

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“

Begründung

Stand: 12. Februar 2018

Kassel documenta Stadt



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/11 „Martini-Quartier“

Begründung

Stand: 12. Februar 2018

Auftraggeberin:

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
– Stadtplanung –
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:



Karhäuserstraße 7-9-34117 Kassel
(05 61) 76 6394 0
www.architekturundstaedtebau.de

Michael Linker
Julia Böhm

INHALT

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Planungserfordernis	6
1.3 Allgemeine Planungsziele	10
1.4 Zielsetzung des Bebauungsplans	12
1.5 Planungsalternativen	13
1.6 Verfahrensablauf	13
1.6.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	13
1.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	14
1.6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen	15
2 Lage und Größe des Geltungsbereichs	17
3 Planungsrechtliche Situation	19
3.1 Räumliche Lage	19
3.2 Übergeordnete Planungen	20
3.2.1 Regionalplan Nordhessen	20
3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des ZRK	20
3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	22
3.2.4 Klimafunktionskarte	22
3.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	23
3.2.6 Schutzausweisungen	23
3.3 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	25
3.4 Fluchtlinienpläne	25
4 Bestandssituation	27
4.1 Standorthistorie	27
4.2 Städtebauliche Ausgangssituation	28
4.3 Verkehrliche Erschließung	30
4.4 Versorgung, soziale Infrastruktur	30
4.5 Naturräumliche Situation, Umweltbedingungen	31
4.5.1 Geologie	31
4.5.2 Klima/Lufthygiene	31
4.5.3 Biotopstruktur, Avifauna	31
4.5.4 Boden, Altlasten, Kampfmittel	32
4.5.5 Lärmeinwirkungen	32
4.6 Eigentumsverhältnisse	32
5 Städtebauliches Konzept	34
5.1 Zielsetzung	34
5.2 Geplante baulich-räumliche Struktur	35
5.3 Freiraumkonzept	36
5.4 Erschließung	37
5.4.1 Verkehrliche Erschließung und Mobilitätskonzept	37
5.4.2 Energieversorgung	40
5.4.3 Entwässerung	40
5.4.4 Sonstige leitungsgebundene Infrastruktur	41
5.5 Flächenübersicht	41
6 Inhalte des Bebauungsplans	42
6.1 Art der baulichen Nutzung	42
6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)	42
6.1.2 Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3)	43
6.1.3 Vertikale Gliederung der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete	45
6.2 Maß der baulichen Nutzung	45
6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)	45

6.2.2	Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ)	46
6.2.3	Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung	47
6.2.4	Maximal zulässige Vollgeschosse	48
6.2.5	Höhe der baulichen Anlagen	49
6.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	50
6.3.1	Baugrenzen und Baulinien	50
6.3.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	51
6.4	Bauweise	51
6.4.1	Offene, geschlossene und abweichende Bauweise	51
6.4.2	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	52
6.4.3	Sockel- und Garagengeschosse	52
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	54
6.5.1	Nebenanlagen	54
6.5.2	Stellplätze und Garagengeschosse	55
6.5.3	Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw	56
6.6	Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	57
6.6.1	Straßenverkehrsflächen	57
6.6.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	58
6.7	Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	59
6.8	Grünfestsetzungen	59
6.8.1	Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	59
6.8.2	Dachbegrünung und Tiefgaragen-/Garagenbegrünung	60
6.8.3	Fassadenbegrünung	61
6.8.4	Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen	61
6.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	61
6.10	Örtliche Bauvorschrift	61
6.10.1	Dachgestaltung	62
6.10.2	Einfriedungen	62
6.10.3	Standplätze und Abstellflächen	63
6.10.4	Höhenlage der Grundstücke	63
6.10.5	Gestaltung von Nebenanlagen	63
7	Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	64
7.1	Umweltschutz	64
7.1.1	Schutzgut Boden	64
7.1.2	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	65
7.1.3	Schutzgut Klima/ Luft	65
7.1.4	Schutzgut Mensch	65
7.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	66
7.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	66
7.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	67
7.1.8	Wechselwirkungen	67
7.2	Eingriffsregelung, Baumschutzsatzung	67
7.3	Artenschutz	68
7.4	Klimaschutz	69
7.4.1	Zielsetzung	69
7.4.2	Verbot luftverunreinigender Stoffe	69
7.4.3	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien	70
7.5	Verkehr	71
7.6	Immissionsschutz	74
7.7	Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel	76
7.7.1	Altlasten	76
7.7.2	Kampfmittel	77
7.8	Gesamtabwägung	77
8	Technische Infrastruktur	79
8.1	Verkehrliche Erschließung	79
8.2	Sonstige Ver- und Entsorgung	79

9 Kosten

79

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass

Die Fläche der Martini-Brauerei stellt aufgrund ihrer Lage an der Schnittstelle zwischen den beiden Stadtteilen Mitte und Vorderer Westen eines der bedeutenden Innenentwicklungspotenziale dar, die in Kassel gegenwärtig zur Verfügung stehen. Ziel ist es, diese innenstadtnahe, im Vorderen Westen gelegene, bislang gewerblich genutzte Fläche zu einem neuen vielfältigen und urbanen Stadtquartier zu entwickeln und mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung zu schaffen.

Das Plangebiet stellt einen gründerzeitlichen Baublock dar, der begrenzt wird von Kölnischer Straße, Uhlandstraße, Emmerichstraße und Hardenbergstraße. Letztgenannte liegt im Stadtteil Mitte, westlich daran grenzt der Stadtteil Vorderer Westen an. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Den wesentlichen Flächenanteil am rund 2,4 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans hat das bisher gewerblich genutzte Grundstück der Martini-Brauerei (Flur 50 Flurstück 32/4) mit ca. 15.280 m². Die sonstigen Bauflächen – am westlichen Rand entlang der Uhlandstraße – sind bereits wohnbaulich genutzt.

Der seit 1895 in der Kölnischen Straße bestehende Brauerei-Standort war bis zur Einstellung des Braubetriebes im Sommer 2015 auf Produktionskapazitäten von 500.000 Hektoliter pro Jahr ausgelegt, der Bierausstoß lag jedoch seit Jahren deutlich unter diesem Wert. Aufgrund der technischen Weiterentwicklung im Brauwesen plante die Brauerei seit längerem – dem aktuellen Nachfragepotenzial entsprechend – eine Reduzierung der Kapazitäten und eine künftig effizientere Produktion, um die seit 1997 als Tochterunternehmen der Einbecker Brauhaus AG geführten lokalen Biermarken zu stärken und zu sichern.

Im Zuge einer von der Brauerei beauftragten städtebaulichen Voruntersuchung im Jahr 2013 wurden zunächst unterschiedliche Entwicklungsoptionen und Planungsalternativen – insbesondere auch der Erhalt eines erheblich verkleinerten Braubetriebs mit Braugastronomie (Brauhaus) – geprüft und gutachterlich hinsichtlich möglicher Konflikte aufgrund von Geruchs- und Lärmemissionen bewertet. Insbesondere wegen der im Rahmen dieser Untersuchungen dargelegten schalltechnischen und organisatorischen Anforderungen wurde von Seiten der Brauerei die Entscheidung getroffen, keine Neuentwicklung des Standortes zum Erlebnis-Brauhaus oder zu einer verkleinerten Brauerei mit Gastronomie am vorhandenen Standort zu verfolgen, sondern den seit 120 Jahren bestehenden Braubetrieb an der Kölnischen Straße einzustellen, mit dem Ziel, das Betriebsgrundstück einer anderen Nutzung zuzuführen.

Aufgrund dieser Entscheidung wurden die städtebaulichen Voruntersuchungen konzeptionell weitergeführt und eine Rahmenplanung in intensiver Abstimmung zwischen der Verwaltung der Stadt Kassel, der Einbecker Brauhaus AG als Grundstückseigentümerin und der mit der Entwicklung des Brauereigeländes beauftragten Entwicklungsgesellschaft (MQ PEG mbH) sowie den kommunalen Gremien erstellt. Das Projekt wurde am 9. Dezember 2015 vorgestellt im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der beiden Ortsbeiräte Mitte und Vorderer Westen, zu der die Brauerei-Anwohner zur Information und Diskussion eingeladen waren. Die im Rahmen dieser Veranstaltung erörterten Fragestellungen und Anregungen wurden – soweit möglich – in die Planung aufgenommen. Im Wesentlichen waren dies:

- Möglichst verträgliche Unterbringung der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf dem Areal selbst (in geschlossenen Anlagen) zur Vermeidung von zusätzlichem Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum;
- Durchlässigkeit des Quartiers durch Wegeverbindungen, Anknüpfung an die Umgebung;
- angemessene bauliche Dichte;
- Begrünungsmaßnahmen, insbesondere in den Randbereichen des Quartiers (z. B. Hardenbergstraße);
- Einbindung lokaler Akteure bzgl. möglicher Raumnutzungen/-bedarfe im geplanten Quartier (z. B.

- Raumangebote für Tagesmütter, Bedarfe der Albert-Schweitzer-Schule);
- Wohnungsangebote für unterschiedliche Wohnbedarfe (z. B. altengerecht, barrierefrei, nicht nur Wohnen im Eigentum).

Parallel zur Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption und Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgten Abstimmungen mit einzelnen Fachämtern, unter anderem zu den Themen Denkmalschutz (Gebäudebestand, Kelleranlagen), Erschließung (öffentliche Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung bzw. leitungsgebundene Infrastruktur), Artenschutz, Grünordnung und Lärm, die anschließend in die Planungen eingeflossen sind. Zudem wurden begleitende Gutachten und Fachplanungen erstellt, die ebenfalls der städtebaulichen Planung und der Bauleitplanung zugrunde liegen. Im Wesentlichen sind dies:

- Historische Recherche und Untersuchungskonzept zu Schadstoffen,
- Geotechnische Voruntersuchung,
- Schadstoffkataster zum Rückbau der Gebäude,
- Georadar-Untersuchung Kampfmittel,
- Artenschutzrechtliche Einschätzung,
- Kontrolle auf Fledermausvorkommen,
- Baumbestandskartierung,
- Abschätzung des Verkehrsaufkommens
- Verkehrsanlagenplanung (Vorkonzept) einschl. Trassen-Summen-Plan,
- Kanalplanung (Vorkonzept),
- Freiflächenplanung,
- Bestandskartierung Kelleranlagen,
- Lärmeinschätzung (Umweltamt der Stadt Kassel),
- Nahwärmekonzept.

Der städtebauliche Gestaltungsplan mit Stand Februar 2017 ist – ergänzt durch die Fortschreibung des städtebaulichen Konzepts mit Stand September 2017 – das Ergebnis der kontinuierlichen Konzeptfortschreibung und berücksichtigt die Ergebnisse der Abstimmungen und der vorliegenden Fachplanungen (siehe Abbildungen 1 und 2).

1.2 Planungserfordernis

Durch Aufgabe des Standortes der Martini-Brauerei wird im Stadtteil Vorderer Westen eine ca. 1,5 ha große Fläche für die Entwicklung eines neuen Siedlungsbausteins („Martini-Quartier“) frei. Diese Fläche bildet ein wichtiges Potenzial für die Innenentwicklung an einem rund 1 km westlich der Kasseler Innenstadt gelegenen integrierten, gut erschlossenen, bislang vorwiegend gewerblich genutzten Standort an exponierter Stelle. Die Aufgabe des Brauereistandes ermöglicht eine Umwandlung vom Gewerbestandort zu einem urbanen, vielfältigen und durchmischten Quartier, das die vorwiegend gründerzeitlich geprägten Wohnstrukturen und Wohnqualitäten der benachbarten Quartiere aufgreift und weiterführt sowie ein möglichst breites und differenziertes Angebotsspektrum unterschiedlicher Wohnungsmarktsegmente bedarfsgerecht bedient. Die Umsetzung dieser Konversion vom Gewerbestandort zum Wohnquartier erfordert eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals unter Berücksichtigung des unmittelbar an die bisherigen Gewerbeflächen angrenzenden Nutzungs- und Gebäudebestands.

Aufgrund der Größe des Umstrukturierungsgebietes mit angrenzenden Wohnnutzungen und erforderlicher infrastruktureller Anbindung der geplanten Nutzungen besteht ein Planungserfordernis, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)¹ zu gewährleisten. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Darüber hinaus soll mit der

¹ in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Grundstücksentwicklungsgesellschaft MQ PEG mbH über einen städtebaulichen Vertrag die Sicherstellung der Erschließung und städtebaulicher Qualitäten des künftigen Quartiers vereinbart werden.



Abbildung 1: Städtebauliches Gestaltungskonzept Martini-Quartier (ohne Maßstab, Quelle: Arge foundation 5+ landschaftsarchitekten und planer bda | foundation 5+ architekten bda | Bankert, Linker & Hupfeld, Kassel), Stand Februar

2017

Die Planung erfolgt insbesondere, um die mittlerweile brach liegende und im Rückbau befindliche gewerbliche Fläche der ehemaligen Brauerei neuen Wohn- und gemischten Nutzungen zuzuführen. Zudem sollen die im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen planungsrechtlich am Bestand orientiert gesichert werden.

Das künftige „Martini-Quartier“ soll auf dem Areal der ehemaligen Brauerei entsprechend des geplanten Konzeptes Raum für rund 170 bis 180 Wohneinheiten sowie ca. 80 Wohnplätzen in betreuten oder gemeinschaftlichen Wohnformen und somit ein Wohn- und Lebensangebot für ca. 350 bis 400 Bewohner schaffen. Aufgrund der in diesem Quartier geplanten Nicht-Wohnnutzungen kann von künftig ca. 100 Beschäftigten im Plangebiet ausgegangen werden, so dass der Verlust wohnortnaher Arbeitsplätze aufgrund der Verlagerung der des Brauereibetriebes, der zuletzt rund 30 von ehemals ca. 70 Personen beschäftigte, durch die angestrebte Entwicklung kompensiert werden kann.

Das Planungserfordernis und die in nachfolgendem Kapiteln 1.3 und 1.4 dargelegten allgemeinen Planungsziele und Ziele des Bebauungsplans bleiben von der Änderung des Bebauungsplanentwurfs unberührt.



Abbildung 2: Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes Martini-Quartier hinsichtlich der Erschließungsfläche (ohne Maßstab, Quelle: Arge foundation 5+ architekten bda | Bankert, Linker & Hupfeld, Kassel), Stand September 2017

1.3 Allgemeine Planungsziele

Mit der Umwidmung und Neuentwicklung der Brauereiflächen soll dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Die geplante wohnbauliche Entwicklung hat die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsbestands zum Ziel.

Für den seit September 2015 stillgelegten Brauereibetrieb besteht kein Bedarf einer gewerblichen Nachnutzung. Daher soll durch eine Umnutzung des Areals für Wohn- und gemischte Nutzungen die Chance genutzt werden, den Stadtteil Vorderer Westen als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken, baulich adäquat innerhalb der bestehenden gründerzeitlichen Stadtstruktur zu arrondieren und weiterzuentwickeln, den vorhandenen Siedlungsbestand sinnvoll zu ergänzen sowie durch eine gestalterische, verkehrliche und grünordnerische Verzahnung mit den angrenzenden Quartieren zu verknüpfen. Mit der Planung soll auch ein möglicher städtebaulicher Missstand durch Brachfallen der Gewerbenutzungen verhindert werden. Eine möglichst effektive Bodennutzung des umzunutzenden Areals im Sinne der Innenentwicklung ist dabei ein wichtiges Planungsziel.

Kassel unterliegt wie viele deutsche Großstädte allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen, die sehr stark auf den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung einwirken. Zu nennen sind insbesondere:

- ein Trend zur Haushaltsverkleinerung,
- ein hiermit verbundener ansteigender Wohnflächenverbrauch pro Person,
- eine stärkere Differenzierung der Wohnbedürfnisse sowie der Lebens- und Wohnformen,
- ein allgemeiner Trend zum Leben in der Stadt anstelle einer Abwanderung in das Umland.

In den vergangenen Jahren verzeichnete die Stadt Kassel einen leicht positiven Wanderungssaldo: Aus dem Bundesgebiet ziehen regelmäßig mehr Menschen nach Kassel als Bewohner aus Kassel fortziehen². Als Oberzentrum mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Wohnen“ ist es Ziel der Stadt Kassel, diesen positiven Trend zu unterstützen und die Wohnflächenangebote im Stadtgebiet zu verbessern, um für die in der Stadt Lebenden und für Zuziehende als Wohnstandort interessant zu bleiben. Die positive Entwicklung auf dem Kasseler Arbeitsmarkt mit in den letzten Jahren kontinuierlich steigender Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und entsprechend sinkenden Arbeitslosenquoten, insbesondere sinkender Anzahl an Langzeitarbeitslosen, verstärkt diesen Trend.

Mit dem festzustellenden und prognostizierten gesellschaftlichen Strukturwandel sowie der Veränderung von Lebensstilen ist eine Veränderung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt verbunden. Neben Wohnungsangeboten für jüngere Bevölkerungsgruppen wird insbesondere das Wohnungssegment für mittlere und ältere Altersgruppen innerhalb des Stadtgebiets nachgefragt. Ebenso prägen energetische Aspekte aufgrund der steigenden Energiekosten die Wohnungsnachfrage. Wichtige Zielgruppen sind hierbei zum einen die Altersgruppe der familienorientierten 30-49 Jährigen, die auf dem Wohnungsmarkt nachbarschaftliche Wohnformen im selbstgenutzten Eigentum, insbesondere im energieeffizienten Neubau als urbane Alternative zum „Haus im Grünen“ suchen. Zum anderen ist die „Generation 50+“ eine quantitativ relevante Zielgruppe, die barrierefreie Wohnangebote in neuen und überschaubaren Nachbarschaften mit privaten Freibereichen als Gartenersatz nachfragen und gezielt zentrale Lagen suchen, die durch den ÖPNV gut erschlossen sind und fußläufige Nähe zu Versorgungs-, Bildungs- und Kulturangeboten bieten.

Das Plangebiet liegt in dem als Wohn- und Arbeitsstandort beliebten Kasseler Stadtteil Vorderer Westen und bietet aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Angebote, der Freizeiteinrichtungen und

² vgl. Zweckverband Raum Kassel, Statusbericht 2010 zum Siedlungsrahmenkonzept 2015

Naherholungsmöglichkeiten sowie hinsichtlich der sehr guten Erschließungssituation durch Öffentlichen Personennahverkehr, Radwege und fußläufige Erreichbarkeit umliegender kultureller, sozialer, Bildungs-, Arbeitsplatz und Versorgungsangebote als Wohnstandort eine hohe Qualität. Auch die Nähe zum Kulturbahnhof, dem hier vorhandenen Regionalverkehrsangebot sowie die Nähe zur Kasseler Innenstadt und dem erweiterten Innenstadtbereich zwischen Kölnischer Straße, Friedrich-Ebert-Straße und Wilhelmshöher Allee zeichnen den Standort für die geplante Entwicklung aus.

Somit bietet die beabsichtigte Umnutzung der Brauereifläche ein besonderes Potenzial für eine städtebauliche Neuentwicklung dieses Siedlungsbereiches und des Stadtteiles Vorderer Westen. Ziel ist es, tragfähige städtebauliche Strukturen zu entwickeln, das in der Vergangenheit intensiv genutzte, weitestgehend geschlossene Gewerbeareal zu öffnen und in den angrenzenden Siedlungsbestand einzufügen. Es soll ein neues Wohnquartier entstehen, das Angebote für die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum in Kassel schafft, den Stadtteil und seine bestehenden Infrastrukturen nachhaltig stärkt sowie bestehende Nutzungen in die Entwicklung vertraglich einbindet.

Durch einen Mix differenzierter Wohnangebote und durch Integration verschiedener Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur sowie durch Schaffung neuer Wegeverbindungen, privater und öffentlicher Freiräume soll ein attraktiver, mit dem Bestand gut verzahnter Siedlungsbaustein entstehen. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept zielt somit auf die Entwicklung eines Quartiers urbaner Diversität, das baulich und räumlich dicht sowie sozial und funktional vielfältig sein soll. Ziel ist es, das ehemals gewerbliche Areal zu einem integralen Bestandteil der Umgebung zu entwickeln, dabei die gründerzeitlichen Strukturen des Stadtteils aufzugreifen, diese jedoch auch fortzuschreiben und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig gilt es, durch Erhalt und Umnutzung einzelner Brauereigebäude sowie Sicherung der historischen Kellieranlagen die Historie des Standortes zu bewahren.

Der geplanten Konversion des bisherigen Gewerbebestandes liegt insbesondere die Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und urbanen Resilienz und Vielfalt zugrunde:

- statt einer Erschließung und Entwicklung gegenwärtig unbebauter, z. B. landwirtschaftlich genutzter Flächen am Stadtrand, werden mit der vorliegenden Planung im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung bereits bebaute und erschlossene Flächen wiedernutzbar gemacht;
- die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Siedlungsbereiche und ihre Einrichtungen (Gemeinbedarf, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungs- und Kultureinrichtungen Gastronomie usw.) werden ebenso gestärkt wie der Stadtteil Vorderer Westen insgesamt, da Wohnraum für zusätzliche Bewohner geschaffen wird;
- im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld werden vorhandene bauliche Substanz und Infrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungsnetze, Radwege, öffentlicher Verkehr) genutzt und besser ausgelastet, wodurch natürliche Ressourcen geschont werden;
- durch eine Mischung von Nutzungen und Schaffung neuer Raumangebote für Dienstleistungen, Versorgung, soziale und kulturelle Einrichtungen wird einer funktionalen Entflechtung entgegengewirkt und das Ziel der kompakten und gemischten Stadt verfolgt;
- das angestrebte nachbarschaftliche Nebeneinander von Arbeitsstätten und Wohnungen leistet einen Beitrag zur Verkehrsminderung durch kurze Wege und wohnungsnahen Angebote;
- eine möglichst kompakte und energieeffiziente Raumstruktur sowie eine CO₂-arme energetische Versorgung zielen auf Gewährleistung einer langfristig wirtschaftlichen und sicheren Energieversorgung, auf Förderung der regionalen Wertschöpfung und auf ein Entgegenwirken negativer Umweltauswirkungen wie dem Klimawandel;
- ein für unterschiedliche Zielgruppen attraktives Wohnraum- und Wohnbaulandangebot mit innovativen Wohnformen (urban, flexibel nutz- und anpassbar, generationengerecht, gemeinschaftlich oder betreut) zielt auf die Entwicklung gemischter sozialer Strukturen und von Angeboten für Lebensvielfalt und ein Miteinander der Generationen. Mit der beabsichtigten Quartiersentwicklung soll somit ein Beitrag zur sozialgerechten, integrativen und solidarischen Stadt geleistet werden.

Aufgrund der gut integrierten Lage im Vorderen Westen der Stadt Kassel eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise für einen urbanen, durch Geschosswohnungsbau geprägten Städtebau, der ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Wohnformen im Eigentum oder zur Miete und nach Möglichkeit sozial gefördert generiert. Es sollen insbesondere Angebote ermöglicht werden zum gemeinschaftlichen Wohnen oder für die gemeinschaftliche / genossenschaftliche Errichtung von Wohnraum. Hiermit wird das Ziel verfolgt, neue Nachbarschaften und die soziale Kohäsion im Quartier zu fördern sowie eine Quartieridentität zu entwickeln. Neben Wohnnutzungen sollen daher auch gemeinschaftliche, soziale und kulturelle Nutzungen das Quartier prägen, um einen möglichst lebendigen und vielfältigen Quartiersbaustein zu entwickeln. Die hierfür erforderliche – aus der gründerzeitlichen Umgebung abgeleitete bauliche Dichte – erfordert qualitätvolle öffentliche und private Freiräume, die Raum bieten für Rückzugsmöglichkeiten (z. B. in Form von gut nutzbaren wohnungsbezogenen Freiräumen wie Balkone, Terrassen und Loggien) und gemeinschaftliche Aktivitäten wie z. B. entsprechend nutzbare Freiflächen und Gartenbereiche in den Blockinnenbereichen und der Quartiersmitte.

Der Bebauungsplan soll den verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen schaffen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan für die detaillierte Umsetzung Handlungsspielräume offen.

1.4 Zielsetzung des Bebauungsplans

Für das Gebiet ist eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten sowie kulturellen und sozialen Angeboten geplant. Es werden folgende bauleitplanerischen Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Aktivierung eines durch Wegfall der bisherigen gewerblichen Nutzung frei werdenden Baulandpotenzials zur Schaffung differenzierter und modernen Standards angepasster Wohnangebote.
- Die in der Nachbarschaft des Plangebiets bereits vorhandene Wohn-, Arbeits- und sonstigen Nutzungen sollen ergänzt werden. Es wird daher die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete gemäß §§ 4 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)³ als Entwicklungsperspektive für das Plangebiet verfolgt.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 5 BauGB dient der Bebauungsplan insbesondere:
 - einer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
 - einer Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
 - der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
 - einer Erfüllung der Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung,
 - einer Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen) sowie der unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie der Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
 - der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
 - einer Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- Im Plangebiet sind unterschiedliche Wohnformen möglich, insbesondere kostengünstiger und verdichteter Wohnungsbau sind realisierbar. Ein differenziertes Wohnungsangebot für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen sowie das Wohnen ergänzende Nutzungen (s. o.) sollen eine positive und stabile Quartiersentwicklung ermöglichen.

³ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- Die öffentliche Erschließung wird durch Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und aus Klimaschutzgründen soll die Verwendung luftverunreinigender Stoffe zur Gebäudeheizung eingeschränkt werden.
- Der Bebauungsplan unterstützt Maßnahmen in dem Gebiet, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel sowie der Umsetzung des Energiefachrechtes dienen.
- Durch den Aufbau eines fernwärmebasierten Arealnetzes zur wirtschaftlichen Versorgung des Quartiers soll die Abhängigkeit von importierten Brennstoffen vermieden werden.
- Mit dem Ausschluss fossiler kohlenstoffhaltiger Brennstoffe zur Gebäudewärmeversorgung und energieeffiziente Bauweise wird das Ziel einer Reduzierung des wärmegebundenen CO₂-Ausstoßes gegenüber konventionellen Neubaugebieten sichergestellt.
- Die Anbindung an bestehende Mobilitätsangebote des ÖPNV, Rad- und Fußverkehrs sowie die Schaffung von Angeboten für E-Mobilität und Car-Sharing tragen zur Vermeidung und Verringerung von CO₂-Emissionen bei.

Zudem sollen mit der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes ebenso berücksichtigt werden wie die Belange der lokalen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

1.5 Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer baulichen Ergänzung des Siedlungsbestandes durch Neubebauung gegenwärtig gewerblich genutzter Flächen verfolgt. Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Stadt Kassel zur Innenentwicklung für Wohnungsbau und für nicht störende gewerbliche und sonstige Nutzungen vor einer weiteren Entwicklung nach außen. Bei Nichtdurchführung dieser Planung würden die freiwerdenden Gewerbeflächen entweder nicht mehr genutzt und somit brach fallen oder müssten einer anderen mit den umgebenden Wohnnutzungen verträglichen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Projekt soll insbesondere dem benötigten Bedarf an Geschoßwohnungsbau und einer Fortführung des vorhandenen Siedlungsbestandes nachgekommen werden. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist das Ergebnis einer Prüfung unterschiedlicher Planungsalternativen, die u. a. auch eine Integration des vorhandenen Brauereibetriebes vorsahen. Die gewählte und der Bauleitplanung zugrunde liegende Planung stellt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen – der Lage und den Vorbelastungen des Gebietes entsprechender – baulicher Dichte und urbanen Freiräumen dar. Mit der Planung wird den in der Umgebung des Plangebiets bestehenden städtebaulichen Strukturen entsprochen.

Das Plangebiet ist ein wichtiger Baustein für die bauliche Weiterentwicklung des Stadtteils Vorderer Westen. Da die grundsätzliche Verfügbarkeit der Flächen für eine bauliche Entwicklung gegeben ist, hat sich die Stadt Kassel zur Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen an dieser Stelle entschieden. Um eine Lenkung der künftigen baulichen und sonstigen Nutzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen, ist die Bauleitplanung zwingend erforderlich.

1.6 Verfahrensablauf

1.6.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 1. Februar 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/11 „Martini-Quartier“ für den Baublock im Bereich Kölnische Straße im Süden, Uhlandstraße im Westen, Emmerichstraße im Norden und Hardenbergstraße im Osten beschlossen. Mit der Umwidmung und Neuentwicklung der bisherigen Brauereiflächen soll

dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Die geplante wohnbauliche Entwicklung hat die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen innerhalb des Siedlungsbestands zum Ziel, wobei die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche aufgrund der Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unter Abzug der enthaltenen Verkehrsflächen weniger als 20.000 m² betragen wird; der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Einschätzung geprüft mit dem Ergebnis, dass sich durch Überplanung des Geländes der Martini-Brauerei und durch den geplanten Teilabriss keine relevanten artenschutzrechtlichen Versagensgründe ergeben werden.

Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 durch die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist ersetzt werden. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird entsprechend des § 13a BauGB abgesehen von:

- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Außerdem ermöglicht § 13a BauGB, dass ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit wird ebenfalls Gebrauch gemacht.

Mit dem Beschluss zur Offenlegung des Planentwurfs erfolgt ein erneuter Aufstellungsbeschluss, da der Geltungsbereich gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss nach Norden, Osten und Süden bis zu den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bereich erweitert wurde.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind von Behörden, Fachämtern, Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgerinnen und Bürgern Stellungnahmen eingegangen. Die daraus hervorgegangenen Erkenntnisse – insbesondere über die unter dem ehemaligen Brauereigelände befindlichen Kellergewölbe – erforderten eine Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (zentrale Erschließungsspanne) sowie einzelner sonstiger Festsetzungen. Deshalb wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute, verkürzte Offenlage durchgeführt.

1.6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (1. Jahrgang / 23. Juni 2017 / Nr. 028) vom 3. Juli 2017 bis einschließlich 11. August 2017 statt. Im Rahmen dieser Offenlegung sind Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die als Anwohnende, EigentümerInnen oder Nachbarn Anregungen und Hinweise im Bezug zum Bebauungsplan eingereicht haben.

Die wesentlichen Inhalte der von 28 Personen eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich auf die bereits bestehende Verkehrssituation innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung. Dort besteht nach deren Empfindung ein mangelhafter Verkehrsfluss, besonders zu bestimmten Tageszeiten wie beispielsweise während des Berufsverkehrs oder den Abhol- und Bringzeiten der Schüler der Albert-Schweitzer-Schule.

Außerdem wird ein mangelhaftes Angebot an Stellplätzen innerhalb des öffentlichen Raums im Plangebiet empfunden.

Die Anregungen und Hinweise der Anwohner wurden zur Kenntnis genommen und hatten zum größten Teil keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.

Nach der Änderung des Entwurfs des Bebauungsplans lag der geänderte Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 erneut und verkürzt vom 16.10.2017 bis einschließlich 27.10.2017 aus. Im Laufe dieser zweiten Offenlegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

1.6.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 3. Juli 2017 bis 11. August 2017. Im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden sind Stellungnahmen eingegangen. Die daraus hervorgegangenen Erkenntnisse – insbesondere über die unter dem ehemaligen Brauereigelände befindlichen Kellergewölbe – erforderten eine Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (zentrale Erschließungsspanne) sowie einzelner sonstiger Festsetzungen.

Dieser geänderte Entwurf wurde in einer erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB an die von der geänderten Planung betroffenen Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Aufforderung versandt, zu den Änderungen in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 27.10.2017 Stellung zu nehmen.

Aus der erneuten Beteiligung der Ämter, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden neben redaktionellen Hinweisen, auch Anregungen gegeben, die nicht die Änderungen betrafen und sich wiederholten. Den Stellungnahmen, die geänderten Bereiche betreffend, wurde teilweise gefolgt. Hieraus ergaben sich redaktionelle Änderungen und klarstellende Ergänzungen. Insgesamt berühren die vorgenommenen Änderungen gemäß § 4 Abs. 3 nicht die Grundzüge der Planung.

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vorliegende Begründung beigelegt. Die in der Begründung enthaltenen Gestaltungsvorschläge für die Straßenräume und für die Bebauung haben nur erläuternden Charakter, sie sind nicht rechtsverbindlich.

Folgende Gutachten und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Wette + Gödecke GbR: Artenschutzrechtliche Einschätzung, Stand 25.8.2016;
- Büro LIMNA Wasser & Landschaft im Auftrag von Wette + Gödecke GbR: Kontrolle auf Fledermausvorkommen zum Bebauungsplan Nr. II/11 „Martini-Quartier“, Stand 7.10.2016
- Prof. Steffen, Hütteroth & Schröder GmbH SIG-Hessen Ingenieure: Ehemalige Martini-Brauerei – Schadstoffkataster und Geotechnische Beratung – Untersuchungskonzept, Stand August 2016;
- Prof. Steffen, Hütteroth & Schröder GmbH SIG-Hessen Ingenieure: Ehemalige Martini-Brauerei – Rückbau Gebäude, Schadstoffkataster, Stand November 2016;
- Prof. Steffen, Hütteroth & Schröder GmbH SIG-Hessen Ingenieure: Geotechnische Voruntersuchung Ehemalige Martini-Brauerei in Kassel, Stand Dezember 2016;
- LK Argus Kassel GmbH: Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch Umnutzung des Martini-Geländes, Stand März 2017;
- Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes – Umweltschutz – der Stadt Kassel zum Lärmschutz Bebauungsplan Nr. II/11 „Martini-Quartier“, Stand 1.1.2017 und 7.3.2017.

Die Gutachten und Untersuchungen sowie die bei der Planaufstellung angewandten technischen Anleitungen, Normen und Vorschriften (z. B. TA Lärm), Satzungen, Richtlinien, übergeordnete Planungen usw.

können bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Vorderer Westen sowie – in geringfügigen Teilen – im Stadtteil Mitte. Die im Geltungsbereich teilweise verlaufende Hardenbergstraße stellt die Grenze zwischen beiden Stadtteilen dar, so dass der überwiegende Teil des Plangebietes dem Stadtteil Vorderer Westen zuzuordnen ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 2,4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Emmerichstraße (Flurstück 9/14),
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze der Hardenbergstraße (Flurstück 39/1),
- im Süden durch die südliche Parzellengrenze der Kölnischen Straße (Flurstück 52/8),
- im Westen durch die Straßenmitte der Uhlandstraße (Flurstück 29/11).

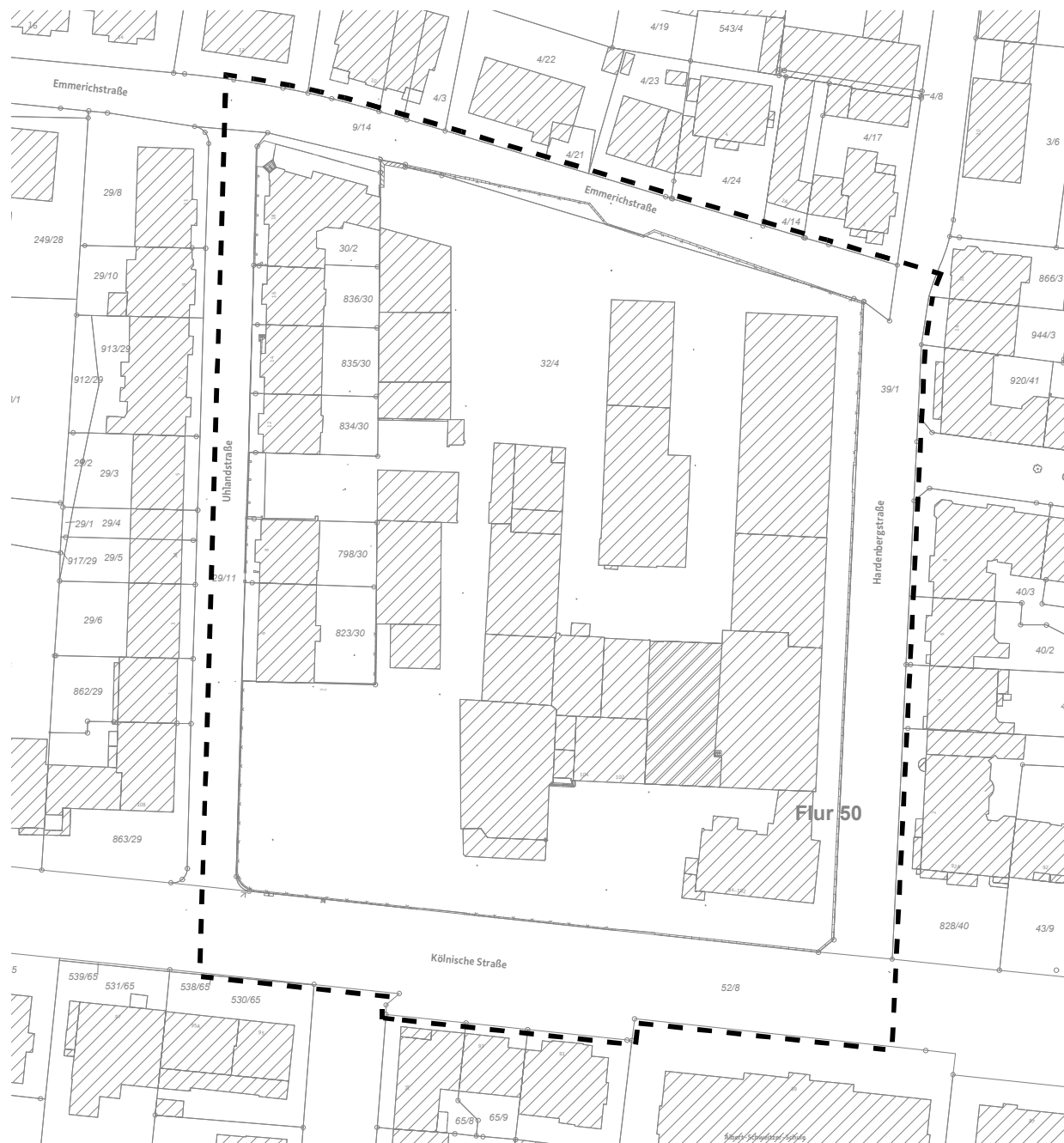


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. II/11 „Martini-Quartier“ umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 50 in der Gemarkung Kassel:

9/14 (teilweise), 29/11 (teilweise), 30/2, 32/4, 39/1 (teilweise), 52/8 (teilweise), 798/30, 823/30, 834/30, 835/30, 836/30.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt ca. 1 km westlich der Kasseler Innenstadt am nördlichen Rand des Stadtteils Vorderer Westen. Der mit ca. 15.600 Einwohnern bevölkerungsreichste, jedoch mit einer Ausdehnung von weniger als zwei Quadratkilometern flächenmäßig sehr kleine Stadtteil ist Teil der Kernstadt und wird südlich von der zentralen Achse der Wilhelmshöher Allee begrenzt, östlich schließt sich entlang der Hardenberg- und Westendstraße der Stadtteil Mitte an.

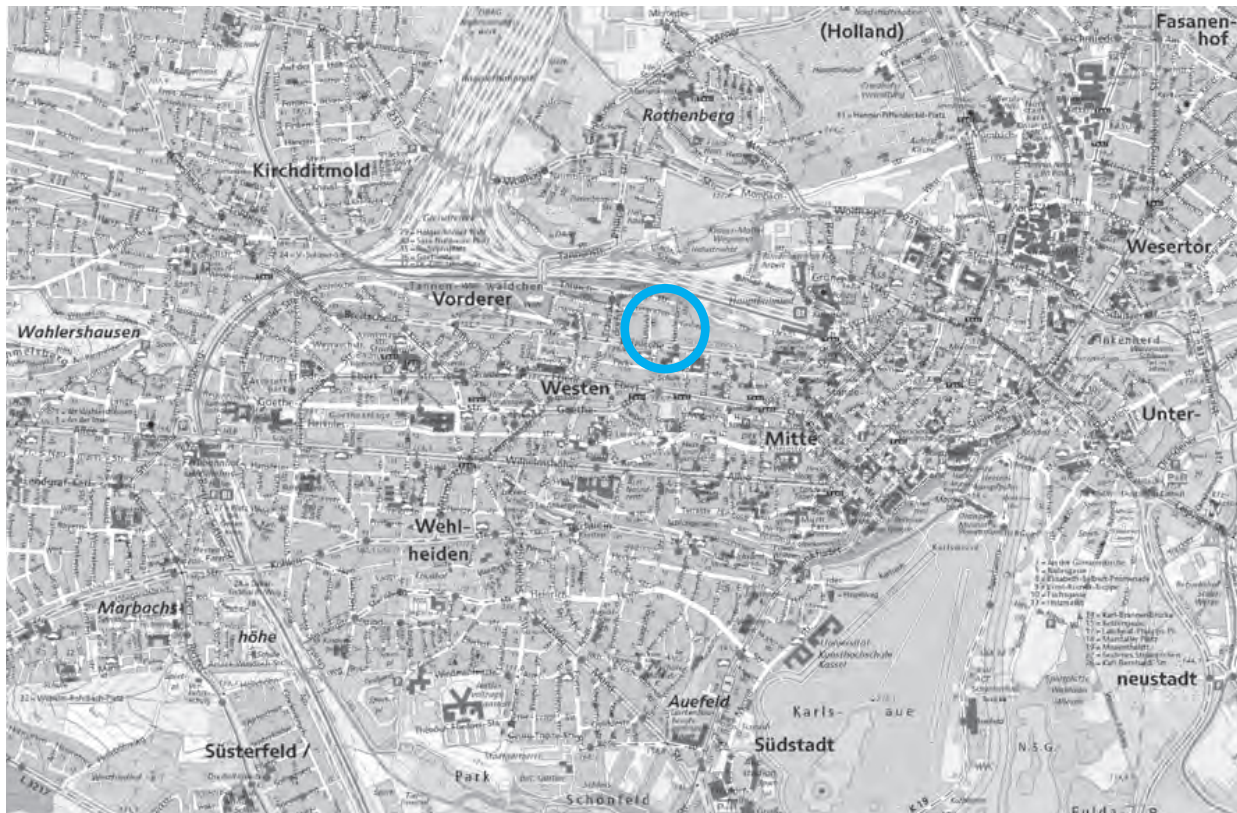


Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet (Quelle der Kartengrundlage: Geoportal der documenta-Stadt Kassel)

Die im Vorderen Westen mit rund 8.400 Einwohnern pro km² vorhandene mit Abstand höchste Bevölkerungsdichte aller Stadtteile im Kasseler Stadtgebiet resultiert aus der gründerzeitlichen städtebaulichen Grundstruktur des Stadtteils, mit stark überbauten und durchmischten, vorwiegend fünfgeschossigen Baublöcken und gründerzeitlichen Geschoss- und Gebäudehöhen.

Drei große parallel zueinander verlaufende Hauptverkehrsachsen prägen den Stadtteil: Zwischen der im Süden verlaufenden Wilhelmshöher Allee und der nördlichen Achse Kölnische Straße/Breitscheidstraße liegt die inzwischen boulevardartig ausgebaute Friedrich-Ebert-Straße. Als Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Wilhelmshöhe (ICE-Bahnhof) stellt sie den Kernbereich des Vorderen Westens dar und hat die Funktion eines eigenständigen Stadtteilzentrums in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und in ihren Seitenstraßen findet sich ein überdurchschnittlicher Besatz an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie sowie Kultureinrichtungen. Das Plangebiet liegt ca. 200 m nördlich der Friedrich-Ebert-Straße.

Der öffentliche Raum des gesamten Stadtteils wird geprägt durch ein orthogonales, teils diagonales Straßenraster mit begrünten Straßen und offenen Vorgärten sowie durch Grünanlagen, Stadt- und Quartiersplätze unterschiedlicher Dimension und Nutzung. Wichtige identitätsstiftende öffentliche Räume sind u. a. der Bebelplatz mit zahlreichen Altbauten, die die Zerstörung des Zweiten Weltkrieges überdauert haben

und die Goetheanlage, ein Stadtteilpark, der in den 1920er Jahren als Volkspark konzipiert wurde.

Aufgrund der in großen Teilen erhaltenen Altbauten sowie einer urbanen Dichte und Mischung ist der Stadtteil einer der beliebtesten Wohnstandorte im Stadtgebiet, der über einen hohen Grünanteil und gute verkehrliche Anbindung verfügt, insbesondere durch den ÖPNV und Radwege. Der Stadtteil steht sowohl in seiner baulich-räumlichen als auch in seiner Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur für das Leitbild der kompakten und durchmischten Stadt.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009⁴ ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Es ist von Flächen gleicher Siedlungsstrukturdarstellung umgeben. Die im Geltungsbereich südlich verlaufende Kölnische Straße ist als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ dargestellt, die nördlich des Plangebiets in Tallage vorhandenen Bahnflächen als „Fernverkehrsstrecken Bestand“ mit dem östlich des Plangebiets liegenden Hauptbahnhof als „Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr“. An die Bahnflächen weiter nördlich des Plangebiets angrenzend befinden sich „Vorranggebiete Industrie u. Gewerbe Bestand“.

Die geplante Umwidmung des ehemaligen gewerblichen Brauereistandortes in Wohn- und Mischgebietsflächen entspricht der Darstellung des Regionalplanes.

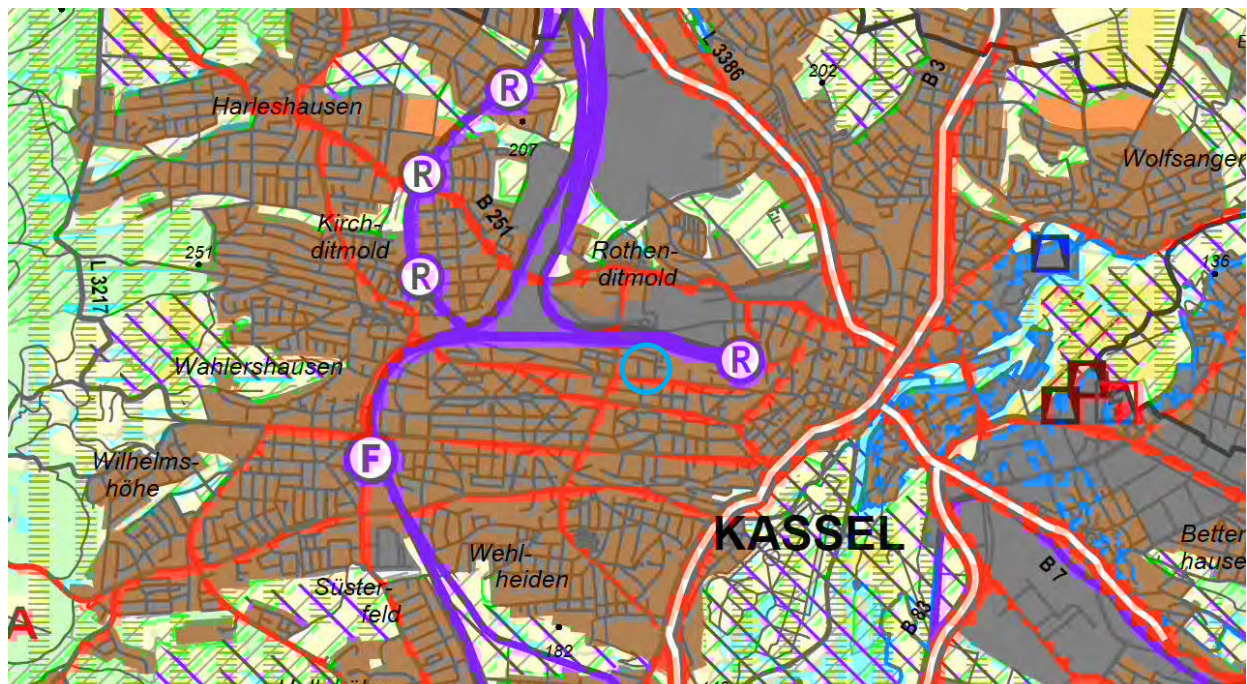


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan des ZRK

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015⁵ sowie der Flächennutzungsplan des ZRK (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016⁶

⁴ Regionalplan Nordhessen 2009, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15.03.2010

⁵ Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 wurde am 15.03.2006 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen

⁶ Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016

konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel. Wesentliches Ziel des Siedlungsrahmenkonzepts und des Flächennutzungsplans ist es, innerhalb des Verbandsgebietes eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und eine ausgewogene Alters- und Sozialstruktur zu erreichen. Hierzu gehören auch die Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen und die Bereitstellung notwendiger Gewerbeflächen einschließlich der Infrastruktur, so dass Stabilisierung oder Zuzug durch Arbeitsplatzsicherung und -schaffung erreicht wird. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Umnutzung von gewerblichen oder militärischen Brachflächen, durch Baulückenschluss usw.). Dabei sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sowohl Aspekte der Integration in die umgebende Landschaft, die Durchgrünung, der sparsamen Erschließung der Flächen als auch die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Ziel ist die Realisierung einer Mischung aus Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen in Neubaugebieten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete. Durch die Ausnutzung von Baulücken, Grundstücksteilung, Mobilisierung von (privaten) Freiflächen und An- und Ausbauten kann schnell, kostengünstig und ressourcenschonend Neubaupotenzial erschlossen werden. Des Weiteren soll durch Verdichtung bestehender Baugebiete und Schaffung ÖPNV-naher Siedlungsstrukturen (bevorzugte Ausweisung von Neubauflächen entlang der ÖPNV-Achsen) eine Verlagerung der Verkehrsmittelwahl (Modal Split) zu Gunsten des Umweltverbundes beigetragen. Die Zielsetzungen des FNP orientieren sich am Leitziel einer kompakten, durchmischten und vernetzten Struktur, die am ehesten dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden und anderen Naturgütern entspricht. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur gering gehalten; kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von diesem ausgehenden Belastungen.

Im Erläuterungsbericht des FNP wird zudem der hohe Wert lokaler, netzartigen Grünzüge sowie der quartiersbezogenen Freiräume als besondere Landschaftselemente dargelegt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet – abgesehen von der als Straßenverkehrsfläche dargestellten Kölnischen Straße – als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich, östlich und südlich ist nachrichtlich der Verlauf von Hauptwasserleitungen dargestellt. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und von Mischgebieten weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer formellen Änderung des Flächennutzungsplans abgesehen, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

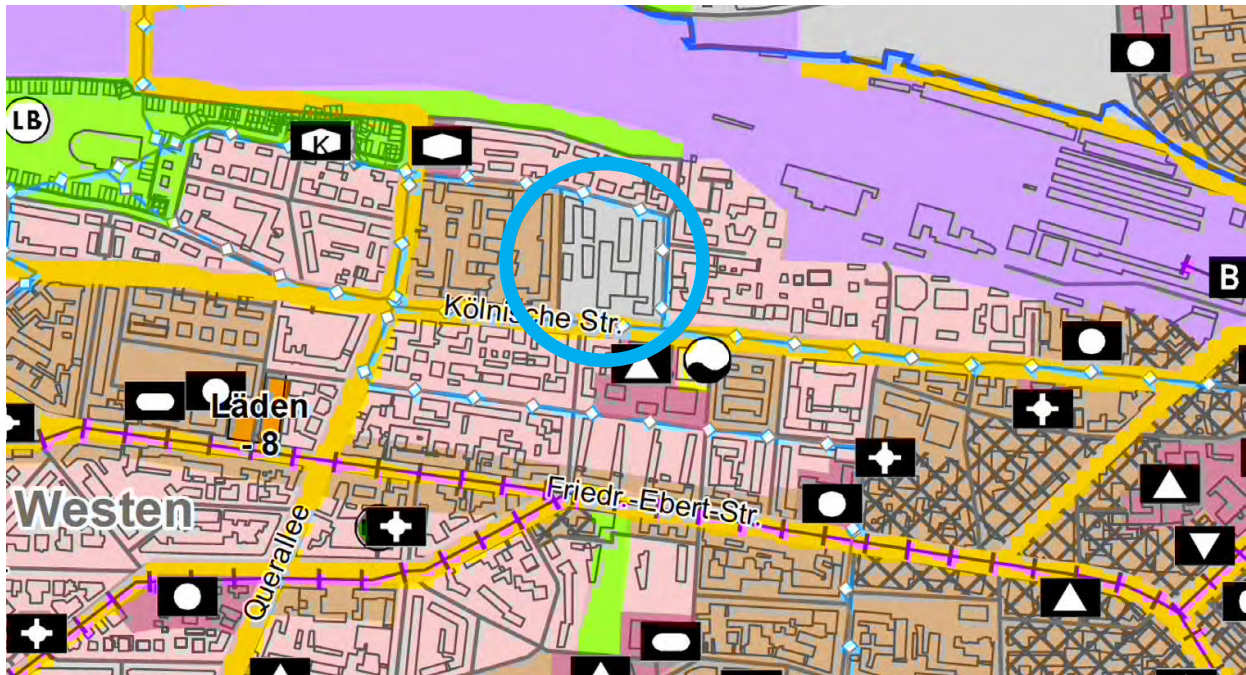


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Fassung der Neube-kantmachung vom 10. Dezember 2016 – mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan⁷ Nordhessen 2000 enthält keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet, das aufgrund seiner Lage in der Stadt Kassel dem Naturraum Westhessische Senke zuzurechnen ist. Für diesen Landschaftsraum trifft der Landschaftsrahmenplan die für das Plangebiet bedeutsame naturraumbezogene Zielaussage einer Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung.

Der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel⁸, der in den FNP integriert ist, beinhaltet keine Darstellungen, welche die beabsichtigten baulichen Entwicklungen für das Bebauungsplangebiet oder die Erweiterungsfläche wesentlich beeinträchtigen würden. Nordwestlich des Plangebiets verläuft der Grünzug des Tannenwäldchens, eine strukturierte und als Naturdenkmal geschützte Parkanlage. Diese hat eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet im Stadtteil und ist als schmaler, unbebauter und durch Vegetation bestimmter Bereich Bestandteil einer Grünverbindung, die auf einem Muschelkalk-Höhenrücken vom Hangfuß des Habichtswaldes in südöstlicher Richtung zwischen dem Stadtteil Kirchditmold (Hessenschanze) bis zum Hauptbahnhof verläuft.

3.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel⁹ im Bestand (2009) in einem Überwärmungsgebiet der Kategorie 1 (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen), das thermisch und lufthygienisch hohe Defizite aufweist mit potentiell steigendem Hitzestress. Nachverdichtungen sollten daher auf Hitzestress beurteilt, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Prognose 2020 (Szenario Durchführung des FNP) und 2030 (Szenario

⁷ Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 27, über: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/naturschutz/landschaftsrahmenplan-nordhessen>, abgerufen am 27.2.2017

⁸ Landschaftsplan des ZRK, Stand: 30.März 2007

⁹ Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Stand: Januar 2010

Klimaverschiebungen durch Zunahme Wärmeinsel Stadt) jeweils unverändert dargestellt.

3.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes¹⁰ für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100% Erneuerbare Energie Regionen nachkommen und den CO₂ – Ausstoß bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen in städtebaulichen Verträgen und in Verträgen für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude mit Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten.

Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele ist der Ausbau der Fernwärme (Handlungsfeld H 10 der Maßnahme „Erneuerbare Energie und Energieeffizienz“), da dieser Energieträger eines der energetischen Hauptpotenziale darstellt zur Senkung der Emissionen, insbesondere von CO₂. Da die Fernwärme weitestgehend durch Kraft-Wärme-Kopplung produziert wird, ist sie sehr effizient mit einem Wirkungsgrad von 85 – 90 %. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der Fernwärmeleitung Kölnische Straße und soll daher entsprechend angebunden werden.

3.2.6 Schutzausweisungen

Landschaftsschutz

Die vorhandene Baum-Allee der Kölnischen Straße als geschütztes Biotop nach § 31 HENatG verläuft südlich durch das Plangebiet und wird durch die angestrebte Entwicklung für das ehemalige Brauereigelände nicht beeinträchtigt.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Wilhelmshöhe, dessen Außengrenze im Bereich der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnanlagen verläuft (Zone B 2 gemäß der Verordnung zum "Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel"). In der Zone B 2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder. Gemäß § 2 Abs. 1 der

¹⁰ Stadt Kassel Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen, Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand: März 2012

Satzung werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes Regelungen zur Anzahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze getroffen.

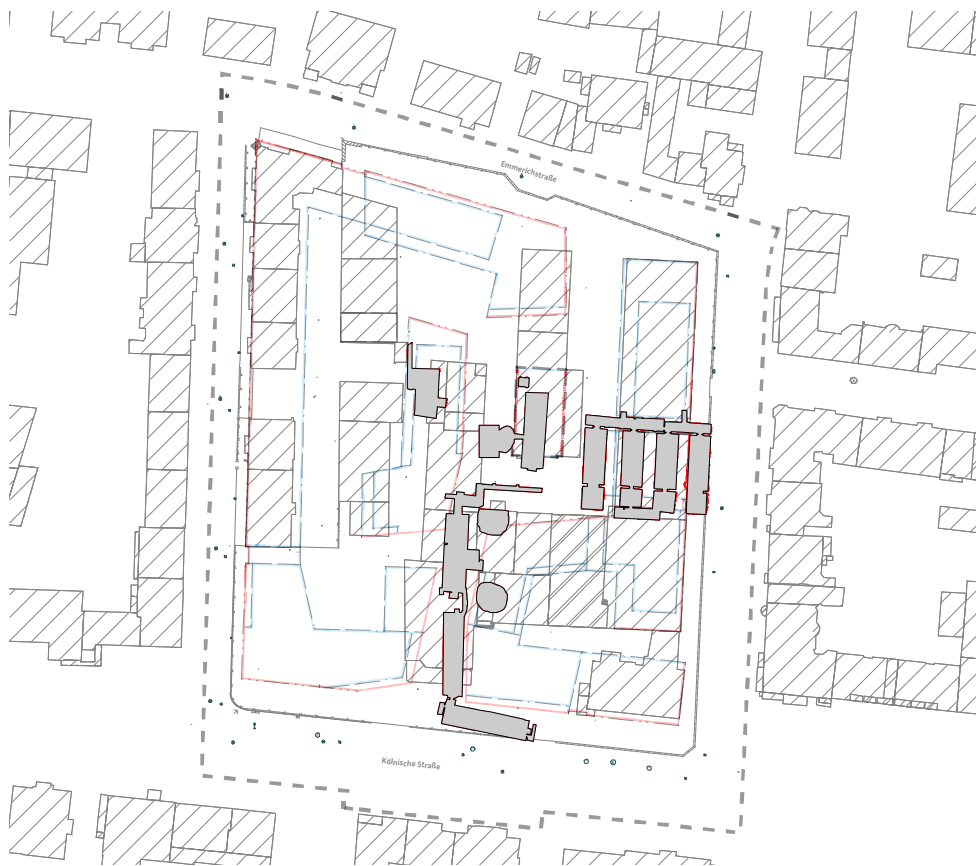
Denkmalschutz

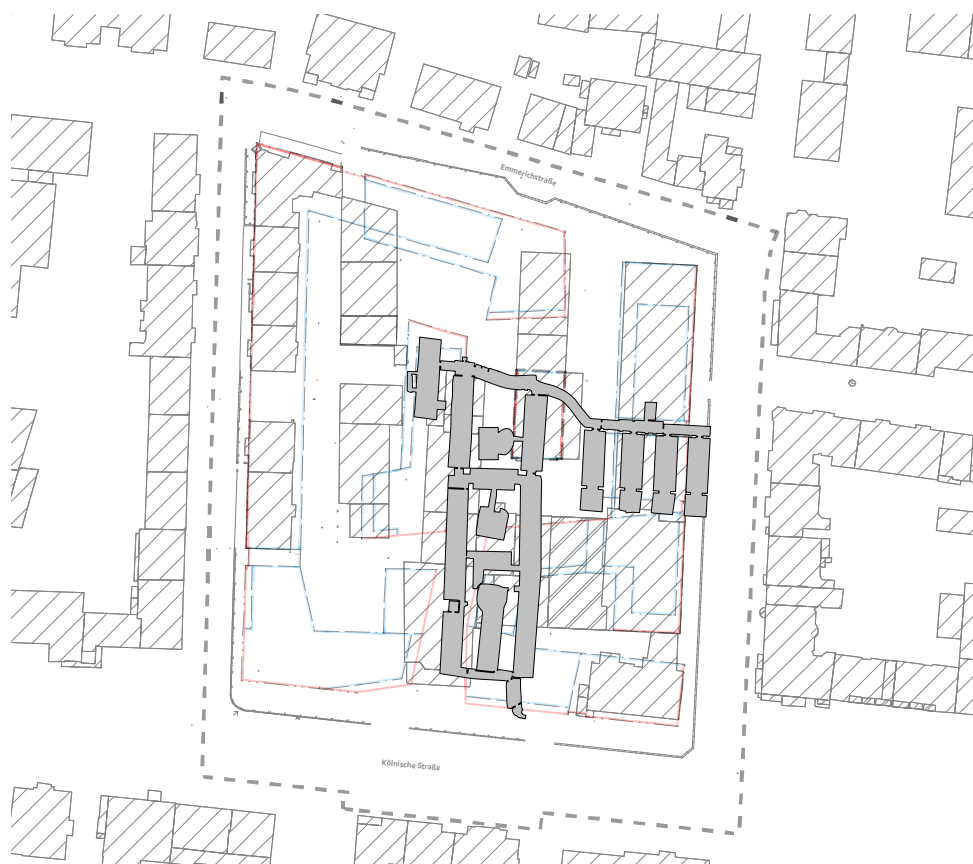
Die Fläche der ehemaligen Brauerei ist mit historischen Gewölbekellern unterbaut, die zu großen Teilen noch aus der Zeit des Kalkabbaus vor der Brauereiansiedlung stammen und im Zuge des Ausbaus der Brauerei zu Gewölbekellern für Lagerzwecke ertüchtigt wurden. Die Kelleranlagen stehen unter Denkmalschutz (zur Lage der Kelleranlagen siehe Abbildungen 7 und 8, nächste Seite).

Das Gebäude des ehemaligen Sudhauses hat Denkmalwert und soll in die Denkmalliste aufgenommen werden. Die Aufnahme eines Kulturdenkmals in diese Liste hat deklaratorische Bedeutung, das heißt, ein Kulturdenkmal ist bereits geschützt, bevor es in dieser Liste geführt wird.

Gesamtkunstwerk 7000 Eichen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt nicht das Kunstwerk 7000 Eichen.





Abbildungen 7 und 8: Lage der Brauereikeller (obere und untere Geschossebene (Abb. oben/ (Abb. unten), Überlagerung mit Gebäude-Bestand und Gebäude-Planung (denkmalgeschütztes Sudhaus im zentralen Bereich des Geländes)

3.3 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Unmittelbar westlich in der Mitte der Umlandstraße grenzt der seit Januar 1995 rechtskräftige Bebauungsplan II/26 „Kölnische Straße“ mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI) sowie Kerngebiete (MK) gemäß §§ 4, 6 und 7 BauNVO an das Plangebiet dieses Bebauungsplanes an. Der Bebauungsplan II/26 regelt im Wesentlichen die geschlossene Bebauung und Innenverdichtung des Baublocks zwischen Umlandstraße, Schenkendorfstraße, Emmerichstraße und Kölnischer Straße mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung über die Zulässigkeit von drei bis vier Vollgeschossen, Grundflächenzahlen zwischen 0,4 und 0,9 sowie Geschossflächenzahlen zwischen 1,8 und 2,4 und somit für die vorhandenen blockartigen gründerzeitlichen Strukturen üblicher baulicher Dichte.

Überschneidungen der Bebauungspläne bestehen nicht.

3.4 Fluchtlinienpläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes sind folgende Fluchtlinienpläne vorhanden:

- Fluchtlinienplan Nr. 1012 für die Emmerichstraße zwischen Mosenthal- und Hardenbergstraße, festgestellt am 9. Oktober 1925
- Fluchtlinienplan Nr. 458 der Dörnbergstraße seit 1901 Hardenbergstraße, festgestellt am 12. November 1900
- Fluchtlinienplan Nr. 167 betreffend einzelne Straßen des westlichen Stadtteiles in welchem die Baufluchtlinien hinter die Straßenfluchtlinien zurücktreten (Vorgärten), festgestellt am 15. April 1887
- Fluchtlinienplan Nr. 249 für die Nordseite der Kölnischen Straße, festgestellt am 13. Juli 1896

Diese werden durch den Bebauungsplan ersetzt und aufgehoben.

4 Bestandssituation

4.1 Standorthistorie

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der alten Landstraße zwischen Kassel und dem in 1906 eingemeindeten Dorf Kirchditmold. In diesem ehemals vor den Toren der Stadt gelegenen Bereich auf dem Kratzenberg gab es vor der Erschließung und Entwicklung des Stadtteils Vorderer Westen einzelne Weinbrennereien und Kalkbrennereien. Da der Kratzenberg größtenteils aus Muschelkalk besteht, wurde der Rohstoff für die Kalkbrennereien direkt vor Ort abgebaut und zu Branntkalk verarbeitet, der wiederum als Beimischung zu Mörtel, Putzen und oder Düngemittel verwendet wurde. Die als Schächte oder Stollen gegrabenen Kalkgruben lagen meist in 8-12 m Tiefe und wurden sukzessive zu Felsenkeller für Lager- und Kühlzwecke umgenutzt. Ab 1860 wurden die ersten statisch mit Gurtbögen ertüchtigten Gewölbe- und Felsenkeller genehmigt. Adolf Kropf verlegte seine neben der Martinskirche (Martini) in der Innenstadt gelegene Brauerei 1895 auf den Kratzenberg an der Kölnischen Straße. Die erste Wohnbebauung in der Nähe der Brauerei entstand ab ca. 1904 entlang der Uhlandstraße. Im zweiten Weltkrieg stand der Brauereibetrieb teilweise still. Während dieser Zeit wurden die Felsenkeller auch als Luftschuttkeller verwendet. Der Brauereistandort wurde in verschiedenen Entwicklungsphasen schrittweise erweitert und umgebaut sowie nach Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wieder aufgebaut. Die Brauerei war bis zur Einstellung des Braubetriebs in 2015 einer der wenigen noch verbliebenen Gewerbestandorte im Stadtteil Vorderer Westen.



Abbildungen 9 und 10: Sudhaus (links) und Fahrstraße auf dem Gelände zwischen Sudhaus und Lagergebäuden an der Hardenbergstraße (Blick von Süden)



Abbildungen 11 und 12: Bild links: Westliche Randbebauung der Brauerei mit ehemaligem Werkstatt-/Schreinerei-Gebäude (in der Bildmitte); rechts: Unbebaute Fläche im Bereich Kölnische Straße/Uhlandstraße



Abbildungen 13-16: Vorhandene Bebauung an den Gebietsrändern: Brauereigebäude an der Kölnischen Straße (Bild oben links), Hardenbergstraße, Blick nach Norden (oben rechts), Emmerichstraße, Blick nach Westen (unten links) und Uhlandstraße, Blick nach Süden (unten rechts)

4.2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das 2,4 ha große Plangebiet wird zu einem großen Teil von der 1,5 ha großen Fläche der ehemaligen Martini-Brauerei eingenommen. Diese Fläche ist im Bestand baulich vorwiegend geprägt durch großflächige mehrgeschossige Lager- und Produktionsgebäude an der Kölnischen Straße sowie durch das nach Süden an die Kölnische Straße herangerückte, über einen Zwischenbau an die Produktionsgebäude angebaute Verwaltungsgebäude, das trotz des Zwischenbaus eher als Solitär wirkt. Auch die entlang der Hardenbergstraße vorhandenen verschiedenen Lagergebäude in geschlossener Bauweise sind räumlich prägend, wirken jedoch aufgrund der geschlossenen Fassaden auf den Straßenraum und die gegenüberliegende Wohnbebauung eher negativ. Parallel zu diesem Gebäuderiegel sind drei weitere Gebäudezeilen im Innenbereich der ehemaligen Brauerei angeordnet. Die westliche dieser drei Zeilen grenzt unmittelbar an die Grundstücke der Wohnbebauung an der Uhlandstraße an und besteht vorwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden. Im Mittelpunkt der ehemaligen Brauereifläche steht das historische Sudhaus, ein Klinkergebäude, das zu Lagerzwecken und für den Brauprozess genutzt wurde. Dieses Gebäude war im Bestand an zwei Seiten mit Technikanbauten versehen und prägt aufgrund seiner Gestalt und Kubatur mit fünf Vollgeschossen sowie einem Sockel- und Dachgeschoss den gesamten Baublock. Ebenso prägend ist der westlich des Sudhauses im Bereich des ehemaligen Heizhauses vorhandene in Klinker gemauerte Industrieschornstein. Sudhaus und Schornstein sind aufgrund ihrer Höhe und exponierten Lage des Geländes auf dem Rücken des Kratzenberges weithin sichtbare Bauwerke.

Entlang der Emmerichstraße springt die Bebauung auf dem ehemaligen Brauereigelände zurück, der

Blockrand wird hier nur durch Giebelseiten der Gebäudezeilen gebildet und ist daher nicht bzw. nur lückenhaft vorhanden. Nur das Eckgebäude der Wohnbebauung an der Einmündung Emmerichstraße/Uhlandstraße nimmt die gründerzeitliche Blockstruktur in diesem Bereich auf.

Ebenso nicht geschlossen, jedoch als Blockrand wahrnehmbar ist die Bebauung entlang der Uhlandstraße, die aus vorwiegend drei- bis viergeschossigen gründerzeitlichen bzw. in der Nachkriegszeit ergänzten Wohnbauten besteht. Der Wohnbebauung vorgelagert prägen private Grünflächen als Vorgärten entlang der Uhlandstraße diesen Straßenraum. An der Rückseite der Wohnbebauung schließt sich eine private Gartenzone zum ehemaligen Brauereigelände nach Osten hin an. Die südwestliche, zum Brauereigrundstück gehörende Fläche im Bereich Uhlandstraße/Kölnische Straße ist unbebaut und wird im Bestand als Pkw-Stellplatz- und Lagerfläche genutzt.

Das Brauereigrundstück besteht gegenwärtig aus einem rund 15.200 m² großen Flurstück (Flst. Nr. 32/4) und reicht von der Kölnischen Straße bis zur Emmerichstraße sowie von der Hardenbergstraße bis an die Wohnbebauung Uhlandstraße bzw. über die gegenwärtig unbebauten Flächen an der Uhlandstraße bis an diese heran. Die Brauereifläche ist nahezu vollständig durch Überbauung mit Gebäuden sowie mit Asphalt und Beton befestigten Flächen überdeckt. Zudem ist das Gelände durch in Teilen bis zu dreigeschossige Kelleranlagen (ehemalige Eis- und Lagerkeller sowie Gärkeller) großflächig bis zu einer Tiefe von ca. 15 m unter der vorhandenen Geländeoberkante unterbaut.

Die ehemaligen Produktionsgebäude sowie wesentliche Teile des Verwaltungsgebäudes stehen seit Aufgabe der Produktion leer und wurden durch Demontage und Verlagerung der Brautechnik teilweise bereits rückgebaut. Eine Abrissgenehmigung für die Hauptgebäude liegt vor, der Abriss soll bis Ende 2017 vollzogen sein.

Aufgrund der Gebäudestellung einzelner Brauerei-Gebäude sowie durch die vorhandenen gewerblichen Baustrukturen und Baumassen stellt der ehemalige Brauereistandort im Vergleich zu den blockartigen Wohnbaustrukturen in der näheren und weiteren Umgebung stadträumlich einen Fremdkörper dar, der in seiner ursprünglichen baulichen Ausprägung nur in Teilen noch vorhanden ist. Die ursprünglich auf dem Gelände vorhandenen in der Gründerzeit errichteten Baustrukturen wurden zum Teil im zweiten Weltkrieg zerstört oder durch bauliche Überformungen und Umbauten, insbesondere in der Zeit zwischen 1960 und 1980 in Teilen sehr stark verändert.

Städtebaulich und wirtschaftlich sowie aus baukultureller und denkmalpflegerischer Sicht ist eine Reaktivierung bzw. Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz der ehemaligen Brauerei in Teilen denkbar und sinnvoll (z. B. Sudhaus und Verwaltungsgebäude sowie vorhandene Gebäudegründungen), jedoch sind einzelne Lagergebäude für eine Wohn- oder gemischte Nachnutzung aus konstruktiven und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht geeignet.

Das Gelände steigt von der Kölnischen Straße im Süden bis zur Emmerichstraße im Norden um ca. vier bis fünf Meter an. Es liegt annähernd am höchsten Punkt des ca. 2,5 km langen Muschelkalkbergrückens des sogenannten Kratzenberges, der sich vom Kulturbahnhof bis zum Stadtteil Kirchditmold in Ost-West-Richtung zieht und nach Norden hin steil ins Rothenditmolder Tal abfällt, während sich sein Fuß weiter südlich ungefähr entlang der Kohlenstraße/Tischbeinstraße erstreckt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist von blockartiger Bebauung mit Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Während sich nördlich der Emmerichstraße bis zur Tannenstraße vorwiegend drei- bis viergeschossiger Geschosswohnungsbau in Form von Einzelgebäuden oder Zeilenbebauung anschließt, sind die östlich und westlich angrenzenden Baublöcke überwiegend durch geschlossene Bauweise mit vier bis fünf Geschossen geprägt. Entlang der Südseite der Kölnischen Straße finden sich sowohl sehr dominante Einzelbaukörper (z. B. Albert-Schweitzer-Schule) als auch aufgelöste und komplett geschlossene Blockstrukturen mit Geschossigkeiten von vier bis fünf Vollgeschossen. Typisch für die unmittelbare Umgebung des Plangebiets sind schmale bis sehr breite Vorgartenbereiche und ein orthogonal strukturiertes Erschließungsmuster mit klar erkennbaren Baufluchten entlang der Straßenführungen. In den Seitenstraßen der

Kölnischen Straße überwiegen Wohnnutzungen, während die Kölnische Straße selbst einen Nutzungsmix aufweist aus Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen, letztere insbesondere in den unteren Geschossen oder auch in einzelnen ausschließlich durch Büro-, Verwaltungs- oder Sondernutzungen geprägten Gebäuden.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit nördlich über die Emmerichstraße, östlich über die Hardenbergstraße, westlich über die Uhlandstraße und südlich über die Kölnische Straße erschlossen. Letztgenannte stellt als Hauptschließungsstraße und Teil des Vorbehaltsnetzes sowie durch die hier vorhandene ÖPNV-Versorgung mittels Busverkehr eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das städtische Verkehrsnetz sicher. Die Stadtmitte sowie das Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße liegen in fußläufiger Erreichbarkeit und sind auch mit dem Fahrrad über separat geführte Radwege und Seitenstraßen gut erreichbar.

Über die Bushaltestelle Bismarckstraße unmittelbar am südöstlichen Rand des Plangebiets an der Kölnischen Straße besteht ein Anschluss an die Buslinien 10, 52, 55, 100 und 500. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn befindet sich in der Friedrich-Ebert-Straße in ca. 300 m Entfernung (Haltestelle Annastraße). Auch der Hauptbahnhof mit seinem attraktiven Angebot des Regionalverkehrs ist noch mit einer Entfernung von 800 m in grundsätzlich fußläufiger Erreichbarkeit gelegen.

Mit diesen Angeboten des ÖPNV bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels, in benachbarte Kommunen sowie in die Region. Auch die Anbindung zum Fernbahnhof Wilhelmshöhe ist durch das vorhandene Bus- und Straßenbahnangebot gegeben.

Die Kölnische Straße ist als zweispurige innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Rad- und Gehwegen, durch Lichtzeichenanlagen gesicherten Querungen und alleeartigem Baumbestand eine attraktive Stadtstraße mit wichtiger Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung. Sie ist zwar vorwiegend in den Morgen- und Nachmittagsstunden stark belastet, jedoch insgesamt leistungsfähig.

Stellplätze für den ruhende Verkehr befinden sich in der Umgebung des Plangebiets nur vereinzelt auf den Grundstücken, da der Gebäudebestand im Wesentlichen in der Gründerzeit errichtet wurde und nachträglich nur wenige Stellplätze in Garagen oder oberirdischen Stellplatzflächen auf den privaten Flächen hergestellt wurden. Dem entsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird.

4.4 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets im Vorderen Westen sowie in Nähe der Innenstadt bedingt ein umfangreiches Infrastrukturangebot im Umkreis des Gebiets. Die Stadtteilangebote zur Kinderbetreuung und Schulbildung sind vielfältig und vom Plangebiet aus gut erreichbar. So befindet sich die Kindertagesstätte Friedenskirche in der Dinkelstedtstraße rund 400 m vom Plangebiet entfernt, eine Grundschule mit Ganztags- und Hortangebot im Königstor in 900 m Entfernung, ähnlich wie die selbständige Realschule Luisenschule in der Luisenstraße. Unmittelbar an das Plangebiet südlich angrenzend bietet die Albert-Schweitzer-Schule ein gymnasiales Angebot der Sekundarstufen I und II mit Hausaufgabenbetreuung und freiwilligem Nachmittagsangebot.

Ärztliche Versorgung, kulturelle Angebote sowie die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind entweder im Nahbereich fußläufig oder per Fahrrad sowie mit dem ÖPNV im Stadtteil selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar.

Insgesamt bietet Kassel alle Arten von Bildungs- und sozialer Infrastruktur bis hin zur Universität.

4.5 Naturräumliche Situation, Umweltbedingungen

4.5.1 Geologie

Das Areal liegt gemäß geologischer Karte in einem Bereich, der von der Schichtenfolge des unteren Muschelkalks geprägt ist. Der Kalkstein ist tektonisch stark beansprucht und weist eine entsprechend ausgeprägte Klüftung auf.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung¹¹ wurde unter den vorhandenen Asphaltdecken eine ca. 30-50 cm mächtige Schottertragschicht aus Basaltschotter angetroffen, gefolgt von einer bis zu 2,2 m tiefen teilweise künstlichen Auffüllung bestehend aus Kiesen, Sanden und Schluffen dichter bis mittel- dichter Lagerung und weicher bis steifer Konsistenz. Unterlagert wird die Auffüllung an allen Bohransatzpunkten von verwittertem Kalkgestein, Kalk- bzw. Mergelstein des unteren Muschelkalks und geht mit zunehmender Tiefe in unverwitterten Kalkstein über. Der Kalkstein ist tektonisch stark beansprucht, weist eine entsprechend ausgeprägte Klüftung auf und liegt oberflächennah in zersetzter Form als Kies mit sandigen Elementen und schluffigem Feinkorn vor. Das Festgestein wurde bei minimal 1,10 m und maximal 2,80 m angetroffen.

In den Kellern unter dem Gelände der ehemaligen Brauerei ist das Festgestein sichtbar. Es handelt sich um karbonatischen, angewitterten bis unverwitterten Kalkstein, der von vertikalen Klüften durchzogen ist und in kleinere Fragmente gebrochen. Die entstandenen Zwischenräume sind mit Calcit verfüllt. Es ist eine dünnplattige Schichtung zu verzeichnen, die in Richtung Süden mit ca. 20 ° einfällt.

Innerhalb des Festgesteins ist Schichtenwasser zu verzeichnen, das Grundwasser liegt in größeren Tiefen und wurde bei den Bohrungen auf dem Gelände nicht angetroffen.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse lässt sich für die geplante Nutzung des Geländes festhalten, dass Entsiegelung und Bepflanzung nicht oder nur in wenigen Teilflächen möglich sein wird, insbesondere um die im Muschelkalkfels liegenden historischen Kelleranlagen nicht durch eindringendes Oberflächenwasser und durch weitere Verwitterung des Kalksteins zu gefährden. Der Baugrund ist grundsätzlich sehr tragfähig, der belastungsfähige Horizont in Form des verwitterten Kalksteins steht bereits ab ca. 1,1 m unter der Geländeoberkante an. Jedoch sind Bauwerksgründung und die Bebauung in tieferen Lagen aufgrund der vorhandenen Keller und des ab ca. 1,8-2,2 m unter Geländeoberkante anstehenden unverwitterten Kalksteins nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen bzw. technischem Aufwand möglich.

4.5.2 Klima/Lufthygiene

Hinsichtlich der klimatischen Situation im Plangebiet selbst liegen keine detaillierteren Angaben vor als die in der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes 2009 enthaltenen. Das Gebiet ist dem in der Klimafunktionskarte als Teilbereich „West“ definierten Bereich zuzuordnen, für den eine vom Habichtswald hangabwärts gerichtete Zirkulation aufrecht zu erhalten und zu sichern ist. Das Plangebiet ist als Überwärmungsgebiet der Kategorie 5 zugeordnet (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen). Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet und in den umliegenden Siedlungsbereichen durch in Teilbereichen vorhandene starke Oberflächenversiegelung (Verkehrsflächen, sonstige versiegelte und überbaute Bereiche) Erwärmungen und geringer Luftaustausch auftreten können, die aufgrund der im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen Durchgrünung und Luftschneisen jedoch abgemildert werden können.

4.5.3 Biotopstruktur, Avifauna

Im Wesentlichen wird das Plangebiet von versiegelten und überbauten Flächen (Brauereigelände) sowie – entlang der Uhlandstraße – durch Siedlungsflächen mit Bebauung und Gartenbereichen bestimmt. Hinsichtlich Arten- und Biotopschutz weisen die vorhandenen Lebensräume des Untersuchungsgebiets überwiegend nur eine geringe oder keine Schutzwürdigkeit auf. Lediglich die Baum-Allee der Kölnischen Straße

¹¹ Prof. Steffen, Hütteroth & Schröder GmbH, Geotechnische Voruntersuchung ehemalige Martini Brauerei in Kassel, Stand: Dezember 2016

ist besonders schutzwürdig.

Für das Gebiet wurden im Mai 2016 Begehungen zur Bruttätigkeit von Vögeln und zur Nutzung der Keller- gewölbe durch Fledermäuse sowie im September 2016 eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt¹²:

Es handelt sich beim Plangebiet um Bauflächen mit sehr starker anthropogener Überprägung ohne oder nur mit geringer naturnaher Ausbildung von Vegetations- und Lebensraumstrukturen. Es ist kein Brut- /Nistvorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten bekannt, es wurde lediglich eine Mauerseglerbrut an einer Hausfassade an der Uhlandstraße gefunden (in diesem Bereich ist keine Veränderung durch die Planung zu erwarten). Das ehemalige Brauereigelände hat als Jagdrevier für Zwergfleder- mäuse nur geringe Bedeutung, es ist keine Fledermausbesiedelung der Bestandsgebäude auf dem Brauerei- gelände erkennbar. Es sind auch keine besonderen Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten) in den vorhan- denen Bäumen oder an den Brauereigebäuden durch Begutachtung vom Boden aus bzw. Begehung der Ge- bäude feststellbar gewesen. Trotzdem ist ein Besatz von gebäudebrütenden Arten (spaltenbewohnende Fledermäuse) nicht vollständig auszuschließen, da nicht alle Spalten und Fassadenverkleidungen begutach- tet werden konnten. Der Planbereich ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten und hat überwiegend eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Mit der Planung ist ein Verlust von insgesamt 17 Bäumen geringen bis teils starkem Durchmesser (Brusthöhendurchmesser 5 – 69 cm) zu erwarten; ein durch die Planung bedingter Verlust von Bestandsbäumen in den Hausgärten an der Uhland- straße ist hierbei nicht zu erwarten. Durch die Planung ist kein Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzuneh- men.

4.5.4 Boden, Altlasten, Kampfmittel

Für die Fläche der ehemaligen Brauerei wurde eine historische Recherche bzgl. Verdachtsmomenten zu Schadstoffen, ein Schadstoffkataster in Bezug auf die Freimachung des Geländes sowie eine geotechnische Voruntersuchung durchgeführt und es wurde eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes eingeholt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und Hinweise sind in die Planung eingeflossen.

4.5.5 Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist im Bestand durch die vorhandene Geräuschsituation aufgrund von Verkehrslärmimissi- onen (Straßenverkehrslärm der Kölnischen Straße) geprägt und war vor Wegfall der gewerblichen Braue- reinutzung von entsprechenden Gewerbegeräuschen und gewerblichen Verkehrsemissionen durch Schwei- lastverkehr (mehrfache An- und Ablieferungsvorgänge täglich) sowie Rangier- und Beladevorgänge auf dem Gelände (LKW- und Gabelstaplerverkehre) belastet. In Hinblick auf mögliche zu treffende Schutzmaß- nahmen für die geplanten Nutzungen liegen Hinweise und Berechnungen des Umweltamtes der Stadt Kas- sel vor, die entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden (vgl. Kapitel 7.5 Verkehr und 7.6 Im- missionsschutz).

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum, die vorhandenen Verkehrsflächen liegen im Eigentum der Stadt Kassel.

Für die geplante öffentliche Erschließungsspanne (Planstraße) zwischen Emmerichstraße und Kölnischer Straße (vgl. Abb. 1) sowie für die Anlage eines öffentlichen Gehweges an der Südseite der Emmerichstraße

¹² vgl. Wette + Gödecke GbR: Artenschutzrechtliche Einschätzung, Stand 25.8.201 sowie Büro LIMNA Wasser & Landschaft im Auftrag von Wette + Gödecke GbR: Kontrolle auf Fledermausvorkommen zum Bebauungsplan Nr. II/11 „Martini-Quartier“, Stand 7.10.2016

ist nach Herstellung dieser Flächen eine unentgeltliche Übertragung an die Stadt Kassel vorgesehen. Herstellung und Übertragung der Erschließungsanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag, einem Straßenausbauvertrag sowie einem Grundstückskaufvertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

Einer Aufstellung des Bebauungsplanes stehen die heutigen Eigentumsverhältnisse nicht entgegen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Zielsetzung

Mit dem städtebaulichen Konzept soll die das Plangebiet und seine Umgebung prägende gründerzeitliche Struktur aufgenommen und den heutigen Ansprüchen an ein urbanes Wohnen entsprechend weiterentwickelt werden. Ziel ist es, die aufgrund des Wegfalls der gewerblichen Brauereinutzung frei werdende Flächen-Ressource sinnvoll zu nutzen und dabei einerseits die Stärken der gründerzeitlichen Stadt aufzugreifen, wie Kompaktheit und Dichte, kurze Wege, soziale, kulturelle und funktionelle Vielfalt, robuste bauliche Struktur, klares Raumgefüge, Veränderbarkeit sowie Anpassbarkeit der Bau- und Nutzungsangebote. Andererseits gilt es, mögliche Schwächen und Kritik an der kompakten und durchmischten gründerzeitlichen Stadtstruktur, wie z. B. fehlende wohnungsbezogene Freiräume, Konflikte durch Nutzungsmischung, anonyme Erdgeschoss- oder Sockelzonen sowie monotone Bebauung zu vermeiden bzw. sinnvoll zu kompensieren, wie zum Beispiel durch nutzungsoffene und robuste öffentliche und halböffentliche Freiräume, private Rückzugszonen und gut nutzbare Dachflächen. Hierbei spielen insbesondere private Gebäudevorzonen und der öffentliche Erschließungsraum sowie in gewisser Weise informelle Wege, Hof- und Platzräume eine wichtige Rolle.

Wesentliche Leitziele sind:

Urbane Vielfalt:

Schaffung eines urbanen neuen Quartierbausteins mit nach Art und Größe differenzierten Wohnformen (unterschiedliche Wohnungsgrößen, gemeinschaftliche, geförderte und betreute Wohnformen) und wohnergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen sowie z. B. soziale, kulturelle und gesundheitliche Angebote).

Resilienz:

Es wird ein integratives Energiekonzept für den gesamten Block angestrebt, so dass im Zusammenspiel mit differenzierten und anpassungsfähigen Stadt- und Baustrukturen sowie durch Verwendung dauerhafter und recyclebarer Baustoffe ein resilientes Stadtquartier entstehen soll.

Bezahlbarkeit und Ausgewogenheit:

Es sollen insbesondere unterschiedliche Akteure beim Wohnungsbau angesprochen werden wie Baugruppen, Genossenschaften, soziale Träger, Bauträger/Wohnungsbauunternehmen, um hierdurch zum einen eine Mischung von Nutzern und Bewohnern in Bezug auf Alter, Einkommen, Herkunft, Familienstand etc. zu erreichen. Zum anderen wird ein ausgewogenes Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen angestrebt. Durch die Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen (Gästewohnungen, Mietbüros, Kinderbetreuung u. ä.), und eine dem städtischen Kontext angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen sollen die Kosten bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität in einem bezahlbaren Rahmen bleiben.

Nachbarschaftliche Strukturen:

Angestrebt wird eine Verzahnung und Kooperation mit den umliegenden Quartieren und die Schaffung von Rahmenbedingungen für neue Nachbarschaften, z. B. durch Zusammenarbeit mit bestehenden Einrichtungen/Akteuren im Umfeld („Keyworking“), Aufbau von über das Plangebiet hinaus wirkenden Serviceangeboten sowie Berücksichtigung von Raumangeboten für soziale, kulturelle und kommerzielle Infrastruktur.

Integration der bestehenden Wohnnutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch den Bereich der entlang der Uhlandstraße vorhandenen Wohngebäude, die planungsrechtlich gesichert werden sollen und es wird angestrebt, die vorhandenen Baulücken durch entsprechende bauliche Ergänzungen zu schließen.

5.2 Geplante baulich-räumliche Struktur

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht als Mittelpunkt des gründerzeitlichen Blocks einen zentralen Bereich als Quartiersplatz vor (vgl. Abb. 1). Prägendes Gebäude für diesen Platz ist das charakteristische aus der ehemaligen Brauereinutzung erhaltene, künftig denkmalgeschützte Sudhaus. Dieses Gebäude, das bereits in den zurückliegenden Brauereizeiten eine wichtige Bedeutung hatte, soll in seiner baulichen Wirkung und seiner Funktion ein zentraler Baustein des geplanten Quartiers werden. Es ist geplant, das künftig frei in der Mitte des Blocks stehende Gebäude zum einen als an die Vergangenheit des Standortes erinnerndes industriell-gewerbliches Bauwerk zu erhalten und zum anderen durch entsprechenden Umbau die Möglichkeit zu eröffnen, es als identitätsstiftendes und das Image des Quartiers positiv prägendes Gebäude unterschiedlichen Nutzungen zuzuführen, wie z. B. Büroflächen, Café, kulturelle/museale Räumlichkeiten. Diese Nutzungen sollen auch den Außenraum und somit die Quartiersmitte entsprechend einbeziehen und bespielen können.

Die geplante neue Quartiersmitte erfüllt zusammen mit der öffentlichen Erschließungsspanne zwischen Emmerichstraße und Kölnischer Straße sowie mit einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Uhlandstraße und Hardenbergstraße auch die Funktion, die geplanten Bauflächen stadträumlich in die Umgebung einzubinden sowie den Baublock insgesamt neu zu fassen und zum künftigen „Martini-Quartier“ zu wandeln. Durch eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes soll zukünftig diese Mitte betont werden.

Grundidee der baulich-räumlichen Konzeption ist die Herstellung des gründerzeitlichen Baublocks und gleichzeitig seine Öffnung nach innen. Aufgrund der vorhandenen Blocktiefe von rund 140 Metern ist eine Nachverdichtung des Blockinnenbereichs – ähnlich wie beim westlich anschließenden Baublock (Verwaltungsbau der Bruderhilfe mit Wohnnutzungen in der Blockmitte – möglich und sinnvoll. In seiner städtebaulichen Geschichte war dieser Bereich zwar in der Grundstruktur als von vier Erschließungsstraßen allseitig umgebener Baublock vorhanden, jedoch trotz der bestehenden dichten Bebauung nie vollständig als solcher bebaut. Er stellte aufgrund der gewerblichen Brauereinutzung und teilweise fehlender Bebauung an den Rändern einen Bruch in der umgebenden Struktur dar und wurde aufgrund seiner Geschlossenheit als „Insel“ wahrgenommen. Künftig soll durch Aufnahme und Weiterführung vorhandener Baufluchten und Bauweisen der Blockrand ergänzt sowie durch eine neue Verbindung von Norden nach Süden nicht nur die Durchlässigkeit des Blockes hergestellt werden, sondern eine Bebauung und öffentliche Erschließung der inneren, bislang auch durch die gewerbliche Nutzung bereits bebauten Flächen ermöglicht werden. Vorgehen ist zum einen der Erhalt einzelner Gebäude (Sudhaus, ehemaliger Verwaltungsbau) und die Neubebauung/ Fortführung bereits vorhandener Baustrukturen (Blockrand der Hardenbergstraße). Zum anderen sollen vier weitere in den Baublock einzufügende Baufelder als neue Stadtbausteine in die Blockstruktur eingebettet werden, die an die bestehende Bebauung entlang der Emmerichstraße und der Kölnischen Straße anknüpfen und in diesen Bereichen den Blockrand ergänzen bzw. neu herstellen sowie gleichzeitig die Quartiersmitte räumlich fassen. Die Grundprinzipien dieses Baukonzeptes sind relativ einfach gehalten und setzen einen Rahmen für modulare oder serielle bauliche Lösungen, die ein vielfältiges Wohnungs- und wohnverträgliches Nutzungsangebot ermöglichen sowie auf Veränderungen durch Anpassbarkeit reagieren können.

Ein wesentlicher Aspekt dieser geplanten Baustruktur ist ein bewusst differenzierter Umgang mit Vorder- und Rückseite oder Straßen- und Garten- oder Hofseite der Bebauung. Es ergeben sich für jeden Baustein des Quartiers – ob am Blockrand oder in der Blockmitte, wie auch im baulichen Bestand an der Uhlandstraße – öffentliche, adressbildende Bereiche entlang der öffentlichen Erschließungs-/Verkehrsflächen, als auch halböffentliche und bewusst abgeschirmte private Zonen. Dieser gestufte Raum bietet einen Rahmen für gemeinschaftliche Freiraumnutzungen und nachbarschaftliche Aktivitäten, zum Beispiel durch „Zusammenschalten“ oder Verknüpfen von Flächen sowie für wohnungsbezogene private Freiflächen mit entweder nach Westen oder nach Süden orientierten Gebäudeseiten, an denen Terrassen, Loggien oder Balkone angeordnet werden können.

Die geplante bauliche Dichte und Bauweise orientiert sich ebenfalls an der strukturgebenden gründerzeitlichen Bebauung im Bestand und nimmt die in der Umgebung vorhandenen vier bis fünf Vollgeschosse in weitestgehend geschlossener Bauweise auf.

Mit der geplanten Dichte, baulichen Struktur und dem differenzierten Freiraum- und Erschließungssystem sowie dem geplanten Mix an Nutzungen, Wohntypologien und möglichen Akteuren gewinnt das Quartier an Komplexität, die einen Rahmen setzen soll für Gestaltungsfreiheit ebenso wie für Selbstorganisation und Selbstregulation, Eigeninitiative, Durchlässigkeit und nicht zuletzt für Nachbarschaft in einem gemischten und urbanen Quartier.

5.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung nahezu vollständig durch Bebauung sowie asphaltierte Verkehrs- und Lagerflächen versiegelt. Mit Umsetzung der Planung sollen Teilbereiche entsiegelt und begrünt werden, allerdings ist dies aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse mit verwittertem Kalkstein und flächenmäßig ausgedehnter Unterbauung des Geländes mit historisch wertvollen zu erhaltenden Kelleranlagen, nur bedingt möglich. Der obere Bodenaufbau besteht auf dem gesamten Gelände der Brauerei entweder aus künstlichen Auffüllungen oder sehr dicht gelagertem Verwitterungsmaterial aus Kalkstein und geht dann sehr schnell in Festgestein (Muschelkalk) über. Natürliche Oberbodenschichten sind kaum vorhanden. Im Felsgestein befinden sich ab ca. 2,0 m unterhalb der Geländeoberfläche ausgedehnte Kelleranlagen und Hohlräume, die in Teilen übereinander liegen und alle miteinander über Schächte und Treppenanlagen verbunden sind. Neben diesen ehemaligen Lagerkellern sind zusätzlich unter einzelnen Bestandsgebäuden auch noch Gebäudekeller vorhanden, die ebenfalls in Teilbereichen an das weit verzweigte Tiefkellersystem angebunden sind. Das heißt, die in Teilen sehr tief liegenden Kellerstrukturen und Hohlräume reichen in einigen Bereichen bis an die Oberfläche oder enden knapp darunter. Es ergeben sich hieraus Restriktionen für die Überbauung des Geländes und insbesondere für die Gestaltung der Grün- und Freibereiche. Dies ist im städtebaulichen Konzept ebenso berücksichtigt, wie im darauf aufbauenden Freiraumkonzept. So sind Versickerungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen vorwiegend nur in den Randzonen des Geländes möglich, um durch Entsiegelung und Begrünung entstehenden Wassereintritt in die Kelleranlagen und weitere Verwitterungsprozesse des Muschelkalkgesteins möglichst gering zu halten bzw. im wesentlichen Teil der ehemaligen Brauereifläche auszuschließen.

Aufgrund dieser nicht unerheblichen Einschränkungen zielt das Freiraumkonzept auf eine Erzeugung und Sicherung qualitativ hochwertiger, robuster und langlebiger Freiräume im Plangebiet. Der Fokus liegt auf den öffentlichen und öffentlich nutzbaren Freiräumen, gleichwohl sollen Qualitätsstandards für die gemeinschaftlich und privat nutzbaren Freiräume gesetzt werden, um ein gut vernetztes und differenziertes Raumangebot zu erreichen. Die geplanten Freiräume des Martini-Quartiers sind gekennzeichnet durch eine engmaschige Gliederung in öffentliche und öffentlich nutzbare, gemeinschaftlich nutzbare und private Freiräume. Neben dem öffentlichen bereits vorhandenen Straßenraum der vier umgebenden Stadtstraßen sind als weitere öffentliche oder öffentlich nutzbare Flächen geplant: der Quartiersplatz am Sudhaus, die verkehrsberuhigte Erschließungsspanne und die daran angrenzenden Erschließungswege. Diese Flächen sollen so ausgestattet sein, dass Fußgänger, Radfahrer und gelegentlich parkende Fahrzeuge wie beispielsweise Anlieferverkehr oder Umzugsfahrzeuge sie gleichberechtigt nutzen können. Somit entsteht ein sich entlang der geplanten Erschließungsspanne erstreckender urbaner Freiraum von „Gebäudekante zu Gebäudekante“, der nicht nur und nicht vorrangig der Erschließung dient, sondern vielfältige Aufgaben übernehmen kann wie Aufenthalt, Kommunikation, Spiel/Bewegung, erweiterte Erdgeschoßzone und ähnliches (siehe auch nachfolgendes Kapitel zur verkehrlichen Erschließung).

Aufgrund der Dichte des Quartiers ist die qualitätsbewusste Gestaltung der Außenräume von besonderer Bedeutung. Angestrebt wird eine robuste und in der Material- und Farbwahl abgestimmte Mischung aus

Natursteinoberflächen, Asphalt und Betonwerkstein, um ein möglichst einheitliches Gesamtbild für die öffentlichen und der Öffentlichkeit zugänglichen Freiräume zu erhalten. Die Abgrenzung privater und öffentlicher Flächen in der Quartiersmitte bzw. entlang der Erschließungsspanne soll nur durch Materialwechsel und entsprechende Bord- oder Pflasterverläufe sichtbar gemacht werden, daher sind in diesem Bereich – auch aus Gründen der Barrierefreiheit – Sockel, Mauern oder sonstige Einfriedungen zu vermeiden.

Die besonderen Rahmenbedingungen (Dichte, Lage der Bestandskeller, geplante Leitungsverläufe) und Bodenverhältnisse (siehe oben) lassen eine Ausstattung mit Bäumen im Quartier nur begrenzt bzw. vorwiegend in den Randbereichen zu. Für die Grundstückspartellen entlang der bestehenden Erschließungsstraßen sind – der vorhandenen Typologie folgend – Vorgartenbereiche und eine Gestaltung mit Schritthecken und kleinkronigen Bäumen vorgesehen. Entlang der vorhandenen privaten Gartengrundstücke an der Ostseite der Wohnbebauung Uhlandstraße ist die Ausbildung einer Gartenzone für die in diesem Bereich anschließende geplante Bebauung vorgesehen. In diesem Bereich kann – ebenso wie in den innenliegenden Hof- und Gartenbereichen der geplanten Neubauten – ein geschütztes, den jeweiligen Wohnnutzungen zugeordnetes und von der verkehrlichen Erschließung getrenntes Spielangebot für Kinder sowie weitere Freiraumangebote (gemeinschaftliches Gärtnern, Kommunikation, Aufenthalt) entwickelt werden.

Um die Einschränkungen hinsichtlich Entsiegelung und Begrünung aufgrund der Bodenverhältnisse und Kelleranlagen zu kompensieren, sind umfangreiche Begrünungen der Dächer sowie insbesondere der Sockelgeschosse vorgesehen, die hofartig angelegt und genutzt werden sollen und daher Vegetationsschichten mit mindestens 40 cm Dicke sowie Pflanzflächen für Bäume mit mindestens 80 cm dicken Substratschichten erhalten. Auf jeder dieser Sockelgeschossflächen ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Zusätzlich sind Fassadenbegrünungen im Bereich geschlossener Wände vorgesehen (mindestens im Bereich der Nebenanlagen und Gebäudesockel), die zur Erhöhung des Grünanteils, Strukturierung des Gebiets und Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Im Gebiet vorhandene Bäume sollen – soweit möglich – erhalten werden, insbesondere sind die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume sowie die alleeartigen Bestandsbäume in der Kölnischen Straße als wertvoller Grünbestand zu erhalten und dementsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

Übergeordnete freiraumplanerische und grünordnerische Ziele für das Martini-Quartier sind zum einen die Herstellung und Sicherung von gut nutzbaren und barrierefrei zugänglichen, öffentlichen wie privaten und gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen und zum anderen der Erhalt des Baumbestandes entlang der öffentlichen Straßenräume sowie die Sicherung vorhandener Freiflächen und Weiterentwicklung bestehender Freiraumstrukturen (Vorgärten, Gartenzonen).

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrliche Erschließung und Mobilitätskonzept

Vom Plangebiet aus ist der Kulturbahnhof als wichtiger Knotenpunkt des Regionalverkehrs fußläufig und per Rad gut erreichbar (ca. 800 m), die Anbindung an das Busliniennetz wird über die Haltestelle Bismarckstraße an der Kölnischen Straße gewährleistet (unmittelbar am südöstlichen Rand des Plangebiets), die Straßenbahnhaltestellen in der Friedrich-Ebert-Straße (Haltestelle Annastraße) sind ebenfalls gut erreichbar. Auch die Straßenverkehrsanbindung des Plangebiets ist über die angrenzenden Quartiers- und Hauptverkehrsstraßen sichergestellt.

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Konzeption ist die Förderung und Sicherstellung einer möglichst umweltfreundlichen Mobilität. Hierzu sollen zum einen die bestehenden sehr guten Angebote des öffentlichen Verkehrs im Umfeld sowie die Radweganbindung an der Kölnischen Straße genutzt werden. Zum anderen soll das Projekt einen Beitrag zur Erhöhung des Anteils gemeinschaftlicher Verkehrssysteme am Individualverkehr leisten. Hierzu sind Stellplätze für Car-Sharing im Quartier im öffentlichen Raum als auch in den privaten Stellplatzbereichen vorgesehen.

Der Stellplatznachweis soll auf einen angemessenen Bedarf ausgelegt werden, der auf die örtlichen Gegebenheiten und geplanten Strukturen ausgerichtet ist. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebietes, der geplanten gemeinschaftlichen Verkehrsangebote und sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr soll eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel festgelegt und im Bebauungsplan geregelt werden.

Private Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungen als Sammelstellplatzanlagen in tiefgaragenartigen Keller- oder Sockelgeschossen sowie vereinzelt über das Quartier verteilt oberirdisch vorgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches, im Bestand bereits bebautes und genutztes Gebiet, so dass auch der Anschluss an die vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur grundsätzlich sichergestellt ist (siehe nachfolgende Kapitel).



Abbildung 17: Stellplatzkonzept mit Stellplatzanlagen in Sockel- und Tiefgeschossen sowie oberirdischen Stellplätzen

Die geplante Erschließungsstraße zwischen Emmerichstraße und Kölnischer Straße hat im Wesentlichen die Funktion der internen Blockerschließung, allerdings wird hierüber nur eine der insgesamt geplanten fünf Sammelgaragen von Süden her erschlossen. Die Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich daher vorwiegend die Freiraumqualität in diesem Innenraum des Wohnquartiers sicherstellen. Im Vordergrund steht dabei die Schaffung eines wohnungsnahen Bewegungs- und Spielraums für Kinder im öffentlichen Straßenraum sowie Aufenthaltsangebote für alle sonstigen Altersgruppen im Quartier. Durch reduzierte /

Schrittgeschwindigkeit des fahrenden Verkehrs soll hier ein Straßenraum mit hoher Wohnumfeldqualität entstehen, der ohne die sonst übliche Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn und somit niveaugleich ausgebaut werden soll, um den Aufenthaltscharakter und die gleichberechtigte Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer (Mischnutzung durch die verschiedenen Verkehrsteilnehmer) zu verdeutlichen. Die Spange wird über den an der Emmerichstraße vorgesehenen Gehweg und über den vorhandenen Gehweg an der Kölnischen Straße an die vorhandenen Fahrbahnen der beiden Straßen mit einer Bordsteinabsenkung angeschlossen („durchgezogener Bord“).

Um das Plangebiet gut mit den angrenzenden Quartieren zu verknüpfen, soll zusätzlich zur von Norden nach Süden verlaufenden internen Erschließungsspange eine Fuß- und Radverbindung in Ost-West-Richtung möglich sein. Diese ist jedoch nicht als öffentliche Wegefläche geplant, sondern soll durch Gehrechte im Bebauungsplan und von Bebauung freizuhaltenen Durchgänge an der Hardenbergstraße und Uhlandstraße sichergestellt werden.

Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind entweder über die bestehenden Straßen von außen erschlossen oder – da innerhalb des Baublocks gelegen (Sudhaus und das in der Blockmitte gelegene Baufeld) – über die durch den Block verlaufende interne Erschließungsspange.

5.4.2 Energieversorgung

Da fossile Brennstoffe nur begrenzt, erneuerbare Energieträger jedoch nahezu unerschöpflich vorhanden sind, ist im Sinne einer klimagerechten und nachhaltigen Stadtentwicklung eine Wärmeversorgung des Quartiers zur Beheizung und Trinkwassererwärmung über Fernwärme vorgesehen sowie eine Nutzung solarer Energie durch – sofern machbar – über Photovoltaik erzeugten Strom mit möglichst hoher Eigenstromnutzung (z. B. PV-Mieterstrommodell). Ziel des energetischen Konzeptes ist es, die durch den Wärmebedarf für die geplante Bebauung bedingten CO₂-Emissionen durch den Einsatz erneuerbarer Energien zu reduzieren und den Primärenergiebedarf insgesamt zu minimieren. Um dies zu erreichen ist ein Anschluss der geplanten Bauflächen an die in der Kölnischen Straße verlaufende Fernwärmeleitung über ein das Quartier versorgendes Arealnetz vorgesehen. Der Aufbau dieses Nahwärmenetzes hält die Option der künftigen Zuschaltung weiterer oder anderer Wärmeversorgungsmöglichkeiten offen. Zudem kann das Nahwärmenetz ggf. aus dem Rücklauf der Fernwärme gespeist werden, so dass der Wärmeverlust des Fernwärmenetzes durch eine – aufgrund der Nutzung innerhalb des Arealnetzes stattfindende – Absenkung der Rücklauftemperatur verringert werden kann. Dies könnte die Effizienz des Fernwärmenetzes steigern und somit ein sinnvoller Beitrag zur Energieversorgung und -nutzung sein.

Hinsichtlich der Stromversorgung des Gebietes ist der Einsatz kommunikativer Konzepte zur Vernetzung und Steuerung von Stromerzeugern und -verbrauchern („smart grid“, „smart metering“) wünschenswert, um eine möglichst effiziente Elektrizitätsversorgung zu erreichen.

5.4.3 Entwässerung

Das Konzept sieht eine Verteilung der künftigen Grundstücksentwässerung nach Norden, Westen und Osten vor. Nach Möglichkeit sollen vorhandene Entwässerungsanschlüsse / Einleiter der ehemaligen Brauereireinigung beibehalten und – sofern möglich – weiterverwendet werden. Somit ist für einen Teil der Grundstücke ein Anschluss der Grundstücksentwässerung an bestehende Sammelleitungen in den umliegenden Straßen möglich (über bestehende oder neu herzustellende Anschlüsse). Zusätzlich ist eine neue Mischwasserleitung, die an die vorhandene Sammelleitung in der Emmerichstraße angebunden werden soll, im nördlichen Bereich der geplanten Quartiersspange vorgesehen. Sie dient dem Anschluss der Straßenentwässerung ebenso wie dem Anschluss der Grundstücksentwässerung der angrenzenden geplanten Bauflächen.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer im Plangebiet erfolgt zwar im Mischsystem, auf den geplanten Bauflächen ist das anfallende Schmutz- und Regenwasser jedoch getrennt zu sammeln und in einem

Anschlusschacht auf den Grundstücken zusammenzuführen.

5.4.4 Sonstige leitungsgebundene Infrastruktur

Die Versorgung des Quartiers mit Strom-, Wasser- und sonstigen Medien erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze, zum Teil ist die Verlegung neuer Leitungen zur Versorgung der im Blockinnenbereich liegenden Baugrundstücke erforderlich. Eine Versorgung mit Gasleitungen ist nicht vorgesehen, da das Gebiet über ein Nahwärmekonzept versorgt werden soll.

5.5 Flächenübersicht

Nutzung	Fläche (m ²)	Gesamtfläche (m ²)	Anteil (%)
vorhandene öffentliche Verkehrsflächen		6.584,14	27,05
öffentliche Verkehrsflächen Emmerichstraße, Hardenbergstraße, Kölnische Straße, Uhlandstraße	6.584,14		
geplante Verkehrsflächen		1.178,88	4,84
verkehrsberuhigter Bereich (Erschließungsspanne zwischen Emmerichstraße und Kölnischer Straße)	988,88		
Gehweg Südseite Emmerichstraße	190,00		
vorh. bebaute Flächen (WA 6 einschl. Baulücke)		2.858,03	11,74
vorh. bebaute Flächen (WA 6 einschl. Baulücke)	2.858,03		
geplante Bauflächen (WA 1 bis WA 5 + MI 1 bis MI 3)		13.719,01	56,37
geplante Bauflächen allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)	8.539,62		35,09
geplante Bauflächen Mischgebiete (MI 1 bis MI 3)	5.179,39		21,28
<i>[Baugrundstücksflächen (Nettobauland Bestand + Planung)]</i>		<i>[16.577,04]</i>	
Summe/Geltungsbereich	24.340,06	24.340,06	100,00

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohn- und Mischnutzungen auf dem ehemals gewerblich genutzten Brauereigrundstück realisiert und es sollen vorhandene Wohnnutzungen entlang der Uhlandstraße planungsrechtlich gesichert werden. Daher sind im Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Brauereifläche insgesamt fünf allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5) sowie drei Mischgebietsflächen (MI 1 bis MI 3) ausgewiesen. Für die vorhandenen Wohnnutzungen an der Uhlandstraße wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 6) festgesetzt.

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)

Ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnnutzungen als Revitalisierungsmaßnahme der vormals gewerblich genutzten Fläche des ehemaligen Brauereistandes im Stadtteil Vorderer Westen. Es werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die unterteilt werden in WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 entlang der Hardenbergstraße, Emmerichstraße und im Blockinneren. Für die Flächen entlang der Uhlandstraße wird das allgemeine Wohngebiet WA 6 festgesetzt. Diese sechs Baugebietskategorien unterscheiden sich im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, nicht jedoch hinsichtlich der zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen.

Um ein Wohnquartier zu entwickeln, das auch das Wohnen ergänzende wohnverträgliche Nutzungen aufnehmen kann und sich gut in die vorhandene Nutzungsstruktur der umgebenden Gebiete einfügt, sollen in allen allgemeinen Wohngebieten neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein und es sollen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA sollen neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines überwiegend urbanen Wohngebietes und sollen die beabsichtigte überwiegende Wohnnutzung des Quartiers und der angrenzenden Bereiche städtebaulich sinnvoll ergänzen. Die wohnergänzenden Nutzungen zielen auf Kommunikation sowie soziales und kulturelles Miteinander und können einen wichtigen Beitrag für das nachbarschaftliche Quartiersleben leisten. Auch Betreuungseinrichtungen für Kinder oder Ältere sind in diesem Nutzungsrahmen möglich.

Als dem Wohnen untergeordnete, das Wohnen zusätzlich ergänzende und in die festgesetzte Bau- und Nutzungsstruktur städtebaulich einzufügende Nutzung können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Ausnahmen soll gemäß der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ein Rahmen für eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Das Wohnen bekommt als Hauptnutzung einen besonderen Vorrang, da insgesamt ein urbanes Wohnquartier entwickelt werden soll. Somit müssen sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Struktur und Größe in das Wohngebiet einfügen und von diesen Nutzungen dürfen keine Störungen für die Wohnnutzung ausgehen.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden ohne Warenangebot des Massenbedarfs sind (z. B. Kiosk, Backshop, Brotladen o. ä.), ausnahmsweise in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Auch diese Ausnahme zielt auf eine Nutzungsmischung, die insbesondere in gründerzeitlichen Wohnquartieren ein urbanes Nebeneinander von Wohnen und Versorgung ermöglicht, ohne die Wohnnutzung zu belasten oder in den Hintergrund treten zu lassen. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind zudem auch ein sinnvolles Versorgungsangebot für die unmittelbar angrenzenden Gebiete auf Höhe der

Kölnischen Straße und können daher zur angestrebten Verzahnung des Plangebietes mit der Umgebung beitragen.

Nicht zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

Zur Sicherstellung des Ziels einer überwiegenden Wohnnutzung des geplanten Quartiers, werden in allen allgemeinen Wohngebieten Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient der Entwicklung eines von Süden nach Norden differenziert gestaffelten und der angestrebten städtebaulichen Struktur entsprechenden Wohnquartiers, das insbesondere in den jenseits der Kölnischen Straße gelegenen Blockinnen- und Blockrandbereichen vor unerwünschten Störungen durch Ziel- und Quellverkehre oder weniger wohnverträglichen Nutzungen geschützt werden soll, ebenso wie die angrenzenden Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets. Auch lässt die angestrebte bauliche Struktur und Dichte nur Nicht-Wohnnutzungen zu, die in ihrem Flächenanspruch und Betrieb optimal eingefügt werden können und daher vorwiegend der Versorgung des Gebietes selbst dienen. Für Schank- und Speisewirtschaften sind Flächen an anderer Stelle im Plangebiet (in den Mischgebieten) vorgesehen und können dort verträglicher eingefügt werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die auf Kompaktheit und Schließung des gründerzeitlichen Blocks angelegte städtebauliche Struktur einfügen.

Um eine homogene Nutzungsstruktur zu entwickeln gelten die oben aufgeführten Festsetzungen für alle als WA festgesetzten Flächen. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen bzw. unterstützen die künftige Nutzungs- und bauliche Struktur des zu realisierenden Quartiers auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Es lassen sich auf den Baufeldern Grundrisse sowohl für Wohnnutzungen als auch für die sonstigen zulässigen Nutzungen im Sinne des festgesetzten Nutzungsrahmens realisieren. Auch im Bestand sind über das Wohnen hinausgehende Nutzungen aufgrund des mehrgeschossigen vorwiegend gründerzeitlichen Gebäudebestands denkbar. Die Nicht-Wohnnutzungen oder wohnergänzenden Nutzungen können z. B. auf die Erdgeschosszonen konzentriert werden, zudem hier für einige Baufelder auch zwingende bzw. bestimmte Nichtwohnnutzungen festgesetzt sind, um diese Bereiche zu beleben sowie um Fehlentwicklungen durch anonyme Sockel- und Erdgeschosszonen zu verhindern (siehe Punkt 6.1.3)

6.1.2 Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3)

Ergänzend zu den allgemeinen Wohngebieten werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO wie folgt festgesetzt: Im Süden des Plangebiets entlang der Kölnischen Straße und im Bereich des südlichen neuen Quartierseinganges die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie im Innenbereich des Quartiers das Mischgebiet MI 3.

Mit der Festsetzung dieser gemischten Bauflächen wird das grundsätzlich für den gesamten Planbereich angestrebte verträgliche Nebeneinander von Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen bzw. nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen ermöglicht. Die Mischgebiete dienen somit sowohl der Unterbringung von Wohnen, aber auch von Nutzungen, die den Rahmen der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete hinsichtlich der sonstigen Nutzungen nochmals moderat und verträglich erweitern.

Zulässige Nutzungen im Mischgebiet

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Anlagen für die Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dieser festgesetzte Nutzungsrahmen zielt auf ein urbanes und verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Nicht-Wohnnutzungen entlang der Kölnischen Straße (MI 1 und MI 2) sowie im Bereich zwischen dem geplanten südlichen Eingangsbereich in das Quartier und der im Innenbereich des Blocks vorgesehenen Quartiersmitte (ebenfalls MI 2 sowie MI 3). Die Quartiersmitte wird durch das denkmalgeschützte ehemalige Sudhaus als zentrales Gebäude geprägt. Insbesondere dieses markante speicherartige, ehemals für eine rein gewerbliche Nutzung errichtete Gebäude soll saniert und umgenutzt werden, um künftig zur Belebung

des Quartiers und zur Bildung einer eigenen Quartiersidentität beizutragen. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird die Möglichkeit eröffnet, das gesamte Gebäude gegebenenfalls eher untergeordnet für wohnbauliche Zwecke zu nutzen. In den städtebaulich-konzeptionellen Vorüberlegungen ist für das ehemalige Sudhaus eine kulturelle Nutzung der unteren Geschosse und eine Kombination von Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen in den oberen Geschossen vorgesehen, jedoch ist eine teilweise Wohnnutzung ebenfalls denkbar.

Die beiden Mischgebietsflächen an der Kölnischen Straße sollen die für diese Stadtstraße typischen Strukturen aufnehmen und ergänzen. In den hier geplanten Gebäuden können zur Kölnischen Straße hin orientierte Laden- oder Geschäftsnutzungen sowie Dienstleistungsangebote angesiedelt werden (zum Beispiel in den unteren Geschossen), die zu einer Belebung dieses Straßenraums beitragen. Die Belebung der Erdgeschosszonen ist ein wichtiges Planungsziel für das Erreichen der geplanten urbanen Atmosphäre, das sich auch in der Festsetzung zur vertikalen Gliederung der Baugebiete wiederfindet (siehe Kapitel 6.1.3).

Generell dient die Festsetzung der Mischgebiete und der zulässigen Nutzungen auch der Entwicklung und Sicherung wohnungsnaher Versorgungs- und Freizeitangebote und damit ebenso der Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Kompensation der durch Aufgabe des Brauereistandortes entfallenen Arbeitsplätze geleistet werden.

Die in den Mischgebieten zulässigen Nicht-Wohnnutzungen müssen sich innerhalb des festgesetzten städtebaulichen Rahmens in die geplante Struktur des Quartiers integrieren, es dürfen von ihnen keine Störungen für das in den Mischgebieten selbst sowie in den angrenzenden Gebieten geplante bzw. vorhandene Wohnen ausgehen.

Nicht zulässige Nutzungen im Mischgebiet

Nicht zulässig in den festgesetzten Mischgebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, weil sie aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme und betrieblichen Ausdehnung weder mit den stadträumlichen Zielen noch mit der beabsichtigten baulich-räumlichen Struktur am Blockrand der Kölnischen Straße und im Verlauf der Erschließungsspanne sowie in der Quartiersmitte vereinbar sind. Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, um die gemäß städtebaulichem Konzept angestrebte Qualität für den Planbereich und die angrenzenden vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebiete nicht zu mindern oder nachteilig zu beeinflussen und um eine für das Umfeld verträgliche Entwicklung des Mischgebietes zu gewährleisten. Insbesondere dient der Nutzungsausschluss einer Wahrung der Wohnruhe der im Umfeld des Mischgebietes vorhandenen und geplanten Wohnbebauung, da Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie Bordelle und bordellartige Betriebe mit Wohnnutzung nicht oder nur erheblich eingeschränkt vereinbar sind. Auch soll mit dieser Festsetzung einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden, da diese Nutzungen angrenzende Gebiete negativ beeinflussen würden und so zu einer Abwertung der angrenzenden Flächen und Nutzungen führen können.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet mit Ausnahme der Sockel- oder Erdgeschosse der Mischgebiete MI 1 und MI 2 Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Diese Festsetzung dient der Vermeidung möglicher Störungen für die geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung durch mögliche aus diesen Nutzungen resultierende Ziel- und Quellverkehre (gebietsfremder Verkehr Kunden- und Lieferverkehr, Park-Such-Verkehr, gewerbliche Stellplatzanlagen), die ein erhebliches Störpotenzial erwarten lassen, was aufgrund bestehender Lärm-Vorbelastungen des Standortes vermieden werden soll und mit der angestrebten Wohnnutzung sowie den angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen nicht vereinbar ist. Dies gilt auch in Bezug auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die daher entsprechend für die Mischgebietsnutzung ausgeschlossen werden.

6.1.3 Vertikale Gliederung der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete

Zur vertikalen Gliederung einzelner Bauflächen wird festgesetzt, dass

- in den Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 in den zur Planstraße orientierten Gebäudeseiten im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise sowie Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind;
- in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 in den zur Planstraße orientierten Gebäudeseiten im Sockelgeschoss sowie im Erdgeschoss (Eingangsniveau der Planstraße) Wohnungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind;
- im Mischgebiet MI 3 im Erdgeschoss nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie gastronomische Nutzungen (Café) und ergänzende Dienstleistungsnutzungen zulässig sind.

Insgesamt ist mit der Planung die Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers beabsichtigt. Dieses Leitziel bedeutet, dass neben dem Wohnen grundsätzlich auch das Wohnen nicht störende Nutzungen im Plangebiet geschaffen werden sollen. Daher ergänzen die Festsetzungen zur vertikalen Gliederung die Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsrahmen der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete dahingehend, dass zwingend Nicht-Wohnnutzungen in Teilbereichen vorzusehen sind, um insbesondere in den Erdgeschossen eine gewisse Belebung durch Frequentierung sowie durch Angebote unterschiedlicher Art sicherzustellen. Die Festsetzungen beziehen sich auf den Erschließungsbereich entlang der geplanten Quartiersspange (Planstraße), die gemäß der städtebaulichen Konzeption nicht nur Verkehrs- sondern auch zentraler Aufenthalts-, Kommunikations- und Bewegungsraum sein soll. In den straßenzugewandten Gebäudeseiten sind daher im Erdgeschoss Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig (WA 2, 4 und 5) oder nicht zulässig (Mischgebiete), Nebenanlagen und Stellplätze werden ausgeschlossen. Des Weiteren sind im MI 3 nur Anlagen für kulturelle oder soziale sowie gastronomische Nutzungen und ergänzende Dienstleistungen zulässig. Diese differenzierten Festsetzungen zielen auf Entwicklung wohnverträglicher gewerblicher, sozialer oder kultureller Nutzungen in den Erdgeschossbereichen der Quartiersmitte und auf Belebung dieses Bereichs. Gleichzeitig soll mit den Festsetzungen einer an dieser Stelle nicht geplanten Entwicklung durch zum Beispiel Wohnen oder Nebennutzungen entgegengewirkt werden. Als zulässige Nutzungen für das denkmalgeschützte Sudhaus im MI 3 sind beispielsweise die Einrichtung eines Cafés als zentraler Treffpunkt für Bewohner innerhalb und außerhalb des neuen Quartiers oder eine Museums-, Ausstellungs- oder sonstige kulturelle Nutzung möglich.

Die für entsprechende Nutzungen festgesetzten Erdgeschossbereiche sollen somit das Gebiet gemäß städtebaulicher Zielsetzung beleben und das Versorgungs- und Freizeitangebot ergänzen sowie den auf Gemeinschaft und Nachbarschaft ausgelegten Quartierscharakter fördern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch die maximale Gebäudehöhe (GH) / Wandhöhe (WH) oder durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die zulässige GRZ wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 mit 0,5, im WA 2 mit

0,6 sowie im WA 5 mit 0,4 festgesetzt, in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 mit 0,5 sowie im MI 2 mit 0,6.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der GRZ hinzugerechnet werden. Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche darf durch diese Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8, ausnahmsweise in den WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den MI auch bis 1,0 überschritten werden.

Mit der Festsetzung von GRZ zwischen 0,4 – 0,6 für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und einer GRZ von 0,5 – 0,6 für die Mischgebiete wird den differenzierten Bebauungsdichten im städtebaulichen Entwurf Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete trägt zu einer – stadtentwicklerisch grundsätzlich gewollten – innerstädtischen Nachverdichtung im der Innenstadt unmittelbar benachbarten Stadtteil Vorderer Westen bei und somit in einer sehr zentralen, durch hohe bauliche Dichten geprägten Lage.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die GRZ werden teilweise eingehalten oder unterschritten (in den Mischgebieten) bzw. um 0,1 bis 0,2 in einzelnen allgemeinen Wohngebieten überschritten, so dass sich bezogen auf die Gesamtentwicklung insgesamt angemessene GRZ ergeben.

Die festgesetzten zulässigen Überschreitungen durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 und in Teilbereichen auch bis 1,0 haben besondere städtebauliche Gründe, die in Kapitel 6.2.3 dargelegt werden.

6.2.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich. In die Geschossfläche werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur Vollgeschosse eingerechnet, gleichzeitig wird für Teilbereiche geregelt, dass bestimmte Geschossflächen nicht in die GFZ eingerechnet werden.

Gemäß textlicher Festsetzung und Planeintrag wird die maximal zulässige GFZ in den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3, WA 4 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 auf 2,0, im MI 2 auf 2,1, im WA 1 und WA 5 auf 1,8 und im durch die Bestandsbebauung geprägten WA 6 auf 2,2 festgesetzt.

Der für das WA 6 festgesetzte Wert von 2,2 erfolgt bestandsorientiert: Die in diesem Bereich entlang der Uhlandstraße vorhandene historisch gewachsene Bebauungs- und Grundstücksstruktur führt damit zu einer erheblichen Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Es überwiegt hier jedoch die städtebauliche Zielsetzung zum Erhalt der gründerzeitlichen geschlossenen Straßenrandbebauung. Weitere Bebauung auf den Grundstücken des WA 6 ist aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht möglich oder kann nur in geringem Umfang durch untergeordnete Anbauten im östlichen Grundstücksbereich (Gartenzone) erfolgen. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch die GFZ von 2,2 nicht gefährdet: Die Wohngrundrisse in den vorhandenen und möglichen neu herzustellenden Wohngebäuden können nach Osten und Westen orientiert und ausreichend belichtet und belüftet werden.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für die GFZ werden in den neu geplanten Bauflächen mit diesen festgesetzten Werten aus besonderen städtebaulichen Gründen überschritten, die in Kapitel 6.2.3 dargelegt werden.

In die festgesetzte Geschossflächenzahl werden die Flächen von Sockelgeschossen, Tiefgaragen, Garagen geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer

Umfassungswände nicht auf die Geschossfläche angerechnet. Diese Festsetzung erfolgt, da zur Minderung des Freiflächenverbrauchs durch oberirdische Stellplätze im städtebaulichen Konzept insgesamt fünf Bereiche in den Bauflächen vorgesehen sind, in denen das Abstellen von Pkw gebündelt erfolgen soll – entweder in Sockelgeschossen – die zum Teil aufgrund der vorhandenen Topografie in das Gelände „eingeschoben“ und somit teilweise unterirdisch angeordnet werden – oder in unterirdischen oder erdgeschossigen Garagengeschossen, die wiederum auch andere Nutzungen aufnehmen sollen. Das heißt, diese Garagen- oder Sockelgeschosse werden teilweise als Kellergeschosse ausgebildet und teilweise als oberirdisch sichtbare Geschosse, dienen jedoch vorwiegend dem Abstellen von Fahrzeugen und nur nachgeordnet dem Aufenthalt. Somit tragen diese Geschossflächen nur bedingt oder nicht wesentlich zur Nutzungsintensivierung im Gebiet bei. Sie sollen daher nicht in die Geschossflächen eingerechnet werden. Die mit Stellplätzen belegten Garagen-, Sockel oder Kellergeschosse liegen teilweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen und sind durch zeichnerische Festsetzung in ihrer maximal zulässigen Flächenausdehnung entsprechend festgesetzt und somit geregelt. Auf den Dachflächen der über die Hauptgebäude reichenden Sockel- und Garagengeschosse sind Dachterrassen und begrünte Bereiche vorgesehen, die als wohnungsbezogene Freiräume genutzt werden können.

6.2.3 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden in den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten hinsichtlich der festgesetzten GRZ und zulässigen Überschreitung in Teilbereichen des Plangebiets sowie hinsichtlich der festgesetzten GFZ in allen Baugebieten überschritten. Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trägt grundsätzlich dem übergeordneten stadtentwicklungsplanerischen Ziel der Nachverdichtung und Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Rechnung und greift dabei die vorhandene städtebauliche Dichte und Struktur auf.

Die GRZ und GFZ im weitestgehend bereits bebauten gründerzeitlichen Bestand des WA 6 berücksichtigt die hier vorhandene Bebauung in Verbindung mit ihren prägenden Grünstrukturen.

Die Überschreitung der genannten Obergrenzen in den sonstigen Bauflächen im Plangebiet wird aus folgenden städtebaulichen Gründen durch die Festsetzungen ermöglicht:

- Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept soll umgesetzt und daher planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Entwicklung eines lebendigen, urbanen und vielfältigen Quartiers auf einer ehemals intensiv gewerblich genutzten Fläche entspricht den Zielsetzungen der Stadt Kassel, der bestehenden Nachfrage nach Wohnungsbau in zentraler, gut erschlossener und integrierter Lage gerecht zu werden, um einer Abwanderung von Bevölkerung aus der Stadt entgegenzuwirken.
- Es soll durch Innenentwicklung ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden durch Erhöhung der Nutzungsdichte auf im Bestand bereits nahezu vollständig durch Überbauung und Flächenbefestigung versiegelten Flächen in unmittelbarer Nähe zu fußläufig und per ÖPNV zu erreichenden Versorgungsbereichen, Arbeitsstätten sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen. Der Standort des Plangebietes bietet diese Lagegunst in besonderer Weise.
- Durch die mit der Lage im Stadtgebiet sowie der geplanten Umwandlung einer Gewerbefläche zu Wohn- und Mischgebieten verbundene günstige Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Freizeitgestaltung sowie Wohnen und Bildung/Kultur/Versorgung wird insbesondere eine Verminderung des Verkehrsaufkommens innerhalb des Quartiers sowie innerhalb des Stadtgebietes verfolgt.
- Die bauliche Verdichtung und Schaffung von Wohnraum und weiteren Nutzungen ermöglicht eine effiziente Ausnutzung bereits vorhandener leistungsfähiger Infrastrukturen wie unter anderem

Straßenverkehr und ÖPNV, Leitungsnetze (Fernwärme, Medien, Abwasser), soziale Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten im Stadtteil.

- Die gegenüber dem Bestand nur geringfügig reduzierte Versiegelung des Bodens aufgrund der angestrebten baulichen Dichte ist den bestehenden Bodenverhältnissen und dem Ziel des Erhalts der denkmalgeschützten Gewölbekeller im Plangebiet geschuldet: Gemäß Baugrundgutachten ist ein durch Entsigelung bedingtes Eindringen von Oberflächenwasser in die großflächigen, das Gebiet in weiten Teilen querenden Kelleranlagen ebenso zu vermeiden, wie eine hierdurch mögliche Verwitterung der unter der Oberfläche des Geländes vorhandenen Muschelkalkschichten. Diese nur geringe Entsigelung wird durch umfangreiche Dachbegrünungsmaßnahmen im gesamten neu zu bebauenden Gebiet sowie durch Baumpflanzungen an den Gebietsrändern (Vorgärten entlang der bestehenden Erschließungsstraßen) und durch Pflanzung von mindestens einem Baum je Garagen-/Sockelgeschoss einschließlich entsprechender Herstellung von Vegetationsschichten auf diesen Bauwerken gemildert und kompensiert.

Damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden sowie die Anforderungen an die verkehrliche Erschließung sichergestellt werden können, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen im Bebauungsplan vorgesehen:

- Es sind an den Randbereichen des ehemaligen Brauereigeländes größere zusammenhängende nicht überbaubare Flächen festgesetzt, die gemäß städtebaulichem Konzept entweder als Schnittstelle zwischen Neubebauung und bestehender Wohnbebauung (Gartenzone) dienen oder die im gründerzeitlichen umgebende Bestand vorhandenen Vorgartenstrukturen aufnehmen (nicht überbaubare Bereiche entlang der vier umgebenden Quartiers- und Stadtstraßen). In diesen Bereichen sind auch Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Begrünungen getroffen.
- Innerhalb der Neubauf Flächen sind Stellplätze weitestgehend nur in unterirdischen oder teilweise oberirdischen baulichen Anlagen vorgesehen. Hierdurch können die oberirdisch verbleibenden Freiflächen überwiegend als private, öffentliche oder halböffentliche, gemeinschaftliche oder nachbarschaftliche Aufenthaltsbereiche genutzt werden. Einzelne im Quartier vorgesehene oberirdische Stellplätze dienen gemäß städtebaulichem Konzept als das Stellplatzangebot ergänzende Besucherstellplätze oder als wohnungsnaher Stellplätze, z. B. für betagte oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen.
- Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen und einzelner Fassaden sichern eine städtebaulich und ökologisch sinnvolle Begrünung der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete.
- Die bauliche, in den festgesetzten Baufeldern sich wiederfindende Struktur ermöglicht nach Süden, Westen und Osten orientierte Wohn- und Aufenthaltsräume, die eine gute Belichtung und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Die städtebauliche Grundstruktur und das zugrundeliegende Erschließungskonzept ermöglicht zudem die Ausbildung ruhiger, von der durch Verkehrslärm belasteten Seite (Kölnische Straße) abgewandten Innenseiten der jeweiligen Bauflächen. Es entstehen hierdurch überwiegend gut abgeschirmte ruhige Zonen, die keine oder nur sehr geringe Anforderungen an den Lärmschutz aufweisen.

Sonstige Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nicht entgegen. Sowohl Ver- und Entsorgung als auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sind durch die vorhandenen Erschließungsanlagen weitestgehend gesichert und werden durch die geplanten Erschließungsanlagen ergänzt.

6.2.4 Maximal zulässige Vollgeschosse

Um eine klare, verbindliche städtebauliche Ordnung zu erreichen wird eine gute Einpassung in die vorhandene Baulücke, im Plangebiet WA 6, im Westen des Plangebiets erforderlich. Diese orientiert sich an der in der Umgebung vorzufindenden Bebauung und ist auf – zwingend – vier Vollgeschosse festgesetzt. Im restlichen Plangebiet werden keine maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt, sondern verbindliche und zulässige Wand- und Gebäudehöhen, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur zu sichern (siehe

nachfolgendes Kapitel 6.2.5).

6.2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Für alle Flächen im Plangebiet sind Mindest- sowie maximale Gebäudehöhen (GH min. / GH max.) und/oder maximale Wandhöhen (WH) als jeweilige Höhe in Metern über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, die sich wiederum an der gründerzeitlichen Umgebung orientiert. Die zulässigen Höhen sind so festgesetzt, dass sie sich in den Bereichen, wo unmittelbar durch Neubebauung an den baulichen Bestand angeschlossen wird und eine Aufnahme der Baufuchten zur Schließung oder Weiterführung des Blockrandes geplant ist, an der umgebenden Bebauung orientieren und beeinträchtigende Verschattungen oder ungünstige Belichtungssituationen vermeiden. In den sonstigen Flächen zielen die festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen auf die Sicherstellung einer baulich und räumlich möglichst homogenen und urbanen Struktur, die durch eine vorwiegend fünfgeschossige Bebauung am Rand des Baublockes und viergeschossige Bebauung in den Innenbereichen (entlang der Quartiersspange) geprägt ist. Die Gebäude- und Wandhöhen regeln zudem im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien die Ausbildung von Traufkanten und oberen vor- oder zurückgesetzten Geschossen. Hierdurch soll eine – dem städtebaulichen Konzept folgende – klare städtebauliche Struktur und räumliche Gesamtwirkung gesichert werden, die sich an der gründerzeitlichen Grundstruktur des Stadtteils orientiert.

Die Festsetzung zwingender Gebäudehöhen dient dem Ziel, die beabsichtigte räumliche Struktur möglichst homogen auszubilden und Höhenversprünge in der weitestgehend in geschlossener Bauweise geplanten Bebauung zu vermeiden. Hiermit wird ebenfalls die für den Stadtteil und die Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen Raumkanten sichergestellt und es werden „Brüche“ vermieden, wie sie aufgrund von Kriegsschäden und nicht homogen eingefügten Ersatzbauten im Bestand teilweise zu verzeichnen sind.

Diesen Zielsetzungen entsprechend werden als Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen (WH) der obere Abschluss der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut (Traufe/Traufkante) oder der obere Abschluss der Wand einschließlich Attika festgesetzt sowie als Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhen (GH) der oberste Abschluss der Dachhaut des Gebäudes. Bezogen auf die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen und geplanten Geländehöhen ergeben sich Gebäudehöhen zwischen ca. 15,0 und ca. 19,50 m sowie Traufhöhen / Traufkanten zwischen 12,50 und 16,0 m, was den angestrebten und in der Umgebung des Plangebiets in weiten Teilen vorhandenen Geschossigkeiten und Gebäude- sowie Traufhöhen entspricht.

Städtebaulich angestrebt wird eine Dachlandschaft der Neubebauung, die begrünt oder als Freiraum gut nutzbar sein soll. Damit diese Wirkung und Nutzung nicht zu sehr beeinträchtigt wird, sind Technikaufbauten in ihrer Höhe nur begrenzt zulässig (bis 1,50 m über GH) und/oder müssen um ihr Höhenmaß zurückspringen. Ausnahmsweise sind in den MI zulässige Höhen der Technikaufbauten von 3,0 m festgesetzt. Auch diese müssen um ihr Höhenmaß zurückspringen. Die Grundfläche der zulässigen Technikaufbauten wird aus den genannten Gründen begrenzt auf maximal 25 % der jeweiligen Dachfläche. Von dieser Regelung sind im Sinne einer im Plangebiet angestrebten möglichst nachhaltigen Energieversorgung Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

Zur Sicherung eines homogenen Straßenbildes und zur Erschließung gut nutzbarer Dachbereiche (für Wohnungen mit Terrassen oder Gemeinschaftsflächen) können die festgesetzten Wand- und Geschosshöhen durch Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte um bis zu 4,0 m überschritten werden. Hierdurch lassen sich die Erschließungskerne der geplanten Gebäude möglichst effizient platzieren und die obersten Geschossflächen entsprechend erschließen.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung und textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

6.3.1 Baugrenzen und Baulinien

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Flächen im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert sowie zusätzlich – im Bereich städtebaulich wichtiger Raumkanten und zur unterstützenden Sicherung von Bau- und Denkmälern – durch festgesetzte Baulinien. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage und Stellung der geplanten Bebauung und der vorhandenen Gebäude gemäß der Baustruktur des städtebaulichen Konzeptes bestimmt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich daher an den vorhandenen Straßenverläufen zur Ausbildung eines Blockrandes sowie am Verlauf der zwischen Kölnischer Straße und Emmerichstraße geplanten Erschließungsspanne, die den Blockinnenbereich durchquert. Entlang dieser Spanne sind eine begleitende Bebauung sowie eine Aufweitung für einen zentralen Platzbereich vorgesehen. Somit definieren die festgesetzten überbaubaren Flächen die angestrebte städtebauliche Grundstruktur des gründerzeitlichen Blockes, der mittig durchquert und nach innen baulich verdichtet wird. Diese Öffnung des Blockes nach innen dient nicht nur einer effizienten Grundstücksausnutzung im Sinne der Innenentwicklung, sondern soll eine monotone blockartige Großstruktur vermeiden und dabei gleichzeitig durch eine qualitätvolle Raumabfolge eine neue Quartiersmitte schaffen. Diese Zielsetzung unterstützend werden die sich aus dem städtebaulichen Entwurf ergebenden prägende Baufluchten als Raumkanten mit Baulinien festgesetzt. Dies dient zum einen der Sicherung der bereits vorhandenen Baufluchten des baulichen Bestandes und deren Fortführung. Zum anderen werden die geplanten Öffnungen der Blockstruktur räumlich definiert, und es wird die geplante Durchlässigkeit des Blockes gesichert. Die Baulinien werden durch eingerückte Baugrenzen unterbrochen, die Versätze und Versprünge vorgeben, um die einzelnen Baukörper ablesbar zu machen und in ihrer Länge, insbesondere in den Bereichen wo Baufelder aneinandergrenzen, zu strukturieren sowie baulich und gestalterisch sinnvolle Übergänge auszubilden. Von den Baugrenzen kann zurückgewichen werden, so dass die durch Unterbrechung der Baulinien durch Baugrenzen definierten Versätze auch deutlicher ausgebildet werden können, als gemäß Planzeichnung definiert.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch auskragende Balkone und Loggien als untergeordnete Bauteile bis zu 3,0 m überschritten werden, jedoch nur bis zu einer Breite bis maximal 5,0 m je Balkon oder Loggia. Dies dient dem Ziel, gut nutzbare Aufenthaltsbereiche für die geplanten Wohn- und sonstigen Nutzungen schaffen zu können, jedoch die Hauptbaufluchten und geplanten Gebäudekubaturen zur Raumbildung beizubehalten. Der gleichen Zielsetzung und einer guten Erschließung der Gebäude dient die Festsetzung, dass Terrassen, Treppen und Rampen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Um großzügige Gebäudevorzonen ausbilden zu können, darf von den Baulinien im Erd- oder Sockelgeschoss um bis zu 2,0 m zurückgesprungen werden. Hierdurch ergeben sich zum Beispiel für die in diesen Bereichen geplanten oder zwingend vorzusehenden Nicht-Wohnnutzungen Möglichkeiten für überdachte, gut nutzbare Vorbereiche. Auch mit Fassadenelementen, die der Außengestaltung der Gebäude dienen, kann von den Baulinien und Baugrenzen um bis zu 75 cm vor- oder zurückgetreten werden. Dies eröffnet Spielräume zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefassaden.

Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen und Baulinien beeinflussen nicht die Klarheit des städtebaulichen Entwurfes, die baulichen Kanten und Begrenzungen des öffentlichen Raum werden nicht beeinträchtigt, während die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder angemessen erweitert werden.

6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Dichte und kompakten Grundstruktur sind jedoch bestimmte bauliche Anlagen von dieser Zielsetzung ausgenommen, um für die geplanten Nutzungen und die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige Nebennutzungen und -anlagen realisieren zu können. Dies betrifft neben den Anlagen die gemäß der Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten dürfen, folgende baulichen Anlagen:

- notwendige Flächen für Spiel-, Freizeit- und Erholung,
- Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Kinderspielplätze, Freizeiteinrichtungen (§ 9 Abs. Nrn. 4 und 22 BauGB),
- Flächen, für die Zweckbestimmungen festgesetzt sind (Stellplätze, Garagen/Sockelgeschosse, Fahrradabstellanlagen, Kellerersatzräume, Gartenhäuser, Schuppen u. ä.)
- sowie zusätzlich in den nicht mit Geh- oder Fahrrechten festgesetzten Flächen: Grundstückseinfriedungen, weitere Fahrradabstellanlagen und allgemein die Zuwegungen und Zufahrten.

Auf den mit Gehrechten sowie Fahrrechten für Fahrradfahrer zu belastenden Flächen sind Fahrradabstellflächen zulässig.

Diese differenzierten Festsetzungen dienen einer klaren Zonierung der Baugrundstücke, insbesondere der nicht überbauten Flächen und regeln ein Freihalten bestimmter Bereiche von nicht erwünschten baulichen Anlagen. Fahrradabstellflächen sind jedoch ein sinnvolles Nutzungsangebot für diese Flächen und sollen auf den für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbaren Flächen zulässig sein. Hierdurch wird das angestrebte Gestaltungskonzept für die halböffentlichen Zonen und in den öffentlichen Raum „hineinwirkenden“ Bereiche unterstützt mit dem Ziel, das städtebauliche und architektonische Gesamterscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Anlagen für Kleintierhaltung sind generell unzulässig, da sie dem mit der Planung angestrebten urbanen, gründerzeitlich geprägten Gebietscharakter eines innerstädtischen Stadtquartiers entgegenstehen.

6.4 Bauweise

6.4.1 Offene, geschlossene und abweichende Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird für den Großteil der Bauflächen die geschlossene Bauweise sowie für Teilflächen offene und abweichende Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise gilt zum einen für die bereits ohne seitlichen Grenzabstand errichtete Bestandsbebauung an der Umlandstraße (WA 6), jedoch auch für alle sonstigen straßenbegleitenden Bauflächen. Nur für die beiden Bestandsgebäude, die gemäß städtebaulichem Konzept erhalten werden sollen, sind offene Bauweise (MI 3: hier befindet sich das frei als Solitär in der Quartiersmitte stehende ehemalige Sudhaus) sowie abweichende Bauweise (WA 1) festgesetzt. Die abweichende Bauweise regelt im für das im WA 1 vorhandene ehemalige Verwaltungsgebäude eine einseitige Grenzbebauung zum westlich anschließenden MI 2 hin. Für den Fall, dass dieses Gebäude erhalten wird, ist zumindest ein grenzständiger Zwischenbau zu errichten.

Die überwiegend festgesetzte geschlossene Bauweise umfasst somit die vorhandene und geplante mehrgeschossige Blockrandbebauung, die nur im Bereich der Öffnung des Blockes nach innen (Erschließungsspanne) unterbrochen wird. Die Bauweise orientiert sich an der gründerzeitlichen Grundstruktur des Plangebietes selbst sowie seiner Umgebung und schafft einen dieser Struktur entsprechenden dichten urbanen Raum, der eventuelle Lärmquellen außerhalb des Blockes abschirmt und Aufenthaltsqualität und ruhige Bereiche im Blockinneren sicherstellt.

6.4.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen im Bereich der festgesetzten Baulinien bis maximal 0,2 H zulässig ist. Des Weiteren ist für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Mischgebiet MI 3 eine Unterschreitung der gemäß Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsfläche an der Ostseite und an der Nordseite bis 0,2 H zulässig und im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 eine Unterschreitung an der Nordseite bis ebenfalls maximal 0,2 H.

Die Verringerung der Abstandsflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und bezieht sich nur auf wenige Teilbereiche des Plangebiets, in denen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen von 0,4 H voraussichtlich nicht eingehalten werden können. Dies betrifft:

- ein Teilstück entlang der Quartiersspange zwischen MI 1 und MI 2 sowie einen Teilbereich zwischen den Baufeldern des WA 5 und WA 4 bzw. WA 4 und WA 3. Hier liegen die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Bebauungen teilweise nah benachbart, sollen oder können jedoch nicht in geschlossener Bauweise ausgeführt werden. Auch reichen in diesem Bereich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in Teilbereichen einseitig über die Straßenmitte hinaus.
- Durch die Höhe des denkmalgeschützten ehemaligen Sudhauses kann der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand an der Ostseite zur geplanten Bebauung des WA 3 und zum in einem Teilbereich zum WA 4 hin nicht eingehalten werden. Ähnliches gilt für das vorhandene Gebäude im WA 1 (ehemaliges Verwaltungsgebäude) zur nördlichen Grundstücksgrenze hin.

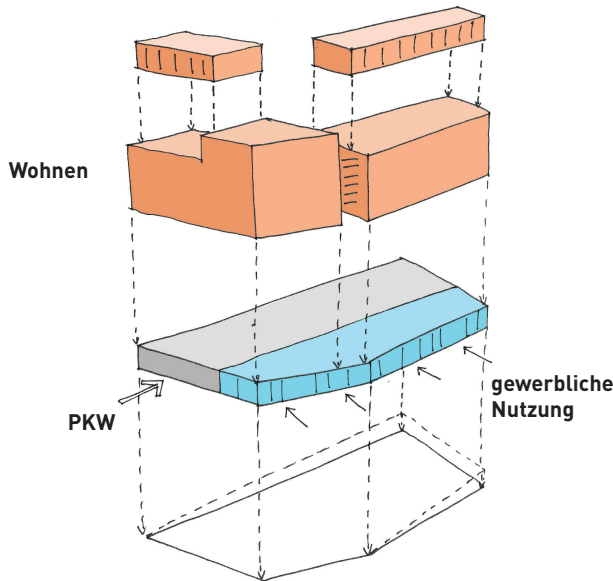
Da aus städtebaulicher Sicht die Gebäudestellung der geplanten und vorhandenen Gebäude beibehalten werden sollen und aufgrund der Exposition der betroffenen Gebäude sowie aufgrund der Geringfügigkeit der Abstandsflächenunterschreitungen keine Einschränkungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu erwarten sind, wird das Abstandsmaß in diesen Bereichen auf bis zu 0,2 verringert. Dies entspricht den allgemein gültigen Abstandsmaßen in Gewerbe- und Industriegebieten und kann für ein gründerzeitliches Quartier in Innenstadtnähe als – auf Teilflächen begrenzt – angemessen angesehen werden, insbesondere da Auswirkungen auf die vorhandene benachbarte Wohnbebauung nicht gegeben sind.

6.4.3 Sockel- und Garagengeschosse

In den überbaubaren Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 4 und WA 5 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist die Ausbildung von Sockel- oder Garagengeschossen vorgesehen, im WA 2 zusätzlich auch ein Tiefgaragengeschoss. Diese Sockel- oder Garagengeschosse sollen gemäß städtebaulichem Konzept aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit dem von Süden nach Norden um ca. vier bis fünf m ansteigenden Gelände ganz oder teilweise unter oder über der Oberfläche liegen. So ergibt sich die Möglichkeit, die Stellplätze aber auch Lager- /Nebennutzflächen des neuen Quartiers in die unteren bzw. unterirdischen Etagen zu verlagern und verträglich anzuordnen. Ein weiteres Eingreifen in den Baugrund, um z. B. komplett unter der Oberfläche liegende Tiefgaragen auszubilden, ist – abgesehen vom bereits im Bestand mit einem Gebäudekeller zu großen Teilen bereits unterbauten Baufeld des WA 2 – aufgrund der geologischen Verhältnisse und Unterbauung des Geländes mit historischen mehrgeschossigen denkmalgeschützten Gewölbekellern nicht oder nur mit erheblichem technischen Aufwand bzw. durch umfangreiche Eingriffe in das statische Gefüge dieser Gewölbekeller möglich (siehe geotechnische Voruntersuchung). Für diese Sockelgeschosse werden daher entsprechende Flächen mit besonderer Zweckbestimmung (s. Kapitel 6.5) sowie Regelungen zur maximalen Höhe dieser Geschosse durch Planeintrag festgesetzt. Die Sockelgeschosse liegen teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen und sollen in diesen Bereichen die erforderlichen Stellplätze aufnehmen. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind jedoch neben Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auch Hauptnutzungen allgemein zulässig bzw. in Teilabschnitten (entlang der Erschließungsflächen) auch zwingend vorzusehen, um die Stellplatzanlagen zu verdecken bzw. auf die innen liegenden Bereiche zu begrenzen und somit von außen nicht wahrnehmbar verträglich anzuordnen. Diese

Nutzungstrennung ist gleichzeitig auch eine thermische Trennung von beheizten und unbeheizten Gebäudeteilen. Die Sockel- und Garagengeschosse dienen somit vorwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie zusätzlich in Teilbereichen auch der Unterbringung von Hauptnutzungen, wie z. B. Nicht-Wohnnutzungen wie Büro-, Gemeinschafts- oder Praxisräume oder auch in Teilbereichen Wohnnutzungen (siehe auch Prinzipskizze und Prinzipschnitt, Abbildungen 18 und 19).

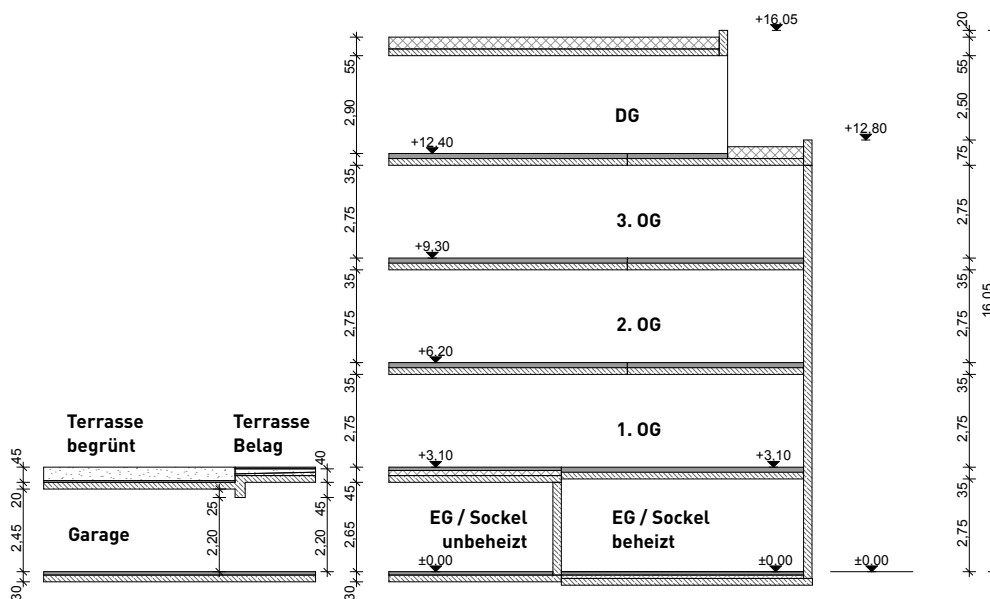
Als besondere Bauweise dürfen diese Sockel bzw. Garagengeschosse ausnahmsweise auf einer Länge von bis zu 25 m als Grenzbebauung errichtet werden oder in einem Abstand von weniger als 3,0 m zur Grenze, sofern Belange der Belichtung und Belüftung sowie Brandschutz dem nicht entgegenstehen. Diese Regelung bezieht sich auf die geschlossene Bauweise der Hauptgebäude und der geplanten baulichen Struktur mit hofartigen innenliegenden privaten Bereichen. Mit dieser Bauweise werden zusammenhängende bzw. aneinandergebaute Sockelgeschosse außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglicht, deren Dächer wiederum begrünt und für die Ausbildung von Terrassen und hofartigen Freiräume für die angrenzenden Wohn- und sonstigen Nutzungen genutzt werden können. Hierdurch wird trotz der vorgesehenen hohen baulichen Dichte der Anspruch an die verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr der geplanten Nutzungen erfüllt und es werden nutzbare Freiräume auf den hierfür erforderlichen Bauwerken ermöglicht.



Abbildungen 18 und 19:

Abbildung links: Prinzipskizze der Bebauung mit Sockelgeschoss für Stellplätze und gewerbliche bzw. Nicht-Wohnnutzungen sowie darüber liegenden Geschossen für Wohnen.

Abbildung unten: Prinzipschnitt durch die Bebauung mit Sockel-/Erdgeschoss, drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (beispielhaft) sowie begrüntem Hof- bzw. Terrassenbereich auf dem Garagengeschoß.



6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

6.5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den hierfür gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gemäß deren Zweckbestimmung zulässig. Vorgesehen sind Flächen für Fahrradabstellanlagen (mit Na 1 gekennzeichnet) im östlichen Bereich des MI 3 (ehemaliges Sudhaus) sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume) in den privaten Hofflächen oder auf den Sockelgeschossen der Flächen des MI 1, MI 2, WA 4 und WA 5 (mit Na 2 gekennzeichnet) sowie im westlichen Randbereich des WA 3 (mit Na 3 gekennzeichnet).

Für diese festgesetzten Flächen für Nebenanlagen werden Stellplätze oder Garagen/Carports als Nutzung

ausgeschlossen, da diese an anderen Stellen im Quartier gebündelt und möglichst verträglich angeordnet werden sollen. Hiervon ausgenommen ist die Fläche für Nebenanlagen Na 3, da hier ausnahmsweise auch Stellplätze in untergeordneter Weise in Carports zulässig sind.

Diese Festsetzungen zu den Nebenanlagen mit Zweckbestimmung dienen der Gliederung und Zonierung des Gebietes durch Bündelung/Zusammenfassung von Nebenanlagen und klar definierte Standorte, so dass eine geordnete Entwicklung der Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen sichergestellt werden kann. Die Innenhof- und Gartenflächen, die von Nebenanlagen teilweise begrenzt und abgeschirmt werden bleiben privaten Freiflächennutzungen vorbehalten und bieten Rückzugsmöglichkeiten.

Um diese Zielsetzungen zu erreichen werden zusätzlich zur räumlichen Zuweisung maximal zulässige Höhen der Nebenanlage festgesetzt: für die Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Na 1 (Fahrradabstellanlagen) und Na 2 (beispielsweise Gartenhäuser, Schuppen, Kellerersatzräume usw.) wird das Höhenmaß auf 3,0 m festgesetzt als Maß zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und der Oberkante des Fußbodens der Nebenanlage. Die Beschränkung der Gebäudehöhe erfolgt aus städtebaulichen Gründen und wird auf das notwendige Maß begrenzt.

Für die Grundstücke der Bestandsbebauung an der Umlandstraße (WA 6) ist je Baugrundstück eine Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenabgewandten Seiten ausnahmsweise auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ihre Grundfläche 25 m² und ihre maximale Höhe 3,0 m als Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Nebenanlage und dem natürlichen Gelände nicht überschreitet. Auch diese Festsetzung dient der geordneten Entwicklung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und lässt einen Gestaltungsspielraum bei der Positionierung innerhalb der privaten rückwärtigen Gartenflächen dieses allgemeinen Wohngebiets.

6.5.2 Stellplätze und Garagengeschosse

Stellplätze, Car-Sharing-Stellplätze, Garagen/Garagengeschosse und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sowie innerhalb der Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist. In der Planstraße sind, auf Höhe der Mischgebiete MI 1 und MI 2, im öffentlichen Straßenraum drei „Car-Sharing-Stellplätze (CS)“ gekennzeichnet. Diese Festsetzung dient zum Abstellen von Fahrzeugen für Car-Sharing-Unternehmen oder Car-Sharing-Vereine, die dort eine standortbasierte Car-Sharing-Nutzung anbieten möchten und hier ihre Fahrzeuge zur Verfügung stellen.

Mit diesen Festsetzungen werden die Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt, in denen der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden soll. Die Festsetzungen erfolgen, um den öffentlichen Raum und auch die verbleibenden privaten Freiflächen von Stellplätzen zu entlasten und weitestgehend freizuhalten.

Für die Zufahrten der Garagengeschosse sind in der Planzeichnung Bereiche definiert, innerhalb derer die Zufahrt platzierbar ist. Durch die Beschränkungen und die Verortung der Zufahrten sollen die angrenzenden Straßen möglichst wenig mit motorisiertem Verkehr belastet werden und Gefahrenpunkte z. B. für Fußgänger, Radfahrer und spielende Kinder reduziert werden. Die Zufahrten sollen hierdurch zudem in die Gebäude integriert werden. Sie sind weitestgehend ebenerdig ohne besondere Rampenausbildungen möglich, was eine adäquate Gestaltung und gute Nutzbarkeit (keine Flächen-„Durchschneidung“) des angrenzenden öffentlichen und privaten Außenraums ermöglicht. Die Anordnung der Zufahrten für die Sammelstellplatzangebote dient auch der Verteilung der entstehenden Verkehre, die sowohl über die neu zu schaffende Planstraße, als auch über die angrenzenden Quartiersstraßen vorgesehen ist. Durch die geplanten Zufahrten werden in Teilbereichen (Hardenbergstraße und der Umlandstraße) einzelne Stellplätze im Straßenraum entfallen, dies wird kompensiert durch eine aufgrund des geplanten Gehwegs an der Emmerichstraße mögliche Fahrbahnverbreiterung der Emmerichstraße (hier können zusätzliche, im Bestand nicht vorhandene Stellplatzflächen auf der Südseite der öffentlichen Fahrbahnfläche geschaffen werden).

Ziel der Festsetzungen von Car-Sharing-Stellplätzen im Plangebiet ist es, Standorte für solche Angebote zu

sichern, um so Anreize zu schaffen, umweltschonende Mobilitätssysteme zu nutzen sowie eine autofreies bzw. autoreduziertes Wohnen zu ermöglichen (siehe nachfolgendes Kapitel).

6.5.3 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

Das zu entwickelnde Gebiet soll durch ein neu geschaffenes Stellplatzangebot im öffentlichen Raum keinen Ausgleich für den vorhandenen Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten schaffen, sondern der Stellplatznachweis wird im Plangebiet auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt, der auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel wären daher als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der im geplanten Quartier vorgesehenen Wohnnutzungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit und für studentisches Wohnen in Studentenwohnheimen 1 Stellplatz je 2 Betten zugrunde zu legen. Für gewerbliche Nutzungen gelten Regelungen der Stellplatzsatzung bezogen auf die jeweiligen Nutzungsarten von in der Regel 1 Stellplatz je 35 m² gewerblicher/Büro-/Praxis-Fläche.

Das geplante Quartier weist eine zentrale Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf, zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil Vorderer Westen und im Stadtteil Mitte vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“).

Für das Quartier selbst sind zudem Car-Sharing-Stellplätze sowohl im öffentlichen Raum als auch im Rahmen der privaten Bauprojekte geplant. Aufgrund dieser Ausgangssituation sind unterschiedliche Maßnahmen und Regelungen hinsichtlich der Festlegung und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Es sollen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen festgelegt werden und es sollen Maßnahmen zur Kompensation für diese Stellplatzbegrenzung getroffen werden.

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel gilt im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:

- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,75 Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je Wohnung 2,5 Fahrradabstellplätze errichtet und vorgehalten werden,
- je 2 Kleinwohnungen /Appartements oder Wohnplätze (z.B. ein einzelner Haushalt oder ein Wohnheimzimmer) 1 Stellplatz. Für die herzustellenden Stellplätze können alternativ Car-Sharing-Stellplätze nachgewiesen werden (je 1 Car-Sharing-Platz=5 Stellplätze). Zusätzlich ist je Kleinwohnung/Appartement oder Wohnplatz mindestens 1 Fahrradabstellplatz zu errichten und vorzuhalten,
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen: je 70 m² Nutzfläche 1 Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.

Sofern Tatsachen vorliegen, aufgrund derer der Bedarf an notwendigen Stellplätzen weitaus geringer ist als der nach den festgesetzten Nachweisen oder nach Stellplatzsatzung rechnerisch ermittelte Bedarf (z. B. bei Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Bedarfen, betreutem Wohnen o. ä.), kann auf Nachweis des tatsächlichen Stellplatzbedarfs im Einzelfall von den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um dem Standort im Stadtteil Vorderer Westen an der Schnittstelle zum Stadtteil Mitte mit seinen stadtstrukturellen Besonderheiten gerecht zu werden. Es soll ein urbanes Wohnquartier entwickelt werden innerhalb eines Stadtteil mit feinkörniger Mischung an Angeboten zur

Versorgung, Kinderbetreuung, sozialen Einrichtungen, Gesundheitsversorgung, Bildung, Dienstleistungen, Kultur, Sport, Spiel- und Naherholungsflächen sowie mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV, guter Qualität der Fahrrad- und Fußwegeverbindungen und bestehender und geplanter Car-Sharing-Angebote. Diese vorhandene Struktur vermindert den Bedarf an individueller Fahrzeugnutzung (motorisierter Individualverkehr) deutlich. Daher soll auf den privaten Grundstücken das Flächenangebot für Stellplätze – nicht erheblich, sondern moderat – reduziert werden und ein Anreiz geschaffen werden zur Schaffung und Nutzung einer nachhaltigen Mobilität.

Es wird daher ein reduzierter Nachweis an Stellplätzen festgesetzt in Abweichung von der für das gesamte Stadtgebiet nicht nach Lage oder Verkehrsgunst differenzierenden Stellplatzsatzung. Dies soll auch dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr möglichst emissionsarm auszulegen (z. B. durch zusätzliche freiwillige Angebote der Elektromobilität, Nutzung von bestehenden Angeboten des öffentlichen Verkehrs wie Jobticket oder noch zu schaffender Angebote wie Netzkarten-Sharing oder Mieter-Tickets) sowie in seiner Effizienz zu steigern (Car-Sharing). Mit der festgesetzten Stellplatzreduzierung ist zudem eine Erhöhung der üblicherweise nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Zweiradabstellflächen verbunden.

Die Festsetzungen dienen auch dem Zweck, die geplanten Bauvorhaben mit vorwiegend eingeschossigen Garagengeschossen im Sockelbereich der Gebäude realisieren zu können. Dies ist aufgrund der geologischen Situation im Quartier bautechnisch einfacher und dient auch dem Ziel des Erhalts der vorhandenen denkmalwerten Kellieranlagen aus der Brauereigeschichte als Beitrag zur Bewahrung und Sicherstellung der Zugänglichkeit von Zeugnissen der Industriekultur. Die Vermeidung weiterer Tiefgaragengeschosse ist zudem ein Beitrag zur Verringerung der Herstellungskosten pro Wohneinheit und zum sparsamen Umgang mit Ressourcen.

Hintergrund der Überlegungen zur Mobilität des geplanten Martini-Quartiers ist die Tatsache, dass vier von fünf Wegen am Wohnstandort enden oder beginnen¹³. Das bedeutet, dass die Entscheidung der Verkehrsmittelwahl (also zu Fuß, ÖPNV, Pkw, Fahrrad) im überwiegenden Fall am Wohnstandort getroffen wird und sehr stark mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld im Kontext steht. Je besser und gleichwertiger das Angebot der einzelnen Verkehrsarten ist, desto größer ist der Anreiz, sie auch zu nutzen. Für eine möglichst nachhaltige, umweltschonende Mobilität gilt es daher, den umweltschonenden Verkehrsarten eine möglichst gleichwertige Ausgangssituation zu verschaffen. So können neben einer insgesamt umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs, das Wohnumfeld und die Stadtgestalt aufgewertet und die Kosten für die Stellplatzschaffung reduziert werden. Weitere Effekte, wie z. B. Schaffung günstiger Zugänge zum ÖPNV (z. B. durch gemeinschaftliche vergünstigte Ticket-Angebote) können mit diesen Zielsetzungen und Maßnahmen verbunden sein, entziehen sich aber der Regelung im Rahmen der Bauleitplanung.

6.6 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

6.6.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist im Bestand bereits über die vorhandenen Sammel- und Stadtstraßen, die den Baublock umschließen und begrenzen erschlossen und somit an das örtliche Straßennetz angebunden. Diese vorhandenen Straßen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind aufgrund ihres Ausbaustandards und ihrer Verkehrsfunktion leistungsfähig und können die aus dem geplanten Quartier resultierenden Verkehre aufnehmen. Ihre Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt der Emmerichstraße wird nach Süden hin leicht verbreitert, um in diesem Bereich künftig einen Gehweg anzulegen als Verbindung und „Lückenschluss“ zwischen Uhlandstraße und Hardenbergstraße. Die Anlage dieses Gehwegabschnittes ist Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen für das geplante Quartier und wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem

¹³ vgl. Mobilität in Deutschland (MID), Ergebnisberichte, www.mobilitaet-in-deutschland.de

Erschließungsträger geregelt.

Der Innenbereich des Quartiers wird über eine neue durchgehende Straßenachse zwischen Kölnischer Straße und Emmerichstraße erschlossen. Diese Erschließungsmaßnahme ist nötig, um zum einen die im Block-innenbereich geplanten Bauflächen an das vorhandene Straßensystem anzuschließen und zum anderen in diesem Bereich eine Quartiersmitte entwickeln zu können. Diese Straße dient zudem der Aufnahme der leitungsgebundenen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung der in diesem Bereich geplanten Nutzungen sowie zur Verteilung und Ableitung der aus diesen Nutzungen resultierenden Verkehre, insbesondere in Richtung Kölnische Straße, um mögliche Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Quartiersstraßen zu vermeiden. Des Weiteren sichert diese Erschließungsspanne eine öffentlich nutzbare Durchquerung und verhindert somit eine Abschottung des Blockinnenbereichs für die umliegenden Quartiere. Daher wird diese Erschließungsspanne als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um hiermit auch das Planungsziel der Entwicklung eines nicht nur der Erschließung, sondern auch dem Aufenthalt und der Bewegung dienenden Bereichs zu sichern. Die festgesetzte Verkehrsfläche für die Quartiersspanne orientiert sich in ihrer Breite am Prinzip einer flächen- und kostensparenden Erschließung sowie dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. Es wird nur so viel Verkehrsfläche festgesetzt, wie für eine ordnungsgemäße verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung erforderlich ist.

Ebenso wie die Anlage des Gehwegabschnittes an der Emmerichstraße ist die Anlage der Quartiersspanne wesentlicher Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen für das geplante Quartier und wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

Die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsspanne (Planstraße) soll eine öffentliche Straße mit entsprechender Widmung nach dem Hessischen Straßengesetz werden. Da sie Teile der auf dem Gelände im Untergrund vorhandenen denkmalgeschützten Tiefkeller quert, ist mit der Übernahme dieser Straßenparzelle in das Eigentum der Stadt Kassel auch ein entsprechender Eigentumsübergang der unter der Straße liegenden Kellerbereiche verbunden. Die im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche war nicht deckungsgleich mit dem darunterliegenden Kellerräumen, so dass die öffentliche Verkehrsfläche im geänderten Bebauungsplanentwurf in Teilabschnitten vergrößert (Aufweitung des südlichen Anschlussbereichs an die Kölnische Straße) und ebenso in ihrer Lage leicht korrigiert wurde, um eine Deckungsgleichheit mit den Kelleranlagen im Bereich der Verkehrsfläche zu erzeugen und bauliche Trennungen in den Kelleranlagen zu vermeiden. In den verbleibende Restflächen der Kellerbereiche, die außerhalb der Verkehrsfläche auf privaten Grundstücken liegen, soll der Grenzverlauf zwischen privater und öffentlicher Parzelle durch Grenzmarkierungen gekennzeichnet werden, um Zuständigkeiten für die Bauunterhaltung zu definieren. Im städtebaulichen Vertrag mit dem Entwickler werden zudem vertragliche Regelungen für Zugänge, Querungen/Zutrittsrechte, Entwässerung sowie Betriebskosten geregelt.

6.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Da Bau, Betrieb, Errichtung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf allen künftigen Bauflächen gewährleistet sein müssen, ist eine im WA 3 gelegene private Grundstücksteilfläche im Blockinnenbereich des Plangebiets mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet. Dieses Leitungsrecht dient der Sicherstellung eines möglichen Anschlusses der Baugrundstückflächen des WA 2 an die im Bereich der Erschließungsspanne vorgesehenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Zusätzlich ist eine Fläche zwischen dem WA 1 und WA 2 sowie weitere Flächen südlich des WA 1 und MI 2 mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet, um die Leitungsführung insbesondere zur Wärmeversorgung des Quartiers (fernwärmebasiertes Nahwärme- bzw. Arealnetz) zu gewährleisten.

Für das Plangebiet ist gemäß städtebaulichem Konzept eine hohe Durchlässigkeit sowie insbesondere für den Verlauf der Quartiersspanne ein öffentlich nutzbarer Raum mit dem ehemaligen Sudhaus als

Mittelpunkt vorgesehen. Um diesen zentralen Bereich des Plangebiets als wohnungsnahen Bewegungs- und Spielraum für alle Altersgruppen und als Bereich für nachbarschaftliche Aktivitäten, Kommunikation und Aufenthalt zu sichern, sind die privaten Gebäudevonzonen entlang der geplanten Erschließungsspanne und die privaten Bauflächen rund um das ehemalige Sudhaus (MI 3) sowie die privaten Flächen in einem von Osten nach Westen den Block durchquerenden Abschnitt als Verbindung zwischen Hardenbergstraße und Uhlandstraße mit Gehrechten sowie Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit belastet. Zusätzlich sind private Flächen in einem nördlichen Teilbereich des MI 1 mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet, um die im südlichen Bereich des WA 5 vorgesehene Zufahrt des Sockelgeschosses und der Stellplätze sicherzustellen.

6.7 Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses sind für die privaten Stellplätze wasserdurchlässige Bodenbeläge und entsprechender wasser- und luftdurchlässiger Unterbau festgesetzt, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen und eine Beeinträchtigung der vorhandenen historischen Kelleranlagen ausgeschlossen werden kann. Diese Festsetzung gilt nicht für die Zufahrtsrampen für Garagengeschosse.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist aufgrund des vorhandenen Untergrundes aus verwittertem und nicht verwittertem Muschelkalk sowie den in die Felsschichten eingebauten zu erhaltenden historischen Gewölbekeller nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, da eindringendes Wasser den Muschelkalk weiter auflöst/verwittert und zudem in das Kellersystem eindringen kann. Daher kommt der Verdunstung und Ableitung des Niederschlagswassers eine hohe Bedeutung zu. Soweit aufgrund der geologischen Verhältnisse möglich, kann ein Teil des Oberflächenwassers über wasserdurchlässige Bodenbeläge versickert werden (in den Randbereichen des Quartiers). Durch die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen (auf Dachflächen der Anlagen für den ruhenden Verkehr (Sockelgeschosse) sowie generell auf mindestens 75 % der Fläche von Flachdächern der Haupt- und 100 % der Fläche von Nebengebäuden, siehe Kapitel 6.8.2 unten), kann Regenwasser zurückgehalten und verdunstet werden. Dies dient auch der Verbesserung des Mikroklimas. Zudem besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser in Zisternen zu speichern und als Gießwasser für Grünflächen o. ä. zu nutzen, die Anlage entsprechender Zisternen ist daher grundsätzlich zulässig. Empfohlen wird die Anlage zweistufiger Zisternen, da diese neben dem Nutzvolumen auch ein Retentionsvolumen aufweisen und somit zur Regenrückhaltung beitragen können.

6.8 Grünfestsetzungen

Zur Erhaltung möglichst zusammenhängender und schutzwürdiger Grünstrukturen und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt, sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Die grünordnerischen Festsetzungen werden sowohl für öffentliche als auch private Flächen getroffen und dienen neben der Minimierung der Planungsauswirkungen, der Sicherung eines für das Quartier und das urbane Wohnumfeld typischen und ökologisch wertvollen Lebensraumes sowie dem Ausgleich von Eingriffen. Durch verbindliche Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan kann die Einhaltung im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren überprüft und eingefordert werden. Entsprechende Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan getroffen.

6.8.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Bäume sind Ersatzpflanzungen mit einer Gehölzqualität von mindestens StU 18/20, 3xv zu ersetzen.

Bei den zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäumen handelt es sich zum einen um zwei im Bereich der Gartenflächen der Bebauung Uhlandstraße vorhandene nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume

(Esche, Birke). Zum anderen sind die entlang der Nordseite der Kölnischen Straße vorhandenen Straßenbäume (Kastanie, Ahorn) als zu erhaltend festgesetzt. Allerdings weisen diese im Bestand erhebliche Defizite auf, so dass Ersatzpflanzungen auf der Grundlage eines noch zu erstellenden Straßenbaumkonzeptes für den gesamten Straßenbereich der Kölnischen Straße nicht auszuschließen sind.

Mit der Festsetzung soll der vorhandene und das Gebiet prägende Baumbestand im öffentlichen und privaten Bereich dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden.

Im gesamten Geltungsbereich sind punktuell platzierte Baumpflanzungen vorgesehen. Diese sind, unter Wahrung der verkehrlichen und erschließungstechnischen Anforderungen und sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen, als standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang soll bei mittelkronigen Bäumen mindestens 12–14 cm, bei großkronigen Bäumen 16–18 cm und bei Straßenbäumen mindestens 18–20 cm betragen, wobei Obstbäume auf Privatgrundstücken einen geringeren Stammumfang haben dürfen. Zur Erzeugung von langlebigen Freiräumen sind die Baumscheiben zu begrünen und die Verwendung von Gitterrosten ist nicht zulässig.

Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang zulässig, um flexibel auf die Lage der noch zu erstellenden Grundstückszufahrten sowie auf die Belange der Leitungsträger reagieren zu können, aber auch die optimale Positionierung von wohnungsbezogenen und für Aktivitäten herzustellende Freiflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Baumpflanzungen im Plangebiet und im Straßenraum dient zur Gliederung der einzelnen Bauflächen, zum ökologischen Ausgleich und auch zur Verbesserung des Landschafts- und Stadtbildes.

6.8.2 Dachbegrünung und Tiefgaragen-/Garagenbegrünung

Innerhalb des Plangebiets sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (als oberste Abschlüsse der Gebäude) bis maximal 15 Grad Dachneigung, unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 75 % ihrer Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen (Mindestdicke der Substratschicht 8 cm). Dächer von Nebenanlagen sind auf 100 % ihrer Fläche zu begrünen. Von dieser Dachbegrünung sind verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen.

Auch auf Tiefgaragendecken und den Decken von Gebäudeteilen, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen – soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen, Spiel-, Freizeit-, Erholungs- oder Verkehrsflächen überbaut werden – ist eine Dachbegrünung fachgerecht aufzubauen (im Mittel mindestens 40 cm starke Substratschicht) und mit Vegetation sowie mit mindestens einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen muss die Bodensubstratschicht mindestens 80 bis 100 cm und das durchwurzelbare Substratvolumen mindestens 10 m³ pro Baumstandort betragen. Flächen für notwendige Dachaufbauten, Belichtungselemente u. ä. sind von der Begrünung ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Diese Festsetzungen verfolgen sowohl das Ziel der Verminderung von Wärmerückstrahlung und Verdunstung von Regenwasser zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte der Gebäude, als auch die Wasser-rückhaltung und landschaftliche Einbindung des Gebiets. Des Weiteren dienen die Dachbegrünungsmaßnahmen dem Ausgleich von Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in dem bereits im Bestand sehr stark überbauten und versiegelten sowie auch künftig baulich verdichteten Quartier, da extensiv begrünte Dachflächen zum Teil die Funktionen des offenen Bodens übernehmen (Filterung von Regenwasser und Luftinhaltsstoffen, Lebensraum/Sekundärbiotope für Fauna und Flora). Durch die Begrünung von flach geneigten Dächern kann auch die Fernwirkung dieser Flächen gemildert werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Gliederung der Dachflächen in begrünte, unbegrünte und durch technische Anlagen oder ggf. Belichtung unterteilte Dachflächen. Die begrünten Dachflächen tragen zudem zur Steigerung der Wohnqualität bei, übernehmen bei entsprechender Begrünung wichtige Funktionen als Ersatzlebensräume von Tier- und

Pflanzenarten und dienen der Stabilisierung des Mikroklimas. Mit der festgesetzten Dachbegrünung sollen die Folgen des Klimawandels in der Stadt gemildert werden, da die begrünten Flächen mit ihren kühlenden Funktionen der Überhitzung entgegenwirken und Regenwasser zurückhalten können. Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den begrünten Dachflächen dient der Erzeugung erneuerbarer Energie. Durch die Kombination von Dachbegrünung und Solarnutzung können sich zudem Synergieeffekte ergeben, da die durch begrünte Dachflächen resultierende Reduzierung der Umgebungstemperatur den Wirkungsgrad von Photovoltaikmodulen steigern kann.

6.8.3 Fassadenbegrünung

Fassadenbereiche mit einer zusammenhängenden geschlossenen Außenfassade (Fassaden ohne Tür- und Fensteröffnungen) von mindestens 50 m² sind flächenhaft zu 100 % mit einer geeigneten Bepflanzung dauerhaft zu begrünen, die bei Ausfall zu ersetzen ist.

Die Festsetzung dient einer angemessenen Durchgrünung des urbanen verdichteten Wohnquartiers und der Verbesserung des Mikroklimas: Durch die Bildung von Sauerstoff und Bindung von Kohlenstoffdioxid durch die Pflanzenmasse sowie Verdunstung von Wasser (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Kühlung der unmittelbaren Umgebung). Fassadenbegrünungen übernehmen zudem – ähnlich wie Dachbegrünung – Lebensraumfunktionen für verschiedene Insekten und Vögel, können zudem wärmeschützend und wärmedämmend sowie lärmschützend wirken sowie insbesondere die Fassaden vor Wettereinwirkungen schützen.

Mit der Festsetzung wird auch die Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, Aufenthaltsatmosphäre und Ästhetik des Quartiers verfolgt im Sinne der Schaffung eines natürlichen Lebensumfeldes.

6.8.4 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete (Vorgärten, Gartenbereiche) sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Mindestens 20 % dieser dauerhaft zu begrünenden Flächen sind mit Sträuchern oder Laubhecken aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzqualität mind. 2 x v mB, Höhe mind. 100-150 cm). Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen dienen als Beitrag zur Begrünung des Plangebietes zum einen der Minderung oder Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und zur Inwertsetzung des Landschafts- und Stadtbildes innerhalb des Baugebiets. Zum anderen führen begrünte Grundstücksflächen zu einer Aufwertung des Schutzgutes Boden durch Offenhalten von Flächen vor Versiegelung und Überbauung – auch wenn dies im Plangebiet aufgrund der beschriebenen Restriktionen hinsichtlich Bodenverhältnissen und Kelleranlagen nur sehr eingeschränkt möglich ist. Die Anpflanzung von Sträuchern sowie Bäumen (siehe Kapitel 6.8.1) als Dauerbegrünung der Flächen wirkt erosionsschützend, bodenbelebend und dient der Verbesserung einer Pufferung und Verdunstung von Regenwasser. Der Ausschluss von Kies- und Schotter bedeckten Flächen („Schottergärten“) dient der Sicherstellung des beabsichtigten grüngestalterischen Konzepts, Förderung der Artenvielfalt und Vermeidung monofunktionaler Flächen.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wird im Rahmen des Kapitels 7 "Auswirkungen der Planung, Umwelt und Immissionsschutz" behandelt.

6.10 Örtliche Bauvorschrift

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine ansprechende städtebauliche Gestaltung sowie Qualitäten zu sichern, um ein harmonisches Stadtbild zu erreichen und die neu geplanten Siedlungsflächen in die bestehenden gründerzeitlichen Strukturen einzubinden. Maßgeblich prägend für das geplante urbane und vielfältige Quartier werden

die neu entstehenden baulichen Anlagen (Gebäude) und Freiräume (Grundstücksfreiflächen, Straßenräume) ebenso sein, wie die bestehenden, in Teilen über 100 Jahre alten Wohnbauten an der Uhlandstraße ebenso wie die aus dem baulichen Bestand der Brauerei für Umnutzungen vorgesehenen und zu erhaltenden Einzelgebäude.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 81 Hessischer Bauordnung (HBO) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt. Ziel ist es, hiermit einen im Sinne der planerischen Zurückhaltung eher moderaten gestalterischen Rahmen zu setzen ohne die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken.

6.10.1 Dachgestaltung

Die Dachneigung wird im Plangebiet mit Ausnahme des WA 6 (gründerzeitlicher Bestand Uhlandstraße) und des MI 3 (historisches Sudhaus) auf maximal 15° begrenzt, so dass nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft. Zum anderen bieten Flachdächer und flach geneigte Dächer, insbesondere im Zusammenspiel mit Einrückungen / Rücksprüngen von den Außenwänden die Möglichkeit, im obersten Geschoss bzw. Dachgeschoss gut nutzbare Außenräume als Terrassen mit interessanten Freiraumbezügen zu schaffen. Die Flachdächer von Sockel-/ Garagengeschossen ermöglichen die Anlage von Gemeinschaftsflächen, hofartigen Freiräumen und Bereichen für Spiel und Bewegung.

Aus kleinklimatischen Gründen soll im Plangebiet eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden, dies kann mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern in der Regel ohne konstruktiv aufwendige Schubsicherungen für die Ausbildung der Vegetationstragschicht erfolgen, so dass sie optimale Voraussetzungen für eine Dachbegrünung bieten.

Die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bezieht sich im Wesentlichen auf die neu zu bebauenden Flächen. Die Bebauung der ehemaligen Brauereiflächen soll sich bewusst als neuer Stadtbaustein im städtebaulichen Kontext von den benachbarten Bereichen abheben. Gleichwohl sind Flachdächer für die unmittelbare und weitere Umgebung des Plangebiets nicht untypisch.

Die Bestandsbebauungen im WA 6 und MI 3 sind von der Festsetzung zu den Flachdächern ausgenommen, um mögliche Ersatzbauten gut in den Bestand einzufügen.

6.10.2 Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen entlang der Planstraße nicht zulässig, da dieser Bereich als Quartiersmitte mit fließenden Übergängen zwischen privaten und öffentlichen Flächen ausgebildet werden soll, so dass ein gut nutzbarer zusammenhängender urbaner Freiraum entsteht, der nicht durch Einfriedungen abgetrennt und beschnitten werden soll. Die nicht überbaubaren privaten Flächen entlang der umgebenden bestehenden Quartiers- und Stadtstraßen sollen jedoch bewusst als private Vorgärten ausgebildet werden, um die gründerzeitliche Typologie zu sichern und weiterzuführen. Dem entsprechend sind für diese Bereiche Einfriedungen zulässig, jedoch nur – der vorhandenen Typologie folgend – als Stabgitterzäune mit hohem Öffnungsanteil (90 %) und/oder als lebende Hecken bis maximal 1,20 m Höhe. Die Höhenbegrenzung dient der Vermeidung von Abschirmungswirkung und Förderung der offenen und nachbarschaftlichen Vorgartenstrukturen. Die Stabgitterzäune müssen 10 cm Bodenfreiheit einhalten, um die Passierbarkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

Diese Festsetzungen zu den Einfriedungen basieren auf dem freiraumplanerischen Konzept, nach dem Barrierewirkungen, insbesondere zum öffentlichen Raum hin, gering gehalten werden sollen. Jedoch gilt es gleichzeitig, dem Interesse der Bewohner hinsichtlich Schutz des Eigentums, Rückzug, Privatheit gerecht zu werden. Trotz Abgrenzung durch Einfriedungen soll die Überschaubarkeit des Gebiets und die nachbarschaftliche Kommunikation („Gespräch am Gartenzaun“) ermöglicht und gefördert werden.

6.10.3 Standplätze und Abstellflächen

Um für das geplante Wohnquartier ein möglichst hochwertiges Erscheinungsbild, gut nutzbare und sorgfältig gestaltete Hausvorbereiche sowie begrünbare Flächen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Abstellflächen und Standplätze von Fahrrädern nach Möglichkeit in Gebäude integriert werden sollten. Sofern dies aufgrund der genannten Restriktionen nicht möglich ist, sollten diese Anlagen zum Straßenraum hin blickhemmend durch zu begrünende Holzbekleidungen, Stabgitterzäune oder lebende Hecken umschlossen werden. Standplätze von Müll- und Wertstoffsammelbehältern sind vollständig in den Gebäude zu integrieren (Müllräume) oder unterirdisch anzuordnen (Unterflurbehälter). Diese Festsetzung dient der Vermeidung einer negativen Beeinträchtigung des Stadtbildes, da sichtbar oder exponiert angeordnete Standplätze oder Behältnisse von Müll- und Wertstoffsammelbehältern – insbesondere in Quartieren mit hoher baulicher Dichte – im öffentlichen Raum störend wahrgenommen werden können und zudem der angestrebten Freiraumstruktur mit gut nutzbaren und sorgfältig gestalteten Vorgartenbereichen entgegenstehen.

6.10.4 Höhenlage der Grundstücke

Die straßenzugewandten Grundstücksflächen sind niveaugleich an die angrenzenden Verkehrsflächen anzuschließen, Auffüllungen und Abgrabungen mit mehr als 0,7 m Höhe bzw. Tiefe bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ziel, das für das Plangebiet und seine Umgebung charakteristische Bild von privaten, an den öffentlichen Raum anschließenden Freiflächen ohne prägnante Höhenunterschiede oder Barrieren sicherzustellen. Übermäßige Veränderung des vorhandenen Geländes in den Gebäudevorbereichen sollen somit vermieden werden, gleichzeitig dient diese Festsetzung der Sicherstellung möglichst barrierefreier Zugänglichkeit.

6.10.5 Gestaltung von Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen werden besondere Anforderungen an zusammenhängende / aneinander gebaute Baukörper von Carport, Garagen und Nebenanlagen (als Gebäude) festgesetzt, da sie zusammengehörige Einheiten darstellen. Daher wird für diese baulichen Anlagen eine einheitliche Gestaltung in Baustoff und Farbe, Dachform und Dachneigung festgesetzt.

7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.1 Umweltschutz¹⁴

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist generell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern handelt und eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung gem. UVPG zu dem Ergebnis kommt, dass keine UVP-Pflicht besteht, ist nach § 13a BauGB ein vereinfachtes Verfahren zulässig, im Rahmen dessen die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wird jedoch im Folgenden der Umweltzustand gemäß Bestandsausprägung zusammenfassend beschrieben und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert. Die entsprechende Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, in stichpunktartiger Form.

7.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- ursprünglich Ausbildung von Parabraunerden oder Pseudogley-Parabraunerden aus Lössablagerungen mit schluffigen bis lehmigen Bodenarten (gem. BÜK 500)
- sehr hoher Anteil versiegelter Flächen im vorhandenen Zustand (ca. 90 %)
- weitgehend anthropogene Überformung unversiegelter Bereiche durch Bodenabgrabung, -umlagerung und -auftrag
- keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden
- kein Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- bei einer zulässigen Überbauung von bis zu 80 Flächen-%, in Teilbereichen von bis zu 95 Flächen-% (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.1 des Bebauungsplans), ergibt sich angesichts der sehr hohen Vorüberbauung von ca. 90% eine geringe rechnerische Abnahme der Bodenüberbauung um ca. 2% im Vergleich zum vorhandenen Zustand

¹⁴ Quelle: Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung, Landschaftsarchitekten, Göttingen

- keine negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits großflächig vorhandener Vorversiegelung
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil von Wasserschutzgebieten
- ausreichendes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung durch zumindest ehemals schluffig-lehmige Bodenarten gegeben
- verstärkter Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene Überbauung auf ca. 90 % der Fläche
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits großflächig vorhandener Vorversiegelung
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen; sehr geringe Dämpfung relevanter Klimaelemente (Luftfeuchte, Lufttemperatur, Belüftung) durch nur sehr kleinflächig vorhandene Grünflächen (Anteil < 10%)
- weniger günstige bioklimatische Situation durch hohen Anteil an Tagen mit hoher Wärmebelastung (ca. 20-22 d/a; s. Umweltatlas Hessen)
- hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- durch Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dachbegrünung mikroklimatisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen im geringen Umfang
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der sehr hohen Vorüberbauung des Planbereiches

7.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- Wohnfunktion innerhalb des Geltungsbereiches nur an der Uhlandstraße ausgebildet; besonderer Schutzbedarf
- derzeit keine Wohnumfeldfunktion innerhalb des Geltungsbereiches ausgebildet
- gewerblich genutzter Bereich des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches kann zu akustischen Vorbelastungen führen, ebenso das Verkehrsaufkommen an der Kölnischen Straße

Auswirkungen

- Verbesserung der vorhandenen Wohnpotenziale durch Konversion gewerblich genutzter Bereiche in Wohnbauflächen
- Festsetzung von Lärmpegelbereiche mit Vorgaben für passiven Schallschutz zur qualitativen Steigerung der Wohnfunktion

- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit sehr starker anthropogener Überprägung
- keine naturnahe Ausbildung von Vegetations- und Lebensraumstrukturen
- kein Brut-/Nistvorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten bekannt (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 25.08.2016, Kontrolle auf Fledermausvorkommen zum Bebauungsplan Nr. II/11 „Martini-Quartier“ in der Stadt Kassel)
- Mauerseglerbrut an einer Hausfassade an der Uhlandstraße (keine Veränderung durch B-Plan zu erwarten)
- Brauereigelände als Jagdrevier für Zwergfledermäuse mit geringer Bedeutung; keine Fledermausbesiedelung der Bestandsgebäude auf dem Brauereigelände erkennbar
- keine besonderen Habitatstrukturen (Höhlungen, Spalten) in den vorhandenen Bäumen oder an den Brauereigebäuden durch Begutachtung vom Boden aus bzw. Begehung der Gebäude feststellbar
- Besatz von gebäudebrütenden Arten (spaltenbewohnende Fledermäuse) nicht vollständig auszuschließen, da nicht alle Spalten und Fassadenverkleidungen begutachtet werden konnten
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- überwiegend sehr geringe bis geringe Bedeutung

Auswirkungen

- zu erwartender Verlust von insgesamt ca. 10 bis 17 Bäumen geringen bis teils starkem Durchmessers (Brusthöhendurchmesser 5 – 69 cm) im Bereich der vorhandenen Baulücke in der Uhlandstraße, im Straßenraum der Emmerichstraße (im Bereich der vorhandenen Stützmauer sowie im geplanten Gehwegverlauf in der öffentlichen Verkehrsfläche) sowie im westlichen Randbereich der Emmerichstraße (vorhandene Randbepflanzung entlang der geplanten Bauflächen/Vorgärten, ein Erhalt der Bepflanzung ist zu prüfen); ein durch den B-Plan bedingter Verlust von Bestandsbäumen in den Hausgärten an der Uhlandstraße ist hierbei nicht zu erwarten
- kein durch die B-Planänderung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen
- Gewährleistung des Erhalts von vorhandenen Gehölzstrukturen durch Festsetzungen von 8 Stk. Einzelbäumen an der Kölnischen Straße
- Förderung möglicherweise vorhandener gebäudebrütender Arten durch Schaffung geeigneter Nistmöglichkeiten und Quartiere im Rahmen von Sanierungsarbeiten bzw. dem Bau neuer Gebäude

7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- städtisch/industriell geprägtes Ortsbild
- gliedernde Grünstrukturen innerhalb des Planbereiches nur in sehr geringem Ausmaß vorhanden (v.a. entlang Hardenbergstraße)
- denkmalgeschütztes Sudhaus mit ortsbildprägendem Charakter im Zentrum des Planbereiches vorhanden, ortsbildprägender gemauerter Industrieschornstein
- überwiegend keine besondere Bedeutung mit Ausnahme des Sudhauses gegeben

Auswirkungen

- Erhalt des ortsbildprägenden Sudhauses, Verlust des vorhandenen Schornsteins
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung einerseits durch Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ max. 2,2) und andererseits durch Festsetzungen von Gebäude- bzw. Wandhöhen mit

- Höhenorientierung an vorhandenen Gebäudehöhen
- Gewährleistung des Erhalts der Straßenbäume an der Kölnischen Straße und insbesondere des ortsbildprägenden Einzelbaumes (Roskastanie) an der Straßenecke Kölnische Straße/Hardenbergstraße
- Verlust von mittelstarken bis starken Einzelbäumen an Hardenbergstraße und Emmerichstraße
- Reduktion der gewerblichen Prägung und bauliche Gliederung durch differenzierte Baublöcke
- keine gravierenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- denkmalgeschütztes Sudhaus im Zentrum des Planbereiches mit besonderer Bedeutung
- denkmalgeschützte Gewölbekeller

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten

Auswirkungen

- keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes

7.2 Eingriffsregelung, Baumschutzsatzung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich u.U. zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

Für das Stadtgebiet Kassels existiert eine Baumschutzsatzung¹⁵. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Planbereich, so dass diese Satzung hier Anwendung findet. Im beigefügten Lageplan Gehölzbestand sind die durch eine Geländekartierung erfassten Gehölze des Planbereiches dargestellt. Die Privatgärten an der Uhlandstraße konnten jedoch nicht betreten werden, so dass für diese Gartenbereiche nicht alle Bäume detailliert erfasst werden konnten. Für diese Gartenbereiche führt der Bebauungsplan jedoch zu keiner Änderung des bestehenden Zustandes.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den privaten Grünflächen/Gärten an der Uhlandstraße, soweit erfassbar, drei Bäume gem. Vorgaben der Baumschutzsatzung besonders geschützt, ein Spitzahorn (Brusthöhendurchmesser ca. 25 cm¹⁶), eine zweistämmig Esche (Bhd ca. 40–45 cm) und eine Birke (Bhd ca. 40 cm). Weiterhin sind im südöstlichen Bereich des Betriebsgeländes der Brauerei sieben Robinien ausgebildet (vgl. Lageplan Gehölzbestand), die alle unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen (Bhd ca. 35 – 69 cm). Für alle übrigen Bäume, mit Ausnahme der nicht erfassten und daher nicht einschätzbaren Bäume in den Privatgärten an der Uhlandstraße, ist ein Schutz gemäß Baumschutzsatzung nicht gegeben, da sie entweder noch zu klein sind oder auf öffentlichen Straßen stehen. Eine Entnahme geschützter Bäume ist nur nach Genehmigung gem. § 6 Baumschutzsatzung zulässig und ist mit dem Bauantrag für das jeweilige

¹⁵ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) vom 19. Mai 2008

¹⁶ Gem. §3 Baumschutzsatzung sind Laubbäume ab 80 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, geschützt. 80 cm Stammumfang entspricht einem Brusthöhendurchmesser (Bhd) von ca. 25 cm, der im Rahmen der Geländeerfassung aufgenommen in im beigefügten Lageplan Gehölzbestand dargestellt wurde.

Bauvorhaben beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu beantragen. Für jeden beseitigten Baum, der unter die Baumschutzsatzung fällt, ist als Ersatz ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind artenschutzrechtliche Belange stets zu berücksichtigen. Hierzu wurden eine Fledermaussuche in den Gewölbekellern, in den Abrissgebäuden sowie im Außengelände der Martini-Brauerei sowie eine Übersichtserfassung von Vögeln durchgeführt (vgl. Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan). Es konnte durch diese Geländeuntersuchungen festgestellt werden, dass voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Versagensgründe einschlägig sind bzw. voraussichtlich keine streng geschützten Arten durch eine Umsetzung des Bebauungsplans erheblich betroffen sein werden.



Abbildung 20: Lageplan Gehölzbestand (ohne Maßstab, Quelle: Büro Wette+Göttsche GbR Landschaftsarchitekten)

7.3 Artenschutz

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Einschätzung und Untersuchungen zu Fledermäusen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 1 a BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, dass bei Neuerrichtung von Gebäuden (außer Nebenanlagen) pro Gebäude mindestens 1 Nisthilfe für gebäudebrütende Vogelarten und eine Nisthilfe für gebäudebewohnende Fledermäuse in die Fassade oder den Dachraum einzubauen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist. Diese Festsetzung dient der Förderung und Verbesserung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die entsprechenden Arten sowie der Kompensation von ggf. aufgrund von Rodungen oder Gebäudeabriss wegfallenden potenziellen Quartieren.

7.4 Klimaschutz

7.4.1 Zielsetzung

Die Stadt Kassel hat auf der Grundlage eines in 2009 gefassten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen eines dialogorientierten Prozesses mit den relevanten Akteuren der Stadt und des Umlandes ein integriertes Klimaschutzkonzept¹⁷ für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Reduktion der lokal verursachten CO₂-Emissionen bei gleichzeitiger Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung durch Steigerung der regionalen Wertschöpfung. Das Konzept dient zur Verankerung des Klimaschutzes in unterschiedlichen Themenbereichen in Kassel und beschreibt den grundsätzlichen Handlungsrahmen auf dem Weg zur nachhaltigen Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Steigerung der Energieeffizienz sowie zur verstärkten Nutzung regenerativer Energieträger. Gemäß Klimaschutzkonzept ist sich die Stadt Kassel ihrer Verantwortung und tragenden Rolle für den Klimaschutz bewusst und begreift Klimaschutz als ein globales Problem mit lokalen Lösungsansätzen. Grundlage der CO₂-Minderungsstrategie als Beitrag zur Verhinderung einer globalen Klimakatastrophe ist es, die physikalischen, technischen und wirtschaftlichen Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu nutzen.

Die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im integrierten Klimaschutzkonzept benannten Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes zielen auf langfristige und nachhaltige Weichenstellungen für eine klimafreundliche Stadtstruktur durch Berücksichtigung klimaschützender Belange in den unterschiedlichen Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr. Wichtige Handlungsziele sind u. a.:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und optimale Vernetzung
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz.

In Hinblick auf die Entwicklung neuer Baugebiete ist im Klimaschutzkonzept das Ziel der Realisierung kompakter städtebaulicher Strukturen formuliert. Durch eine sinnvolle Baukörperstellung soll der Wärmebedarf der Gebäude reduziert sowie die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und eine effiziente Versorgung mit Wärmeenergie geschaffen werden. Angesprochen ist damit die Ebene des Bebauungsplans.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden daher ergänzend zu den städtebaulichen Festsetzungen zur baulichen Dichte, Bauweise und Orientierung sowie Lage und Abstand der geplanten Bebauung auch Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien festgesetzt sowie ein Verbot luftverunreinigender Stoffe (siehe nachfolgende Kapitel).

7.4.2 Verbot luftverunreinigender Stoffe

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist gemäß textlicher Festsetzung 9.1.1 die Verwendung von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen, sowie die Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung nicht zulässig.

¹⁷ Stadt Kassel: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand März 2012

Die Festsetzung wird aus Gründen der Luftreinhaltung gemäß Luftreinhalteplan¹⁸ getroffen. Im Ballungsraum Kassel ist eine starke Belastung durch luftverunreinigende Stoffe zu verzeichnen. Hierbei ist die Immissionsbelastung durch PM10 (Feinstaub) das vorrangige Immissionsproblem, aber auch erhöhte Stickstoffbelastungen liegen vor. Insbesondere bei Inversionswetterlagen ist eine hohe und weitgehend homogene Konzentrationsverteilung innerhalb des Kasseler Beckens zu verzeichnen. Hauptverursacher ist der Kfz-Verkehr gefolgt von Gebäudeheizung (Kleinf Feuerungsanlagen). Bestimmte Brennstoffe weisen unter lufthygienischen Aspekten ein ungünstiges Emissionsverhalten auf. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige Brennstoffe weisen bei der Verbrennung relativ hohe Feinstaubemissionen auf. Der Bebauungsplan trägt daher den Vorgaben des Luftreinhalteplans Rechnung, wonach auf der Ebene der Bauleitplanung Festlegungen zu treffen sind, die negative Auswirkungen auf die lokalen klimatischen Bedingungen vermeiden oder reduzieren. Als Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erfolgen daher ein generelles Verbot von festen, flüssigen oder gasförmigen fossilen Brennstoffen, sowie ein Verbot der Verbrennung von Stückholz und Holzprodukten zum Zwecke der Heizung.

7.4.3 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die bauliche Voraussetzung für den Anschluss an das geplante Nahwärmenetz in Form einer Übergabestation vorzusehen. Dies betrifft Flächen zur Leitungsführung auf dem Grundstück, Leitungsstränge, Schächte im Gebäude, Halterungen für Solarpanels und die statische Auslegung des Daches. Die Flächen des WA 6 sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Diese Festsetzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 23 b BauGB. Nach dieser Regelung können Kommunen im Bebauungsplan Gebiete festlegen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien getroffen werden müssen. Festgesetzt werden daher bauliche Maßnahmen, die den Einsatz regenerativer Energien erleichtern.

Für die neuen Wohnbauflächen im Plangebiet ist eine Energieversorgung über ein eigenes, fernwärmebasiertes Nahwärmenetz gemäß des der Planung zugrunde liegenden Energiekonzeptes vorgesehen. Dieses Konzept ist Ergebnis einer Variantenabwägung im Rahmen der städtebaulichen Konzeptionierung. In Erwägung gezogen wurden hierbei dezentrale Versorgung über Erdgas, oder zentrale / dezentrale Erdwärmege- winnung aus den Bestandskellern oder dem anstehenden Felsgestein sowie Aufbau eines Nahwärmenetzes auf Grundlage eines solaren Eisspeicher-Systems. Ziel des energetischen Konzeptes und des Bebauungsplans ist die Minimierung des Primärenergieverbrauchs und Reduktion der CO₂-Emissionen. Mit der Festsetzung zur zwingenden Schaffung der baulichen Voraussetzungen für den Anschluss an ein fernwärmebasiertes Nahwärmenetz wird die Möglichkeit eröffnet, auch einen Anschluss an diese Leitungen vorzunehmen. Hierdurch soll ein Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Nutzung erneuerbarer Energien in diesem Teilgebiet der Stadt Kassel geleistet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes auch dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen, indem der CO₂-Ausstoß der neuen Wohnflächen minimiert wird und regenerative Energiequellen die Versorgung übernehmen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und aus Klimaschutzgründen werden luftverunreinigende Stoffe zur Energiegewinnung ausgeschlossen (s. vorhergehendes Kapitel 7.3.1) und es sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für Maßnahmen geschaffen werden, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hierdurch wird insbesondere auch den Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB entsprochen, nach denen Bauleitpläne auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz aufgestellt werden sollen. Ebenso wird der Verpflichtung nachgekommen, dass die Kommunen bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Umwelt sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen haben, hierbei insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie

¹⁸ Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL): Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel – 1. Fortschreibung, Stand August 2011

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 f BauGB. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kassel (s. Kapitel 7.3.1).

7.5 Verkehr

Mit der Ausweisung von Bauflächen und der Umstrukturierung von bestehenden Flächen gehen in der Regel auch Veränderungen beim Verkehrsaufkommen im bestehenden und angrenzenden Straßennetz einher, die es im Vorfeld zu untersuchen und abzuschätzen gilt. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Untersuchungen können Rückschlüsse auf künftige zu erwartende Konflikte und Belastungen identifiziert werden und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung in der Bauleitplanung getroffen werden.

Für die auf Grundlage der Planung zu erwartenden Nutzungen und Nutzflächen wurde eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens¹⁹ erstellt und in die Abwägung eingestellt. Zielsetzung dieser Abschätzung ist es, valide Aussagen zu den durch die zukünftig geplante Nutzung entstehenden Verkehren zu erhalten und zu ermitteln, welche zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Bauvorhaben generiert wird, um daraus ggf. zu berücksichtigende Erkenntnisse in der weiteren Planung zu gewinnen. Grundlage für die Verkehrserzeugungsberechnung mit dem Programm VerBau ©Bosserhoff sind die Nutzungskennzahlen des Bauvorhabens und die Mobilitätskennziffern für die Stadt Kassel (SrV-Daten 2013). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der geplanten Nutzungen auf dem ehemaligen Brauereigelände zwischen 597 und 832 bzw. im Mittel 715 Kfz/24h zu erwarten sind. Der berechnete Mittelwert teilt sich auf in ein Verkehrsaufkommen durch Wohnnutzung (Bewohner und Besucher) von ca. 366 Kfz/24h (Mittelwert) und ein gewerbliches Verkehrsaufkommen (Beschäftigte, Kunden, Güterverkehr, Ver- und Entsorgung) von ca. 466 Kfz/24h (Mittelwert).

¹⁹ LK Argus Kassel GmbH, Abschätzung des Verkehrsaufkommens zum Bauvorhaben Martini-Quartier in Kassel, Stand: Februar 2017



Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch Umnutzung des Martini-Geländes

Zukünftiges Verkehrsaufkommen

- Grün** Verkehrsaufkommen durch Wohnnutzung (Einwohner und Besucher) in Kfz/24h
- Blau** gewerbliches Verkehrsaufkommen (Beschäftigte, Kunden, Güterverkehr, Ver- und Entsorgung) in Kfz/24h
- 31** ohne Spanne (min. = max.)
- 12-15** mit Spanne, minimal - maximal
- Bauteilumfassung

Ergebniszusammenfassung

Summe Wohnverkehre		
Min	Max	
366	366	Kfz/24h
Mittelwert: 366 Kfz/24h		
Summe Gewerbeverkehre		
Min	Max	
231	466	Kfz/24h
Mittelwert: 344 Kfz/24h		
Gesamtverkehr		
Min	Max	
597	832	Kfz/24h
Mittelwert: 715 Kfz/24h		

Durch die mit der Planung verbundene künftige Wohn- und Mischnutzung sind somit grundsätzlich Verkehre durch Fahrzeugbewegungen in den erschließenden umgebende Straßen zu erwarten. Gleichzeitig entfallen jedoch mit Umsetzung der Planung bzw. durch Aufgabe der bisherigen Brauereinutzung die durch diesen Betrieb erzeugten Fahrzeugbewegungen durch gewerbliche Liefer- sowie Besucher- und Mitarbeiterverkehre. Nach Auskunft des ehemaligen Brauereibetriebs beschäftigte die Brauerei vor der Reduktion und schließlich Einstellung der Brauereitätigkeit ca. 70 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, die im Drei-Schicht-Betrieb in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr auf dem Gelände tätig waren und ein entsprechendes Verkehrsaufkommen erzeugten. Des Weiteren war ein Verkehrsaufkommen gegeben durch täglich ca. 30 An- und Auslieferungen mit LKW- bzw. Schwerlastverkehr sowie durch im Mittel ca. 50 Besucher pro Tag (Kunden, Besucher, Ver- und Entsorgung usw.). Des Weiteren erfolgten Be- und Entladeverkehre sowie Gabelstaplerverkehre auf dem Außengelände der Brauerei selbst. Eine Zählung dieses gewerblich bedingten Verkehrs war im Zuge der Bebauungsplanaufstellung nicht mehr möglich, so dass diese Zahlen als Erfahrungs- und Schätzwerte anzusehen sind.

Abbildung 21: Abschätzung des Verkehrsaufkommens, Darstellung und Zuordnung im Plan nach Berechnung des Büros LK Argus, siehe auch nachfolgende Tabelle (Quelle: LK Argus, Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens durch Umnutzung des Martini-Geländes. Stand Februar 2017)

Bebauungsplan Nr. II/11 „Martini-Quartier“ | Begründung – Entwurf

Kennwerte, Berechnungsannahmen und Ergebnisse

Bauteil	Nutzung	Kennwerte		getroffene Annahmen												
				Einwohner				Besucher		Beschäftigte						
		Wohn-ein-heiten	BGF / NF Gewerbe	Anzahl Einwohner min. max.	Wege-häufig-keit	MIV- Anteil	Be- setzungs- grad	MIV- Anteil	Be- setzungs- grad	Anz. Beschäftigte min. max.	An- wesen- heit	Wege- häufig- keit	MIV- Anteil	Be- setzungs- grad		
Block 1	Wohnen / Gewerbe	37	188	68	68	3,5	42%	1,5	39%	1,8	6	8	85%	2,5	55%	1,2
Block 2	Wohnen / Praxis	29	100	53	53	3,5	42%	1,5	39%	1,8	3	5	85%	2,5	55%	1,2
Block 3	Wohnen/ Gewerbe /So	33	703	61	61	3,5	42%	1,5	39%	1,8	12	21	85%	2,5	55%	1,2
Block 4	Wohnen/ Kiosk	9	1.148	16	16	3,5	42%	1,5	39%	1,8	2	4	100%	2,5	55%	1,2
Block 4	student. Wohnen	53	1.786	50	50	3,5	15%	1,5	30%	1,8	-	-	-	-	-	-
Block 4	Betreutes Wohnen	18	696	18	18	1,5	40%	1,0	-	-	6	16	85%	2,2	55%	1,2
Sudhaus	Gewerbe	-	696	-	-	-	-	-	-	-	17	20	85%	2,5	55%	1,2
Sudhaus	Kultur	-	186	-	-	-	-	-	-	-	9	9	85%	2,5	55%	1,2
Uhly	Wohnen/ Gewerbe	7	104	14	14	3,5	42%	1,5	39%	1,8	4	5	85%	2,5	55%	1,2
Martini-Lofts	Wohnen	18	-	36	36	3,5	42%	1,5	39%	1,8	-	-	-	-	-	-
Parken+Hardy	Wohnen/ Gewerbe	36	100	74	74	3,5	42%	1,5	39%	1,8	5	6	85%	2,5	55%	1,2
Verwaltung	Betreutes Wohnen	17	1.095	17	17	1,5	40%	1,0	-	-	6	16	85%	2,2	55%	1,2
Gesamt		257	6.802	406	407						70	110				

Bauteil	Nutzung	Tagesbelastung im Kfz-Verkehr, Quell- und Zielverkehr														gesamt	
		Kunden/Besucher		Güterverkehr		Fahrten Einwohner		Fahrten Besucher		Fahrten Beschäftigte		Fahrten Kunden		Fahrten Güterver-kehr			
		MIV- Anteil	Be- setzungs- grad	Fahrten/ Beschäf- tigten	Fahrten/ Einwohner	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Block 1	Wohnen / Gewerbe	44%	1,1	0,1	0,05	67	67	5	5	6	7	1	3	5	5	84	87
Block 2	Wohnen / Praxis	44%	1,1	-	0,05	52	52	4	4	2	5	20	40	3	3	81	104
Block 3	Wohnen/ Gewerbe /So	44%	1,1	0,1	0,05	60	60	4	4	12	20	31	156	3	4	110	244
Block 4	Wohnen/ Kiosk	44%	1,1	0,8	0,05	16	16	1	1	1	3	28	56	2	3		
Block 4	student. Wohnen	-	-	-	0,05	17	17	2	2	-	-	-	-	3	3	88	129
Block 4	Betreutes Wohnen	-	-	0,2	-	11	11	-	-	6	16	-	-	1	1		
Sudhaus	Gewerbe	44%	1,1	0,1	-	-	-	-	-	36	43	9	20	2	2	80	99
Sudhaus	Kultur	39%	1,8	0,2	-	-	-	-	-	28	28	5	5	0	1		
Uhly	Wohnen/ Gewerbe	44%	1,1	0,1	0,05	12	12	1	1	4	5	1	2	1	2	19	22
Martini-Lofts	Wohnen	-	-	-	0,05	32	32	2	2	-	-	-	-	2	2	36	36
Parken+Hardy	Wohnen/ Gewerbe	44%	1,1	0,1	0,05	65	65	5	5	5	6	1	2	5	5	81	83
Verwaltung	Betreutes Wohnen	-	-	0,2	-	10	10	-	-	6	16	-	-	2	2	18	28
Gesamt						342	342	24	24	106	149	96	284	29	33	597	832
715																	

Grundlagen:

- Wohneinheiten und BGF/NF nach ARGE foundation 5+ architekten / Bankert Linker Hupfeld vom 25.01.2017
- Mobilitätswerte (Modal-Split und Wegehäufigkeit) aus: "Ergebnisse Haushaltsbefragung zum Verkehrsverhalten SrV 2013 Kassel
- weitere Mobilitätswerte und Berechnungsansätze gemäß dem Programm VerBau, Verkehrsaufkommen durch Bauvorhaben der Bauleitplanung, © Dr. Bosserhoff, Stand: 2015

Abbildung 22: Abschätzung des Verkehrsaufkommens (Quelle: LK Argus, Stand Februar 2017)

Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass das Gebiet bereits vor seiner nunmehr anstehenden Umnutzung verkehrlich erheblich vorbelastet war, diese Belastung jedoch vorwiegend im südlichen Planbereich konzentriert war, gleichwohl war im Bestand grundsätzlich die Möglichkeit der Zufahrt auf das Gelände von Norden gegeben und es verteilte sich gewerblicher Verkehr auf dem gesamten Gelände der Brauerei.

Um künftige Beeinträchtigungen für das Plangebiet und seine Umgebung möglichst gering zu halten, erfolgt zum einen die Anbindung der Wohnbebauung über eine neue Straßenparzelle zwischen Emmerichstraße und Kölnischer Straße und es ist eine Konzentration der verkehrserzeugenden Mischnutzungen im südlichen Bereich des Plangebiets an der Kölnischen Straße vorgesehen. Zum anderen ist eine Bündelung der insgesamt ca. 170-180 geplanten Pkw-Stellplätze in Garagengeschossen der Neubauten vorgesehen. Diese werden etwa zur Hälfte direkt von der Kölnischen Straße aus erschlossen (geplante Bauflächen WA 5 und MI 2, ca. 50 Garagen- und ca. 10 oberirdisch angeordnete Stellplätze). Drei weitere Garagenzufahrten sind in der Hardenbergstraße und in der Emmerichstraße (WA 2 und WA 4) sowie eine im südöstlichen Bereich der Uhlandstraße (MI 1) vorgesehen (insgesamt ca. 121 Stellplätze). Durch diese Bündelung und Verortung der Stellplätze innerhalb der geplanten Bauflächen wird der besonders belastende Parkraumsuchverkehr ausgeschlossen und die Fahrbewegungen auf reinen Ziel- und Quellverkehr beschränkt. Zusätzlicher Durchgangsverkehr ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten, da die geplante Spange als verkehrsberuhigter ggf. für den Durchgangsverkehr auch zu sperrender Bereich wenig attraktiv für Schleichverkehre ist.

Durch die fußläufige Nähe des Quartiers zu ÖPNV-Haltestellen, zu Bahnhof, Innenstadt und zum Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße ist sowohl ein Wohnen ohne Auto als auch eine Nutzung der nicht motorisierten und der öffentlichen Verkehrsarten an diesem Standort begünstigt. Es ist davon auszugehen, dass die neue Nutzung die vorhandenen Erschließungsstraßen gegenüber der bisherigen Situation nicht erheblich mehr oder über Gebühr belasten wird und dass aufgrund des zentralen neu zu schaffenden Wohnangebots gleichzeitig eine Entlastung der Stadt von Pendlern und Pendelverkehr eintritt, was wiederum allen Bewohnern zu Gute kommt.

7.6 Immissionsschutz

Mit der Bauleitplanung werden die Voraussetzungen geschaffen, ein ehemals gewerblich genutztes Brauerei-Grundstück umzustrukturieren und ein urbanes Wohnquartier mit z. T. stark verdichtetem Wohnungsbau zu entwickeln. Durch die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete im Bereich Emmerichstraße, Hardenbergstraße und im Innenbereich des Baublocks sowie durch die Festsetzung von Mischgebieten im Bereich Kölnische Straße und ebenfalls im Innenbereich des Baublocks sollen neue Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden, die – ebenso wie die vorhandenen Wohnnutzungen in der Uhlandstraße – einen Schutzanspruch vor Immissionen haben.

Es bestehen von außen einwirkende Belastungen durch die öffentlichen Verkehrswege (im Wesentlichen Kölnische Straße, jedoch auch Uhlandstraße, Emmerichstraße und Hardenbergstraße). Innerhalb des Plangebiets sind Belastungen zu erwarten durch Zufahrten zu den Stellplätzen und die geplanten Parkgaragen. Aus den zu erwartenden Verkehren im Bereich der vorgesehenen Erschließungsspanne ergeben sich keine Notwendigkeiten, gesonderte Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen.

Die zu erwartenden Belastungen durch Verkehrsgeräusche wurden seitens des Umweltamtes der Stadt Kassel abgeschätzt und es wurden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen. Im Plangebiet auf der Grundlage folgender Berechnungen getroffen, die im Wesentlichen aus der Belastung durch Verkehrsgeräusche der Kölnischen Straße resultieren:

Für die textliche Festsetzung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile wurden nach der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, RLS 90, die Beurteilungspegel, die durch den Straßenverkehr auf der Kölnischen Straße an den Fassaden entstehen, berechnet und mit den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 verglichen. Anschließend wurde nach DIN 4109 der maßgebliche Außenlärmpegel bestimmt. Es wurden flächendeckende Berechnungen für die Tag- und für die Nachtzeit erstellt. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen für:

Mischgebiet (MI): tags 60 dB(A) / nachts 50 dB(A) und für allgemeines Wohngebiet (WA): tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A).

Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit und auch zur Nachtzeit treten nach den Berechnungen nur an den der Kölnischen Straße zugewandten Fassaden auf. Zudem ist aus den Berechnungen ersichtlich, dass durch die weitgehend geschlossenen Baukörper im Quartiersinneren eine ruhige Zone geschaffen wird, durch die hier möglichen Verkehre ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.

Grundsätzlich ist bei der Planung von Lärmschutzmaßnahmen bei Verkehrslärm aktiven Maßnahmen, wie z. B. Schallschutzwände oder -wälle, der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Im vorliegenden Fall verhält es sich so, dass aufgrund der städtebaulichen Situation und den Anforderungen aus den errechneten Schallpegeln aktive Lärmschutzmaßnahmen stadträumlich nicht sinnvoll sind. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in allen Geschossen der Gebäude sollen daher passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt vorgesehen werden:

Aus den Beurteilungspegeln wurden nach DIN 4109-2 vom Juli 2016 die maßgeblichen Außenpegel berechnet. Es ergeben sich für einzelne Bereiche im südlichen Plangebiet Anforderungen nach Tabelle 7, DIN

4109-1 vom Juli 2016 gemäß Lärmpegelbereich III.

Die Werte gelten für die Kombination aller in der Fassade befindlichen Elemente. Ebenso für die obersten Geschossdecken bzw. Dächer. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung 33 mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.

In Lärmpegelbereich sollten nach Möglichkeit keine Schlaf- und Kinderzimmer geplant werden. Ist dies unumgänglich, sind Schlaf- und Kinderzimmerfenster mit einer fensterunabhängigen Lüftung zu versehen, die die Schalldämmung nicht verschlechtern darf.

Neben diesen Festsetzungen wurde bzgl. möglicher Schallimmissionen aus den geplanten Sammelgargen folgende Festsetzung getroffen:

Für Neubebauung im Plangebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis zu erbringen, dass die Lärmauswirkungen der geplanten Sammelgaragen- oder Tiefgaragenzufahrten und -öffnungen die Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten. Gegebenenfalls sind geeignete Schallminderungsmaßnahmen vorzusehen wie Ausführung von Wänden mit innenseitiger schallabsorbierender Verkleidung, dämpfende Einlagen für Entwässerungsrinnen u. ä., um verstärkte Schallemissionen zu vermeiden.

Den Empfehlungen des Umweltamtes und Anforderungen aus den Berechnungen zum Lärmschutz wird daher mit den oben genannten Festsetzungen gefolgt.

Die Festsetzungen sind regelmäßig nur bei Neubauten und wesentlichen baulichen Änderungen im Bestand zu beachten, daher nicht auf Bestandsgebäude anzuwenden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass von den Festsetzungen zum Lärmschutz abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass die festgesetzten Schalldämmmaße unterschritten werden können (z. B. wegen Veränderung der Immissionssituation oder aufgrund der baulichen Verhältnisse). Damit bleibt die Möglichkeit der Anpassungen an sich verändernde schaltechnische Bedingungen gewahrt.

Des Weiteren ist aus Lärmschutzgründen die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen im Gebiet des Bebauungsplanes nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, da Luft-Wärme-Pumpen bei ihrem Betrieb Geräusche abgeben, was insbesondere in dichteren Baugebieten zu Lärmbelastungen führen kann. In Wohngebieten betriebene Luft-Wärme-Pumpen sind aufgrund ihrer Art und Größe i. d. R. immissionsschutzrechtlich nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen, die den Anforderungen des § 22 Abs. 1 BImSchG unterliegen. Die gesetzlichen Betreiberpflichten sind hinsichtlich des einzuhaltenden Lärmschutzes zwar einschlägig, jedoch ist die spezielle Situation (Sensibilität gegenüber im Wohngebiet vorhandenen ständig aktiven Geräuschquellen sowie Vorbelastungen oder zusätzliche Belastungen durch andere Geräuschquellen) in der Abwägung hinsichtlich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Da Ruhebedürfnis und Sensibilität im Wohnbereich und insbesondere im Wohnumfeld aufgrund der Freiraumnutzungen hoch sind, werden bereits Geräuschpegel als sehr störend empfunden, die deutlich unter dem mittleren Geräuschpegel des für ein Wohngebiet üblichen und nicht zu vermeidenden Verkehrs liegen. Aufgrund der Nähe der einzelnen Grundstücke zueinander und angestrebten baulichen Dichte kann es daher durch entsprechende im Freibereich (Vorgarten, innerhalb der Abstandsflächen oder an den Gebäuderückseiten) aufgestellte und betriebene technische Anlagen, zu störenden Geräuschbelastungen für die unmittelbare Nachbarschaft kommen²⁰.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz dienen insgesamt dem vorsorgenden Lärmschutz zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm.

²⁰ vgl. Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI): Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, Stand 28.08.2013

7.7 Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

7.7.1 Altlasten

Für das Gelände der ehemaligen Brauerei wurde in 2016 zunächst Nutzungsrecherche durch ein Fachgutachterbüro erarbeitet²¹, um auf dieser Grundlage gezielt nach Belastungen und Schadstoffen auf dem Gelände zu suchen, insbesondere mit Blick auf den Abriss der vorhandenen Gebäude sowie die geologischen Verhältnisse des Geländes²².

Aus den vorliegenden Unterlagen ist der Umgang mit Kraftstoffen auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei dokumentiert. Im Bereich einer ehemaligen, im nördlichen Grundstücksteil gelegenen betriebseigenen Tankstelle wurde in den 90er Jahren die Sanierung einer Altlast im Boden durch Auskoffnung von mit Mineralöl kontaminiertem Boden und eine Bodenluftreinigung eines Vergaserkraftstoffschadens (VK) durchgeführt. Die Sanierung wurde im Jahr 1994 eingestellt, nachdem die Werte von leichtflüchtigen Verbindungen (aromatische Kohlenwasserstoffe) in der Bodenluft unterhalb der Nachweisgrenzen lagen. Die Tankstelle wurde zurückgebaut, die Fläche versiegelt. Die Tankstelle einschließlich der oberirdischen Dieseltanks sollte im Jahr 1992 laut Planunterlagen an den nördlichen Randbereich des Betriebsgeländes verlagert werden, wurde aber laut Auskunft von Zeitzeugen dann im Bereich vor dem Sudhaus betrieben. Die Einrichtungen sind gegenwärtig nicht mehr vorhanden. Der Erdtank mit 20.000 l wurde für die Nutzung als Heizöltank umfunktioniert. Inwieweit die unterirdischen Einrichtungen noch vorhanden sind, ließ sich nicht recherchieren.

Gemäß dem beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie geführten Altflächen-Informationen-System (ALTIS) ist ein Altstandort mit der ALTIS-Nummer: 611.000.032-000.009 auf dem ehemaligen Brauereigelände vorhanden (ehemalige Betriebstankstelle, siehe oben). Kleinräumige, lokale Verunreinigungen des Untergrundes können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Falle eines Bodenabtrages oder Bodenaushubes ist mit erhöhten Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu rechnen. Deshalb sind die tiefbaulichen Eingriffe in den Untergrund und die Einstufung des Aushubbodens für die Beseitigung unter der Leitung eines Fachgutachters durchzuführen. Bei der Anlage von Gärten im Kontakt mit dem anstehenden Boden sind diese mit geeigneten Bodenmaterialien gemäß Bundesbodenschutzverordnung aufzubauen, da der vorhandene Boden nicht geeignet ist. Die Gestaltung des Aufbaus ist mit dem Dez. 31.1. des RP abzustimmen. Aus einer Liste der Brauerei mit den auf dem Gelände benutzten Chemikalien inklusive deren Zusammensetzung und dem Erstellungsdatum der zugehörigen Betriebsanweisungen konnten Hinweis auf mögliche Verunreinigungen der Bausubstanz mit giftigen oder umweltgefährdenden Stoffen gewonnen werden, jedoch ist davon auszugehen, dass nach den gültigen technischen und umweltrechtlichen Standards gearbeitet wurde und gegenwärtig keine Gefährdung für die Bausubstanz, den Boden oder das Grundwasser resultierte. Grundsätzlich ist aber nicht auszuschließen, dass in der rund 150-jährigen Geschichte der Nutzung des Geländes die verwendeten chemischen Stoffe oder Verbindungen in den Untergrund gelangt oder in die Bausubstanz infiltriert sind. Das Untersuchungskonzept weist insgesamt neu bebaute oder unbebaute Bereiche auf dem Gelände aus, die Kontaminationen im Untergrund enthalten könnten. U. a. sind dies Standorte ehemaliger Kraftstofftanks sowie Lager- oder Sammelflächen von Chemikalien und ein Waschplatz für Werksfahrzeuge.

Bei den insgesamt auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei durchgeführten Erkundungsbohrungen, wurden nur geringe Mächtigkeiten von künstlichen Auffüllungen festgestellt. Überwiegend wurde der anstehende verwitterte Muschelkalk angetroffen. An zwei Mischproben konnten oberflächennahe leicht erhöhte

²¹ Prof. Steffen, Hütteroth & Schröder GmbH SIG-Hessen Ingenieure: Ehemalige Martini-Brauerei – Schadstoffkataster und Geotechnische Beratung – Untersuchungskonzept, Stand August 2016

²² Prof. Steffen, Hütteroth & Schröder GmbH SIG-Hessen Ingenieure: Ehemalige Martini-Brauerei – Rückbau Gebäude, Schadstoffkataster, Stand November 2016 sowie
Prof. Steffen, Hütteroth & Schröder GmbH SIG-Hessen Ingenieure: Geotechnische Voruntersuchung Ehemalige Martini-Brauerei in Kassel, Stand Dezember 2016

Konzentrationen von PAK, MKW und Nickel ermittelt werden. Die Nachuntersuchung der Einzelproben ergab an zwei Punkten Konzentrationen bis einschließlich des Zuordnungswertes Z2. Nach Einschätzung des Gutachters leitet sich daraus kein Sanierungserfordernis. Im Zuge einer Baumaßnahme sind die Bereiche zu separieren und einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Falls bei Bauarbeiten sonstige auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Umweltbehörden unverzüglich zu informieren.

Da die Brauereifläche rund 120 Jahre gewerblich als solche genutzt wurde, können kleinräumige, lokale Verunreinigungen des Untergrundes auch nach Durchführung von Altlastenuntersuchungen nicht ausgeschlossen werden. Lokal erhöhte Schadstoffgehalte können für die Nachnutzung der Flächen insofern relevant sein, als im Falle eines Bodenabtrages oder Bodenaushubes mit erhöhten Verwertungs- oder Entsorgungskosten zu rechnen ist. Deshalb sollten die tiefbaulichen Eingriffe in den Untergrund und die Einstufung des Aushubbodens für die Beseitigung unter der Leitung eines Fachgutachters durchgeführt werden.

Sonstige Verdachtsmomente auf Altlasten im Plangebiet sind gegenwärtig nicht bekannt.

7.7.2 Kampfmittel

Eine Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss daher grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bebauungsplan wurde deshalb ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Für die Fläche der ehemaligen Brauerei wurden im November 2016 geophysikalische Untersuchungen (Georadar) durchgeführt. Vor Eingriffen in den Untergrund können auf dieser Grundlage entsprechende Auskünfte zu Strukturen oder Objekten im Untergrund für verschiedene Tiefenlagen des Geländes eingeholt werden.

Für Baumaßnahmen sind die folgenden Hinweise des Kampfmittelräumdienstes zu beachten:

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

7.8 Gesamtabwägung

Mit der Planung soll auf Grund der vorhandenen starken Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebiets Kassel und insbesondere der Nachfrage in Lagen innerhalb mit guter Infrastruktur ausgestatteter Wohnquartiere / Stadtteile ein adäquates Angebot geschaffen werden. Insbesondere soll die Planung der vorhandenen starken Nachfrage nach Wohnungen unterschiedlicher Größe in Eigentum und zur Miete sowie nach zeitgemäßen Wohnangeboten für gemeinschaftliches, nachbarschaftliches oder betreutes Wohnen gerecht werden.

Durch die Ausweisung dieses Gebietes können neue Wohnangebote und wohnergänzende Nutzungen innerhalb des als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandortes beliebten Stadtteils Vorderer Westen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtteil Mitte geschaffen werden. Hierdurch kann eine gute Ausnutzung bereits im Stadtteil vorhandener privater und öffentlicher Infrastruktur- und Versorgungsangebote nachhaltig gesichert werden.

Mit der Planung ist auch die Aufhebung einer gewerblichen Nutzung innerhalb eines Wohngebiets und unmittelbar angrenzend an die umgebenden Wohnnutzung aufgehoben. Hierdurch wird eine gewachsene Gemengelage aufgelöst, die auch zu Konflikten in der Vergangenheit geführt hat. In der Abwägung bleibt daher festzuhalten, dass die Planung einen ehemals gewerblich intensiv genutzten Bereich künftig einer vorwiegenden Wohnnutzung zugänglich macht. Die an diesem Standort ehemals vorhandenen Arbeitsplätze wurden durch Aufgabe der Brauereitätigkeit verlagert. Mit der Umnutzung des Geländes verliert der Stadtteil eine seit 120 Jahren an diesem Standort betriebene Nutzung, deren mit Kassel eng verbundene Biermarken jedoch nicht verloren gehen, sondern an anderer Stelle weiterhin gebraut werden, so dass der Kasseler Absatzmarkt, die Gastronomie, lokale Festivitäten und Endverbraucher weiterhin mit den Produkten beliefert werden können. Die am Standort und somit im Stadtteil entfallene Anzahl an Arbeitsplätze kann durch in der Planung vorgesehene gewerbliche, handwerkliche, Dienstleistungs- sowie , Büro- und Geschäftsnutzungen in Teilen oder auch komplett kompensiert werden, da mit der Planung keine reine Wohnnutzung verfolgt wird, sondern eine urbane Mischung aus Wohnen und das Wohnen ergänzenden bzw. gemischten Nutzungen.

Weiterhin wurde abgewogen, dass trotz der Aufgabe des Gewerbestandortes mit seiner vorhandenen sehr starken Flächenversiegelung aufgrund von Überbauung und Flächenbefestigung nur eine geringfügige Verbesserung dieser Situation des Schutzgutes Boden möglich sein wird, da die Bodenverhältnisse und die Unterbauung des Brauereiareals durch historisch bedeutsame, denkmalgeschützte Felsenkeller einer Entsiegelung der Fläche entgegen stehen. Jedoch kann durch andere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen wie Dach- und Gebäudebegrünung sowie Baumpflanzungen und Grünflächen auf den privaten Flächen an den Rändern des Plangebietes eine erhebliche Verbesserung der Umweltsituation gegenüber der vorgefundenen Bestandssituation trotz der angestrebten baulichen Dichte erreicht werden.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des BauGB in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen, u. a. durch eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, insbesondere bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung sowie durch eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes und Bewahrung denkmalwerter Anlagen.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich. Mit dem Plan wird die Einfügung der neuen Wohn- und Mischbebauung in die vorhandene städtebauliche, gründerzeitlich geprägte Siedlungsstruktur sowie die Revitalisierung und Konversion einer aus der Nutzung genommenen Gewerbefläche verfolgt. Geplant ist die Schaffung eines urbanen, integrierten und vielfältigen Quartiers, für das mit dem Bebauungsplan der entsprechende planungsrechtliche Rahmen geschaffen werden soll.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Kölnische Straße als wichtige Stadtstraße. Die innere Erschließung des Areals ist über Zufahrten und Zuwegungen auf den privaten Flächen entlang der vorhandenen Quartiers-/Anwohnerstraßen Uhlandstraße, Emmerichstraße und Hardenbergstraße als Grundstückserschließungen vorgesehen. Auch von der Kölnischen Straße sind Zufahrten und Zuwegungen auf die dortigen Baugrundstücke geplant. Zusätzlich wird der Blockinnenbereich über eine geplante Erschließungsstraße zwischen Kölnischer Straße und Emmerichstraße als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt erschlossen.

Anhand der in etwa zu erwartenden künftigen Geschossflächen/Wohneinheiten und Nutzungen sind die voraussichtlich resultierenden Verkehrsmengen ermittelt worden. Durch das Projekt ist eine Erzeugung zusätzlicher Verkehre grundsätzlich zu erwarten, die insbesondere aufgrund der Verteilung auf die umgebenden und die geplante Straße über das bestehende Verkehrsnetz problemlos abgewickelt werden können.

8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen befinden sich in allen vier im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und können bis an die neu zu bebauenden Flächen herangeführt werden. Auch die im Baublock liegenden Flächen können über neu herzustellende Ver- und Entsorgungsleitungen in der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche angebunden werden.

Die Wärmeversorgung soll über ein Nahwärmenetz unter Einsatz von Fernwärme erfolgen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind mit den Leitungsträgern frühzeitig in Hinblick auf Beginn und Ausführung zu koordinieren.

9 Kosten

Die Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen (Gehweg entlang der Südseite der Emmerichstraße sowie Erschließungsspanne/Planstraße zur internen Gebietserschließung) wird über einen städtebaulichen Vertrag / Straßenausbaupertrag mit dem privaten Erschließungsträger geregelt. Für die Stadt Kassel entstehen durch die Umsetzung der Planung keine investiven Kosten.

Aufgestellt:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez.

Mohr

Kassel, 12. Februar 2018

Bearbeitet:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld
Partnerschaftsgesellschaft

gez.

Linker

Kassel, 12. Februar 2018