einem engen funktionalen Zusammenhang mit der Eckbebauung Germaniastraße/Herkulesstraße (Germaniastraße 7 - 9), welches 2009 bezogen wurde. Die zukünftigen Mieter werden ebenfalls überwiegend dem medizinischen Bereich zuzuordnen sein.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich hier neben verschiedenen Arztpraxen eine Apotheke im Erdgeschoss niederlassen wird. Nur die obere Ebene bleibt dem Wohnen vorbehalten. Hier entstehen zwei Wohnungen mit großen Dachterrassen.

Die angestrebten Nutzungen sind somit vornehmlich den sog. freien Berufen zuzuordnen bzw. können je nach Ausprägung möglicherweise auch im Grenzbereich zu gewerblicher Nutzung liegen. Vom Grundsatz her gefährdet das neue 'Ärztelhaus' die Struktur des gemischten Quartiers (dessen planungsrechtliche Zuordnung und der Charakter entsprechen einem 'Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO) also nicht. Dennoch ist festzuhalten, dass der Anteil von Wohnnutzung im neuen Gebäude allenfalls von untergeordneter Bedeutung sein wird.

Entscheidend für die Bauleitplanung ist die Sicherung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen, insbesondere der Schutz der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzung.

Eine spezielle Lärmbegutachtung wird für verzichtbar gehalten, weil es sich um eine innerstädtische Situation mit zweifelsfrei vorhandener Lärmbelastung (Verkehrslärm) handelt. Eine signifikante Steigerung der Verkehrsmengen ist jedoch nicht zu erwarten.

Die grundsätzliche Eignung der Fläche für die beabsichtigten Nutzungen - insbesondere eine Wohnnutzung in den oberen Ebenen - wird wegen des Maßes der Lärmbelastung nicht in Frage gestellt. Auf die Belastung ist aber durch geeignete bauliche Maßnahmen zu reagieren. Die erforderlichen Bauschall-Dämmmaße sind im Rahmen der Fachplanung (Haustechnik) zu ermitteln und bei der Ausführung im In-

teresse der Investoren und der zukünftigen Nutzer zu berücksichtigen. Sie müssen hierzu nicht auf der Ebene der Bauleitplanung festgelegt werden.

Mögliche Belastungen könnten sich darüber hinaus aus anlagenbezogenen Emissionen ergeben. Und mögliche negative Auswirkungen durch den Einsatz bestimmter Anlagentechnik (z.B. durch einen speziellen Praxisbetrieb) sind durch geeignete bauliche und/oder betriebliche Maßnahmen zu verhindern. Konflikte zwischen dem Praxisbetrieb der darunter liegenden Ebenen und der Wohnnutzung müssen im Einzelfall geprüft werden und gegebenenfalls muss hierauf mit besonderen schallmindernden Maßnahmen über das normal übliche Maß hinaus reagiert werden, um ein gleichberechtigtes Nebeneinander von 'Wohnen' und den anderen zulässigen (auch gewerblichen oder freiberuflichen) Nutzungen sicherzustellen.

Letzteres wäre gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. zu prüfen. Eine allgemeine Regelung auf der Ebene der Bauleitplanung im Hinblick auf bestimmte Anlagentechniken und/oder Betriebszeiten erscheint vor diesem Hintergrund wenig hilfreich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Festlegung der Nutzungen ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung. Hiervon wird Gebrauch gemacht.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird jedoch auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden.

Der Katalog der durch Festsetzung definierten zulässigen Nutzungen ist abgeschlossen.

Die aufgeführten Nutzungen wären jede für sich genommen vom Grundsatz her sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) wie auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig. Somit wird die Wohnverträglichkeit in ausreichendem Maß gesichert. Der Gebietscharakter bestimmt sich über die zulässigen Nutzungen. Maßstab für alle zulässigen Nutzungen ist die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung im Gebäude sowie mit der umliegenden Wohnnutzung.

Neben der derzeit angestrebten Nutzung wird der Spielraum offen gehalten für eine begrenzte Durchmischung mit wohnverträglichen anderen Nutzungen wie kleinteiliger Einzelhandel, Büro- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen, nichtstörendes Kleingewerbe, Gastronomie, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen.

Für die Lebendigkeit des Quartiers und der Zentralität des Plangebiets (bezogen auf den Stadtteil) entsprechend kann diese Vielfalt vorteilhaft sein und ermöglicht auch Entwicklungsperspektiven für den Randbereich eines neu entstehenden Stadtplatzes.

Andere Nutzungen werden explizit ausgeschlossen, weil von ihnen grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit

(großflächiger Einzelhandel) oder ihres Störungsgrades regelmäßig nicht in das angestrebte Erscheinungsbild und den Charakter des Quartiers passen. Letzteres gilt insbesondere für Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution sowie Vergnügungstätten, die als Ausnahme beispielsweise in 'Besonderen Wohngebieten' nach § 4a BauNVO zugelassen werden können.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die so beschriebenen Planungsinhalte aus dem Flächennutzungsplan (Darstellung als Wohnbaufläche) ableiten lassen. Sollte sich im weiteren Verfahren eine Anpassungsnotwendigkeit ergeben, kann dies bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auch nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

(vgl. Textfestsetzung Nr. 2)

Bei der Bestimmung des zulässigen Höchstmaßes der baulichen Nutzung ist neben der Umgebung auch der schwierige dreieckige Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen. Die Überbaubarkeit des Grundstücks wird durch die Einhaltung der Gebäudefluchten zusätzlich erheblich beschränkt. Die Grundfläche des neuen Gebäudes beträgt daher nur rund 400 m² und bewegt sich im Bereich einer durchschnittlichen Grundstücksausnutzung (Dichte) bezogen auf das Quartier.

Um eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks unter heutigen Bedingungen zu ermöglichen, ist aber eine Ausnutzung der Geschossigkeit erforderlich, die bis an die Obergrenze der städtebaulichen Verträglichkeit geht. Vorgesehen sind vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss (jeweils nach Definition der Hessischen Bauordnung HBO).

Das Maß der geplanten baulichen Nutzung (siehe auch Flächenbilanz) liegt mit einer GRZ von 0.6 und einer GFZ von 1.8 somit teilweise oberhalb der Orientierungswerte der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (0.4/1.2), Mischgebiete (0.6/1.2) oder Besondere Wohngebiete (0.6/1.6), bleibt jedoch hinter den Orientierungswerten für Kerngebiete (1.0/3.0) deutlich zurück.

Während die überbaute Grundfläche des Gebäudes dem Rahmen der BauNVO entspricht, übersteigt die Gesamtgeschossfläche diese Vorgaben deutlich.

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

- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Geschossflächenzahl GFZ, sowie
- die Höhenfestsetzung (First- bzw. Gebäudehöhe) bezogen auf NHN.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Fläche auf dem Grundstück maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

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

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 ('Kappungsgrenze') überschritten werden.

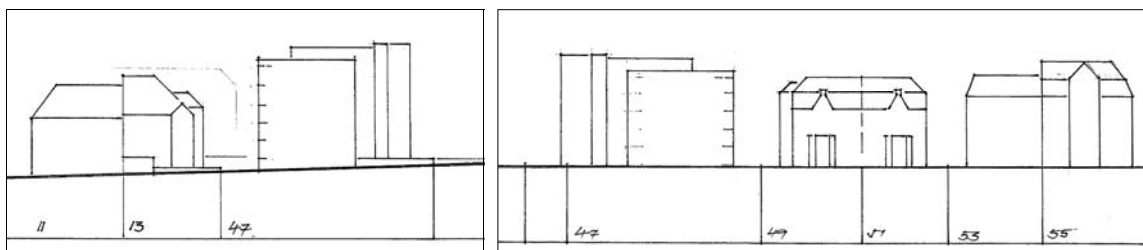
Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Gebäudehöhe (= Firsthöhe FH)

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

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird das geplante Ärztehaus in dem vom Vorhabenträger angestrebten Neubauvolumen berücksichtigt. Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzqualität der angrenzenden Bebauung gewährleisten wie auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Bezug auf die stadträumliche Figur für den gesamten Kreuzungsbereich berücksichtigen.



schematische Darstellung der Gebäudehöhen (ARS Schröder, 04/2010)

Ansicht Germaniastraße

Ansicht Goethestraße

Nach Ansicht der Stadt Kassel wird die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück 'Goethestraße 47' als Abschluss des ehemaligen Kaiserplatzes gesehen. Die maximal zulässige Höhenentwicklung orientiert sich daher in erster Linie an der Maßstäblichkeit der straßenbegleitenden Bebauung in diesem östlichen Abschnitt der Goethestraße.

Der gestaffelte Baukörper berücksichtigt andererseits aber auch die der abfallenden Topografie folgende Höhe der Gebäude in der Germaniastraße. Zusätzlich ergibt sich die festgesetzte Höhenentwicklung aus der städtebaulich prägnanten Ecksituation, aus welcher eine maßvolle Überhöhung begründet wird.

Aus der geplanten Höhenentwicklung resultiert, dass die nach Hessischer Bauordnung erforderlichen Grenzabstände nicht vollständig auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Die Unterschreitung ist im dicht bebauten Stadtteil ein häufig wiederkehrendes städtebauliches Prinzip und soll auch bei einem Neubau an dieser Stelle ermöglicht werden.

Der Mindestabstand von 3 m bis zu den Grenzen der benachbarten Privatgrundstücke ist aber in jedem Fall mindestens einzuhalten.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(vgl. Textfestsetzung Nr. 3)

Die überbaubaren Flächen werden durch Festlegung von Baulinien entsprechend § 23 (2) BauNVO und Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Platzierung des Baufensters wird eine Ausrichtung des Gebäudes zu den öffentlichen Verkehrsflächen erreicht, die positiv zur Raumbildung in den Straßenräumen beiträgt. Die historischen Fluchten müssen sowohl in der Goethestraße wie auch in der Germaniastraße aufgenommen werden.

Ebenfalls wieder aufgenommen werden sollen die historisch entstandenen geringen Abstände der Gebäude untereinander (im Bestand Goethestraße und Germaniastraße zwischen 2,50 - 4,00 m seitlicher Grenzabstand). Die Einhaltung der nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen ist auch bei dem konkreten Vorhaben an der westlichen Gebäudeseite mit dem geplanten Baukörper nicht möglich, eine Abweichung in diesem Punkt abschnittsweise erforderlich. In Bezug auf das Gebäude Goethestraße 49 beträgt der vorgesehene Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 3 m, in Bezug auf das Gebäude Germaniastraße 13 beträgt der vorgesehene Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 4,40 m - die Gebäudehöhe zw. 16,60 m und 18,90 m. Hieraus ergeben sich auf der Grundlage von § 6 HBO Abstände zur Grenze von ca. 6,60 m bzw. 7,50 m. Nach Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erfordert eine aus planungsrechtlicher Sicht unbedenkliche und rechtsichere Lösung die Festlegung einer Baulinie an dieser Stelle.

Weil die stadträumliche Wichtigkeit unter der Geländeoberfläche nicht gegeben ist, müssen die festgelegten Baugrenzen bzw. Baulinien bei der Bebauung unter der Geländeroberfläche nicht eingehalten werden. Wegen der drei bedeutenden Platanen wird die nordöstliche Ecke des Grundstücks von dieser Regelung ausgenommen. Hier ist eine Überschreitung der Baugrenze zum Schutz des Wurzelbereiches nicht zulässig.

Eine Abweichung von den festgelegten Baulinien ist in einem definierten Maß möglich (20% der jeweiligen Fassadenlänge), wenn die städtebauliche Figur dadurch nicht grundsätzlich gefährdet wird. Insbesondere soll ein abschnittweises Zurück- oder Vorspringen (bis max. 1,50m Tiefe) von untergeordneten Fassadenabschnitten und Bauteilen im Bereich der beiden Gebäudelängsseiten (Baulinien) ermöglicht werden, um eine Gliederung des Baukörpers nicht zu verhindern. Auch beim historischen Gebäudebestand tragen beispielsweise Erker zu einer Belebung in der Fassadenabwicklung bei.

Die Rücksprünge in der oberen Geschossebene (Staffelgeschoss) ermöglichen durch Ausbildung von Dachterrassen und begrünten Flachdächern eine höhere Wohnqualität und sind bezogen auf die beiden Straßenabschnitte stadtgestalterisch vertretbar. Zu den beiden angrenzenden Grundstücken in westlicher Richtung verringert sich die wahrnehmbare Gebäudehöhe durch den Rücksprung deutlich.

Die Planzeichnung enthält darüber hinaus als zusätzliche Information die Gebäudeumrisse, die sich aus den Entwurfszeichnungen ergeben.

6.5 Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

(vgl. Textfestsetzung Nr. 4)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Das Grundstück ist aufgrund der Situation ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich angebunden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus der Zentralität des Standorts leitet sich der Wunsch nach einer hochwertigen Nutzung ab. Weil Garagen zusätzlich auch noch entsprechende Aufstellflächen erfordern, ist mit ihrer Anordnung grundsätzlich ein hoher Flächenverbrauch verbunden. Aus diesem Grund und weil ihre städtebauliche Integration regelmäßig Schwierigkeiten bereitet, wird die Herstellung oberirdischer Garagen auf dem Grundstück ausgeschlossen. Zulässig bleiben damit Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen.

Entsprechend § 23 (2) Satz 3 und (3) Satz 3 BauNVO darf für die Anordnung der Tiefgaragenstellplätze (unter der Geländeoberfläche) das gesamte Grundstück in Anspruch genommen werden.

Ausnahme: Nur zum Schutz der drei großen Platanen im Gehwegbereich muss hiervon abweichend die zu dieser Seite festgesetzte Baugrenze eingehalten werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind oberirdische Stellplätze in der Vorgartenzone, d. h. in der Erdgeschosebene nicht gewollt. Die Zulässigkeit dieser Stellplätze wird daher auf das zeichnerisch festgesetzte Baufenster beschränkt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück verbindlich vorzugeben.

Von der Goethestraße aus kann eine annähernd höhengleiche Erschließung auf Erdgeschossniveau organisiert werden. Die auf dieser Seite festgesetzte Zufahrtsoption, die für die Anlieferung der Apotheke benötigt wird, ergibt sich aus der Stellung der Bäume im Straßenraum. Die vorhandenen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sowie die Bushaltestelle sind hier außerdem zu berücksichtigen.

Aufgrund der Höhenlage des Grundstücks ist dagegen eine Tiefgeschoss-Zufahrt nur von der Germaniastraße sinnvoll zu organisieren. Daher wird der am tiefsten gelegene Bereich für eine Pkw-Zufahrt festgesetzt. Hierbei kann außerdem - unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen Belangen - ein möglichst großer Abstand zum Kreuzungsbereich eingehalten werden.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Textfestsetzung Nr. 5)

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden dennoch verbindliche Vorgaben getroffen. Der geringe Umfang möglicher umweltnützlicher Maßnahmen ergibt sich aus den vorhandenen Standortqualitäten und der aus städtebaulichen Gründen angestrebten kompakten Bebauung, die nur begrenzt Fläche für grünordnerische Maßnahmen lässt.

Diese Festsetzungen nach BauGB beziehen sich auf

- den Schutz der drei vorhandenen Platanen (außerhalb des Geltungsbereiches) und
- die Artenauswahl und die Pflanzqualität zukünftiger Bepflanzungen.

Die im Gehwegbereich stehenden Platanen ragen mehrere Meter in das Vorhaben-Grundstück hinein. Ihr Erhalt ist aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht zu sichern. Um eine Schädigung des Wurzelbereiches möglichst zu vermeiden, müssen während der Bauausführung entsprechende bauliche Vorkehrungen zur Sicherung der Baugrube vorgenommen werden (Spundwand).

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Die Inhalte der vorgenannten DIN-Norm beziehen sich u. a. auf:

- den Schutz der Bäume und Vegetationsflächen durch Zaun bzw. Ummantelung der Bäume
- die Behandlung von Wurzeln im Baugrubenbereich
- die Fundamentausbildung in der Nähe zu Bäumen
- das Anlegen eines Wurzelvorhangs
- die Belastung der Wurzelbereiche (Druckverteilung)
- die Bewässerung während der Baumaßnahme besonders bei Grundwasserabsenkung und/oder bei freiliegenden Wurzeln.

Mit den Festsetzungen zur Artenauswahl und Pflanzqualität werden die Mindestanforderungen an eine fachgerechte Ausführung vorgegeben und Dauer und Wert der Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste verwiesen, in der heimische, standortgerechte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

6.7 Verwendung luftverunreinigender Stoffe

(vgl. Textfestsetzung Nr. 6)

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 be-

sonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Vor diesem Hintergrund werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden. Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen den Bauwilligen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe. Unabhängig davon können Bauwillige auf Feuerungsanlagen ganz verzichten und zur Wärmeversorgung z.B. Wärmepumpen nutzen.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte. Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

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

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

6.8. Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), der Stellplätze (§ 81 (1) Nr. 4 HBO), die Herstellung von begrünten Dächern (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

und die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Die **Einfriedung von Grundstücken** (vgl. Textfestsetzung Nr. 7) nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Sie steht in engem Zusammenhang mit der für den gründerzeitlichen Städtebau typischen Gestaltung der Vorgartenzone in der Umgebung des Plangebiets.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ein hoher Öffentlichkeitsgrad gegeben. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit, die festgesetzten Maximalhöhen und die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt. Dies gilt verstärkt für die dem öffentlichen Raum zugewandten Grundstücksgrenzen (zur Germaniastraße und zur Goethestraße). Die Grenze zu den beiden angrenzenden Privatgrundstücken ist dagegen für das städtebauliche Erscheinungsbild von geringerer Bedeutung, muss jedoch aus Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung ebenfalls mit entsprechender Qualität ausgeführt werden.

Ein Verzicht auf die Herstellung von Einfriedungen zum Straßenraum wäre aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung einer halböffentlichen Vorzone wünschenswert, steht aber dem Abgrenzungswunsch von Eigentümern und Nutzern oft entgegen. Hinzu kommt, dass im topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen Mauern zur Abfangung entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sein werden. Daher wird im Vorgartenbereich die Höhe der Einfriedungen so begrenzt, dass sich ihre Raumwirkung in vertretbarem Rahmen bewegt.

Abweichungen von den - im Sinne des Nachbarschutzes getroffenen - Regelungen der Hessischen Bauordnung sind in Bezug auf die Höhenbegrenzung von Einfriedungen auf Grundlage der Festsetzung möglich.

Im vorliegenden Fall wird tatsächlich davon ausgegangen, dass eine höhere Einfriedung eher einen nachbarschützenden Effekt erzielen kann und daher u. U. von den Nachbarn sogar erwünscht wird als dass sich hieraus eine unzumutbare Beeinträchtigung ableiten ließe.

Einwendungen der betroffenen Nachbarn sind hierzu im Verfahren nicht eingegangen.

Als Abweichung von den Vorschriften der HBO wäre bei einer Einfriedung größer 1,50 ohnehin die Zustimmung der betroffenen Nachbarn erforderlich, so dass diese Festsetzung nicht zu einer ungewollten Erhöhung aus Sicht der Nachbarn führen kann.

Zudem sind die Einfriedungen im Quartier häufig höher als 1,50m. Gerade im Straßenraum der Goethestraße finden sich an mehreren Stellen Kombinationen aus Mauern / Metallzaun (im Bebauungsplan als 'nicht sichtbehindernde Einfriedungen' bezeichnet) mit einer deutlich größeren Gesamthöhe.

Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf den natürlichen Geländeverlauf und nicht auf den z. B. im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zukünftigen Geländeverlauf.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umweltschonender Effekt erzielt werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der **Stellplätze** (vgl. Textfestsetzung Nr. 8) ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

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

In dem kompakten dicht bebauten Stadtteil erscheint es sinnvoll, die sich bietenden Möglichkeiten zur Klimaverbesserung zu nutzen. Durch eine langlebige **Begrünung von Dächern** (vgl. Textfestsetzung Nr. 9) können insbesondere der Aufheizungsgrad reduziert und positive Auswirkungen auf das Lokalklima erzielt werden.

Das geplante Gebäude soll ein extensiv begrüntes Flachdach (ca. 280 m²) erhalten. Auf der Staffelgeschosebene sind außerdem für beide Gebäudeflügel jeweils Dachterrassen vorgesehen, teilweise als 'Holzdeck', teilweise als extensives Gründach. Hierzu werden verbindliche Vorgaben für einen Mindestanteil zu erstellender Vegetationsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen, die die Nutzungsansprüche der zukünftigen Bewohner ausreichend berücksichtigt.

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

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** (vgl. Textfestsetzung Nr. 10) tragen dazu bei, das städtebauliche Grundmuster der Vorgartengestaltung auch auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu übertragen. Aufgrund der geplanten Erdgeschossnutzung (mit Publikums- bzw. Kundenverkehr) genügt eine durchweg gärtnerische Gestaltung den funktionalen Anforderungen nicht. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer vorgartenähnlichen Gestaltung zu kommen.

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

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

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Mit dem vorgesehenen Gebäude-Entwurf öffnet sich zwischen den beiden Gebäudeflügeln ein Innenhof nach Südwesten. Die verbleibenden anderen nicht überbauten Flächen - neben der Vorgartenzone auch entlang der westlichen Grundstücksgrenze - sind ausreichend dimensioniert, um zumindest 5 Bäume zu pflanzen. Ihre Anordnung wird freigestellt, d. h. nicht zeichnerisch festgesetzt, um möglichst große Spielräume bei der Außenanlagenplanung offen zu halten.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht bisher eine zentrale Müllsammelstelle im Untergeschoss des Gebäudes vor, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zum gegenwärtigen Zeitpunkt auszuschließen ist. Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im westlichen Grundstücksrandbereich.

7. Durchführung und Kosten

Für das Bauleitplanverfahren ist auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren der folgende Zeitplan vorgesehen:

	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
29.04.2010	Gestaltbeirat
06.05.2010	Ortsbeirat Vorderer Westen (zuvor West)
20.05.2010	Bau- und Planungskommission
31.05.2010	Magistrat
24.06.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr
28.06.2010	Stadtverordnetenversammlung
12.07. - 20.08.2010	Öffentliche Auslegung
12.07. - 20.08.2010	Trägerbeteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung
12/2010	nach Abschluss Durchführungsvertrag Zulässigkeit des Vorhabens nach § 33 (1) BauGB
Sommer / Herbst 2011	Satzungsbeschluss (geplant)

Kosten

Sämtliche Kosten der Maßnahme trägt der Vorhabenträger.

Hierunter fallen vor allem

- Kosten für den Grunderwerb,
- Kosten für die Bauleitplanung,
- Kosten für die Aufbereitung des Grundstücks sowie
- Kosten für die Realisierung der Hochbaumaßnahme (inkl. Tiefgarage) und der Außenanlagen.

Mit der Realisierung des Vorhabens soll noch 2010 begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit der Gesamtmaßnahme ausreichend sichergestellt ist.

Vorgezogen wären natürlich bereits vorlaufende Ordnungsmaßnahmen - vor allem der Abbruch des Tankstellengebäudes und die Bodenaufbereitung - möglich. Aus Sicht des Investors erscheint dieser erste Schritt der Umsetzung jedoch nur sinnvoll, wenn das geplante Bauvorhaben rechtlich abgesichert ist, so dass von dieser Seite der Einstieg in die Realisierung auch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll.

Verbindliche Absprachen zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Zeitplanung und zur Kostenregelung finden sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens. Die Vorgaben zur Gestaltung werden im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert, der ebenfalls verbindlicher Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

aufgestellt

Kassel, den 08.08.2011


Spangenberg
(Stadt Kassel)

Kassel, den 08.08.2011


Möller
(Planverfasser)

Anhang

Anlage 1 - textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es sind ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig:
- Wohnnutzung
 - freiberufliche Nutzungen
 - Einzelhandel
 - Büro- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen
 - sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe
 - kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe sind nur bis maximal 100 m² Nettoverkaufsfläche je Betrieb zulässig.
- 1.3 Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche des Hauptgebäudes darf 450 m² nicht überschreiten.
- 2.2 Die Summe aller Vollgeschossflächen (BGF) darf in der Summe 1.700 m² nicht überschreiten.
Die Summe aller Geschossflächen darf 2.400 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Die Gebäudehöhe darf 192.00 m ü NHN. nicht überschreiten.
Von der in Satz 1 genannten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie z. B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

3. Bauweise

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind verbindlich nur oberhalb der Geländeoberfläche.
- 3.2 Hiervon ausgenommen ist die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze für die nordöstliche Gebäudeseite (Kreuzungsbereich Goethestraße/Germaniastraße). Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze ist hier auch unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.
- 3.3 Vorsprünge und Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien sind ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten und Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/5 der gesamten Fassadenlänge der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.
Hiervon abweichend sind Rücksprünge von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien in der oberen Geschossebene unbegrenzt zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

- 4.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig.

- 4.2 Oberirdische Stellplätze in der Erdgeschosebene sind ausschließlich innerhalb des durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Bau Fensters zulässig.
- 4.3 Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze in der Unterge schosebene sind innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig (vgl. 3.1). Hiervon ausgenommen ist entsprechend 3.2 der nord- östliche Grundstücksbereich.
- 4.4 Eine Grundstückszufahrt von der Goethestraße darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt angeordnet werden.
- 4.5 Die Zufahrt zu Tiefgaragenstellplätzen darf ausschließlich in dem zeichnerisch festgesetzten Abschnitt der Germaniastraße angeord net werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Bei Erdarbeiten im Zuge der Bauausführung ist zum Schutz der au ßerhalb des Geltungsbereiches stehenden drei Platanen ein Verbau (Spundwand) im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze vorzusehen.

Im Übrigen sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäu men, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaß nahmen' zu beachten.

- 5.2 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu lässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind vorzugsweise die folgenden Arten zu verwenden:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität:

verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Rankpflanzen , z.B. für Fassadenbegrünung **selbstklimmende Arten**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen - § 9 (1) Nr.23a BauGB
- 6.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.
- 6.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

7. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- 7.1 Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - lebende geschnittene Hecken der unter 5.2 genannten Arten
 - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung des Grundstücks sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen zusätzlich folgende Bauweisen zulässig:
- Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 7.2 Die Höhe von sichtbehindernden geschlossenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,20 m und an den anderen Grenzen 1,80 m nicht überschreiten.

Die Höhe von nicht sichtbehindernden offenen Einfriedungen darf an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstückseiten 1,80 m nicht überschreiten.

Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Mauerpfeiler bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, wenn die Ansichtsbreite < 0,50 m ist.

8. Stellplätze

8.1 Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen über anderen Geschossen und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.

8.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von oberirdischen Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.

8.3 Zur Gliederung und Eingrünung oberirdischer Stellplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.

Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume mit einem Stammumfang 16/18 cm zu verwenden. Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die unter 5.2 genannten Arten zu verwenden.

Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

9. Begrünung von baulichen Anlagen

9.1 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

9.2 Dachterrassen, die größer sind als 25 m², sind zu mindestens 25 % als Vegetationsfläche auszubilden. Die Dicke der Vegetationstragschicht (durchwurzelte Schicht) muss mindestens 40 cm, bei Verwendung von Filterschichten und Wasserspeicherschichten mindestens 25 cm betragen.

10. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

10.1 Die Flächen von Zufahrten oder Zuwegungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil,

Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Es sind vorzugsweise helle Materialien zu verwenden.

Von Satz 1 ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

- 10.2 Es sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.
- 10.3 Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grundstücksflächen (Vorgartenzone), die nicht zwingend für Zufahrten oder Zuwegungen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 10.4 Die Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. Für den Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
3. Im Geltungsbereich befinden sich Auffüllungen. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
4. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
5. 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. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
6. Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.