

# STADT KASSEL

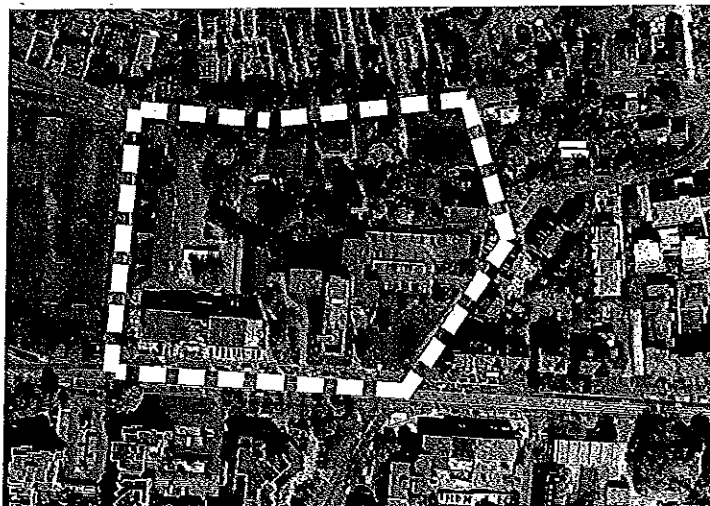
Bebauungsplan Nr. III / 41

An der Insel

1. Änderung

Begründung

29. Juni 2004



**Architekturbüro Köpping**  
34125 Kassel • Wallstraße 2 B  
t 0561-57 999 24 f 0561-57 999 25



---

	Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>0</b>	<b>Anlaß und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
2.1	Kommunale Entwicklungsplanung	4
2.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	6
2.3	Schutzgebiete	6
2.4	Satzungen	6
2.5	Hinweise	7
2.6	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	7
2.7	Umweltbericht	7
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	<b>9</b>
3.1	baulicher Bestand und Nutzung	9
3.2	Landschaftsgeschichte	11
3.3	Boden	11
3.4	Wasser	12
3.5	Klima	13
3.6	Arten und Lebensräume	14
3.7	Landschafts-/ Stadtbild	15
3.8	Freiraumbezogene Erholung	15
3.9	Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege entsprechend § 3 (2) Nr. 1-9 HENatG	16
3.10	Erschließung	17
<b>4</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>18</b>
4.1	Stadtentwicklung und Städtebau	18
4.2	Erschließung und Verkehr	19
4.3	Landschaftsplanerische Ziele	19
<b>5</b>	<b>Planungsinhalte und Umsetzung</b>	<b>21</b>
5.1	Nutzung und Bebauung	21
5.1.1	MI 1- Mischgebiet 1 (V - 0,6 / 2,1 - g)	21

---

---

5.1.2	MI 2- Mischgebiet 2 (IV / VII - 0,6 / 1,3 - g)	21
5.1.3	MI 3- Mischgebiet 3 (III - 0,3 / 0,6 -o)	22
5.1.4	MI 4 - Mischgebiet 4 (III - 0,4 / 0,8 -o)	22
5.1.5	Fläche für den Gemeinbedarf (III - 0,4 / 0,8 -o)	22
5.1.6	Strukturdaten	23
5.2	Erschließung und Verkehr	25
5.3	Landschaftsplanung und Grünordnung	25
5.3.1	Darstellung und Bewertung der Eingriffe	25
5.3.2	Festsetzungen	29
5.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	30
<b>6</b>	<b>Übernahme der Fachplanungen</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Gesamtabwägung</b>	<b>33</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>34</b>

## 0 Anlaß und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 28.01.02 die Aufstellung eines Bebauungsplanes als 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. B III/41 für das Gebiet zwischen Rammelsbergstraße, An der Insel, Lange Straße, Wilhelmshöher Allee und Schulstraße beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Blocks zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe am Fuß des Bergparks Wilhelmshöhe.

Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B III/41 seit dem 10.04.1976 rechtsverbindlich. Anlass der Planung war seinerzeit, den Bau des Hauses der Kirche sowie den Ausbau der Wilhelmshöher Allee planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei wurde der Bestand, z.B. die mittlerweile unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Straße "An der Insel" zu wenig berücksichtigt. Die projektbezogenen Festsetzungen sind mittlerweile überholt.

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 3,00 ha liegt nördlich der Wilhelmshöher Allee im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und wird von Schulstraße, Rammelsbergstraße und der Straße "An der Insel" eingegrenzt. Westlich grenzt ein Sportplatz und nördlich ein Friedhof an. Der nord-östliche Teil des Plangebietes gehört zum historischen Ortsteil Wahlershausen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden** durch die Rammelsbergstraße
- im Osten** durch die Straße "An der Insel" und die Lange Straße
- Im Süden** durch die Wilhelmshöher Allee
- Im Westen** durch die Schulstraße.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2-94)

Das Siedlungsrahmenkonzept vom Zweckverband Raum Kassel zeigt das Plangebiet als besiedelte Fläche in direkter Nachbarschaft zu dem zentralen Bereich an der Wilhelmshöher Allee und dem alten Dorfkern von Wahlershausen.

- 
- 2.1.2            KEP-Zentren (4-98, ergänzt 8-00)
- Im KEP-Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel wird das Plangebiet nicht mehr als zum Stadtteil- bzw. Nebenzentrum zugehörig eingestuft, liegt jedoch in direkter Nachbarschaft dazu.
- 2.1.3            Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel
- Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel (FNP, Fortschreibungsstand Juni 2001) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche im Südwesten, gemischte Baufläche im Norden und Fläche für den Gemeinbedarf auf dem Schulgelände ausgewiesen.
- Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Kassel-72 ist durchgeführt worden und die endgültige Beschlußfassung erfolgte am 19.03.03. Die "Wohnbaufläche" im Südwesten ist in "gemischte Bauflächen" geändert worden. Die Änderung ist seit dem 02.08.03 rechtswirksam.
- 2.1.4            Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel
- Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel nennt für das Planungsgebiet folgende Ziele:
- Erhalt und Weiterentwicklung der gartengeprägten Siedlungsformen als gut durchgrünte Siedlungsräume mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung
  - Weiterentwicklung der zentralen verdichteten Siedlungsbereiche als durch gemischte Nutzung geprägte städtische Siedlungsräume
  - Erhalt und qualitative Aufwertung siedlungsinterner Grünflächen und der Straßenräume als wohnungsnaher Freiräume
  - so weit wie möglich durchlässige Bodebooberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung, Begrenzung der Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen.
- Folgende Konflikte, Probleme werden aufgeführt:
- Überwärmung, hoher Versiegelungsgrad
  - Verrohrungsstrecken der Drusel und des Schlossteichgrabens
- 2.1.5            Regionaler Raumordnungsplan
- Im regionalen Raumordnungsplan Nordhessen (2000) sind das Plangebiet und die angrenzenden bereits bebauten Flächen als Siedlungsbestand dargestellt. Der nördlich angrenzende Rammelsberg ist als regionaler Grünzug, Bereich mit besonderer Klimafunktion und Bereich für die Landschaftsnutzung und Pflege ausgewiesen.
- 2.1.6            Landschaftsrahmenplan Nordhessen
- Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen (2000) ist zum Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussage getroffen.
- 2.1.7            Bebauungsplan
- Das Plangebiet ist der Geltungsbereich des seit dem 10.04.1976 rechtsverbindlichen
-

Bebauungsplanes B III/41, der mit diesem Verfahren geändert werden soll. Der Bebauungsplan von 1976 sieht im süd-westlichen Teil des Plangebietes allgemeines Wohngebiet mit zulässiger GRZ bis zu 0,6 und einer GFZ von 1,0, im östlichen Teil Mischgebiet mit zulässiger GRZ bis zu 0,3 und einer GFZ bis 1,1 vor. Der Bereich der Reformschule ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt (siehe folgende Seite).

Landschaftsplanerische Festsetzungen sind im bisher gültigen Bebauungsplan nicht enthalten.

## 2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplanerischer Fachbeitrag aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte gem. § 4 HeNatG in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

## 2.3 Schutzgebiete

### 2.3.1 Denkmalschutz

Die Gebäude "An der Insel" 1 und 3 sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen. Es handelt sich hierbei um giebelständige Fachwerkbauwerke des mittleren 18. Jahrhunderts. Diese zwei Gebäude gehören zum alten Ortskern Wahlershausen und sind Teil einer geschützten Gesamtanlage gem. Hessisches Denkmalschutzgesetz. Das Gebäude "An der Insel 5" ist im Laufe des Planverfahrens mit Zustimmung des Landesdenkmalamtes abgerissen worden.

Ebenfalls als Einzeldenkmal geschützt sind die neoklassizistischen Gebäude Rämmelsbergstraße 21 und 23, erbaut um 1915, und das Schulgebäude in der Schulstraße, erbaut um 1904. Der dreigeschossige historische Putzbau hat eine achsensymmetrische Fassade und ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen.

### 2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen bez. des Landschafts- und Naturschutzes liegen im Plangebiet nicht vor. Ein großer Teil des Altbaumbestands unterliegt der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel. Die Alleebäume entlang der Wilhelmshöher Allee unterliegen dem besonderen Schutz des § 15 des Hess. Naturschutzgesetzes.

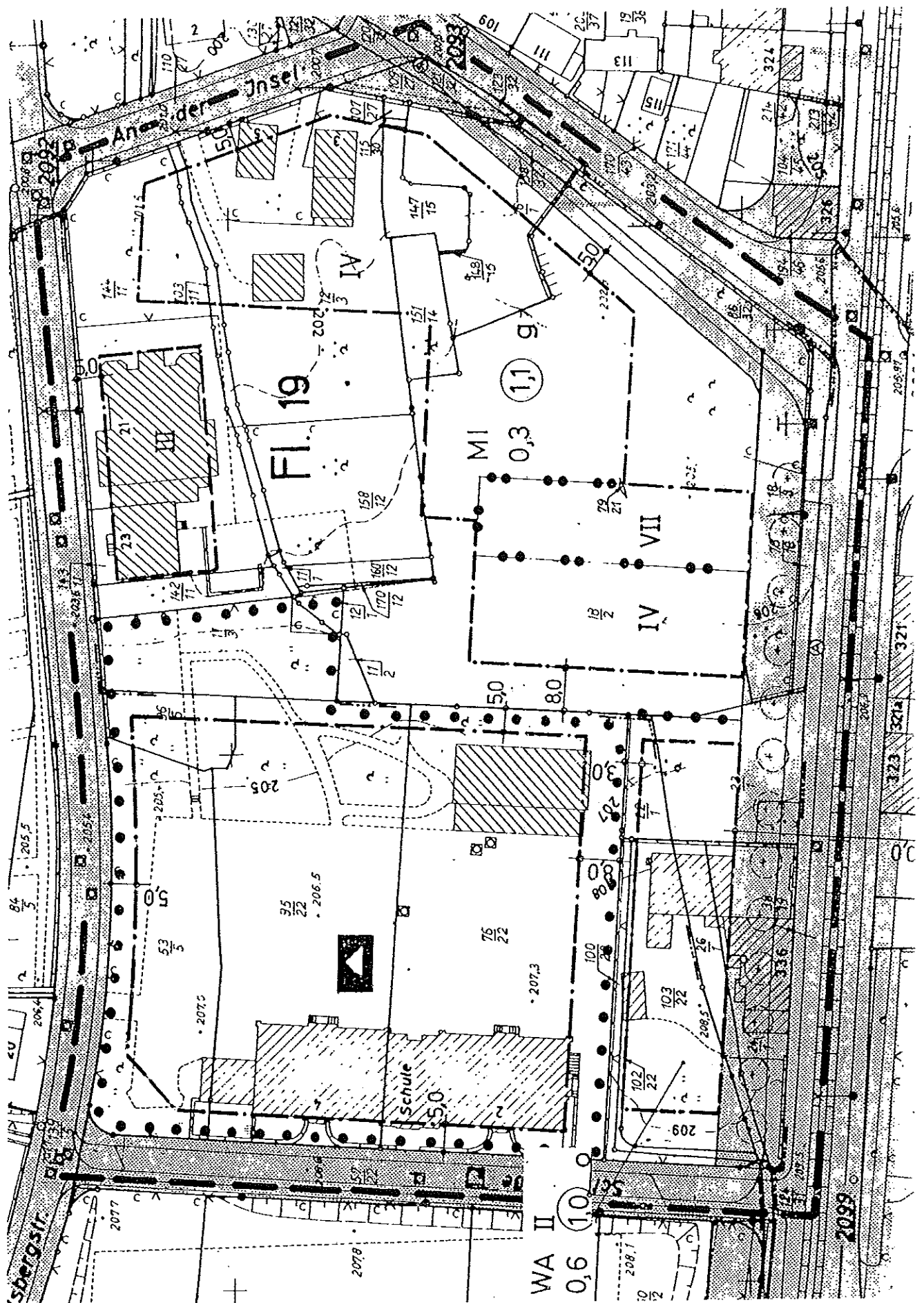
Die Uferbereiche der Fließgewässer stehen unter besonderem Schutz des § 68 HWG. Da die Fließgewässer innerhalb des Plangebietes verrohrt sind, wird der Schutz der Uferbereiche nur bei Offenlegung des Gewässers wirksam.

## 2.4 Satzungen

### 2.4.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich (Zone 4 nach § 6 Abs. 2, keine Reduktionszone).

Bebauungsplan III/41 Satzung vom 10.4.1976



**2.4.2 Baumschutzsatzung**

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

**2.5 Hinweise**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der geplanten Zone B1 des Heilquellenschutzgebietes Wilhelmshöhe.

**2.6 Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in Form einer Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes (siehe folgende Seite) am 11.09.02 in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Wilhelmshöhe sowie als öffentlicher Aushang zur Einsicht und Anhörung im Planungsamt der Stadt Kassel vom 09.09.02 bis einschließlich 20.09.02 statt.

Folgende Anregungen und Einwände wurden im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes im Ortsbeirat gemacht:

- Es wurde angeregt, im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes verkehrsregelnde Maßnahmen durchzuführen, um dem Problem des Parksuchverkehrs und dem Pkw- Verkehr bei Schulanfang und -schluss der Reformschule entgegenzuwirken.
- Eine Bürgerin beklagte den schlechten baulichen Zustand der denkmalgeschützten Gebäude besonders des Gebäudes "An der Insel" 5.

Beide Einwände sind nicht über das Bebauungsplanverfahren regelbar.

**2.7 Umweltbericht****Merkmale des Vorhabens**

Das bauplanungsrechtliche Vorhaben muß nach § 3c UVPG und der Anlage 1 nicht einer allgemeinen Vorprüfung auf ihre UVP-Pflicht unterzogen werden.

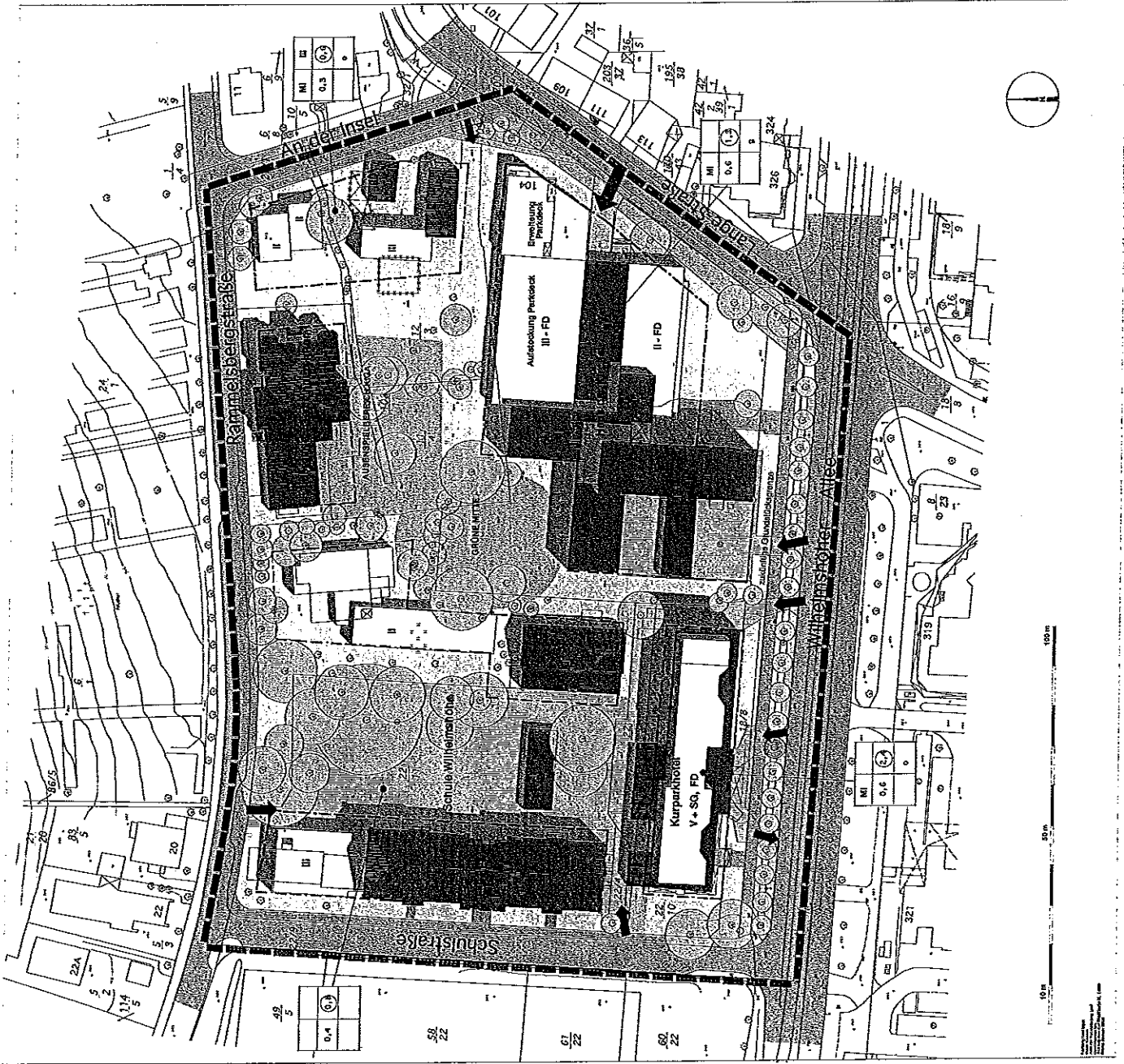
Die Ziffer 18.1 der Anlage 1 trifft hier nicht zu, da es sich um ein Vorhaben im beplanten Innenbereich handelt und die Bettenzahl der zusätzlich geplanten Geschosse des Hotels deutlich unter dem Schwellenwert der Ziffer 18.1.2 bleibt.



Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§8 (7) BauGB)

- Fliesen und Holzbohlen
- Cobblestein
- Gebäude gepflast
- Grundstücksfußböden
- Gefüllflächen
- Gehweg
- Fahrbahn
- Grundstückflächen stark veralagert
- Radweg
- Erdicht. Ausk. abzunehmende Gebäuhöhe
- zu erhaltende Bäume
- Bäume gefällt
- neue/rückgebaute Oberflächennutz.
- Straßenbahn
- Grenzungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhepunkte
- Großen, teilweise wasserführend
- Mischgebiet (§ 8 BauNVO)
- GRZ, Grundflächenzahl
- GFZ, Geschossflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstanzahl
- Baugrenze
- alte Bauwerke
- geschlossene Bauweise



### 3 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 3.1 baulicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe/ Wahlershausen am Fuße des Bergparks Wilhelmshöhe. In östlicher Richtung befindet sich der Fernbahnhof und das Nebenzentrum "Wilhelmshöher Allee", in westlicher Richtung wichtige Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie z.B. der Hessische Rundfunk, die Kurhessentherme und das Schloss Wilhelmshöhe mit dem Bergpark.

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist sehr heterogen, sowohl in Bezug auf Nutzung als auch Baustruktur.

In unmittelbarer Nachbarschaft stehen hier alte dörfliche Fachwerkhäuser, ein Verwaltungsbau aus den 70-er Jahren, ein neoklassizistisches Bauwerk, ein Schulgebäude aus der Jahrhundertwende und ein Hotelgebäude aus jüngerer Zeit.

Die Gebäude und Nutzungen im Einzelnen:

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich das 4-geschossige Kurparkhotel der Fischer GmbH, ein Gebäude mit Flachdach aus den 70-er Jahren. Die Anlieferung und der PKW-Kundenverkehr erfolgt über eine Zufahrt von der Wilhelmshöher Allee und eine Zufahrt von der Schulstraße. Außerdem gibt es eine Besucher-Taxivorfahrt an der Wilhelmshöher Allee. Das Grundstück des Kurparkhotels ist in hohem Maße versiegelt.

Östlich davon grenzt das Haus der Kirche an, ein größerer Gebäudekomplex mit bis zu 7 Geschossen und einem Parkhaus. Dieses für die 70-er Jahre typische Solitärgebäude gehört der evangelischen Kirche Kurhessen Waldeck und beherbergt im Wesentlichen deren Verwaltung und dient als Tagungshaus.

Das Hotelgebäude und der 7-geschossige Teil des Hauses der Kirche stehen in der Gebäudeflucht der Wilhelmshöher Allee.

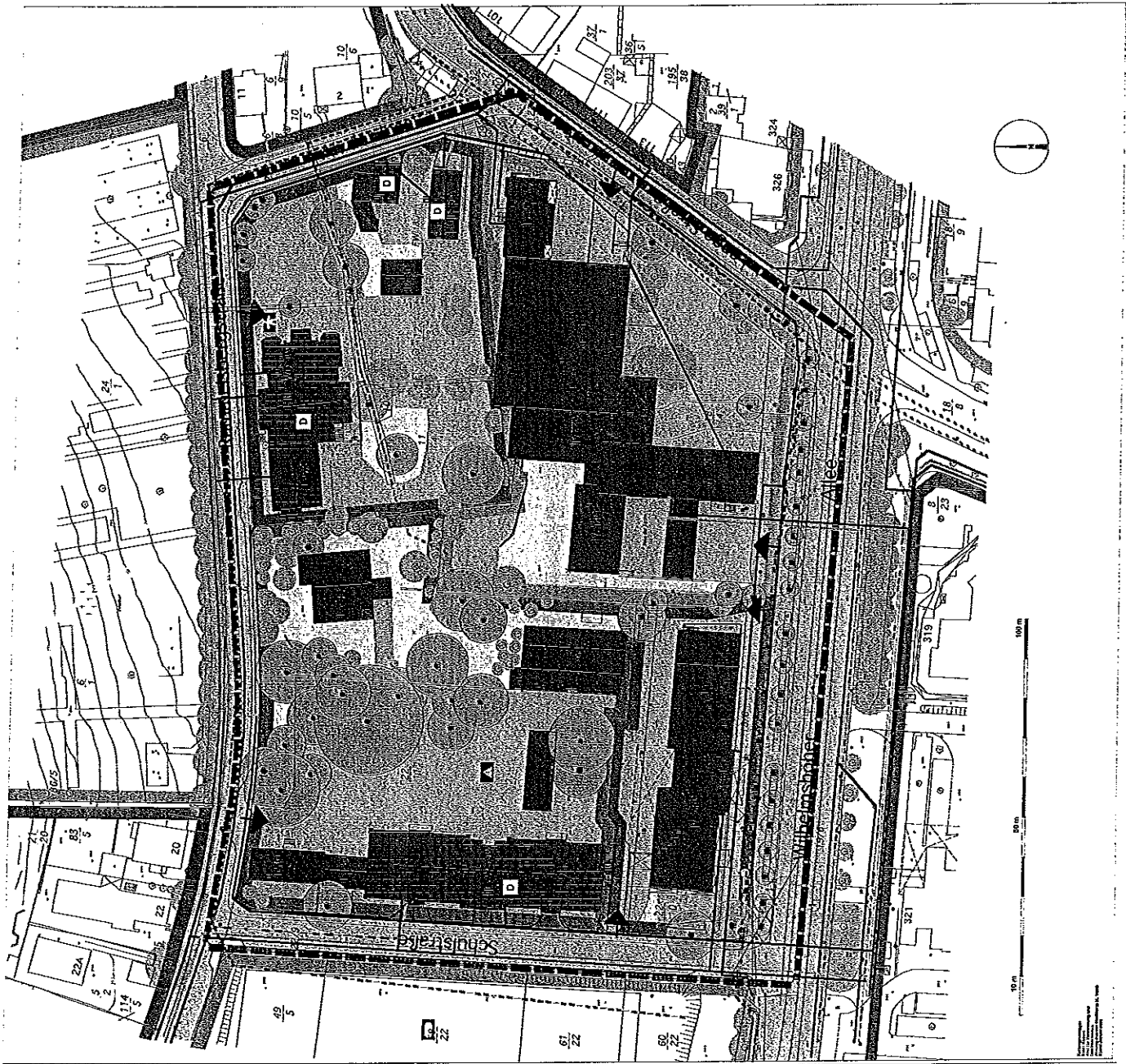
Parallel zur Schulstraße befindet sich das Gebäude der Reformschule der Stadt Kassel, ein historischer 3-geschossiger Schulbau aus dem Jahre 1904. Neuere Ergänzungsbauten sind auf dem Schulhof und direkt angrenzend erstellt worden. Die Freiflächen der Schule sind durch dichten Altbaumbestand mit teilweise sehr großkronigen imposanten Einzelbäumen bestimmt. Die Flächen unter den Bäumen sind größtenteils als Schulhof asphaltiert oder in den nicht befestigten Bereichen durch häufiges Begehen fast vegetationsfrei.

Das Gebäude Rammelsbergstraße 23 wird von der evangelischen Kirche Kassel Wilhelmshöhe als Kindergarten genutzt. Das Hauptgebäude Rammelsbergstraße 21 orientiert sich mit seiner auffälligen, neoklassizistischen Fassade nach Osten zum alten Ortskern Wahlershausen hin. Die bisherige Nutzung als Gemeindezentrum wurde aufgegeben, die Nachfolgenutzung steht noch nicht fest. Die südlich angrenzende Grünfläche ist der Aussenspielbereich für den Kindergarten.

Reste alter dörflicher Bebauung sind entlang der Straße "An der Insel" vorhanden. Diese freistehenden oder auch doppelhausartigen, zweigeschossigen historischen Fachwerkhäuser stehen giebelständig zur Straße. Kleinere Nebengebäude, die als Ställe oder von kleinen Handwerksbetrieben genutzt wurden, ergänzen die Bebauung. Die Grundstücksflächen sind groß und der Anteil der überbauten oder anderweitig versiegelten Flächen klein. Diese ehemaligen Wohngebäude unterliegen dem Denkmalschutz, sind allerdings in einem schlechten Bauzustand und werden z.Z. nicht bewohnt.

Planzeichenklärung

	Grün des städtischen Geltungsbereiches (§8 (7) BauGB)
	Platz und Nutzungen
	Weinbaulichen
	Platz für den Gemeinbedarf, Schule
	Gemeinde Baugflächen
	Gehflächchen
	Kindergarten
	Sportplatz
	Bauliche Anlagen
	Gebäudebestand
	Fisch- bzw. Trawinführung
	Zufahren von Teilgaragen oder Parkplätzen
	Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung SD = Satteldach, BI = Flachdach FD = Flachdach, MD = Mansarddach Hinweise zu Bauzeit und Erhaltungszustand PV = Fachwerk 16. JH = 16. Jahrhundert 17. JH = 17. Jahrhundert 18. JH = 18. Jahrhundert 70er = ab 1970-1980
	PKW 16, JH
	Verkehrs- und Freizeitanlagen
	Pub- und Restrukturverbund
	Stark versiegelte Flächen Asphalt- und Betonflächen, Pflasterflächen mit geringen Abflusswert
	begünstigte Flächen
	vogelstreu, unversiegelte Fläche
	Baumstümpfe
	zu erhaltende Bäume
	vermehrte Gewässer
	Schutzgebäude
	Umsetzung von Grünanlagen (Einweckeln, zu dem Grünflächenrat übertragen)
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturgüter), zu dem Grünflächenrat übertragen
	techn. Infrastruktur
	Schmutz- / Mischwasserkanal
	Fogwasserkanal
	Wasser
	Gas
	Elektr.



### 3.2 Landschaftsgeschichte

Kartenausschnitte von 1835 und 1859 zeigen, dass das Planungsgebiet damals überwiegend als Grünland genutzt wurde ('Die Schmiedewiesen'). Am Ost- und Südrand ist bereits Bebauung vorhanden. Die Häuser am Ostrand des Planungsgebietes ('An der Insel') sind zumindest teilweise noch vorhanden und als Denkmäler geschützt. Die auf den historischen Kartenausschnitten erkennbaren Gebäude an der Wilhelmshöher Allee wurden in den 70 er Jahren durch Neubebauung ersetzt. Der Schlossteichgraben und die Drusel sind noch als überwiegend offen geführte Gewässer erkennbar.

### 3.3 Boden

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand des Kasseler Beckens im Bereich von Flussaufschüttungen der Drusel (Ton- und Sandschichten z.T. mit Basalt- und Quarzgerölleinlagerungen über oberem Buntsandstein). Am nördlich angrenzenden Rammelsberg treten die Ton- und Mergelschichten des oberen Buntsandsteins an die Oberfläche. Die Kuppe des Rammelsberges wird von Kalkstein des unteren Muschelkalks gebildet. In den südlich und östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen ist der Obere Buntsandstein mit Löss überdeckt.

Das natürliche Relief des Planungsgebietes ist bestimmt durch seine Lage im Bereich des Zusammenflusses von Schlossteichgraben und Drusel. Der tiefste Punkt liegt am Ostrand des Gebietes an der Einmündung der Straße 'An der Insel' in die Lange Straße (ca. 200 m ü. NN). Richtung Norden (Rammelsberg) und Südwesten steigt das Gelände leicht an. Der höchste Punkt liegt im Bereich der Einmündung der Schulstraße in die Wilhelmshöher Allee (ca. 210 m ü. NN).

Die natürlichen Standortverhältnisse wurden im Lauf der Jahrhunderte durch Eingriffe in das Gewässernetz durch Aufschüttungen und Bebauung / Flächenversiegelung tiefgreifend verändert. Heute ist das Gebiet zu mehr als 60 % überbaut bzw. versiegelt. Auch auf den übrigen Flächen sind die Bodenverhältnisse stark verändert und die natürlichen Bodenfunktionen teilweise eingeschränkt. Lediglich im Ostteil des Gebietes sind noch Teilflächen mit wenig gestörten Bodenverhältnissen vorhanden.

#### Bewertung

Natürliche, gewachsene Böden mit uneingeschränkten Bodenfunktionen sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden.

In Teilbereichen - insbesondere im Ostteil des Gebietes - sind die Böden zwar durch Eingriffe in den Wasserhaushalt und das Relief verändert, die natürlichen Bodenfunktionen sind jedoch fast uneingeschränkt erhalten. Diese Flächen werden hoch bewertet.

Die durch Teilversiegelung, Verdichtung und intensive Nutzungen beeinträchtigten Böden, deren natürliche Bodenfunktionen teilweise gestört bzw. eingeschränkt sind, werden der mittleren Wertstufe zugeordnet.

Im größten Teil des Planungsgebietes sind die Böden überbaut bzw. versiegelt oder durch Bodenverdichtung und intensive Nutzung so stark verändert, dass die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend eingeschränkt oder aufgehoben sind. Diese Flächen werden gering bewertet.

### 3.4 Wasser

#### Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet wird von der Drusel im Osten und dem Schlossteichgraben im Süden tangiert. Beide Gewässer sind verrohrt. Die Verrohrung der Drusel beginnt ca. 150 m südlich der Wilhelmshöher Allee und verläuft parallel zur Baunsbergstraße (unter dem Gehweg) zur Langen Straße, wo sie östlich der Straße 'An der Insel' endet und in ein offen geführtes, gemauertes Bachbett übergeht. Die Verrohrungsstrecke innerhalb des Planungsgebietes besteht aus einem Natursteingewölbe (Höhe ca. 2,50 m). Die Bachsohle liegt in einer Tiefe von 2,60 m (bei der Tiefgarageneinfahrt am Haus der Kirche) und 4,12 m (nördlich der Querung der Wilhelmshöher Allee) unter der Oberfläche. (Quelle: Bestandsaufnahme des Wasserlaufes durch das Büro Oppermann im Auftrag des KEB, Stand: März 2002).

Der Schlossteichgraben, der aus dem Bergpark parallel zur Wilhelmshöher Allee bis zur Schulstraße als offenes Gewässer fließt, verläuft ab der Schulstraße verrohrt parallel zur Wilhelmshöher Allee und mündet an der Langen Straße über ein Absturzbauwerk in die dort ebenfalls verrohrte Drusel. Der Schlossteichgraben hat im Vergleich zur Drusel eine wesentlich kontinuierliche Wasserführung, die sich vor allem dadurch erklärt, dass der Einzugsbereich wesentlich kleiner ist, wenig versiegelte Flächen enthält und die Wasserführung durch den Schlossteich (Lac) gepuffert ist.

Historischen Karten zeigen, dass der Schlossteichgraben verlegt wurde. Sein früheres Bett führte diagonal durch das Planungsgebiet und mündete östlich des heutigen Hauses der Kirche in die Drusel. Ein weiterer Wassergraben verlief nördlich parallel zum Schlossteichgraben. Sein Verlauf ist als Parzelle zwischen dem Haus der Kirche und dem Gemeindehaus / Kindergarten noch ablesbar. Dieser Graben wurde ebenfalls verrohrt und östlich der Straße 'An der Insel' an die Verrohrung der Drusel angeschlossen.

#### Grundwasser

Wegen der Lage im Bereich der Sohle des Druseltales ist im Planungsgebiet natürlicherweise mit oberflächennahem Grundwasservorkommen zu rechnen. Allerdings ist die Grundwasserergiebigkeit in den Ton- und Schluffsteinschichten des hier anstehenden oberen Buntsandsteins sehr gering. Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit ist mittel bis gering (Quelle: Standortkarte von Hessen / Hydrogeologische Karte, Blatt 4722, Kassel).

Die potenzielle Eignung der Böden für die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Planungsgebiet gemäß der Versickerungsstudie der Stadt Kassel gering (Hydrologische und hydraulische Untersuchung zu dezentralem Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser in Kassel, 1993).

Die Grundwassersituation im Planungsgebiet wurde durch die Verlegung und Verrohrung der Drusel und des Schlossteichgrabens, durch Auffüllungen (insbesondere im Bereich der Wilhelmshöher Allee), Abgrabungen und Tiefgeschosse der Gebäude stark verändert und insgesamt trockenere Bodenverhältnisse hergestellt.

Das Planungsgebiet weist einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf, mehr als 60 % der Gesamtfläche sind überbaut oder versiegelt. Auch Teile der nicht versiegelten Flächen - insbesondere im Bereich des Schulhofes - sind durch intensives Begehen so stark verdichtet, dass kaum noch Niederschlagswasser versickern kann. Ein Fünftel des Gebietes wird von dauerhaft bewachsenen Böden eingenommen, auf denen das Niederschlagswasser ungehindert versickern kann.

### Bewertung

Flächen mit ungestörten Grundwasserverhältnissen sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden. Alle bewachsenen Flächen, auf denen das Niederschlagswasser uneingeschränkt versickern kann, werden hoch bewertet.

Die teilversiegelten, teilweise stark verdichteten und weitgehend vegetationslosen Flächen mit stark eingeschränkter Versickerungsfähigkeit werden der mittleren Wertstufe zugeordnet.

Alle versiegelten und überbauten Flächen werden gering bewertet.

## 3.5

### Klima

Gemäß der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (1999) ist das Planungsgebiet Teil einer dicht bebauten Zone, die vom Betriebshof der KVG über den gesamten Ortskern von Wahlershausen einschließlich der Bebauung beidseits der Wilhelmshöher Allee bis in den Bereich des Bahnhofes Wilhelmshöhe reicht. Diese Flächen werden als 'Überwärmungsgebiet 2. Stufe' (von insgesamt 3 Überwärmungsstufen) charakterisiert. Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den teilweise waldartig bewachsenen Rammelsberg, der in Verbindung mit den ausgedehnten Waldflächen des Habichtswaldes steht und zusammen mit den angrenzenden unbebauten Flächen wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen für die nahe gelegenen Überwärmungsgebiete ausübt.

Eine besondere Rolle für den Transport der Frisch- und Kaltluft spielt dabei der Bereich um den Wasserfallgraben nördlich des Rammelsberges. Auch die 'Bebauungsschneise' im Zug der Wilhelmshöher Allee hat gemäß der oben genannten Klimafunktionskarte Bedeutung als Durchlüftungsbahn bei windstarken Wetterlagen.

Der westlich des Planungsgebietes gelegene Sportplatz wird als 'hochaktives Kaltluftentstehungsgebiet' bewertet, das zumindest für seine direkt benachbarten dicht bebauten Flächen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen erfüllt.

Kleinklima innerhalb des Planungsgebietes

Der hohe Versiegelungsgrad insbesondere im südlichen und westlichen Teil des Planungsgebietes beeinflusst das Kleinklima ungünstig durch

- starke Aufwärmung bei Sonneneinstrahlung
- verminderte Abkühlung durch Wärmespeicherung der versiegelten Oberflächen
- Bildung trockener Luft durch verminderte Verdunstungsrate.

Hinzu kommen die verkehrsbedingten Immissionen im Nahbereich der stark belasteten Wilhelmshöher Allee und des Kreuzungsbereiches Lange Straße / Baunsbergstraße.

Demgegenüber wirken die dichten Baumbestände insbesondere im Nordteil des Gebietes ausgleichend auf das lokale Klima durch

- Beschattung versiegelter Flächen, Verminderung der Aufheizung,
- Erhöhung der relativen Luftfeuchte durch gleichmäßige und relativ hohe Verdunstungsrate der Bäume,
- Staubfilterung.

### Bewertung

Wegen der kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen werden die Baumkronen und alle davon überschirmten Flächen hoch bewertet.

Alle anderen bewachsenen Flächen, die ebenfalls - wenn auch in deutlich geringerem Maß als die Baumkronen - günstige Wirkung auf das Kleinklima haben, werden der mittleren Wertstufe zugeordnet.

Alle versiegelten, überbauten oder sonstigen vegetationslosen Fläche, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, werden gering bewertet.

## 3.6

### Arten und Lebensräume

Wie bereits in den vorigen Kapiteln beschrieben - sind im gesamten Planungsgebiet die natürlichen Standortverhältnisse durch Eingriffe in das Gewässernetz, Veränderungen des Reliefs, Überbauung und Flächenversiegelung tiefgreifend verändert, so dass keine naturnahen Biotoptypen mehr vorhanden sind. Etwa 60 % des Planungsgebietes sind überbaut oder versiegelt. Auf den vegetationsbestimmten Flächen des Planungsgebietes sind folgende Biotoptypen vorhanden:

#### Gärtnerisch gestaltete Grünflächen

Den weitaus größten Teil der bewachsenen Flächen des Planungsgebietes nehmen gärtnerisch gestaltete Grünflächen ein. Solche Flächen befinden sich auf dem Grundstück um das Haus der Kirche, um das Gemeindehaus mit Kindergarten und Kinderspielplatz sowie kleinflächig auf der Westseite der Schule und des Hotels. Diese Flächen sind teilweise von großkronigen Laubbäumen überschirmt (s.u.). Ansonsten sind sie weitgehend von Rasenflächen und flächenhaften Ziergehölzpflanzungen bestimmt.

#### Ehemalige Obstgärten

Das Grundstück zwischen dem Haus der Kirche und dem Gemeindehaus wurde früher überwiegend als Garten genutzt. Insbesondere im Westteil des Grundstückes sind noch mehrere ältere Obstbäume und andere Gartengehölze (Flieder, Holunder, Blumenhartriegel) vorhanden. Der größte Teil des Grundstückes wird von Rasenflächen eingenommen, die regelmäßig gemäht werden. Ansonsten wird das Grundstück derzeit nicht genutzt.

Besonders hervorhebenswert ist der Gehölzstreifen am Südrand des Grundstückes entlang einer früheren Grabenparzelle. Dort stehen mehrere großkronige, teilweise mehrstämmige Eschen, eine großkronige Linde sowie mehrere Birken, Holunder, Flieder und Hartriegel.

#### Von Bäumen überschirmte vegetationsfreie Flächen

Der nordöstliche Teil des Schulgeländes ist größtenteils aufgrund von Beschattung durch Baumkronen und intensives Begehen fast vegetationslos. Am nordöstlichen und südlichen Rand stehen Nadelbaumgruppen, alle übrigen sind Laubbäume, darunter auch einzelne Obstbäume.

#### Baumbestand

Im Planungsgebiet ist eine große Anzahl von Einzelbäumen und Baumgruppen vorhanden. Ein großer Teil dieser Bäume ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt (alle Bäume mit einem Stammumfang von mindesten 80 cm gemessen in 1 m Höhe).

Die Bäume entlang der Wilhelmshöher Allee (junge Linden) sind als Alleebäume durch § 15 d Nr. 6 HENatG geschützt.

#### Bewertung

Das Planungsgebiet ist ein überwiegend städtisch geprägter Raum mit teilweise hohem Versiegelungsgrad. Die bewachsenen Flächen sind überwiegend gärtnerisch gestaltet und gepflegt.

Als einzige naturnähere Elemente sind die Baum- und Gehölzbestände zu nennen. Diese sind zum großen Teil durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel oder durch § 15 d Nr. 6 HENatG geschützt.

### 3.7 Landschafts-/ Stadtbild

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes wird von den Horizont bildenden bewaldeten Kuppen des Habichtswaldes im Westen und dem Rammelsberg im Norden geprägt. Fernblicke Richtung Habichtswald und Bergpark / Schloss Wilhelmshöhe sind von der Schulstraße und Rammelsbergstraße über das westlich angrenzende Sportplatzgelände sowie vor allem in der Achse der Wilhelmshöher Allee möglich.

Innerhalb des Planungsgebietes selbst sind wie schon unter Punkt 3.1 und 3.6 sehr unterschiedliche Siedlungs- und Freiraumtypen vorhanden.

Die Wilhelmshöher Allee ist eine dominante städträumliche Achse, die vom Schloss Wilhelmshöhe bis in die Innenstadt führt. Im Zuge des Ausbaus wurde die straßenparallele Baumachse mit der Anpflanzung einer Lindenreihe bis zur Schulstraße verlängert. Diese Baumreihe ist ein wesentliches gestaltendes Element im Straßenraum der Wilhelmshöher Allee, die ansonsten in diesem Bereich von sehr heterogener Bebauung begleitet wird.

#### Bewertung

Folgende Elemente im Bereich des Planungsgebietes haben besondere Bedeutung für das Stadt-/ Landschaftsbild:

- Stadtachse Wilhelmshöher Allee mit beidseitiger Alleebaumreihe
- denkmalgeschützte Einzelgebäude (Schulhaus, Gemeindehaus)
- Ortskern von Wahlershausen / Lange Straße mit denkmalgeschützten Fachwerkhäusern am Ostrand des Planungsgebietes und der Drusel mit begleitenden Baumgruppen (außerhalb des Planungsgebietes)
- großkroniger Laubbaumbestand im gesamten Planungsgebiet, insbesondere im Schulgelände und nördlich des Hauses der Kirche.

### 3.8 Freiraumbezogene Erholung

Das Planungsgebiet ist für die freiraumbezogene Erholung nur privat nutzbar. Es gibt innerhalb des Gebietes keine öffentlichen Wege und keine öffentlich zugänglichen Freiflächen.

Intensive freiraumbezogene Nutzung erfolgt im Bereich des Schulgeländes. Die Freiflächen um die Schule werden von den Schülern in den Pausen den ganzen Tag über zum Spielen, Rollschuhfahren und dgl. frequentiert. Ähnliches gilt auch für die Freiflächen südlich des Kindergartens in der Rammelsbergstraße, die jedoch nur zeitlich begrenzt während der Kindergartenzeiten genutzt werden.



Die Grün- und Freiflächen um das Haus der Kirche sowie östlich des Gemeindehauses sind als Ziergrünanlagen gestaltet und werden kaum benutzt. Dasselbe gilt für die Gartenflächen auf dem Grundstück nördlich des Hauses der Kirche (leerstehende Gebäude).

### 3.9 Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege entsprechend § 3 (2) Nr. 1-9 HENatG

Ergänzend zur vorausgegangenen Bestandsaufnahme und Bewertung und als Grundlage für das landschaftsplanerische Zielkonzept werden nachfolgend für das Planungsgebiet 'Bereiche mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege' entsprechend § 3 (2) HENatG\* aufgeführt:

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete gemäß HENatG ausgewiesen.  
Ein großer Teil des Altbaumbestandes innerhalb des Planungsgebietes untersteht der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel (Darstellung im Bestandsplan).  
Die Bäume entlang der Wilhelmshöher Allee sind als Alleebäume durch § 15 d Nr. 6 HENatG geschützt.  
Die Uferbereiche der Fließgewässer stehen unter dem besonderen Schutz des §68 HWG. Da die Fließgewässer innerhalb des Planungsgebietes verrohrt sind, wird der Schutz der Uferbereiche nur bei Offenlegung des Gewässers wirksam.  
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im Ausweisungsverfahren befindlichen Heilquellenschutzgebietes von Wilhelmhöhe.
2. Als Bereiche, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind, sind die verrohrten Bachabschnitte der Drusel und des Schlossteichgrabens innerhalb des Planungsgebietes zu nennen.
3. Die verrohrten Bachabschnitte sind zugleich als Bereiche mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu nennen, die beseitigt, verringert oder ausgeglichen werden sollen. Dasselbe gilt für Bereiche mit hohem Versiegelungsgrad insbesondere auf dem Schulgelände im Wurzelbereich von wertvollem Baumbestand.
- 4.-7. Für das Planungsgebiet nicht zutreffend.
8. Als Flächen bzw. Elemente innerhalb von besiedelten Gebieten, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind, sind die wertvollen Großbäume im gesamten Planungsgebiet sowie die Alleebäume entlang der Wilhelmshöher Allee zu nennen.
9. Als Flächen, die für geplante oder absehbare Eingriffe sowie für Maßnahmen vorgesehen werden können, die zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen erforderlich sind, sind die Gewässerparzellen der beiden verrohrten Fließgewässer im Planungsgebiet zu nennen.

### 3.10 Erschließung

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV an der Wilhelmshöher Allee in der Höhe Hess. Rundfunk/ Betriebshof Wilhelmshöhe und Kunoldstraße (Tram, ca. 50 bzw 300m Entfernung). Der Fernbahnhof Wilhelmshöhe mit umfassender Umsteigemöglichkeit in Busse oder Tram ist ca. 700 m entfernt.

#### Kfz-Verkehr

Das Plangebiet grenzt in den Randbereichen an öffentliche Straßen und ist für den motorisierten Individualverkehr von allen Seiten erreichbar. Eine öffentliche verkehrliche Erschließung des Block-Innenbereiches besteht nicht. Als Hauperschließungsstraße fungiert die Wilhelmshöher Allee; Rammelsbergstraße, "An der Insel" und Schulstraße sind Erschließungsstraßen. Ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Schulstraße und der Rammelbergstraße ist zu Unterrichtsbeginn und -schluß der Reformschule zu verzeichnen.

Durchquerungsmöglichkeiten des Plangebietes sind weder für den motorisierten Verkehr noch für Fuß- und Radverkehr vorhanden.

#### Ruhender Verkehr

In allen angrenzenden Straßen ist ein hoher Parksuchverkehr erkennbar. Durch die nur einseitige Bebauung der Rammelsbergstraße (nördlich grenzt ein Friedhof an) und der Schulstraße (westlich davon befindet sich ein Sportplatz) ist er jedoch nicht so stark wie in anderen Bereichen in Wilhelmshöhe und Wahlershausen.

#### Fuß- und Radverkehr

Fußwege umgeben das Plangebiet in den Randzonen. Entlang der Wilhelmshöher Allee ist mittelfristig ein durchgehender Radweg geplant, die Rammelsbergstraße wird als Radwegeverbindung genutzt.

#### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Die Entwässerung erfolgt in der Wilhelmshöher Allee, Lange Straße, An der Insel und Rammelsbergstraße im Trennsystem, in der Schulstraße über einen Mischwasserkanal.

Die Hauptentwässerungsrichtung des Geländes ist entsprechend des natürlichen Gefälles nach Osten. Das Regenwasser wird teilweise in die verrohrte Drusel eingeleitet. Von der Mitte des Plangebiets nach Osten verlaufend existiert noch ein Teil des ehemaligen Schlossteichgrabens.

Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel besteht nicht.

Das Plangebiet ist ausreichend mit Gas- Wasser und Elektroleitungen versorgt.

## 4 Planungsziele

### 4.1 Stadtentwicklung und Städtebau

Städtebaulich verfolgt die Änderung des Bebauungsplans das Ziel, den Bestand behutsam an die veränderten Nutzungsanforderungen anzupassen, angemessen auf die zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellten Einzeldenkmale und den Ensembleschutz zu reagieren und eine maßstäbliche Ergänzung der Bebauung zu erhalten.

Ziele der planungsrechtlichen Neuordnung sind:

- die Baumassen an den Rändern des Blockes zu konzentrieren und die "grüne Mitte" und den wertvollen Baumbestand zu erhalten und zu stärken,
- die denkmalgeschützten Häuser zu sichern und Ergänzungsbauten in gleicher Maßstäblichkeit zu ermöglichen,
- den kleinteiligen Charakter des Ortes Wahlershausen im Bereich "An der Insel" Ecke Rammelsbergstraße zu erhalten,
- zusätzliche Verkehrsbelastungen der Wohnungsnachbarschaft zu vermeiden,
- die Umsetzung des Ausbaukonzeptes der Wilhelmshöher Allee langfristig zu gewährleisten und
- die notwendigen und städtebaulich verträglichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Eigentümer zu ermöglichen.

Die Aufstockung des **Kurparkhotels** um ein Vollgeschoß und ein Staffelgeschoß auf letztendlich 5 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoß dient der baulichen Fassung der Wilhelmshöher Allee, wertet deren baulichen Endpunkt auf und bildet ein Gleichgewicht mit dem teilweise 7-geschossigen Haus der Kirche und der gegenüberliegenden 7-geschossigen Bebauung. Das Maß der baulichen Nutzung muß hier deutlich angehoben werden.

Die Erweiterungsbauten der **Reformschule** sind dringend notwendig, um der akuten Raumnot abzuwehren. Die Anzahl der Schüler und Schülerinnen verbleibt jedoch auf dem heutigen Niveau, sodass eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb der Reformschule nicht zu erwarten ist. Die Erweiterungsbauten berücksichtigen den wertvollen Baumbestand weitestgehend und bleiben in ihrer Höhenentwicklung unter dem denkmalgeschützten Altbau der Schule zurück.

Das **Haus der Kirche**, ein für die 70iger Jahre typisches Solitärgebäude, soll durch Umbau und Ergänzung funktional verbessert und das äußere Erscheinungsbild aufgewertet werden, seine Eigenständigkeit jedoch nicht verlieren. Vorgesehen sind Tagungsräume mit vergrößertem Foyerbereich. Durch die Umbaumaßnahmen gehen einige Stellplätze verloren, zusätzliche müssen errichtet werden. Die notwendigen Stellplätze werden mittels Aufstockung oder Erweiterung des Parkdecks in Richtung "Lange Straße" nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung muß in diesem Bereich erhöht werden.

Zentraler Bestandteil des Konzeptes ist die "**grüne Mitte**" mit einigen besonders schutzwürdigen Bäumen. Sie soll erhalten bleiben, vom Parkverkehr freigehalten und gestärkt werden. Sie wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt, ergänzt den Spielbereich des Kindergartens und dient zur Erholung der Beschäftigten.

Die östliche Ecke des Plangebietes zeigt durch die noch vorhandenen Fachwerkhäuser aus dem 18. Jahrhundert ihre Vergangenheit als Teil des Dorfkerns von Wahlershausen.

sen. Hier kann das historische Thema aufgegriffen werden. Die **denkmalgeschützten Fachwerkhäuser "An der Insel"** werden in ein Baufenster mit relativ niedrigem Maß der baulichen Nutzung aufgenommen. Ein weiteres Baufenster an der Rammelsbergstraße ermöglicht eine maßstäbliche Ergänzung der Bebauung. Ein angemessener Abstand zwischen dem denkmalgeschützten Haus Rammelbergstraße 21/23 und der neuen Bebauung soll in jedem Fall erhalten bleiben.

#### 4.2 Erschließung und Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den Privatgrundstücken so untergebracht werden, dass Suchverkehr, Flächenversiegelung und Lärm- und Abgasbelastung im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen minimiert werden. Zufahrten zu Parkhäusern, Tiefgaragen etc. sollen keine übermäßige Belastung von Anliegergrundstücken oder Rückstaus in die öffentliche Verkehrsfläche verursachen.

Die langfristig geplante einheitliche Zonierung und Gestaltung der Wilhelmshöher Allee soll ermöglicht werden.

Eine städtebauliche Abgrenzung des Straßenraumes der Schulstraße gegenüber des benachbarten Sportplatzes mit einer Baumreihe wird angestrebt. In diesem Zusammenhang soll das ungeordnete Parken in der Schulstraße durch geeignete Maßnahmen besser geregelt werden, mit dem Ziel die Parkfläche zu optimieren und Baumpflanzungen zu ermöglichen. Das ungeordnete Parken bietet in der Regel weniger Stellplätze, da die Fahrzeuge nicht optimal dicht abgestellt werden.

#### 4.3 Landschaftsplanerische Ziele

##### Boden

Ziel der Landschaftsplanung ist, die Bereiche mit relativ wenig gestörten Bodenfunktionen so weit wie möglich zu erhalten, und die Bereiche mit hohem Versiegelungsgrad durch kleinflächige Entsiegelung und Begrünung aufzuwerten und zu beleben.

##### Wasser

Ziel der Landschaftsplanung ist es, die Fließgewässer wieder zu öffnen. Wenn dieses Ziel nicht kurzfristig realisierbar ist, sollten zumindest alle Planungen und Maßnahmen im Nahbereich dahingehend überprüft werden, dass sie dem nicht entgegenwirken.

Der relativ hohe Anteil versiegelter / überbauter Flächen und der damit verbundene hohe Oberflächenwasserabfluss aus dem Gebiet sollte durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, Wasserrückhaltung und Nutzung als Brauchwasser, Verwendung durchlässiger Beläge, Teilentsiegelung befestigter Flächen und ähnliche Maßnahmen minimiert werden.

##### Klima

Ziel der Landschaftsplanung ist es, den das Kleinklima günstig beeinflussenden Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten, in Teilbereichen zu ergänzen und durch weitere Begrünungsmaßnahmen - insbesondere Dachbegrünung und Überschildung versiegelter Flächen durch Baumkronen - den ungünstigen Wirkungen der versiegelten und sonstigen vegetationslosen Flächen entgegenzuwirken.

Der bisher von Grünflächen geprägte, weitgehend ungestörte Innenbereich sollte von Erschließungs- und Verkehrsflächen freigehalten werden.

#### Arten und Lebensräume

Ziel der Landschaftsplanung ist es, den wertvollen Baumbestand zu erhalten und in den wenig durchgrüneten Bereichen zu ergänzen.

Durch Offenlegung verrohrter Gewässerabschnitte - insbesondere des Schlossteichgrabens - und entsprechende Gestaltung der Uferzone, ggf. unter Einbeziehung der ehemaligen Grabenparzelle im Nordostteil des Gebietes - sollte der Biotopwert der Freiflächen innerhalb des Gebietes erhöht werden.

Die von Rasen und Ziergehölzen dominierten Grünflächen sollten soweit wie möglich durch Erhöhung des Anteiles standorttypischer Laubgehölze und Wildstauden sowie extensiv gepflegter Rasenflächen bereichert werden.

#### Landschafts-/ Stadtbild

Von besonderer Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild des Planungsgebietes sind folgende Bereiche / Elemente:

- Wilhelmshöher Allee als städtebaulicher Achse und Sichtachse Richtung Habichtswald / Bergpark mit beidseitigen Alleebaumreihen
- Ortskernensemble von Wahlershausen mit denkmalgeschützter Bausubstanz im Ostteil des Planungsgebietes
- Baudenkmale im Westteil (Schule) und Nordteil (Gemeindehaus) des Planungsgebietes
- Wertvoller großkroniger Altbaumbestand im gesamten Gebiet, insbesondere im Nord- und Ostteil
- Ruhige, von Bäumen und Grünflächen bestimmte Innenbereiche

Ziele der Landschaftsplanung sind:

- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes, Ergänzung in wenig durchgrüneten Bereichen
- Freihaltung der Innenbereiche von Bebauung, Verkehr und Erschließung
- Bereicherung des Stadt-/ Landschaftsbildes durch Offenlegung und Einbeziehung von Gewässerabschnitten in die Freiflächengestaltung
- Behutsame, an die wertvolle geschützte Bausubstanz angepasste Ergänzung der Bebauung

## 5 Planungsinhalte und Umsetzung

### 5.1 Nutzung und Bebauung

Die Bauflächen des Plangebiets werden gemäß §4 BauNVO zu ca. 2/3 als Mischgebiet und zu ca. 1/3 als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Die Festsetzung einer Mischgebietsnutzung ist in der tatsächlichen Nutzung als Hotel- und als Verwaltungsstandort begründet. Die Fläche für den Gemeinbedarf entspricht der Fläche der Reformschule Kassel.

Abweichend von §6 Abs. 2, BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet nicht zulässig, da diese Nutzungen sich nicht sensibel im Gebiet einfügen lassen und nicht der gewünschten Eigenart des Baugebietes entsprechen.

#### 5.1.1 MI 1- Mischgebiet 1 (V - 0,6 / 2,1 -g)

Der südwestliche Teil des Plangebietes (Kurparkhotel) wird als Mischgebiet in 5-geschossiger Bauweise, GRZ 0,6 / GFZ 2,1 festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist zulässig, wenn es jeweils 2/3 seiner Geschosshöhe hinter die darunterliegende Außenwand zurückspringt. Das Baufenster umfasst die vorhandene Bebauung und lässt eine Entwicklung in die Höhe zu. In diesem Bereich gilt die Bezugshöhe von 208,50 m über NN von der aus die maximale Traufhöhe von 17,50 m und die Oberkante des Gebäudes mit 20,40 m festgelegt sind.

Dabei wird die Obergrenze der GFZ des § 17 (1) BauNVO überschritten. Dies ist erforderlich, um den nahezu idealen Hotelstandort

- im Kurbezirk Wilhelmshöhe gelegen
- angrenzend an einen wertvollen Freiraum
- direkte Nähe zu wichtigen kulturellen Einrichtungen
- ausgezeichnete Anbindung an den ÖPV

langfristig zu sichern und andererseits die Stadtbildgestaltung der Wilhelmshöher Allee zu verbessern (siehe auch 4.1).

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen, da die Wohn- Arbeits- und Verkehrsverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Abstandsflächen nach HBO müssen eingehalten werden.

#### 5.1.2 MI 2- Mischgebiet 2 (IV / VII - 0,6 / 1,3 -g)

Das Baufenster umschließt großzügig die vorhandene Bebauung, wird als Mischgebiet festgesetzt und graduell nach zulässigen Gebäudehöhen und Geschosshöhen differenziert. Die Bezugshöhe im Bereich C ist 206,20 m über NN, im Bereich D 202,20 m über NN. In diesen zwei Baufensterteilen ist lediglich die Oberkante des Gebäudes festgelegt (im Bereich C 11,75 m im Bereich D 9,00 m), da hier mit sehr unterschiedlichen Geschosshöhen zu rechnen ist und das Gelände im Gefälle verläuft. Im Bereich B ist die 7-Geschossigkeit des Bebauungsplans von 1974 übernommen, jedoch ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss ausgeschlossen worden. Der Bereich A ist auf 4 Vollgeschosse begrenzt, Dach- oder Staffelgeschosse sind zulässig. Eine Überbauung des Leitungsrechts ist nicht zulässig, in diesem Bereich springt das Baufenster zurück.

Im MI 2 bleiben Garagengeschosse bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

Die Bebauung muss mindestens einen Abstand von 5,00 m bis zur Außenkante des Druselgewölbes einhalten. Dabei ist zu beachten, dass die genaue Lage des Gewölbes nicht bekannt und vor Baubeginn zu prüfen ist. Ein geringerer Abstand kann im Einzelfall genehmigt werden, wenn die technischen und sonstigen Voraussetzungen dies zulassen.

5.1.3 MI 3- Mischgebiet 3 (III - 0,3 / 0,6 -o)

Im Nord-Osten des Plangebiets wird aus Gründen des Denkmal- und Ensembleschutzes und wegen der städtebaulichen Situation eine deutlich geringere Bebauungsdichte -Grundflächenzahl 0,3 und Geschossflächenzahl 0,6 - festgelegt. Im Bereich der zwei besonders schützenswerten Bäume (eine Esche und eine Linde) wird das Baufenster unterbrochen. Mit der Festlegung der Traufhöhe von 9,00 m in Verbindung mit dem Verbot von Dachgeschossen über die zulässige Geschosszahl hinaus wird bei großer Flexibilität eine unangemessene Höhenentwicklung der Gebäude verhindert.

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz und den besonderen Schutz als Einzeldenkmal. Die neue Bebauung muss 3,00 m Abstand von der Straße "An der Insel" und 5,00 m Abstand von der Rammelsbergstraße einhalten.

5.1.4 MI 4 - Mischgebiet 4 (III - 0,4 / 0,8 -o)

Das Baufenster des MI 4 umgrenzt im wesentlichen die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung. Nur geringer baulicher Zuwachs in der Fläche ist möglich. Bei einem Abgang des bestehenden Gebäudes ist eine Neubebauung mit gleicher Geschossigkeit und ähnlichen Dimensionen möglich.

5.1.5 Fläche für den Gemeinbedarf (III - 0,4 / 0,8 -o)

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, wurde das ursprüngliche Baufenster, welches das gesamte Grundstück abzüglich eines 5,00 bzw. 8,00 m breiten Streifens entlang der Grenzen umfasste, in zwei Baufenster geteilt. Der Schulhof mit dem wertvollen Baumbestand ist nun nicht mehr überbaubar. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8. In den mit A bezeichneten Flächen sind 3 Vollgeschosse zuzüglich eines Dach- oder Staffelgeschosses möglich. In dem mit B bezeichneten Teil ist nur noch eine 2-Geschossigkeit erlaubt.

Die wichtigsten Bäume auf dem Schulhofgelände sind als zu erhaltend eingestuft und damit dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## 5.1.6 Strukturdaten

**Flächenbilanz** nach den neuen Festsetzungen bez. unterschiedlicher Nutzungen

	qm	%
Verkehrsfläche	5.668	18,88
Fläche für den Gemeinbedarf	8.586	28,59
öffentl. Grünfläche	319	1,06
Mischgebietsfläche	15.454	51,47
Gesamtfläche	30.027	100,00

**Tabelle 1 GRZ**

Grundstück	Flächen- größe qm	zul. GRZ	mögliche überbauba- re Fläche qm	vorhandene überbaute Fläche qm	geplante überbaute Fläche qm	gesamt qm
MI 1	2700	0,6	1620	1258		
MI 2	7659	0,6	4595	2651	889	3540
MI 3	2125	0,3	638	208		
MI 4	2969	0,4	1188	767		
Fläche für Gemeinbedarf Reformschule Kassel	8586	0,4	3434	1614	1035	2649

**Tabelle 2 GFZ**

Grundstück	Flächen- größe qm	zul. GFZ	mögliche Geschoss- fläche qm	vorhandene Geschoss- fläche qm	geplante Geschoss- fläche qm	gesamt qm
Mi 1	2700	2,1	5670	4205	1076	5281
MI 2	7659	1,3	9957	7246	1261	8507
MI 3	2125	0,6	1275	416		
MI 4	2969	0,8	2375	2091		2091
Fläche für Gemeinbedarf Reformschule Kassel	8586	0,8	6869	3720	2422	6142



Gegenüberstellung der wesentlichen Festsetzungen  
Satzung vom 10.4.1976 - 1. Änderung Dez. 2002

Grundstück	Satzung 10.4.1976	1.Änderung
MI 1	WA GRZ 0,6 GFZ 1,0 II	MI GRZ 0,6 GFZ 2,1 III/V + Staffelgeschoss TH 17,50m OK 20,40m
MI 2	MI GRZ 0,3 GFZ 1,1 IV/VII  Stellplätze in der grünen Mitte möglich	MI GRZ 0,6 GFZ 1,3 IV/VII OK 11,75m/ 9,00m Garagengeschosse werden nicht auf die GFZ angerechnet Stellplätze in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeschlossen
MI 3	MI GRZ 0,3 GFZ 1,1 IV	MI GRZ 0,3 GFZ 0,6 III TH 9,00 über Anzahl der Vollgeschosse hinaus keine Dachgeschosse
MI 4	MI III	MI GRZ 0,4 GFZ 0,8 III Stellplätze in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeschlossen
Fläche für Gemeinbedarf Reformschule Kassel	Fläche für den Gemeinbe- darf	GRZ 0,4 GFZ 0,8 III/II Fläche für den Gemeinbedarf Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
Teile der Flurstücke 18/4, 11/4, 12/3 grüner Innenbereich	keine Festsetzungen	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Die Planung setzt eine neue Straßenbegrenzungslinie der Wilhelmshöher Allee fest, so dass sowohl die kurzfristige Planung (Parkstreifen, Grünstreifen mit Alleebäumen, Gehweg) als auch die langfristige (zusätzlich mit durchgehendem Radweg) realisierbar ist.

Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze müssen innerhalb der Baugebiete untergebracht werden. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden, Garagen sind hier nicht zulässig.

Die "grüne Mitte" wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt, die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und andere Nebenanlagen ist hier unzulässig. Die Ein- und Ausfahrt für die Garagengeschosse im MI 2 befindet sich in der "Lange Straße". Eine weitere Zufahrt von der Straße "An der Insel" ist möglich. Eine verkehrliche Erschließung der Garagengeschosse von der Rammelsbergstraße ist nicht zugelassen.

Im Text wird festgesetzt: In der Rammelsbergstraße sind Ein- und Ausfahrten für Stellplatzanlagen, Garagen und Garagengeschosse mit mehr als 8 Stellplätzen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist die Ein- und Ausfahrt des Schulgrundstücks.

In den Straßen "Lange Straße" und "An der Insel" sind nur an den als Einfahrt bzw. Einfahrtsbereich gekennzeichneten Stellen Ein- und Ausfahrten für Stellplatzanlagen, Garagen und Garagengeschosse mit mehr als 8 Stellplätzen zulässig.

In der Schulstraße werden 6 Baumstandorte festgesetzt. Zwei Baumstandorte befinden sich auf den zur Verkehrsberuhigung eingebauten Fahrbahnverengungen am nördlichen und südlichen Ende der Schulstraße, die 4 übrigen auf dem Längsparkstreifen. Bei optimaler Anordnung der Baumstandorte entstehen jeweils 4 Stellplätze zwischen den Bäumen, insgesamt 20 Stellplätze.

## 5.3 Landschaftsplanung und Grünordnung

### 5.3.1 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

Gemäß § 1a (3) BauGB sind hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft nur diejenigen Veränderungen zu betrachten, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Das bedeutet, dass nur diejenigen Veränderungen als Eingriff zu behandeln sind, die über das bereits im bisher gültigen Bebauungsplan zulässige Maß hinausgehen. Alle Nutzungen, die bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässig gewesen wären, auch wenn sie noch nicht realisiert wurden, sind bei der Eingriffsermittlung nicht zu berücksichtigen.

Dies betrifft auch den Baumbestand der nach wie vor durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt ist. Eingriffe bezüglich des Baumbestandes waren auch vor der Änderung des Bebauungsplans im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung möglich.

#### Boden

Veränderungen in Bereichen, in denen die natürlichen Bodenfunktionen bisher weitgehend vorhanden sind, sind vor allem im Nordostteil des Geltungsbereiches östlich und südöstlich des Gemeindehauses sowie im Schulgelände zwischen der Turnhalle und dem nordöstlichen Neubau zu erwarten. Diese Bereiche waren bereits im bisherigen

Bebauungsplan als überbaubare Fläche ausgewiesen, wurden jedoch bisher noch nicht bebaut.

Zur Ermittlung der durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten zusätzlichen Eingriffe wird im Folgenden die maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan mit den geplanten neuen Festsetzungen verglichen:

alter Bebauungsplan

Nutzung	Grundflächenzahl	Überschreitung gemäß § 19 BauNVO *	Fläche qm	maximale Versiegelung
Mischgebiet (Ostteil des Geltungsbereichs)	0,3	0,8	12.412	9.930
Allgemeines Wohngebiet (Hotel)	0,6	0,8	1.899	1.519
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	0,8	0,8	9.013	7.210
Verkehrsfläche	1,0	1,0	6.703	6.703
Summe			30.027	25.362

\*Maßgeblich ist die zum Zeitpunkt des in Kraft Tretens des Bebauungsplanes gültige Fassung der BauNVO von 1968. Dort ist (im Gegensatz zur derzeit gültigen Fassung) in § 19 (4) geregelt, dass Nebenanlagen bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind. Deshalb wäre bisher im gesamten Geltungsbereich eine maximale Ausnutzung bis zur GRZ 0,8 als zulässig zu betrachten.

## neuer Bebauungsplan

Nutzung	Grundflächenzahl	Überschreitung gemäß § 19 BauNVO	Fläche qm	maximale Versiegelung
Mischgebiet 1 (Hotel)	0,6	0,8	2.700	2.160
Mischgebiet 2 (Haus der Kirche)	0,6	0,8	7.660	6.128
Mischgebiet 3 ('An der Insel')	0,3	0,45	2.125	956
Mischgebiet 4 (Gemeindehaus)	0,4	0,6	2.969	1.781
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	0,4	0,6	8.586	5.152
Verkehrsfläche	1,0	1,0	5.668	5.668
Öffentliche Grünfläche	----	----	319	-----
Summe			30.027	21.845

Der Vergleich der beiden Tabellen zeigt, dass die maximale Versiegelungsfläche bei voller Ausnutzung der zulässigen Werte im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan um 3.517 m<sup>2</sup> abnimmt. Die Veränderungen werden im Folgenden nochmals auf die einzelnen Teilflächen bezogen beschrieben:

## Wasserhaushalt

Durch die im vorigen Kapitel ermittelten Änderungen der Obergrenzen der Ausnutzung verringert sich die maximale Überbauung / Flächenversiegelung im neuen Bebauungsplan um 3.517 m<sup>2</sup> gegenüber den bisher zulässigen Werten. Somit werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Eingriffe ermöglicht, die das Schutzgut Wasser mehr beeinträchtigen als bisher zulässig war.

Eingriffe, die die beiden Fließgewässer innerhalb des Geltungsbereiches betreffen, werden durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Baugrenzen sind so gezogen, dass mindestens 5 m breite Streifen zwischen den Parzellen der verrohrten Fließgewässer und der Baugrenze verbleiben. Allerdings wurde die offene Führung des Schlossteichgrabens dadurch erschwert, dass seine Parzelle in die beiden nördlich angrenzenden Privatgrundstücke (Hotel und Haus der Kirche) einbezogen wurde. Innerhalb des Straßenraumes steht kein ausreichender Raum für eine offene Führung des Gewässers zur Verfügung. Der verbleibende 2 m breite Streifen zwischen dem vorhandenem Gehweg auf der Nordseite der Wilhelmshöher Allee und der geplanten Grenze zu den benachbarten Privatgrundstücken ist als Reservefläche für die Anlage eines Fahrradweges vorgesehen. Deshalb wird im Bebauungsplan für die Gewässerparzelle lediglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

## Klima

Die ermittelte Verringerung der Obergrenzen der Bebauung / Flächenversiegelung um

3.517 m<sup>2</sup> trägt dazu bei, dass die bereits vorhandenen Überwärmungstendenzen im Planungsgebiet nicht durch weitere (bisher zulässige) Flächenversiegelung verstärkt wird.

Im ungünstigsten Fall könnten jedoch die kleinklimatischen Verhältnisse im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Eingriffe in den Gehölzbestand, soweit dieser nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. durch die Baumschutzsatzung gesichert ist, verschlechtert werden.

#### Arten und Lebensräume

Im Bebauungsplan wird der aus landschaftsplanerischer Sicht besonders wertvolle großkronige Laubbaumbestand zur Erhaltung festgesetzt. Lediglich eine Pyramideneiche zwischen der Turnhalle und dem nordöstlichen Schulgebäude kann nicht zur Erhaltung festgesetzt werden, da hier die überbaubare Fläche für die Erweiterung der Schule benötigt wird.

Darüber hinaus sind drei weitere Bäume südlich des Hauses der Kirche (Ahorn, Flügelnuss, Götterbaum) von der geplanten Ausweisung überbaubarer Flächen betroffen. Sie unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel und wurden für die im Bau befindliche Erweiterung des Hauses der Kirche inzwischen bereits gerodet.

Alle übrigen wertvollen Bäume stehen innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen, so dass sie von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht direkt berührt werden. Teilweise ist jedoch der Abstand zwischen den Bäumen und den Außenrändern der überbaubaren Flächen sehr gering, so dass sie bei voller Ausnutzung der überbaubaren Flächen gefährdet oder zumindest beeinträchtigt werden können. Dies betrifft insbesondere eine Pyramideneiche in der Schulstraße westlich des provisorischen Schulgebäudes, eine Eibe nördlich des nordöstlichen Schulgebäudes sowie vier Birken und eine Fichte im Nordostteil des Geltungsbereichs. Die Eiche in der Schulstraße kann durch geeignete Schutzvorkehrungen gesichert werden und wird deshalb im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Bei den übrigen potenziell gefährdeten Einzelbäumen muss im Einzelfall geprüft werden, ob Schutzmaßnahmen möglich und sinnvoll sind, oder ob ggf. besser Ersatzpflanzungen vorgenommen werden können.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen im Vergleich zum alten Bebauungsplan stärker an den Rändern des Geltungsbereiches konzentriert und verkleinert. Zwei große zusammenhängende Freiflächen (Schulhof und südlich des Gemeindehauses) bleiben erhalten, so dass das landschaftsplanerische Ziel der 'grünen Mitte' umgesetzt werden kann.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (anstelle bisheriger Verkehrsflächen) auf der Parzelle der verrohrten Drusel steht dem längerfristigen landschaftsplanerischen Ziel der offenen Führung des Bachlaufs nicht entgegen. Durch die Öffnung der Verrohrung wäre neben der gestalterischen Aufwertung eine deutliche Verbesserung der Lebensraumverhältnisse im Verlauf des Baches möglich.

Beim Schlossteichgraben wurde dagegen die Realisierung des Ziels der offenen Führung des Gewässers durch die Privatisierung der Gewässerparzelle erschwert. Die Privatisierung der Gewässerparzelle erfolgte jedoch bereits vor der Neuaufstellung des Bebauungsplanes und kann nicht als Eingriff gewertet werden.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind für das Stadt- / Landschaftsbild

keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten:

Die städtebauliche Achse der Wilhelmshöher Allee einschließlich der Alleebaumreihe wird nicht berührt. Die Alleebäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Bebauung im Bereich des Hauses der Kirche nähert sich an die Häuserflucht des östlich anschließenden Abschnittes der Wilhelmshöher Allee an. Die zulässige Geschosshöhe wird beim Hotel erhöht und damit an die bereits vorhandene Bebauung angeglichen, so dass insgesamt ein einheitlicherer Charakter der Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee entsteht, und der Straßenraum in diesem Abschnitt stärker als bisher gefasst wird. Allerdings treten die höheren Gebäude aus den Freiflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches betrachtet mehr als bisher in Erscheinung und werden diese bei winterlichem flachem Sonnenstand etwas stärker verschatten.

Die überbaubaren Flächen werden so abgegrenzt, dass sie Bezug nehmen auf die geschützten Einzelgebäude (Schule, Gemeindehaus und Fachwerkhäuser 'An der Insel') und diese in das räumliche Konzept einbeziehen. Lediglich die bisher frei sichtbare Ostfassade des Gemeindehauses wird durch einen möglichen Neubau auf dem Eckgrundstück Rammelsbergstraße / 'An der Insel' teilweise versteilt. Eine Bebauung dieses Grundstückes war jedoch auch bereits nach dem bisherigen Bebauungsplan möglich. Die überbaubaren Flächen im Bereich der beiden Fachwerkhäuser 'An der Insel' werden im Vergleich zum alten Bebauungsplan differenzierter ausgewiesen und nehmen in ihrer Größe und Abgrenzung Bezug auf die vorhandenen Gebäude und den wertvollen Baumbestand auf der ehemaligen Grabenparzelle. Zur Erhaltung des dorftypischen Charakters der Freiflächen werden weitergehende Empfehlungen gegeben.

Die besonders wertvollen großkronigen Laubbäume werden als wesentliche, das Erscheinungsbild bestimmende Elemente zur Erhaltung festgesetzt.

Insgesamt wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein klareres räumliches Konzept verfolgt, das die Bebauung entlang den Rändern des Geltungsbereiches konzentriert und zwei große zusammenhängende Freiflächen im zentralen Bereich sichert (Schulhof und Freifläche zwischen dem Haus der Kirche und Gemeindehaus).

### 5.3.3 Festsetzungen

Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen werden vollständig berücksichtigt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Festsetzung zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan dargestellte Fläche dient dem Ziel der Erhaltung / Entwicklung einer ruhigen von großkronigen Laubbäumen bestimmten 'Grünen Mitte'. Hier dürfen keine Stellplätze und keine Stellplatzzufahrten angelegt werden. Der Anteil versiegelter Flächen darf maximal 10% der Gesamtfläche betragen.

Mindestbegrünung der Grundstücke

Pro angefangene 800 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der folgenden Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia cordata*)

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume werden dabei angerechnet.

Diese Baumarten werden aus folgenden Gründen festgesetzt:

Sie besitzen eine hohe Lebenserwartung und können somit über viele Jahrzehnte ihre positive Wirkungen auf das Gebiet entfalten, entwickeln große Kronen mit entsprechenden günstigen Auswirkungen auf das Kleinklima und das Stadtbild und würden natürlicherweise in diesem Gebiet wachsen bzw. sind hier bereits vorhanden.

#### Festsetzung zum Mischgebiet 3

Zur Erhaltung / Entwicklung dorftypischer Freiräume sind im Mischgebiet 3 zusätzlich zur festgesetzten Mindestbegrünung pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum / Großstrauch der folgenden Liste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen bzw. ein vorhandener Obstbaum zu erhalten:

- Hochstamm-Obstbäume
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Ebereschenarten (z.B. *Sorbus aucuparia*)

Nadelgehölze dürfen hier nicht angepflanzt werden.

#### Oberflächenbefestigungen

Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen sind so herzustellen, dass das Regenwasser versickern kann, z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen.

#### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) sind mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm betragen.

#### Festsetzung von sechs großkronigen Laubbäumen

Auf der Westseite der Schulstraße zwischen den dort vorhandenen Längsparkplätzen werden 6 großkronige Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt, die die Stellplätze und die Fahrbahn beschatten, das Straßenbild bereichern und die Stellplätze untergliedern sollen. Bei der Realisierung von 6 Baumstandorten können zwischen den Bäumen jeweils 4 Längsparkplätze angelegt werden und durchlässig befestigt werden.

## 5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Boden

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die maximal mögliche Flächenversiegelung / Überbauung gegenüber dem bisher zulässigen (jedoch nicht realisierten) Maß reduziert, so dass gemäß § 1a BauGB kein Kompensationsbedarf entsteht. Durch die vorgesehenen Festsetzungen werden die zu erwartenden (bereits nach dem bishe-

rigen Bebauungsplan zulässigen) Eingriffe minimiert:

- Sicherung zusammenhängender Grünflächen im zentralen Teil des Geltungsbereichs
- Minimierung der Flächenversiegelung innerhalb der nicht überbaubaren Flächen durch Festsetzung durchlässiger Beläge
- Begrünung von Flachdächern

#### Wasser

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine über das bereits bisher zulässige Maß hinaus gehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt ermöglicht (s. Boden). Die beim Schutzgut Boden aufgelisteten Festsetzungen und Maßnahmen dienen ebenfalls der Minimierung von (nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen) Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

Die ökologischen Nachteile der verrohrten Fließgewässer bleiben bestehen. Da die Verrohrungsabschnitte jedoch als Bestand zu werten sind und durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht direkt berührt werden, sind sie in der Bilanz nicht zu berücksichtigen. Die vorgesehenen Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes behindern das Ziel der Offenlegung nicht.

#### Klima

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe ermöglicht, die das Kleinklima ungünstig beeinflussen. Den bereits vorhandenen Überwärmungstendenzen in diesem Gebiet wird durch folgende Maßnahmen und Festsetzungen entgegen gewirkt:

- Minimierung der Flächeversiegelung (s. Absatz 'Boden')
- Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
- Festsetzungen zur Erhaltung des besonders wertvollen großkronigen Baumbestandes
- Festsetzung der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen, die mindestens dem vorhandenen Durchgrünungsgrad entspricht, in Teilbereichen auch übersteigt

Bei Umsetzung sämtlicher genannten Maßnahmen können Verbesserungen des Kleinklimas im Vergleich zur bisherigen Situation bzw. der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Ausnutzung erzielt werden.

#### Arten / Lebensräume

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird die Überbauung / Flächenversiegelung vorhandener gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan reduziert (s. Boden). Im bisherigen Bebauungsplan waren keine Festsetzungen zum Baumbestand enthalten, so dass lediglich die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel galt. Teilweise haben die Bäume ihren jetzigen hohen Wert erst nach in Kraft Treten des alten Bebauungsplanes erreicht. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen im neuen Bebauungsplan berücksichtigt den besonders wertvollen Baumbestand mit einer Ausnahme im Ostteil des Schulgeländes (Pyramideneiche nördlich der Turnhalle). Dennoch sind Beeinträchtigungen des Baumbestandes durch Baumaßnahmen im Nahbereich von Bäumen und durch



den Bau von Erschließungs- und Nebenanlagen zu erwarten, die jedoch nicht ausgeglichen werden müssen, da sie vor der planerischen Entscheidung der Änderung des Bebauungsplans zulässig waren.

Zur Vermeidung bzw. Kompensation sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Sicherung des besonders wertvollen Baumbestandes durch Festsetzung zur Erhaltung
- Sicherung zusammenhängender Grünflächen im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs durch entsprechende Abgrenzung der überbaubaren Flächen und Ausweisung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausschluss von Stellplätzen und Zufahrten, Begrenzung der Versiegelungsflächen auf maximal 10%
- Festsetzung der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen mit großkronigen heimischen Laubbäumen mindestens entsprechend dem bisherigen Durchgrünungsgrad, in Teilbereichen darüber hinaus gehend

#### Stadt- / Landschaftsbild

Durch den Bebauungsplan werden folgende Eingriffe / Beeinträchtigungen ermöglicht bzw. bleiben möglich:

- mögliche Beeinträchtigung des Dorfcharakters im als Ensemble geschützten Ortskern von Wahlershausen durch nicht angepasste Bebauung und Freiflächengestaltung
- möglicher Verlust wertvoller, das Stadtbild bestimmender Einzelbäume
- Einschränkung der Sicht auf die Ostfassade des Gemeindehauses (Baudenkmal) durch zusätzliche Bebauung im Nordostteil des Geltungsbereichs

Zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Sicherung zusammenhängender Grünflächen im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereichs, Konzentration der Bebauung an den Rändern
- Sicherung des besonders wertvollen Baumbestandes durch Festsetzung zur Erhaltung
- Festsetzung der Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit großkronigen Laubbäumen mindestens entsprechend dem jetzigen Bestand
- Festsetzung von Obstbaumpflanzungen im Bereich der Freiflächen um die als Denkmale geschützten Fachwerkhäuser 'An der Insel'
- Sicherung der Baumachse in der Wilhelmshöher Allee
- Stärkung des räumlichen Zusammenhanges der Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee durch Angleichen der Bauhöhen und Baufluchten

Bei Umsetzung sämtlicher genannten Maßnahmen können Beeinträchtigungen / Eingriffe des Stadt- / Landschaftsbildes vollständig vermieden bzw. kompensiert werden. In Teilbereichen sind Verbesserungen gegenüber der gegenwärtigen Situation und der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Entwicklung möglich.

## 6 Übernahme der Fachplanung

Die relevanten Teile des landschaftsplanerischen Fachbeitrags gem. § 4 HeNatG zur Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zu den Planungszielen und -inhalten wurden im wesentlichen übernommen. Die Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe bzw. die Festsetzungsempfehlungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages werden weitgehend übernommen.

Lediglich das Ziel Offenlegung und Einbeziehung von Gewässerabschnitten in die Freiflächengestaltung kann aus technischen Gründen nicht verfolgt werden. Durch die Festsetzung der Gewässerflächen als Grünfläche bzw. nicht überbaubare Fläche ist eine zukünftige Offenlegung nicht erschwert worden.

Außerdem wird in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eine Änderung vorgenommen:

Gemäß § 1a (3) BauGB sind hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft nur diejenigen Veränderungen zu betrachten, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Dies betrifft auch den Baumbestand der nach wie vor durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel geschützt ist. Eingriffe bezüglich des Baumbestandes waren auch vor der Änderung des Bebauungsplans im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung möglich.

Die Anpflanzung von Laubbäumen in der Schulstraße ist daher zur Kompensation von Eingriffen durch den Bebauungsplan nicht zwingend notwendig.

## 7 Gesamtabwägung

Die Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da es sich um eine städtebauliche Neuordnung gerade dieses Blocks handelt. Die projektbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans von 1976 sind überholt und müssen an die geänderte städtebauliche und denkmalpflegerische Situation angepaßt werden.

Die städtebauliche Neuordnung wird folgendes Ergebnis haben:

- Zuwachs von ca. 28 Betten im Hotelgebäude
- Schaffung von ca. 1260 qm Flächen für Verwaltung und Dienstleistung
- ca. 50 zusätzliche Stellplätze in Parkebenen im Gebäude und eine neue Zufahrt
- Bebauung von ca. 2125 qm Grundstücksfläche
- Erweiterungsbau der Schule ohne Aufstockung der Schülerzahl
- Sicherung des alten Baumbestands und der Grünfläche im Innenbereich.

Bei Betrachtung aller Schutzgüter werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine das bisher zulässige Maß übersteigenden Eingriffe ermöglicht. Der vorhandene Großbaumbestand ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel gesichert. Mögliche Eingriffe in den Baumbestand werden in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung geregelt.

Außerdem werden über die Maßnahmen des Landschaftsplanes hinausgehende Festsetzungen zur Verhinderung zusätzlicher Belastungen getroffen:

- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten
- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch ausschließliche Festsetzung von Feuerungsanlagen die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.

Insgesamt betrachtet werden bei Umsetzung sämtlicher Maßnahmen und Festsetzungen die möglichen Beeinträchtigungen vollständig vermieden oder kompensiert, teilweise sogar Verbesserungen gegenüber der vorhandenen Situation bzw. der nach dem alten Bebauungsplan zulässigen Ausnutzung erzielt.

## 8 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gem. BauGB zur Neuordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich. Grundstücksregelungen erfolgen -soweit erforderlich- auf privater Basis.

## 9 Kosten

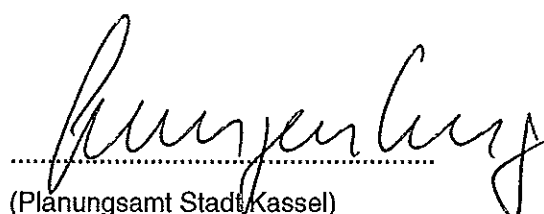
Lediglich mit den Kosten für das Planverfahren und die Umgestaltung von Verkehrsflächen (Baumpflanzungen in der Schulstraße und Parkplätze in der "Lange Straße" ) ist auf Seite der Stadt Kassel zu rechnen.

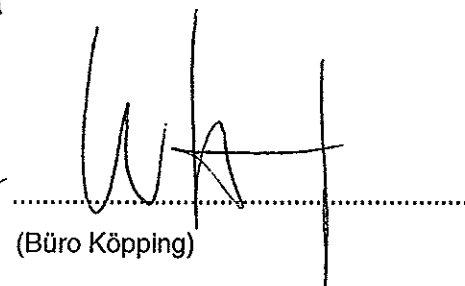
Kosten für Entsiegelungs-und Pflanzmaßnahmen in der Schulstraße: ca. 10.000 EUR

Kosten für Herstellung der Parkplätze in der Straße "Lange Straße" : ca 10.000 EUR

Kassel, den

1.7.2004

  
.....  
(Planungsamt Stadt Kassel)

  
.....  
(Büro Köpping)