

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/39 "Lange Straße"**

### **B e g r ü n d u n g**

#### **0. Anlaß der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte zunächst ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Durch das Freiwerden der gewerblich genutzten Bereiche wurde jedoch eine Neuordnung erforderlich mit dem Ziel, verdichtete, qualitätvolle Wohnbebauung zu ermöglichen.

Hierzu wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis als Grundlage für die Bebauungsplanung dient (s. Punkt 2.9.1).

#### **1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wahlershausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden und Westen:	von der Lange Straße
im Osten:	von der Kunoldstraße
im Süden:	von der Wilhelmshöher Allee

#### **2. Rechtsverhältnisse und Verfahren**

##### **2.1 Regionalplanung**

Der regionale Raumordnungsplan für die Region Nordhessen, sachlicher Teil Siedlung und Landschaft, vom 17.07.1995 sieht Siedlungsfläche-Bestand vor.

##### **2.2 Entwicklungsplanung**

###### **2.2.1 Entwicklungsplanung Einzelhandel**

Der vorliegende Entwicklungsplan Einzelhandel und Dienstleistungen des Zweckverbandes Raum Kassel, ZRK, von 1982 (KEP-Zentren) sowie die Fortschreibung vom 21.05.1992 weisen entlang der Wilhelmshöher Allee "Stadtteilzentrum" (Versorgungsbereich für gehobenen Bedarf mit Zentralitätsüberschuß) aus.

###### **2.2.2 Entwicklungsplanung Landschaft**

Die Entwicklungsplanung Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel, beschlossen am 24.03.1988 und fortgeschrieben 1990, trifft für den Planbereich keine Aussage.

###### **2.2.3 Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i. M. 1 : 5 000, Teilbereich Nordwest**

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche bzw. als historischen Siedlungskern dar.

Als vordringliche Maßnahmen werden Straßenbaumpflanzungen und Begrünung der Blockinnenbereiche Wilhelmshöher Allee angeführt.

## **2.2.4 Generalverkehrsplan**

Der Generalverkehrsplan (GVP) mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.1990 weist der Wilhelmshöher Allee die Funktion als Verkehrsstraße mit Straßenbahn-, Omnibusstrecke im Straßenraum zu.

Die Lange Straße ist zur Zeit noch mit Fremdverkehren belegt. Durch die Fertigstellung der Verbindungsstraße seit dem 16.09.1995 zwischen Wilhelmshöher Allee und Teichstraße wird eine Entlastung erwartet.

## **2.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt.

Aufgrund der Festsetzung anderer Nutzungsarten im Bebauungsplan wird die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zu diesem Verfahren betrieben.

## **2.4 Fluchtlinienplan**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Teile der Fluchtlinienpläne Nr. 712 vom 22.08.1908, Nr. 845 vom 29.06.1910 und Nr. 874 vom 03.04.1912 noch rechtsverbindlich. Sie werden mit Genehmigung des Planes außer Kraft gesetzt.

## **2.5 Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine verbindlichen Bebauungspläne vor.

## **2.6 Denkmalschutz**

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage Wahlershausen und steht somit gem. § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Denkmalschutz. Die Gebäude Lange Straße Nr. 61, 63, 65, 73, 75, 81, 95, 109 sowie die Gebäude Wilhelmshöher Allee Nr. 269, 300, 302, 308, 310, 318, 320, 322 und 324 sind gem. §§ 2 und 9 HDSchG Einzeldenkmale.

## **2.7 Landschaftsplan zum Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich ist ein Landschaftsplanentwurf gemäß § 4 HENatG i. M. 1 : 500 aufgestellt worden (Inhalte siehe unter Punkt 5.4 ff.).

Die bebauungsplanrelevanten Inhalte werden in Form von Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## **2.8 Satzungen**

### **2.8.1 Satzung gemäß § 34 (2) BauGB**

Die Satzung nach § 34 BauGB definiert den Planbereich als Innenbereich.

### **2.8.2 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 03.06.1996.

## **2.9 Fachplanungen**

### **2.9.1 Städtebauliche Gutachten**

Der Bereich einer ehemaligen Autolackiererei stellt mit einer Fläche von 5 496 m<sup>2</sup> das engere Plangebiet innerhalb des Bebauungsplangebietes dar, für das Anfang des Jahres 1994 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt wurde. Hierzu erhielten drei Planungsbüros den Auftrag, ein Bauungs- bzw. Strukturkonzept zu erstellen.

Das Ergebnis mit den zwei wesentlichen Entwurfs-elementen (die Durchquerung des Blocks von der Lange Straße zur Wilhelmshöher Alle in Form einer Gasse und die Bezugnahme unterschiedlicher Gebäudetypen auf die vorhandene kleinteilige Umgebung) wurde als Grundlage für die Bebauungsplanung herangezogen.

### **2.9.2 Planfeststellung**

Im Bebauungsplangebiet wurde zum Umbau der Wilhelmshöher Allee am 04.10.1994 ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Dieses wurde auf Antrag vom 25.10.1995 mit Verfügung vom 08.12.1995 vom Regierungspräsidium Kassel eingestellt. Es wird nunmehr ein Antrag auf unterbleibende Planfeststellung durch die Kasseler Verkehrs-Gesellschaft zum Ausbau von Gleiszone und Fahrbahn der Wilhelmshöher Allee zwischen Rolandstraße und Heinrich-Wimmer-Straße gestellt.

### **2.9.3 Immissionen**

Nach dem Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1, der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLFU) von 1984 liegt der Geltungsbereich innerhalb des immissionsbelasteten Teiles des Kasseler Beckens (s. Ausweisung von Belastungsgebieten nach § 44 Abs. 2 BImSchG).

## **2.10 Bisheriges Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.01.1989 beschlossen, einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

Am 28.11.1990 hat die Bau- und Planungskommission die Planungsabsichten zur Kenntnis genommen.

Eine öffentliche Veranstaltung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde am 18.12.1990 durchgeführt. Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand in der Zeit vom 17.12.1990 bis 04.01.1991 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennenzulernen und sich zu der Planung zu äußern.

Zwei Alternativen zur Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurden vorgestellt. Während der Darlegung der Inhalte und Anhörung der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Bedenken gegen die geplante Bebauung vorgebracht. Die Alternative 2 wurde besonders befürwortet, da sie die beiden noch vorhandenen begrünten Freiflächen miteinander verbindet.

Nach der Auslagerung der beiden Betriebe Technazentra und Bischoff und nach der Durchführung des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurden die Planalternativen am 25.04.1994 dem Ortsbeirat Wilhelmshöhe/Wahlershausen in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt. Hier wurde einstimmig der Empfehlung gefolgt, den Entwurf der Arbeitsgruppe Stadt/Bau, Baufrösche Kassel, dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die vom 13.09. bis 13.10.1995 stattfand, wurde der Plan am 29.04.1996 beschlossen und die öffentliche Auslegung für die Zeit vom 17.06.1996 - 19.07.1996 bestimmt.

Da sich im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen Änderungen ergaben, wurde der Plan in der Zeit vom 18.11. bis 20.12.1996 erneut in Teilen offengelegt.

### 3. Heutige Situation

#### 3.1 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Wilhelmshöhe/Wahlershausen und umfaßt hier den westlichen Teilbereich des ehemaligen Dorfgebietes Wahlershausen. Wenige hundert Meter westlich des Plangebietes beginnt das Vorfeld des Schloßparks Wilhelmshöhe, in östlicher Richtung befindet sich der Fernbahnhof und das Nebenzentrum "Wilhelms-höher Allee".

Das Bebauungsplangebiet stellt einen Übergangsbereich dar zwischen Wahlershausen und seiner ursprünglichen kleinbäuerlich-handwerklichen Struktur und den städtischen z. T. vorstädtischen Strukturen entlang der Wilhelmshöher Allee. Die noch erhaltenen Reste der dörflichen Strukturen und die jüngeren städtischen Strukturen überlagern sich hier auf engem Raum; eine Situation die sich in den heterogenen Bau-, Nutzungs- und Freiraumstrukturen deutlich spiegelt.

Alte dörfliche Fachwerkhäuser, Fragmente von Blockrandbebauung, Villen aus der Gründerzeit und Geschößwohnungsbau aus jüngerer Zeit sind hier unmittelbar benachbart.

Die Gebäude entlang der Wilhelmshöher Allee sind größtenteils im Erdgeschoß tertiär genutzt und in den Obergeschossen wohngenutzt. Der westliche Teil der Lange Straße sowie wesentliche Teile der Kunoldstraße sind mit Wohnnutzung belegt. Hinzu kommt eine problematische Gemengelage im hinteren Bereich der Lange Straße, die jedoch heute und zukünftig durch Umnutzung und Auslagerung von Gewerbebetrieben teilweise entschärft wird.

Zu den Siedlungstypen im Einzelnen:

Reste alter dörflicher Bebauung sind vor allem entlang der Lange Straße noch vorhanden. Es handelt sich um freistehende, vereinzelt auch doppelhausartige zweigeschossige Häuser, meist in Fachwerkbauweise, die zur Straße hin orientiert sind. In der Regel sind neben oder hinter den Wohngebäuden noch unterschiedliche kleine Nebengebäude vorhanden, die früher im Rahmen der Selbstversorgung durch Kleinstlandwirtschaft und Gartenbau, oder auch von kleinen dorftypischen Handwerksbetrieben genutzt wurden. Die Grundstücksflächen sind meist relativ groß, werden auch heute z. T. noch als Obst- und Gemüsegärten genutzt.

Entsprechend dieser Bau- und Nutzungsstruktur ist in diesen Bereichen sowohl der Anteil überbauter als auch versiegelter Flächen relativ gering. Charakteristisch für diese Häuser sind die häufig noch erhaltenen alten Pflasterungen in den Hauseingängen und Hofbereichen aus Buntsandstein und/oder Basalt.

Die Blockrandbebauung der Gründerzeit bzw. Vorkriegszeit kommt - in Form kriegsbedingter Fragmente - entlang der Kunoldstraße vor. Die dreigeschossigen Häuser sind straßenbezogen und weisen rückwärtige private Gartenbereiche auf.

Einzelhäuser und Villen aus der Gründerzeit kommen ausschließlich entlang der Wilhelmshöher Allee vor. Es handelt sich meist um größere und repräsentative, freistehende zwei- bis dreigeschossige Häuser. Die Struktur und Nutzung der zugehörigen, meist relativ großen Grundstücksflächen ist unterschiedlich. Teilweise sind zur Straße hin noch repräsentativ gestaltete Vorgärten mit entsprechendem Gehölzbestand (größere Einzelbäume, Nadelgehölze, Rhododendren, Laubhecken) angelegt worden. Da aber in einem Teil dieser Häuser auch gewerbliche Nutzungen untergebracht sind, wurden inzwischen Teile der Vorgärten und der rückwärtigen Gartenbereiche in Kfz-Stellplätze umgewandelt bzw. mit Garagen oder gewerblichen Nebengebäuden überbaut. In den ehemaligen rückwärtigen Bereichen der Häuser Wilhelmshöher Allee 300 und 302 wurden Anfang der 90er Jahre zwei dreigeschossige Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und Tiefgarage errichtet.

Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit befindet sich überwiegend entlang der Wilhelmshöher Allee. Teilweise handelt es sich dabei um Wiederaufbau von im Krieg zerstörter Gründerzeitbebauung, teilweise um erst Ende der 70er Jahre (Wilhelmshöher Allee 312 - 316) er-

stellten Geschosswohnungsbau. In den Erdgeschossen dieser Gebäude sind durchgängig gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandelsgeschäfte, Büros, Praxen etc. vorhanden, die Obergeschosse dienen als Wohnungen. Die restlichen Grundstücksflächen dieser Gebäude sind in Teilen mit einem hohen Versiegelungsgrad als Kfz-Stellplätze angelegt, zum Teil auch mit Tiefgaragen unterbaut oder mit Abstandsgrün versehen.

Für die großen ehemaligen Gewerbeareale ist ein relativ hoher Versiegelungsgrad charakteristisch. Die Bereiche weichen somit hinsichtlich der Baustruktur und der Flächenversiegelung stark vom übrigen Gebiet ab. Flächen dieses Typs konzentrieren sich am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes im mittleren Abschnitt.

Im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets bilden in den Blockinnenbereichen die rückwärtigen, als Obst-, Gemüse- oder Ziergärten genutzten Grundstücksteile in ihrer Gesamtheit größere zusammenhängende Gartenareale.

Nordwestlich und nördlich der Lange Straße setzt sich das Gebiet des alten Dorfkerns von Wahlershausen fort. Die Bau- und Nutzungsstruktur entspricht weitgehend der südlichen Randbebauung der Lange Straße, d. h., es ist eine Mischung aus Resten kleinteiliger alter dörflicher Bebauung und zugehörigen Freiräumen, einzelner Gewerbebetriebe und Fragmente von Blockrandbebauung. Im nordwestlichen Teil ist hinter dem offenen Bachlauf der Drusel liegend in einem ehemaligen Obstgarten in den 90er Jahren ein Wohngebäude errichtet worden. Zwischen Bachstraße und Kirchditmolder Straße ist darüber hinaus Wohnbebauung aus den frühen 80er Jahren vorhanden.

Die ebenfalls noch stark dörflich geprägte Bebauung nördlich der Bachstraße stellt bis heute den nördlichen Siedlungsrand dar. Im Anschluß daran erstrecken sich die Freiräume des Friedhofes und des Rammelsberges.

Im Westen schließt sich an das Bebauungsplangebiet das "Haus der Kirche" an. Dabei handelt es sich um einen größeren Gebäudekomplex aus unterschiedlichen, bis zu siebengeschossigen Verwaltungsgebäuden und einem zugehörigen Parkhaus inmitten größerer Rasenflächen.

Im Süden schließt sich zwischen Kunoldstraße und Heinrich-Wimmer-Straße eine villenartige Einzelhausbebauung der Gründerzeit an. Zwischen Heinrich-Wimmer-Straße und Baunsbergstraße bildet Geschosswohnungsbau den südlichen Anschluß an das Bebauungsplangebiet.

Das Gebiet östlich der Kunoldstraße entspricht in seiner Bau- und Nutzungsstruktur weitgehend der des Bebauungsplangebietes.

### 3.2 Realnutzung

	ha	%
Bauflächen MI	4,02	87
Verkehrsfläche	0,62	13
Gesamtfläche	4,64	100
Einwohner	ca. 530 E	
Wohneinheiten	ca. 275 WE	

### 3.3 Städtebau und Verkehr

Die das Bebauungsplangebiet südlich tangierende Wilhelmshöher Allee stellt in dem Abschnitt zwischen Bahnhof Wilhelmshöhe und Baunsbergstraße bereits etwa seit der Jahrhundertwende das gewerbliche und soziale Zentrum für den äußeren Westen der Stadt dar.

Diese lokale Zentrumsfunktion hat durch die Nachbarschaft des neuen Fernbahnhofs und die damit verbundenen Entwicklungsimpulse eine Stärkung und Ausweitung erfahren.

Die straßenverkehrsmäßige Anbindung des Gebietes an das Stadtzentrum ist über die Hauptverkehrsstraße Wilhelmshöher Allee, die in diesem Abschnitt zugleich den Durchgangsverkehr zum Park, den Kureinrichtungen, zum Herkules, zur B 520 und zur Autobahn A 44 aufzunehmen hat, gegeben.

Ebenfalls vom - überwiegend lokalen - Durchgangsverkehr belastet waren die das Plangebiet östlich bzw. nordwestlich begrenzende Kunoldstraße und Lange Straße, über die das Gebiet mit den nördlich liegenden Stadtteilen (Kirchditmold, Harleshausen) verbunden war. Durch die seit kurzem fertiggestellte Verbindungsstraße (Heßbergstraße) parallel zur Bahnlinie (Main-Weser-Bahn) und der damit einhergehenden Sperrung der Kirchditmolder Straße verlagert sich der Hauptdurchgangsverkehr.

Die Anbindung an den ÖPNV besteht über die nach Wilhelmshöhe führende Straßenbahn (Linie 1) oder die am wenige Fußwegeminuten entfernten Bahnhof Wilhelmshöhe haltenden Straßenbahnen und Buslinien und ist damit sehr gut.

### **3.4 Ökologie/Landschaft und Freiraum**

#### **3.4.1 Wasser**

Als Fließgewässer verläuft die im Habichtswald entspringende Drusel über eine kurze Strecke am nordwestlichen Rand des Plangebiets. Etwa die Hälfte der Strecke (von der Wilhelmshöher Allee bis zur Straße "An der Insel") ist der Bachlauf verrohrt, im übrigen Teil ist er mit gepflasterter Sohle und aus Natursteinen aufgemauerten Leitwänden ausgebaut.

Deutliche Auswirkungen sowohl auf den lokalen Boden- und Grundwasserhaushalt als auch auf die Wasserführung der Drusel dürften die in Teilen des Gebiets vorhandenen großflächigen Bodenversiegelungen haben. Durch diesen hohen Versiegelungsgrad wird die natürliche Versickerung anfallenden Niederschlagswassers verhindert und gleichzeitig die Belastung der Kanalisation und der lokalen Fließgewässer erhöht.

#### **3.4.2 Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet weist großflächig versiegelte (z. T. ehemalige) Gewerbeareale auf. Darüber hinaus ist auch der sehr breite Straßenraum der Wilhelmshöher Allee durch einen hohen Versiegelungsgrad und fast völlig fehlende klimatisch wirksame Großvegetationen gekennzeichnet. Entsprechend sind diese Bereiche als kleinräumige Wärmeinseln mit ausgeprägter Tendenz zur Überwärmung, sehr geringer Luftfeuchte und während der Sommermonate deutlich bioklimatischen Belastungen zu betrachten.

Als einzige Ventilationsbahn ist die Wilhelmshöher Allee anzusehen, wobei allerdings vorbe-lastete Luftmassen in Richtung Innenstadt verfrachtet werden.

Es kann davon ausgegangen werden, daß sowohl die nördlich an das Gebiet angrenzenden unbebauten Flächen (Rammelsberg, Friedhof) als auch die im Gebiet selbst teilweise noch vorhandenen größeren Gartenflächen auf lokal- und mikroklimatischer Ebene bedeutende positive Effekte (Luftbefeuchtung, Pufferung klimatischer Extreme, Auslösung kleinräumiger Luftzirkulationen) haben.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Bereich überdurchschnittlicher Immissionsbelastung. Die Wilhelmshöher Allee gehört zu den stark verkehrsbelasteten Straßen Kassels und beeinträchtigt die angrenzenden Gebiete durch Lärm- und Schadstoffeinträge.

#### **3.4.3 Boden/Geologie**

Der nördliche Rand des Plangebiets gehört noch in den Bereich der ehemaligen Bachau der Drusel. Aus den hier ursprünglich abgelagerten Auelehmen haben sich Braune Aueböden, die örtlich mehr oder weniger stark pseudovergleyt sein können, entwickelt.

Die übrigen Teile des Plangebiets befinden sich, wie fast alle ebenen Flächen innerhalb des Kasseler Beckens (mit Ausnahme der Bach- und Flußauen) im Bereich flächenhafter Lößablagerungen, aus denen sich überwiegend Parabraunerden, teilweise mit Übergängen zu Braunerden, gebildet haben.

Allerdings ist, wie in allen Siedlungsgebieten auch im Plangebiet davon auszugehen, daß diese ursprünglich vorhandenen Böden durch vielfältige Einwirkungen der Siedlungstätigkeit (z. B. Grundwasserabsenkung, Aufschüttungen, Abgrabungen, Nährstoffeintrag/Eutrophierung, Versiegelung) in unterschiedlichen Ausmaß und kleinräumig wechselnd verändert wurden.

Entscheidend für die Funktionsfähigkeit von Böden ist der Versiegelungsgrad. Er wurde im Bestand wie folgt ermittelt:

- WA <sub>1+4</sub>	52,0 %
- WA <sub>2</sub>	91,6 %
- WA <sub>3</sub>	83,4 %
- WA <sub>5</sub>	61,1 %
- MI	81,3 %

#### 3.4.4 Pflanzen und Tierwelt

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet sind sehr differenziert. Neben 'neueren' Elementen wie Ziersträuchern, Nadelgehölzen und Scherrasen kommen vor allem zahlreiche, meist ältere Obstbäume und vereinzelt auch größere Laubbäume vor. Aufgrund nachlassender Nutzungs- und Pflegeintensität wachsen entlang der Grundstücksgrenzen fast überall aus spontaner Ansiedlung entstandene lockere Gebüsche aus Holunder, Salweide, Kirsch- und Pflaumenwildlingen.

Die in ihren Randbereichen nur wenig gestörten Gartenflächen im östlichen und westlichen Teil zählen sowohl wegen ihrer Wirkung auf das lokale Kleinklima als auch hinsichtlich ihrer Funktion und Bedeutung als Kleinlebensräume für Vogel- und Insektenarten zu den wertvollsten Bereichen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

#### 3.4.5 Erholungswert

Die Freiraumqualitäten innerhalb des Plangebiets sind entsprechend der inhomogenen Bau- und Nutzungsstrukturen sehr unterschiedlich. So verfügen sowohl die noch vorhandenen Reste dörflicher Bebauung an der Lange Straße als auch die älteren Einzelhäuser und die gründerzeitlichen Blockrandbebauungen an der Kunoldstraße sowie nur noch wenige Gründerzeitvillen an der Wilhelmshöher Allee über relativ große und vielfältig strukturierte Grundstücksflächen, die meist intensiv als private und/oder gemeinschaftliche Freiräume genutzt werden.

Als sehr gering ist die Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen im Zusammenhang mit größeren Geschosßwohnungsbauten einzuschätzen. Von der Struktur, Ausstattung und Pflege her ist offensichtlich keine gemeinschaftliche Nutzung der Freiräume vorgesehen.

Der Einfluß der Gewerbestandorte auf die Qualität und Nutzbarkeit der angrenzenden Freiräume ist schwer einzuschätzen. Es ist jedoch davon auszugehen, daß der hohe Versiegelungsgrad insbesondere in den Sommermonaten einen Aufheizungseffekt bedingt, der sich klimatisch ungünstig auf angrenzende Freiräume auswirken kann.

Der öffentliche Straßenverkehrsraum ist aufgrund hoher Verkehrsbelastungen und deutlicher Ausstattungsmängel als Freiraum mit Aufenthaltsqualität nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Die Anbindung des Plangebietes an übergeordnete Freiraumstrukturen ist aufgrund der räumlichen Nähe zu Rammelsberg, Druselgrünzug und nicht zuletzt zur Parkvorzone des Bergparks Wilhelmshöhe als gut zu bezeichnen.

### **3.4.6 Altlasten**

Aufgrund bisheriger Abfrage sind Altlasten oder Altablagerungen innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## **4. Planungsziel (städtebauliches Leitkonzept)**

### **4.1 Städtebauliches Entwicklungsziel**

Durch das Freiwerden von gewerblich genutzten Arealen (Technazentra und Bischoff) wurde eine Neuordnung des Baublocks erforderlich. Die Nähe des Fernbahnhofs bewirkt auch in diesem Quartier einen gewissen Investitionsdruck. Gleichzeitig bietet die Nähe zu ausgedehnten öffentlichen Grünzügen einen Anreiz zur Schaffung qualitativvoller Wohnbebauung.

Ergänzungen sind vorwiegend auf den rückwärtigen Grundstücken vorgesehen.

Dabei ist die bauliche Ausnutzung der heute stark versiegelten ehemals gewerblich genutzten Areale hoch. Hier wird eine ausreichende Baudichte erreicht, die erforderlich ist, um mit dem Neubau von Wohnungen hohe Abbruch- und Sanierungskosten ehemaliger Gewerbestücke tragen zu können. Die westlich und östlich angrenzenden Flächen sind aufgrund vorhandener Freiraumqualitäten weniger hoch verdichtet.

Da der Baublock als Gesamtanlage denkmalgeschützt ist, wird auf ein sensibles Eingehen auf die Eigenart des Gebietes besonderen Wert gelegt. Gerade entlang der Lange Straße wird die vorhandene Kleinteiligkeit durch Neubebauung ergänzt und unterstrichen. So bilden auf dem ehemaligen Bischoffgelände am Ende der geplanten Gasse zwei sehr eng aneinander stehende dreigeschossige Häuser ein Tor zur Lange Straße. Vor dem ehemaligen Technazentra-Gebäude bekommt die ungliederte Freifläche durch hinzufügen einer Gebäudegruppe einen dörflichen Charakter.

Die Gebäudeabstände entsprechen an einigen Stellen nicht den Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung. Sie sind jedoch aus städtebaulicher Sicht zur Erhaltung der Eigenart des Stadtteils und zur Erzeugung der gewünschten räumlichen Atmosphäre erforderlich.

Es ist in der Hauptsache Wohnbebauung geplant. Entlang der Lange Straße können erdgeschossig auch Flächen für Büros und Praxen sowie Flächen zur Versorgung des Quartiers entstehen.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Dabei sollen auf den ehemals gewerblich genutzten Flächen mindestens 80 % der Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen hergestellt werden.

Ein wesentliches Element der Planung ist die Durchquerung des Blocks zwischen Lange Straße und Wilhelmshöher Allee in Form einer Gasse. Sie ist durch eine Querspange mit dem Wege- und Platzsystem des ehemaligen Technazentra-Gebäudes verbunden und soll z. T. mit Bäumen überstellt werden. Die 3,5 m breite Gasse wird als private Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.

Für den gesamten Verlauf der Lange Straße soll ein gesamtes Umgestaltungskonzept erarbeitet werden. Bis auf die Festsetzung der Baumstandorte im westlichen Randbereich wird daher für die Straßenverkehrsfläche der Lange Straße im Bebauungsplan keine Aussage getroffen. Dies gilt in gleicher Weise für die Kunoldstraße.

### **4.2 Ziele der Landschaftsplanung**

Als landschaftsplanerische Zielsetzungen sind zu nennen:

- Sicherung und Entwicklung von Vegetations- und Freiflächen im östlichen und westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes. Hier ist vor allem der Erhalt der alten Obstgartenstruktur



von Bedeutung. Die quartiersübergreifende Vernetzungs- und Durchlüftungsfunktion soll dadurch gesichert werden.

- Die ehemals gewerblich genutzten Flächen sollen teilentsiegelt werden. Die z. T. neu zu errichtenden Gebäude sollen durch Baum- und Gehölzpflanzungen wie durch Begrünung von Flachdächern, Fassaden und Tiefgaragen gestalterisch besser eingebunden werden.
- Das Pflanzen von Bäumen entlang der Verkehrsflächen wird vorgeschlagen.

Prinzipiell wird die Aussiedlung der Gewerbebetriebe unter dem Blickwinkel der sich eröffnenden städtebaulichen Entwicklungschancen befürwortet. Der Landschaftsplanvorentwurf weist jedoch darauf hin, daß eine Ausgeglichenheit der potentiellen Eingriffsmöglichkeiten nach §§ 5, 6 HENatG erst gegeben ist, wenn eine Reduzierung und Modifizierung in Maß und Bauweise im Bebauungsplanentwurf vorgenommen wird (s. hierzu Pkt. 5.5).

## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1

	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,70
Mischgebiet (MI)	1,27
Grünfläche	0,05
Verkehrsfläche	0,62
Gesamtfläche	4,64
Einwohnerzuwachs	ca. 325
Wohneinheitenzuwachs	ca. 130

Mit dem Bebauungsplan wird eine planungsrechtliche Ordnung des Baublocks angestrebt. Er setzt den südlichen Teil des Plangebietes entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet (MI) fest. Abweichend vom Flächennutzungsplan wird das nördlich anschließende Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung einer Wohngebietsnutzung ist zum einen in der tatsächlichen Nutzung begründet, zum anderen in der Planungsabsicht, neben dem Wohnen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen.

Das allgemeine Wohngebiet wurde gegliedert. Dabei sind im WA<sub>1</sub>-Gebiet die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 nur ausnahmsweise zulässig, da hier die vorhandene Wohnnutzung bereits einer erhöhten Verkehrslärmbelastung ausgesetzt ist und die allgemeine Zulassung der Ausnahmen möglicherweise weitere Lärmbelastungen zur Folge hätte.

Im WA<sub>2</sub>-WA<sub>5</sub>-Gebiet dagegen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 allgemein zugelassen, da hier in erheblichem Umfang neuer Wohnraum geschaffen wird und damit der Bedarf an Versorgungsleistungen im Quartier steigt.

Im gesamten WA-Gebiet sowie im MI-Gebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, im MI-Gebiet zusätzlich Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen. Verkehrs- und flächenintensive Einrichtungen dieser Art entsprechen zum einen nicht den gewünschten zentrumsnahen Nutzungen und würden der vorhandenen und angestrebten Kleinteiligkeit im Bereich der Lange Straße widersprechen.

Die im östlichen Teilbereich vorhandenen gewerblichen Betriebe (Schlosserei und Bauunternehmung) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener und künftiger Wohnbebau-

ung und genießen Bestandsschutz. Hierdurch entsteht eine Konfliktsituation, die der Neuordnung bedarf. Bei einer Verlagerung der betrieblichen Standorte wird auf den Grundstücken, ähnlich wie auf den Nachbargrundstücken, die Möglichkeit einer Wohnbebauung eröffnet. Über die Festsetzung WA ist dies als städtebauliches Ziel definiert.

Die Geschossigkeit der Neubebauung entlang der Lange Straße paßt sich dem Bestand mit 2 - 3 Geschossen an, während sich der Blockinnenbereich mit 3 - 5 Geschossen an der bestehenden Geschossigkeit entlang der Wilhelmshöher Allee orientiert.

Neben der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken durch die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen bestimmt.

Dabei ist erforderlich, in den ehemals gewerblich genutzten Teilbereichen die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Eine städtebauliche Neuordnung und die Entzerrung einer Gemengelage von störendem Gewerbe und Wohnnutzung konnte nur durch die Auslagerung der Gewerbestandorte möglich werden. Dies konnte nur gelingen, indem auch die wirtschaftliche Komponente einbezogen wurde. Um hier eine Verträglichkeit von hoher Baudichte und Anpassung an die vorhandene Situation herzustellen, wurde ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt, auf dessen Ergebnissen die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen (s. auch Pkt. 2.9.1). Eine Einhaltung der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO ist unter der Berücksichtigung der erwähnten Zielsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung nicht möglich. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse durch das Neuordnungskonzept des Bebauungsplanes gesichert werden.

Im WA<sub>1</sub>- und WA<sub>4</sub>-Gebiet ist eine weniger hohe bauliche Verdichtung vorgesehen, da hier vorhandene Freiflächen, z. T. mit alten Obstbaumbestand gesichert werden sollen.

Im Bebauungsplangebiet werden z. T. im Bestand, z. T. bei der Neuplanung die Grenzabstände nach § 6 Abs. 4 - 6 und Abs. 9 unterschritten. Dies wird mit der Wahrung der baugeschichtlichen Bedeutung und der Erhaltung der Eigenart des Stadtteils begründet.

## **5.2 Erschließung/Versorgung**

### **5.2.1 Anliegerverkehr**

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke im Blockinnenbereich ist über Flächen gesichert, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind. Die geplante Gasse zwischen Lange Straße und Wilhelmshöher Allee ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Damit wird die Wegeverbindung zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich abgesichert und die gewünschte Durchlässigkeit des Blockes für die Fußgänger erzielt.

Anliegerverkehre zu den geplanten Gemeinschaftstiefgaragen werden mit Zufahrten über die Lange Straße abgewickelt.

### **5.2.2 Ruhender Verkehr**

Im gesamten Plangebiet ist der Bau von Parkhäusern unzulässig. Aufgrund der hohen baulichen Dichten werden in den WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebieten mindestens 80 % der nach der Stellplatzsatzung zulässigen Stellplätze in erdüberdeckten Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftstiefgaragen herzustellen sein.

### **5.2.3 Fußwege**

Die Fußwege an der Lange Straße sind zum Teil nicht ausreichend dimensioniert. Da dies nicht nur für den Teilbereich der Lange Straße gilt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, sondern für den gesamten Verlauf, und da der Ausbaustandard insgesamt verbesserungswürdig ist, soll für die Lange Straße ein Umgestaltungskonzept erarbeitet werden.

Für die Gestaltung des Teilstückes im Bebauungsplangebiet werden daher, bis auf die Baumstandorte im Westen, keine Festsetzungen getroffen.

Die Gasse als Nord-Süd-Querung soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Entlang der Wilhelmshöher Allee befinden sich ausreichend dimensionierte Fußwege.

#### **5.2.4 Fahrradwege**

Im Bebauungsplangebiet sind keine separat geführten Radwege vorhanden. Entlang der Wilhelmshöher Allee ist lt. Generalverkehrsplan ein Radweg geplant. Die Lange Straße und die Kunoldstraße ist als radfahrfreundliche Anliegerstraße deklariert.

#### **5.2.5 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie die Fernmeldekabel sind vorhanden. Gegebenenfalls muß zur Erschließung des Blockinnenbereiches noch ein Doppelkanal in die zwischen Wilhelmshöher Allee Haus Nr. 304 und 306 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche verlegt werden.

#### **5.3 Grünstrukturen und Freiraumkonzept**

Im östlichen und westlichen Teilbereich des Plangebietes, angrenzend an die ehemals gewerblich genutzten Areale befinden sich Vegetations- und Freiflächen, die als nicht überbaubare Flächen mit Teilpflanzbindung im Bebauungsplan gesichert werden. Ebenso wird der aus dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan entnommene Baumbestand als erhaltenswert festgesetzt.

Die ehemals gewerblich genutzten Standorte werden teilentsiegelt. Festsetzungen wie Dachbegrünung, neuzupflanzende Bäume und Fassadenbegrünung sollen zur ökologischen Aufwertung des Quartiers beitragen.

Die in der Blockmitte festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz hat die Baumbestandssicherung an ihrem südlichen Rand zur Folge und ergänzt das Freiraumkonzept in sinnvoller Weise.

Im Bereich der Wilhelmshöher Allee werden zum Erhalt der privaten Hausvorzonen bituminöse und betonierte Flächen ausgeschlossen.

#### **5.4 Darstellung und Bewertung der Eingriffe**

Der Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan geführt. Um hier bei der potentiell eröffneten Eingriffsmöglichkeit in das Potential Boden zu einem wertbaren Vergleich zwischen Bestand und Planung zu kommen, ist es notwendig, sowohl bestimmte Annahmen bzgl. des realen Versiegelungsgrades im Bestand als auch bzgl. des möglichen Neuversiegelungsgrades entsprechend der bauleitplanerischen Festsetzungen zu treffen.

##### **5.4.1 Bilanz**

Zur vereinfachten Berechnung des Versiegelungsgrades im Bestand wurden folgende Annahmen getroffen:

- Grundflächen von bestehenden Gebäuden und Überdachungen werden als 100 % versiegelt berechnet.
- Asphalt und nahezu fugenlose Betonoberflächen werden ebenfalls zur rechnerischen Vereinfachung als 100 % versiegelt berechnet.

- Schotterflächen, wassergebundene Decken und Pflasterflächen mit größeren Fugenanteilen werden zusammenfassend als 50 % versiegelt berechnet.

Berechnungsgrundlage ist die Bestandskarte vom Oktober 1994.

Die Annahmen bzgl. der Berechnung des potentiellen Neuversiegelungsgrades wurde nach Vorschlägen für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage der angenommenen maximalen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung getroffen:

- Die höchst zulässige GRZ wird als vollständig versiegelt berechnet, auch wenn die zulässigen Baugrenzen diese Ausnutzung im weit überwiegenden Anteil nicht zulassen.
- Die maximal zulässigen Überschreitungen der GRZ durch Grundflächen von Nebenanlagen werden mit einem Versiegelungsgrad von 60 % gerechnet, gemäß textliche Festsetzungen sind folgende Überschreitungen zulässig: WA<sub>1</sub>-, WA<sub>4</sub>- und WA<sub>5</sub>-Gebiet maximal 30 %, WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebiet maximal 50 % und MI-Gebiet bis maximal GRZ 0,8.

Tabelle: Vergleich überschlägige Versiegelungsgrade Bestand/Planung (Planung in der Tabelle fett gedruckt)

Gebietstyp GRZ/GFZ	Gebietsgröße -planimetriert-	vollversie- gelte Fläche	teilversiegelte Fläche	Gesamtversiegelungsgrad absolut (m <sup>2</sup> ) relativ %
WA <sub>1</sub> + WA <sub>4</sub> 0,4/0,7	12 215 m <sup>2</sup>	5 618 m <sup>2</sup>	1 480 x 0,5 = 740 m <sup>2</sup>	6 358 m <sup>2</sup> 52,0 %
WA <sub>1</sub> + WA <sub>4</sub> 0,4/0,9	12 215 m <sup>2</sup>	4 886 m <sup>2</sup>	1 466 x 0,6 = 879 m <sup>2</sup>	5 765 m <sup>2</sup> 47,2 %
WA <sub>2</sub> 0,5/1,6	7 955 m <sup>2</sup>	7 190 m <sup>2</sup>	200 x 0,5 = 100 m <sup>2</sup>	7 290 m <sup>2</sup> 91,6 %
WA <sub>2</sub> 0,4/1,2	7 955 m <sup>2</sup>	3 182 m <sup>2</sup>	1 591 x 0,6 = 955 m <sup>2</sup>	4 137 m <sup>2</sup> 52,0 %
WA <sub>3</sub> 0,5/1,2	5 335 m <sup>2</sup>	3 788 m <sup>2</sup>	1 320 x 0,5 = 660 m <sup>2</sup>	4 448 m <sup>2</sup> 83,4 %
WA <sub>3</sub> 0,5/1,2	5 335 m <sup>2</sup>	2 668 m <sup>2</sup>	1 334 x 0,6 = 800 m <sup>2</sup>	3 468 m <sup>2</sup> 65,0 %
WA <sub>5</sub> 0,5/1,2	2 089 m <sup>2</sup>	1 232 m <sup>2</sup>	90 x 0,5 = 45 m <sup>2</sup>	1 277 m <sup>2</sup> 61,1 %
WA <sub>5</sub> 0,5/1,2	2 089 m <sup>2</sup>	1 045 m <sup>2</sup>	313 x 0,6 = 188 m <sup>2</sup>	1 233 m <sup>2</sup> 59,0 %
MI 0,6/1,2	12 737 m <sup>2</sup>	9 274 m <sup>2</sup>	2 152 x 0,5 = 1 076 m <sup>2</sup>	10 350 m <sup>2</sup> 81,3 %
MI 0,6/1,2	12 737 m <sup>2</sup>	7 642 m <sup>2</sup>	2 548 x 0,6 = 1 529 m <sup>2</sup>	9 171 m <sup>2</sup> 72,0 %
B-Plangebiet ohne Straßenver- kehrflächen	40 331 m <sup>2</sup>			29 723 m <sup>2</sup> 73,7 %
B-Plangebiet ohne Straßenver- kehrflächen	40 331 m <sup>2</sup>			23 774 m <sup>2</sup> 58,9 %

Die Auswertung der vorstehenden Tabelle erlaubt den Schluß, daß die baugiebtsbezogenen planerischen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, wie zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen etc., greifen und für jeden Baugebietstyp zu einer möglichen Reduzierung des Gesamtversiegelungsgrades beitragen.

Am augenfälligsten ist die Verbesserung der Versiegelungsgrade innerhalb der Baugebiete WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>, wo die Differenz zwischen Versiegelungsgrad Bestand und Planung sowohl absolut als auch relativ am größten ist. Hier fallen die extrem hohen Bestandsversiegelungsgrade der ehemaligen Gewerbestandorte besonders ins Gewicht.

Ähnlich, aber deutlich abgeschwächt, verhält es sich bzgl. des Baugebiets MI, wobei hier der ehemals verbreitete Einsatz von Asphaltdecken und der hohe Anteil von Nebengebäuden ausschlaggebend ist. Für die Baugebiete WA<sub>1</sub>, WA<sub>4</sub> und WA<sub>5</sub> ist nur eine relativ geringe Differenz zwischen Bestand und Planung festzustellen. Dies liegt u. a. an den eher fast ausschließlich bestandssichernden Festsetzungen und den relativ geringen Versiegelungsgraden

im Bestand, was insbesondere die WA<sub>1</sub>- und WA<sub>4</sub>-Gebiete als traditionell dörfliche Randstrukturen mit gärtnerischer Nutzung der größeren Grundstücke auszeichnet.

Rein rechnerisch besteht mittel- bis langfristig ein zu erwartendes Entsiegelungspotential im Gesamtgebiet von 5 949 m<sup>2</sup>, was relativ den Gesamtversiegelungsgrad von 73,7 % auf 59 % senken hilft.

Als bedeutendste Bezugsgröße für die Abschätzung der potentiellen Eingriffsmöglichkeiten in das Potential Vegetation wird der Vergleich zwischen gegebenen Vegetationsflächen im Bestand und den festgesetzten 'gärtnerisch zu unterhaltenden Flächen' herangezogen.

Um hier zu einer potentiellen Eingriffsbestimmung zu gelangen, werden in folgender Tabelle dem Bestand an Vegetationsflächen/Gartenflächen die durch baugebietsbezogene Festsetzungen potentiell erreichbaren Mindestmaße an 'gärtnerisch zu unterhaltender Fläche' gegenübergestellt. Als Mindestmaße 'gärtnerisch zu unterhaltender Fläche' werden festgesetzt: WA<sub>1</sub> und WA<sub>4</sub> mindestens 45 %, WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> mindestens 25 %, WA<sub>5</sub> mindestens 35 % und MI mindestens 20 %.

Tabelle: Vergleich zwischen Bestand an reinen Vegetationsflächen/Gartenflächen und dem festgesetzten Mindestmaß 'gärtnerisch zu unterhaltender Fläche'

Gebietstyp	Gebietsgröße	Bestand	Planung	Gewinn/ Verlust +/- absolut
GRZ/GFZ		absolut/relativ	absolut/relativ	
WA <sub>1</sub> + WA <sub>4</sub> 0,4/0,9	12 215 m <sup>2</sup>	5 574 m <sup>2</sup> /45,6 %	12 215 x 0,45 = 5 497 m <sup>2</sup> /45,0 %	- 77 m <sup>2</sup>
WA <sub>2</sub> 0,4/1,2	7 955 m <sup>2</sup>	662 m <sup>2</sup> /8,3 %	7 955 x 0,25 = 1 989 m <sup>2</sup> /25,0 %	+ 1 327 m <sup>2</sup>
WA <sub>3</sub> 0,5/1,2	5 335 m <sup>2</sup>	887 m <sup>2</sup> /16,6 %	5 335 x 0,25 = 1 334 m <sup>2</sup> /25,0 %	+ 447 m <sup>2</sup>
WA <sub>5</sub> 0,5/1,2	2 089 m <sup>2</sup>	810 m <sup>2</sup> /38,8 %	2 089 x 0,35 = 731 m <sup>2</sup> /35,0 %	- 79 m <sup>2</sup>
MI 0,6/1,2	12 737 m <sup>2</sup>	2 387 m <sup>2</sup> /18,7 %	12 737 x 0,20 = 2 547 m <sup>2</sup> /20,0 %	+ 160 m <sup>2</sup>
B-Plangebiet				
Bilanz	40 331 m <sup>2</sup>	10 320 m <sup>2</sup> /25,6 %	12 098 m <sup>2</sup> /29,9 %	+ 1 778 m <sup>2</sup>

Die Auswertung der vorstehenden Tabelle ergibt, daß gesamtgebietsbezogen eine positive Bilanz durch die vorgeschlagenen Festsetzungen zu erwarten ist, die den Anteil von reinen Vegetationsflächen von derzeit ca. 25,6 % auf 29,9 % anwachsen läßt, was einer absoluten Zunahme von ca. 1 778 m<sup>2</sup> entspricht.

Bei näherer Betrachtung der Tabelle fällt auf, daß die größeren Umnutzungsbereiche WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> für diese positive Bilanz verantwortlich sind. Dies stellt sich analog zur Bodenversiegelung dar.

Für die Baugebietstypen WA<sub>1</sub> und WA<sub>4</sub> sowie WA<sub>5</sub> ist die Bilanz leicht negativ, wobei zu bedenken ist, daß der Anteil der versiegelten Flächen auch in diesen Bereichen leicht rückläufig ist, so daß der Anteil teilvegetationsfähiger Flächen leicht zunimmt. Als weiterhin ausgleichende Maßnahmen sind die vorgeschlagenen Festsetzungen bzgl. Dach- und Fassadenbegrünungen zu sehen.

Hinsichtlich des Eingriffs in den Gehölzbestand ist pauschal festzustellen, daß die vorgesehenen Baugrenzen Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand weitestgehend ausschließen. Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung lassen eher eine Zunahme und bessere Verteilung des Gehölzanteils annehmen.

#### **5.4.2 Boden/Geologie**

Aufgrund der positiven Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bezogen auf die Bodenversiegelung, es verbleibt ein überschlägig rechnerischer Gewinn von ca. 5 392 m<sup>2</sup> offener Bodenfläche, wird für das Potential Boden/Geologie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine positive Entwicklung, insbesondere für den belebten Oberboden, eingeleitet. Die potentiellen Eingriffe durch neu eröffnete Überbaumöglichkeiten werden durch Rückbaumaßnahmen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen mehr als ausgeglichen.

#### **5.4.3 Wasserhaushalt**

Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung für dieses Potential ist im wesentlichen der Gewinn versickerungsfähiger Bodenoberfläche und damit auch der verringerte Oberflächenabfluß von Belang. Die verringerte Belastung von Kanalisation und Vorflutern und die verbesserten Möglichkeiten der Grundwasserneubildung sind positiv zu beurteilen. Als in diesem Zusammenhang weiterhin förderliche Maßnahme wird die festgesetzte Regen-/Brauchwassernutzung mit Hilfe von Regenwasserzisternen für Neubauten und die vorgeschriebenen Dachbegrünungen betrachtet. Die angenommene Zunahme des 'Vegetationsvolumens' wird ebenso bzgl. der Wasserrückhaltung wirksam werden. Die potentiellen Eingriffe in dieses Potential werden durch die vorgeschlagenen Maßnahmen/Festsetzungen mindestens ausgeglichen.

#### **5.4.4 Klima/Lufthygiene**

Unter Einschluß der landschafts- und freiraumplanerischen Festsetzungen bedingt der aufzustellende Bebauungsplan ebenfalls in der Summe der Wirkungen für das örtliche Klima des Plangebiets eine Qualitätsverbesserung.

Klimameliorierende Wirkungen resultieren im wesentlichen aus folgenden Maßnahmen:

- Generelle Reduzierung von Aufheizungsflächen und -massen durch Gebäuderückbau, Flächenentsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung.
- Zunahme und bessere Verteilung der Großvegetation und verdunstungsfähiger Flächen.

Als synergistische, positive, bioklimatische Wirkungen aus den vorgenannten Maßnahmen sind im Plangebiet die Milderung von Temperatur- und Luftfeuchteextremen und die Verringerung von Luftstaubbelastungen zu erwarten. Aus lufthygienischer Sicht ist auch die durch die Bebauungsplanaufstellung eröffnete Auslagerungsmöglichkeit des emissionsträchtigen Autolackierbetriebes sehr zu begrüßen.

Da das Plangebiet lt. Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1, der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLFU) im immissionsbelasteten Teil des Kasseler Beckens liegt (s. auch Pkt. 2.9.3), erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe. Dieser Ausschluß basiert nicht allein aufgrund des höheren Schwefelgehalts, sondern aufgrund sonstiger Schadstoffemissionen.

Die potentiellen Eingriffe in dieses Potential durch neu eröffnete Überbaumöglichkeiten werden durch die o. g. Maßnahmen mehr als ausgeglichen.

#### **5.4.5 Naherholung/Freiraumnutzung**

Zur Verbesserung der Naherholungs- und Freiraumqualitäten werden folgende Vorhaben beitragen:

- Öffentlich nutzbare Querschließung des Plangebiets durch befahrbaren Wohnweg als Mischverkehrsfläche und damit bessere Anbindung des Quartiers und benachbarter Quartiere an die Wilhelmshöher Allee bzw. der Quartiere der Wilhelmshöher Allee an Altwahlershausen und dessen randliche Grün- und Freiflächen (Rammelsberg).

- Fußgängergerechterer Umbau der 'Lange Straße' (ist beabsichtigt, jedoch nicht über den Bebauungsplan geregelt).
- Minimierung von oberirdischen Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr durch Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen erdüberdeckt bzw. Tiefgaragen für rückwärtige Grundstücksbebauungen mit hohen Wohneinheitenzahlen (WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub>).
- Sicherung bzw. Entwicklung von gärtnerischen Flächen mit Mindeststandards auf allen potentiellen Baugrundstücken und damit optimierte Verteilung von Grünflächen.

Die vorstehend aufgeführten Planungsmaßnahmen in Verbindung mit dem Zuwachs an Gartengrundstücksflächen werden plangebietsbezogen zu einer spürbaren Verbesserung der Naherholungs- und Freiraumqualitäten führen. Die potentiellen Eingriffe in dieses Potential - hervorgerufen insbesondere durch rückwärtige Grundstücksbebauungen - werden durch die festgesetzten landschafts- und freiraumplanerischen Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen.

#### **5.4.6 Vegetation und Fauna**

Durch die Zunahme von vegetationsfähigen Flächen, insbesondere der Gartengrundstücksfreiflächen und des zu erwartenden Zuwachses an Laubgehölzen, wird sich das Lebensraumpotential für die Pflanzen- und Tierwelt positiv entwickeln.

Auf Festsetzungen bzw. Empfehlungen hinsichtlich zu verwendender Gehölzarten wird - soweit nicht im Plan durch textliche Festsetzungen bezeichnet - bewußt verzichtet. Dies begründet sich u. a. aus den absehbar unterschiedlichsten Standortbedingungen (Substrat, Besonnung, Raumverhältnisse etc.), die eine Anlehnung an die potentiell-natürliche Vegetation nicht zulassen. Eine Aufzählung von Arten hätte dabei relativ beliebigen Charakter und könnte auch nicht annähernd abschließend sein. Einer fachlichen auf den Einzelfall bezogenen Beratung hinsichtlich der im Freiraum zu verwendenden Pflanzenauswahl soll daher nicht vorgegriffen werden.

#### **5.4.7 Landschafts- und Stadtbild**

Mit der Standortauslagerung größerer Gewerbebetriebe, den Ergänzungen der Wohnbebauung und den damit verbundenen Grünflächen entsteht ein vielgestaltiges, deutlich aufgewertetes Landschafts- und Stadtbild.

#### **5.5 Darstellung der Minimierung, des Ausgleichs und Ersatzes**

Folgende Maßnahmen wurden im Landschaftsplan zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen:

1. Begrenzung der GRZ-Überschreitung.
2. Weitgehendes Freihalten der Freifläche von oberirdischen Stellplätzen durch den Bau von Tiefgaragen.
3. Anlegen verbleibender oberirdischer Stellplätze mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie Dachbegrünung und Berankung von Carports und Garagen.
4. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten der jeweiligen Hinterlieger.
5. Folgende Flächenanteile der Baugrundstücke sind in den einzelnen Teilbereichen als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten:

WA <sub>1</sub> -Gebiet	45 %
WA <sub>2</sub> -, WA <sub>3</sub> -, WA <sub>4</sub> -Gebiet	35 %
MI-Gebiet	20 %

6. Erhalt vorhandener, im Landschaftsplan dargestellter Laubbaumbestände.
7. Baumpflanzbindung pro angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche und Strauchpflanzbindung auf 20 % der gärtnerisch anzulegenden Flächen.
8. Pflanzbindung der im Plan eingetragenen Einzelbaumstandorte.
9. Baumpflanzbindung bei Stellplätzen.
10. Begrünung der Dachflächen auf Gemeinschaftsgaragen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 50 cm und Gehölzpflanzungen auf mindestens einem Drittel ihrer Dachfläche.
11. Begrünung der Gebäudefassaden, die auf einer Länge von 3,50 m keine Fenster aufweisen.
12. Anlegen eines Kinderspielplatzes nach den Anforderungen der Hessischen Kinderspielplatzverordnung.
13. Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 10 % bis zur Höhe von zwei Vollgeschossen.
14. Ausstattung der neu zu errichtenden Gebäude mit Regenwasserzisternen.
15. Unzulässigkeit bituminöser und betonierter Flächen in den privaten Hausvorzonen zur Wilhelmshöher Allee.
16. Umgestaltung der Lange Straße:
17. Festsetzung von teilwasserdurchlässigen Materialien für die interne Erschließung mit begleitender Baumpflanzung mit Rotdorn.
18. Stellung der Hauptgebäude.
19. Zulässigkeit von Solaranlagen und/oder Photovoltaik-Modulen auf Dachflächen.
20. Einfriedung der Grundstücke durch Schnitthecken.
21. Integration der Müllbehälterstandorte durch Vegetation oder baulich.

## **6. Übernahme aus Fachplänen**

### **6.1 Fachplan Landschaft gem. § 4 HENatG**

Die unter Pkt. 5.5 aufgeführten vorgeschlagenen Festsetzungen Nr. 1 - 15, 17 und 19 - 21 wurden aus dem Landschaftsplan in den Bebauungsplan in Form von zeichnerischen und/oder textlichen Festsetzungen übernommen.

Folgende Forderungen konnten nicht übernommen werden:

- Die vorgeschlagenen Baumstandorte am nördlichen Teilstück der Lange Straße wurden nicht übernommen, da sie außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Zudem sollte im Zuge laufender Kanalbauarbeiten in Teilen der Lange Straße und in der Kunoldstraße über ein Umgestaltungskonzept für den gesamten Straßenverlauf nachgedacht werden.
- Drei vorgeschlagene Baumstandorte im nördlichen Bereich der geplanten Gasse mußten entfallen, da hier eine Tiefgaragenverbindung vorgesehen ist. Die übrigen Baumstandorte entlang der Gasse wurden entwurfsabhängig leicht verändert.
- Die Festsetzungsvorschläge der Nr. 16 wurden nicht übernommen, da ein Umgestaltungskonzept für die gesamte Lange Straße erarbeitet werden soll, das u. a. straßenbegleitende



Fußwege und Parkstreifen überarbeiten und neu definieren soll. Im Bebauungsplan wird daher der Teil der Lange Straße, der innerhalb des Geltungsbereiches liegt, als ungegliederte Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- Die gärtnerisch zu unterhaltenden Flächen (Nr. 5) mußten, bezogen auf die WA<sub>2</sub>- und WA<sub>3</sub>-Gebiete von 35 % auf 25 % des Baugrundstückes zurückgenommen werden, da ansonsten das Ergebnis des städtebaulichen Gutachtens in Frage gestellt worden wäre.
- Die Stellung der Hauptgebäude (Nr. 18) wurde nicht textlich sondern zeichnerisch festgesetzt. Z. T. sind die Gebäude, die bereits auf der Grundlage nach § 34 BauGB baurechtlich genehmigt wurden mit extrem flachgeneigten Pultdächern versehen, die die Angabe einer Firstrichtung überflüssig machen. Flachdächer werden dort, wo sie sich in die vorhandene Struktur einpassen, nicht generell ausgeschlossen, sondern ausnahmsweise zugelassen.
- Der Landschaftsplan schlägt aus freiraumplanerischer Sicht eine Höhenbegrenzung der Gebäude im Gefälle von cityrandähnlicher Bebauung an der Wilhelmshöher Allee zum alten Ortskern Wahlershausen vor. Dies manifestiert sich im wesentlichen durch die Reduzierung der Geschößzahl im Blockinnenbereich gegenüber der festgesetzten Geschößzahl im Bebauungsplan.

Die Anzahl der Geschosse im Bebauungsplan basiert auf den Ergebnissen des städtebaulichen Gutachterverfahrens. Dabei wurden die Gebäudehöhen auch im Bezug auf Verschattungen als verträglich erachtet. Zudem wurden auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits Baugenehmigungen erteilt, die ebenfalls die Geschößzahlen des städtebaulichen Gutachtens beinhalten.

## 6.2. Gesamtabwägung

Wie oben erläutert konnten in begründeten Fällen nicht alle Forderungen des Landschaftsplanes in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Insofern können sich leichte Ausgleichsdefizite ergeben. Zu ihrer Minderung wurden zusätzliche über die Maßnahmen des Landschaftsplanes hinausgehende Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe getroffen:

- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch den Ausschluß von Parkhäusern.
- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch den Ausschluß von Tankstellen, Spielhallen und Vergnügungsstätten.
- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch ausschließende Festsetzungen von Heizungsanlagen, die Öl oder feste Brennstoffe verwerten.
- Ergänzung der anzupflanzenden Schnitthecken.
- Ergänzung der zu pflanzenden Einzelbäume.

Wie die im Ergebnis positiven Bilanzen (Pkt. 5.4.1) und die Bewertung des Verhältnisses zwischen Eingriff und Ausgleich im Bezug auf die verschiedenen Landschaftspotentiale (Pkt. 5.4.2 - 5.4.7) zeigen, kann von der Ausgeglichenheit der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe ausgegangen werden. Hierzu trägt im wesentlichen die Sanierung der ehemaligen Gewerbestandorte bei. Ihre Umnutzung zu einem qualitätsvollen Wohnstandort, die damit einhergehende Entsiegelung und Begrünung und nicht zuletzt der Wegfall störender Emissionen bedeuten für das gesamte Quartier eine Qualitätsverbesserung im landschaftsplanerischen wie im städtebaulichen Sinn.

**7. Bodenordnung**

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum.

**8. Kosten und Finanzierung**

Kosten für Grunderwerb oder Straßenausbau entstehen für die Stadt Kassel nicht.

Die Verlegung eines Doppelkanals verursacht Kosten in Höhe von ca. 170 000 DM.

Für die zu pflanzenden Bäume in der Lange Straße werden Kosten von ca. 50 000 DM entstehen.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 22.08.1995/16.01.1996/21.10.1996/17.03.1996