

## **Begründung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
der Stadt Kassel  
Nr. II/16 'Dörnbergstraße 18 /  
ehemalige Wäscherei'  
Stadtteil Vorderer Westen**

**beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Stand: 13.02.2020**



Trägerin der Bauleitplanung:

**Stadt Kassel**

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:



**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	8
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1	Regionalplanung	10
2.2	Flächennutzungsplanung	10
2.3	Landschaftsplanung	11
2.4	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030	13
2.5	1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel	13
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	14
2.7	Bestehendes Planungsrecht	14
2.8	Denkmalschutz	14
2.9	Satzungen	15
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>17</b>
3.1	Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	17
3.2	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	19
3.3	Natur- und Umweltschutz	20
<b>4.</b>	<b>Planvorhaben</b>	<b>21</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	21
4.2	Gebäude	22
4.3	Erschließung und Kfz-Stellplätze	23
4.4	Freiflächen und Bepflanzung	25
4.5	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	26
4.6	Flächenbilanz	27
<b>5.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>28</b>
5.1	Geltungsbereich	28
5.2	Art der baulichen Nutzung	28
5.3	Maß der baulichen Nutzung	29
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	32
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung	32
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	33
5.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	35
<b>6.</b>	<b>Natur und Umweltschutzsituation und Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
6.1	Allgemeines	37
6.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter	38
<b>7.</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>45</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>46</b>



## 1. Einführung

### 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Zwei private Investoren beabsichtigen, auf einer Fläche an der Dörnbergstraße im Stadtteil Vorderer Westen ein Wohngebäude in einer Baulücke zu errichten sowie einen denkmalgeschützten Gebäudekomplex (ehemals als Wäscherei genutzt) zu sanieren und auszubauen. Hierbei sollen insgesamt 28 Wohneinheiten (davon 4 als geförderter Wohnungsbau) sowie eine gewerbliche Fläche z. B. für nicht störendes Gewerbe, Büros, Ateliers oder sonstige künstlerische Nutzungen bspw. mit Galerie bzw. Ausstellungen entstehen. Im Hinblick auf die geplante Blockrandbebauung sowie den Ausbau der ehemaligen Wäscherei sollen mehrere Garagen und Nebenanlagen abgebrochen werden.

Die Vorhaben zeichnen sich durch ihre besondere Lage in einem ruhigen tlw. begrünten Innenhof in einem überwiegend von Wohnnutzung geprägtem innerstädtischem gründerzeitlichem und denkmalgeschütztem Quartier aus.

Für das beplante Grundstück liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung vor, zur planungsrechtlichen Absicherung soll daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Aus Sicht der Stadt Kassel stellt die geplante Nachverdichtung und Innenentwicklung eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, da mit der Umsetzung auch eine attraktive Entwicklung der Fläche verbunden ist.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich Vorhaben der Innenentwicklung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar scheinen, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/16, Dörnbergstraße 18 / ehemalige Wäscherei entschieden.

Ergänzend hierzu wurde der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger erarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst das Blockrandgrundstück 13/7 sowie das Blockinnengrundstück 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden mit einer Größe von insgesamt ca. 3.315 m<sup>2</sup>.

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

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld – vor allem hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Verträglichkeit mit den denkmalpflegerischen Belangen,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles,
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

## 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil 'Vorderer Westen'. Nördlich und südlich des Blocks, in dem sich das Grundstück befindet, verlaufen in Form der Breitscheidstraße sowie der Friedrich-Ebert-Straße zwei wichtige Verkehrsachsen. Der Block wird gebildet von der Dörnbergstraße, der Bodelschwinghstraße, der Elfbuchenstraße sowie einem kleinen Stück der Breitscheidstraße. Insgesamt grenzen nach Westen und Süden weitere durch Blockrandbebauung gekennzeichnete Siedlungsbereiche an. Im Norden schließt sich aufgelockerter Siedlungsbau der 30er Jahre und im Osten ein neues Wohnquartier (Samuel-Beckett-Anlage) mit modernem Siedlungs- und Wohnungsbau (Punkt-Stadthäuser, Winkelhäuser) sowie kleinem Quartierspark an. Der nächste größere Grünraum, das Tannenwäldchen, ist ungefähr 100m entfernt.

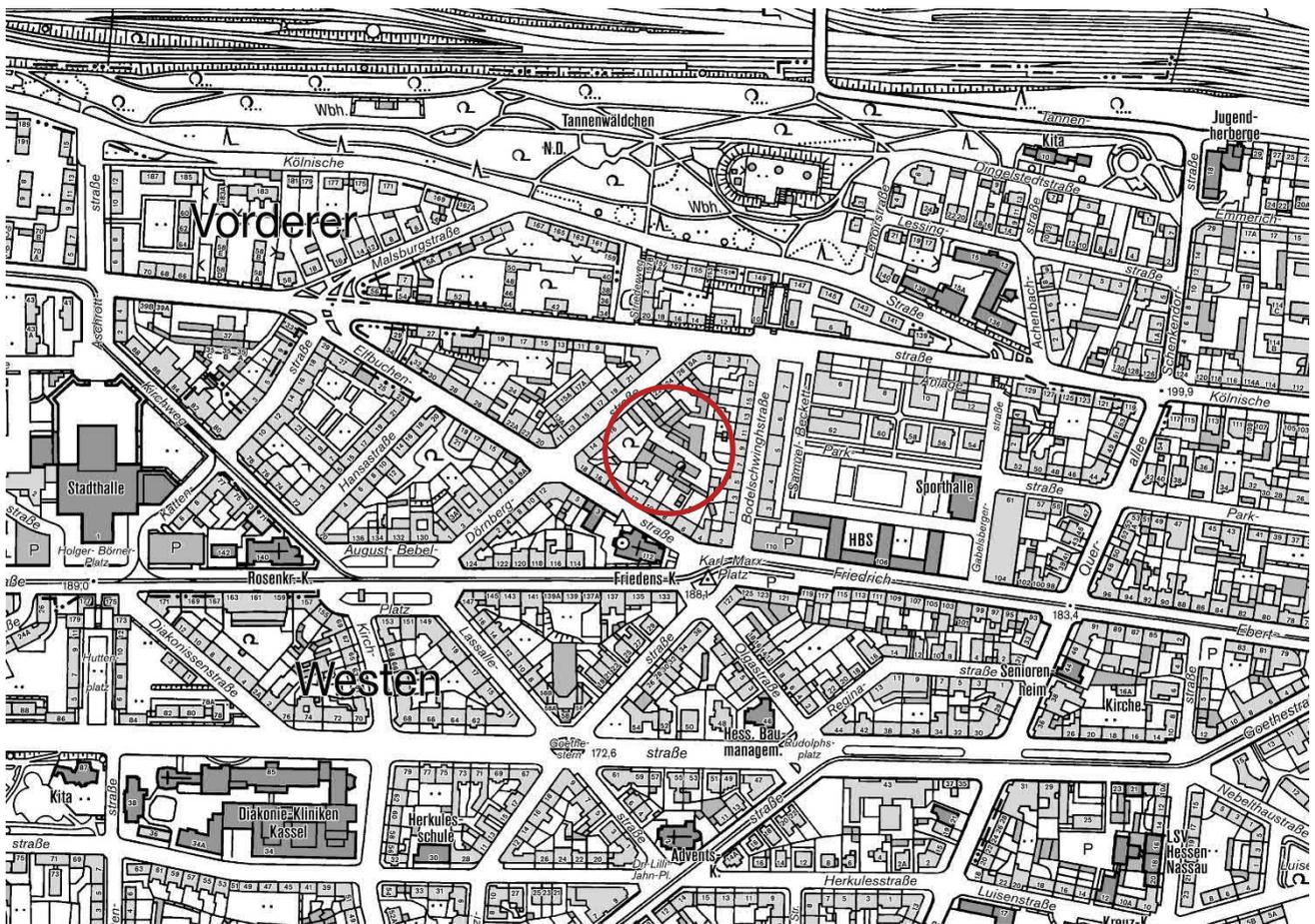


Abb.1: Übersichtsplan (Vermessung und Geoinformation Stadt Kassel)



Abb. 2: Luftbild (Vermessung und Geoinformation Stadt Kassel)

Der Geltungsbereich wird gebildet aus den insgesamt ca. 3.315 m<sup>2</sup> großen Flurstücken 13/7 und 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt von der Dörnbergstraße bis zur rückwärtigen Grenze ca. 107 m, die durchschnittliche Breite ca. 32 m.



Abb. 3: Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich (Grundlage: Buck Vermessung)

### 1.3 Planverfahren

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von ca. 3.315 m<sup>2</sup> aufweist. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden.

Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

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

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz wurden parallel zum Bebauungsplan die Informationen und Inhalte für eine Umweltstudie erarbeitet.

Der Ortsbeirat wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert. Bei der öffentlichen Sitzung am 23.08.2018, bei der auch benachbarte Anlieger anwesend waren, wurde das Vorhaben vorgestellt.

Bei der Veranstaltung wurden von Mitgliedern des Ortsbeirates und Anwohnern Bedenken insbesondere hinsichtlich der Höhe der Bebauung, des Fehlens von gefördertem Wohnraum sowie des Stellplatzschlüssels von 0,75 geäußert.

Am 09.10.2018 wurde eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB verschiedener Fachämter und Behörden der Stadt Kassel durchgeführt. Dort vorgebrachte wesentliche Einwände wurden bei der Erstellung der Entwurfsfassung weitgehend berücksichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/16 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fand vom 15.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 statt. Innerhalb dieses Zeitraums sind Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen, die als Anwohnende oder Eigentümer/Eigentümerinnen Anregungen und Hinweise vorgebracht haben. Parallel zur öffentlichen

Auslegung wurde gemäß § 4 (2) BauGB eine Beteiligung der Ämter und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. 30 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2019 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 23 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Acht davon hatten keine Anregungen oder Hinweise. Des Weiteren wurden vier private Stellungnahmen eingereicht. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung und im Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Da auf Grundlage der Stellungnahmen Änderungen an den textlichen Festsetzungen durchgeführt wurden, erfolgte zur Sicherstellung der Rechtsicherheit des Verfahrens eine erneute verkürzte Offenlage nach § 4a (3) im Zeitraum vom 29.07.2019 bis einschließlich 16.08.2019. Stellungnahmen wurden hierbei nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben. Da durch die Änderung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde die Einholung der Stellungnahmen zudem auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Mit Schreiben vom 26.07.2019 wurden gem. § 4 (2) BauGB acht Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen gebeten. Von den angeschriebenen acht Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben sieben schriftliche Stellungnahmen jeweils mit Anregungen oder Hinweise. Des Weiteren wurde eine private Stellungnahme eingereicht. Die im Rahmen der erneuten Offenlage abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der vorliegenden Planfassung, im Abwägungsergebnis und im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

Das geplante Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar. Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sowohl Wohnbauflächen, als auch (insbesondere östlich angrenzend) weitere gemischte Bauflächen. Nördlich und südlich verlaufen jeweils Straßenverkehrsflächen.

Im Bereich der Dörnbergstraße verläuft zudem eine Hauptwasserleitung, in der Karte Blau gekennzeichnet. Auf der Friedrich-Ebert-Straße südlich des Geltungsbereiches sind in der Farbe Lila Linien für den überörtlichen Verkehr (=Tram) gekennzeichnet. Das südliche Kreuzsymbol steht für die Friedenskirche, die beiden davon östlich angeordneten runden Symbole kennzeichnen Einrichtungen für öffentliche Verwaltung (Hessische Bezugsstelle) und sportliche Zwecke (Sporthalle).

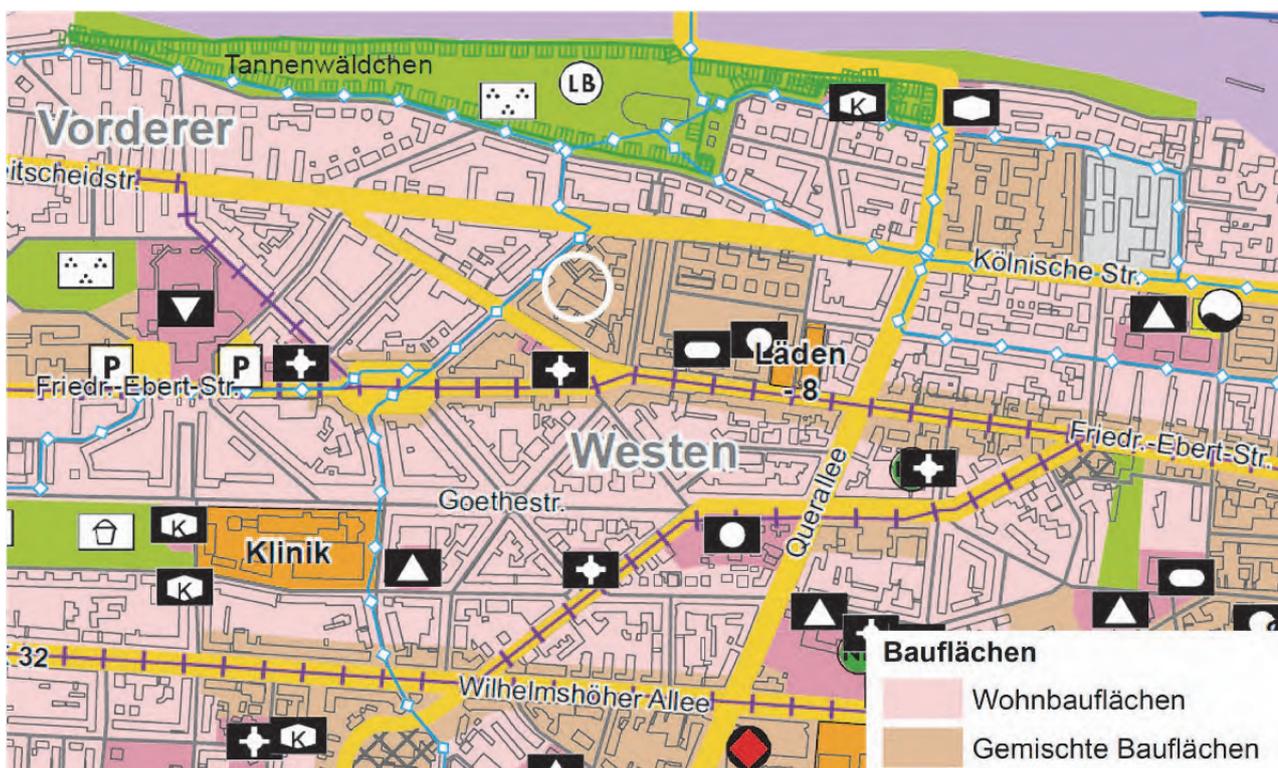


Abb. 4: Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) i. d. Fassung d. Neubekanntmachung v. 10. Dezember 2016

Der Standort eignet sich für eine Nachverdichtung. Da die geplante Wohn- und Gewerbebebauung auf einer gemischten Baufläche vorgesehen ist, ist keine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Das Vorhaben fügt sich damit in die Plandarstellung und -vorgaben des Flächennutzungsplans ein. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung sind nicht zu befürchten.

## **Siedlungsrahmenkonzept**

Im Siedlungsrahmenkonzept ist das Plangebiet nicht als Entwicklungsmöglichkeit für Wohnbauflächen erfasst. Die Realnutzung des Grundstücks umfasst Garagen und kulturelle Nutzungen. Auf der Karte für Potentiale vorhandener Strukturen ist aber zu erkennen, dass im Stadtteil Vorderer Westen praktisch keine ungenutzten Baulandpotentiale mehr vorhanden sind. Eine verträgliche und qualitätvolle Nachverdichtung ist angesichts der Wohnraumsituation in Kassel also im Interesse der Stadtentwicklung.

## **Klima**

In der Klimafunktionskarte 2009 ist der Geltungsbereich in der Kategorie 5 'Überwärmungsgebiet' dargestellt.

Für Kategorie 5 werden folgende Handlungsziele und Voraussetzungen für bauliche Verdichtung angegeben:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden
- Förderung von Schatten in den Freiräumen
- Beachtung von Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft

## **2.3 Landschaftsplanung**

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen direkt im Geltungsbereich nicht vor. Die Karten des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel zeigen folgende Darstellungen und wesentliche Informationen im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld:

### **1. Realnutzung:**

Der Geltungsbereich ist vollständig als 'Bauflächen - Blockrandbebauung' gekennzeichnet. Die nächsten dargestellten Baumbestände im Norden (Tannenwäldchen) reichen bis etwa 100 m an den Geltungsbereich heran.

### **2. Kulturlandschaft und Naturschutz:**

Nördlich des Geltungsbereiches liegt das Tannenwäldchen als strukturreiche Parkanlage mit ergänzender Biotopfunktion. Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der trennenden Wirkung der Breitscheidstraße besteht jedoch kein unmittelbarer Zusammenhang des geplanten Vorhabens mit der genannten Parkanlage.

### **3. Freizeit, Erholung und Landschaftsbild:**

Die Karte zeigt im Umfeld des Geltungsbereiches landschaftsbildprägende Flächen ca. 100 m nördlich. Diese gehören zum bereits genannten Landschaftsraum des Tannenwäldchens. Dort befindet sich neben einem das Landschaftsbild beeinträchtigenden Baukörper (Wasserhochbehälter) ein sogenanntes Naturrelikt.

Ebenfalls nördlich des Geltungsbereiches, aber an der Breitscheidstraße gelegen, befindet sich ein ortsbildprägender Laubbaum. Am Karl-Marx-Platz und damit südlich des Geltungsbereiches liegt die Friedenskirche, welche als landschaftsbildprägender Baukörper aufgeführt ist.

#### **4. Maßnahmen:**

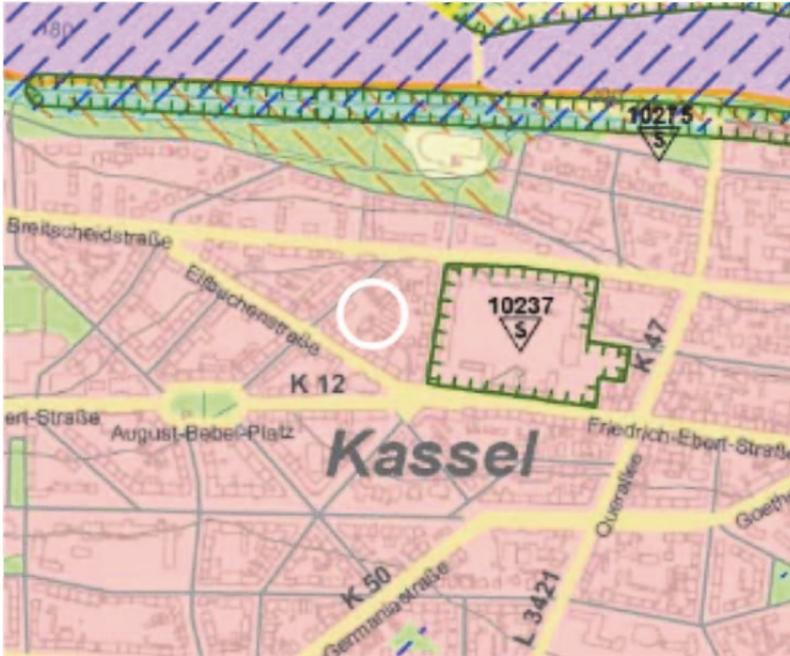


Abb. 5: Maßnahmenplan aus Landschaftsplan

Die bereits genannten nächstgelegenen Bereiche des Grünzuges Tannenwäldchen im Norden des Geltungsbereiches sind als Funktionsflächen für Landschaftsbild und teilweise Klima ausgewiesen.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären. Im näheren Umfeld sind folgende Maßnahmen aufgeführt:

##### **10237 S:**

Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Bereitschaftspolizeiareals; Erhalt und Entwicklung ergänzender quartiersöffentlicher Freiräume / Grünflächen; Erhalt vorhandener Großgehölze und ergänzende Durchgrünung. Die Umnutzung des ehemaligen Bereitschaftspolizeiareals zu einem Wohnquartier mit Quartiersplatz wurde bereits realisiert.

##### **10275 S:**

Sicherung und Erhalt der strukturprägenden Steilhangzonen zwischen Kratzenberg / Kölnische Straße und Gleisanlagen des Hauptbahnhofs aus klimatischen und landschaftsgestalterischen Gründen sowie als besondere Lebensräume und Vernetzungselemente; Ausweisung als Grünfläche.

Stabilisierung eines mehrschichtigen Gehölzbestandes, an verschiedenen Stellen. Freihaltung von Sichtschneisen in Richtung Rothenditmold / Nordstadt durch gezielte Pflegemaßnahmen.

Im Rahmen der absehbaren Umstrukturierung der Bahnareale Weiterführung des Fußweges im Hangbereich vom Ostende des Tannenwäldchens bis zum Bahnhofplatz als Teil einer stadtteilübergreifenden Fußwegeverbindung vom Stadtzentrum nach Kirchditmold / Wilhelmshöhe.

#### **5. Kompensationsbereiche**

In dieser Karte werden die Gehölzflächen des Tannenwäldchens ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs als bedeutsames Biotop und teilweise als Biotop mit hoher Bedeutung ausgewiesen.

## 2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030

Mit der Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel wurden alle Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag berücksichtigt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs fallen sowohl die Breitscheidstraße, als auch die Friedrich-Ebert-Straße in diese Kategorie. Es bestehen allerdings keine Maßnahmen im Zusammenhang mit Lärmimmissionen im näheren Umkreis des Plangebietes.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030 sind keine Planungen oder Maßnahmen für den Geltungsbereich oder seine Umgebung vorgesehen oder solche, die den Standort hinsichtlich der vorliegenden Bebauungsplanung wesentlich beeinflussen würden.

## 2.5 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO<sub>2</sub>).

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen.

Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen.

Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz (Nachhaltigkeit der Energieversorgung, vgl. Kap 2.6) zu berücksichtigen.

Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke).

Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtssicher. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

## 2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts 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 CO<sub>2</sub>-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 (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Darüber hinaus ist im Sinne des Klimaschutzes eine kompakte Siedlungsstruktur und eine "Stadt der kurzen Wege" anzustreben, worauf sich das geplante Vorhaben der Nachverdichtung positiv auswirken wird.

Optimaler Weise sind Gebäude zur Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und mit Blick auf den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-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. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

## 2.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der 1977 durch die Stadt beschlossenen 'Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile' im sog. Innenbereich. Für das Plangebiet existiert noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

## 2.8 Denkmalschutz

Der im Blockinnenbereich und östlichen Teil des Geltungsbereichs liegende zweigeschossige Backsteinrohbau wurde zusammen mit dem Gebäude der Bodelschwinghstraße 5 bis zum Jahr 1892 von einem ansässigen Bauunternehmer errichtet. Die Hofbebauung im Geltungsbereich wurde auch lange über das Grundstück Bodelschwinghstraße 5 erschlossen. Beide Gebäude sind heute noch erhalten und gelten aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in der aktuell gültigen Fassung. Der gesamte Geltungsbereich ist zudem Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen/Bodelschwinghstraße/Dörnbergstraße nach § 2 Abs. 3 HDSchG.

Das im Hinterhof liegende Backsteingebäude besitzt einen zweigeschossigen, langgestreckten Baukörper (47 x 9 m) mit Mittelrisalit und giebelseitig rundbogigen Fenstern im Dachgeschoss. Die jüngeren Nebengebäude und Anbauten wurden teilweise als Eisenfachwerk errichtet, sind jedoch nicht als Kulturdenkmal aufgeführt.

Das genannte Werkstattgebäude im Hof war und ist eines der wenigen gewerblich genutzten Grundstücke im Stadtquartier. Es wurde im Jahr 1935 von einem Wäschereibetrieb erworben und bis zum Umzug im Jahr 2000 entsprechend genutzt.

Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich keine Kulturdenkmäler mehr. Im näheren Umfeld, z.B. in der Dörnbergstraße oder Elfbuchenstraße, bestehen jedoch noch mehrere weitere, meist aus der Gründerzeit stammende Kulturdenkmäler. Zudem ist das gesamte angrenzende Gebiet Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen. (Kulturdenkmäler sind in der anschließenden Karte Rot dargestellt, denkmalgeschützte Gesamtanlagen sind Orange dargestellt.)

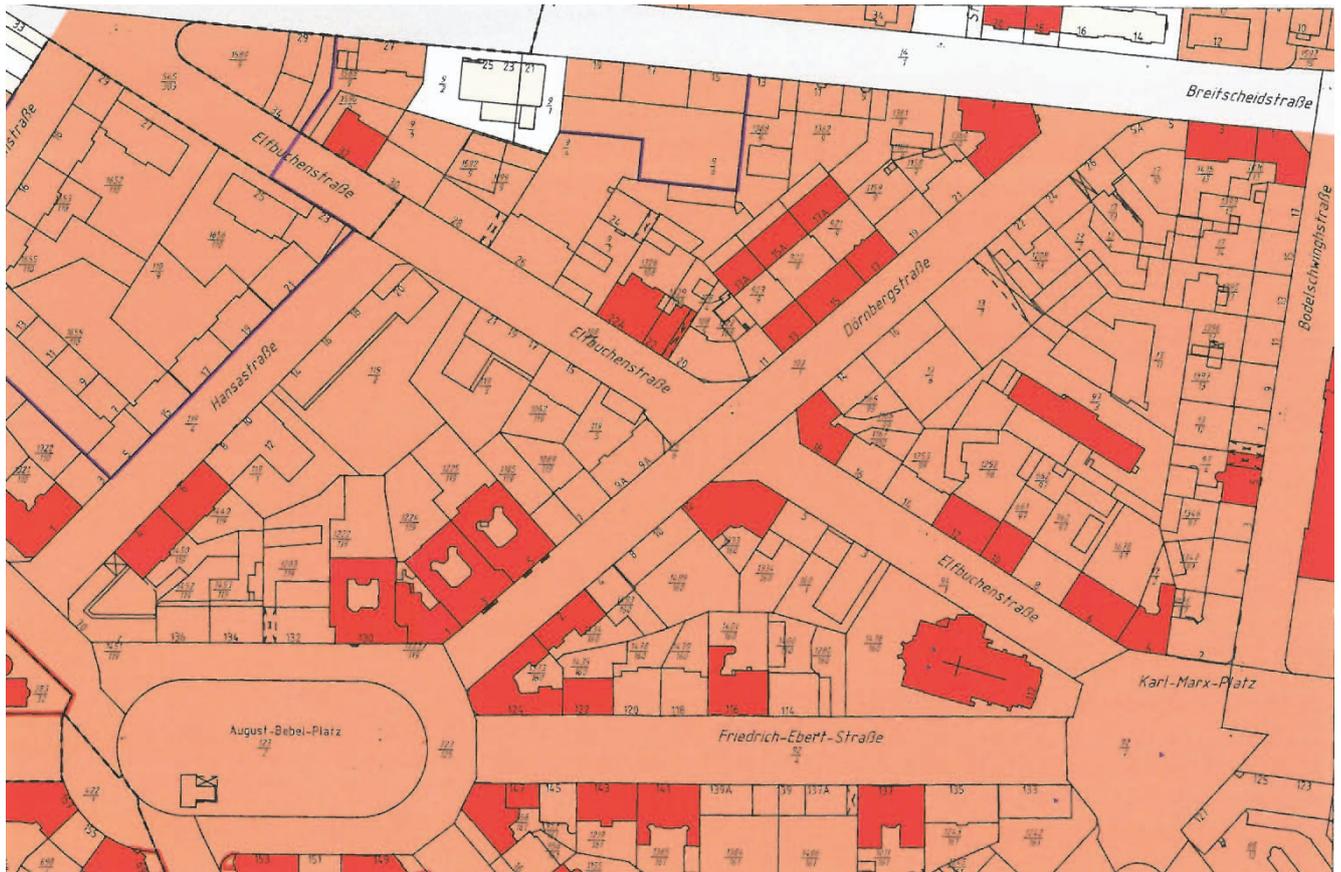


Abb. 6: Denkmale (Landesamt für Denkmalpflege Hessen. Denkmaltopographie Stadt Kassel II. Wiesbaden, 2005. S. 178.)

## 2.9 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011 in der Fassung der dritten Änderung vom 27. Januar 2014. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weiterhin ist die sog. '**Stellplatzsatzung**' (in ihrer jeweils gültigen Fassung) maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit). Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 1 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen, für Handwerks- und Gewerbebe-

triebe 1 Stellplatz je 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen bzw. 20 % der notwendigen Kfz-Stellplätze.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 11.12.2017) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Im Landschaftsplan für das ZRK-Gebiet wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung im besiedelten Bereich als ökologisch wertvolle Teile von Natur und Landschaft und wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und zu pflegen. Schutz, Pflege und Entwicklung der Bäume und ihrer Standorte sollen die

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

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Obstbäume fallen generell nicht unter diese Satzung (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel, Esskastanie und Speierling).

Gemäß § 7 (3) Satz 1 der Baumschutzsatzung hat eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, kann die Pflanzung weiterer Bäume auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung erfolgen. Ist eine ausreichende Ersatzpflanzung nicht möglich ist pro Baum eine Ausgleichszahlung zu leisten.

### 3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und -wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung, Ortsbesichtigungen im Sommer 2018 sowie Erhebungen zu einer Umweltstudie und Artenschutzbelangen ein.

#### 3.1 Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil 'Vorderer Westen'. Der Vordere Westen ist insgesamt durch eine sehr dichte, in großen Teilen gründerzeitliche historische Bebauung geprägt.

Neben der charakteristischen gründerzeitlichen Blockrandbebauung zeichnet sich der Stadtteil bis heute durch seine attraktiven Gastronomieangebote und zahlreiche nicht störende Gewerbebetriebe aus, überwiegend aus dem Handel- oder Dienstleistungssektor sowie Büronutzungen. Als zentrale Verkehrsachse und wichtiger Versorgungsbereich dient die in West-Ost-Richtung verlaufende Friedrich-Ebert-Straße. Mitten im Vorderen Westen und an der Friedrich-Ebert-Straße befindet sich der Bebel-Platz als zentraler Versorgungsbereich etwa 300 m südwestlich des Plangebiets.

Die wichtigsten Naherholungsräume des Vorderen Westens sind das nördlich gelegene, in Ost-West-Richtung erstreckende Tannenwäldchen sowie die im Südwesten des Stadtteils gelegene Goetheanlage.

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich mehrere städtebaulich relevante Anlagen und Gebäude. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Samuel-Beckett-Anlage. Dort entstand vor wenigen Jahren auf dem Gelände der früheren Bereitschaftspolizeikaserne ein modernes Wohnquartier mit Punkt-Stadthäusern, kammartigen Zeilenstrukturen und einer Grünanlage entlang des Verwaltungskomplexes der Hessischen Bezügestelle.

Ca. 50 m südlich des Plangebiets am Karl-Marx-Platz liegt die im Jahr 1908 errichtete Friedenskirche. Die für die evangelisch-lutherische Gemeinde erbaute Kirche prägt durch ihre kupferbeschlagenen Türme bis heute das Stadtbild des Vorderen Westens.

Ca. 100 m nördlich des Plangebiets befindet sich mit dem Tannenwäldchen die nächstgelegene öffentliche Grünfläche, die zur Naherholung genutzt werden kann. Das Tannenwäldchen in seiner heutigen Form entstand Ende des 18. Jahrhunderts und gilt als erste öffentliche und der Allgemeinheit zugängliche Parkanlage Kassels. Es wird aufgrund seiner Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten geschätzt.



Abb. 7

Denkmalgeschütztes ehemaliges Wäschereigebäude

Links unten:  
Innenraum der großen geplanten Gewerbefläche im EG  
(heute Garage)

Rechts unten:  
Baulücke an Dörnbergstraße von Osten

Der Geltungsbereich selbst umfasst sowohl ein Blockrandgrundstück als auch ein Blockinnengrundstück, welches einen relativ großen Teil des gesamten Blockinnenbereichs einnimmt.

Mit Ausnahme einiger weniger Flachdächer dominieren im Quartier Satteldächer. Zudem handelt sich fast ausschließlich um traufständige Gebäude, die häufig gastronomische oder gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss beherbergen.

Das an der Dörnbergstraße liegende Blockrandgrundstück, ist das einzige des gesamten Baublocks, das derzeit nicht bebaut ist, wodurch die ansonsten durchgehende Blockrandbebauung an dieser Stelle aufgebrochen wird. Die Baulücke ist vollständig versiegelt und dient als Zufahrt für den weitgehend versiegelten Blockinnenbereich sowie als Fläche für überdachte und offene Stellplätze. Die benachbarten Gebäude, die die Blockrandbebauung bilden, sind fast durchgehend 5, tlw. 6-geschossig. Lediglich das benachbarte Grundstück Dörnbergstraße 16 und die zwei Häuser weiter im Norden befindliche Dörnbergstr. 22 sind mit einem nur 4-geschossigen Nachkriegsbau bebaut. Bei der Elfbuchenstr. 8 und 10 handelt es sich um 4-geschossige Gründerzeitbauten.

Im Innenbereich des Blocks, in dem das Plangebiet liegt, befinden sich hauptsächlich Garagen, überdachte und offene Stellplätze, Anbauten, Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser sowie private und gemeinschaftlich genutzte Gartenflächen. Im Blockinnengrundstück des Geltungsbereiches nimmt das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Wäscherei eine zentrale Lage ein. Es handelt sich hierbei um einen langgestreckten 2-geschossigen Riegel, der im Süden mit zahlreichen 1 bis 2-geschossigen späteren Anbauten und Nebengebäuden überformt ist, die nicht denkmalgeschützt sind.

Die Räume der Wäscherei werden momentan gewerblich genutzt, z. B. als Tonstudio und Lagerfläche. Darüber hinaus wird der innengelegene Teil des Geltungsbereichs hauptsächlich als Stellplatzfläche genutzt. Der Grünflächenanteil ist sehr gering, dafür befinden sich im Innenhof einige großkronige Bäume (Durchmesser bis zu 15 m). Der Innenhof wird vom großen Komplex der ehemaligen Wäscherei mit dem denkmalgeschützten Riegel und dem gegenüberliegenden kleinen Punkthaus eingefasst. In dem zweigeschossigen Punkthaus befinden sich derzeit u.a. Büros.



Abb. 8: Anbauten und Brandwand auf Nachbargrundstück südlich des denkmalgeschützten Riegels



Abb. 9: Versiegelter Hof als Stellplatzfläche

Der Block sowie das gesamte umliegende Quartier haben durch die dichte, gründerzeitliche Bebauung einen innerstädtischen Charakter. Als Mischgebiet ist das gesamte Quartier durch einen Mix aus kleinteiligem Gewerbe, Gastronomie und Wohnen geprägt.

### **Erschließung und Verkehr**

Der Geltungsbereich liegt an der diagonal verlaufenden, die Elfbuchenstraße kreuzenden, Dörnbergstraße, welche den Bebelplatz mit der Breitscheidstraße verbindet. Für den Kfz-Verkehr erfolgt die insgesamt gute Anbindung an das übergeordnete städtische Straßennetz entweder Richtung Norden an die Breitscheidstraße oder Richtung Süden an die Friedrich-Ebert-Straße und die Wilhelmshöher Allee.

Die Dörnbergstraße ist in beide Richtungen befahrbar. Trotz der zentralen Lage ist die Verkehrsbelastung als verträglich zu bezeichnen, da die Straße nur eingeschränkt dem Durchgangsverkehr dient. Lediglich zu bestimmten Tageszeiten ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Fahrbahn der Dörnbergstraße ist durchschnittlich ca. 9 m breit, wobei die Befahrbarkeit durch beidseitig parkende Autos eingeschränkt wird. Die beidseitigen Gehwege in der Dörnbergstraße sowie der kreuzenden Elfbuchenstraße sind stets zwischen ca. 3 und 5 m breit. Straßenbegleitendes Parken ist auf der ganzen Länge der Dörnbergstraße in den gekennzeichneten Bereichen gestattet.

### **Fußgänger und Radfahrer**

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Quartier des Plangebiets sind als gut zu bewerten. Im städtischen Haupt- und Nebenroutennetz des Radverkehrs ist die nördlich verlaufende Breitscheidstraße als Hauptroute und die südlich verlaufende Friedrich-Ebert-Straße als Nebenroute eingetragen. Die Anbindung an das (über-) örtliche Radwegenetz ist damit sehr gut. Die Dörnbergstraße selbst ist aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung und des moderaten Tempolimits (Tempo 30) ebenfalls für den Radverkehr geeignet.

Für Fußgänger sind die straßenbegleitenden Gehwege im Quartier durchgängig sehr breit. Durch die abwechslungsreiche Fassadengestaltung und die bisweilen intensive Nutzung des öffentlichen Raums durch gastronomische Angebote ist das Zu-Fuß-Gehen grundsätzlich als attraktiv zu bewerten.

### **ÖPNV**

Die ÖPNV-Anbindung ist aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets als sehr gut zu beurteilen. Die nächstgelegenen Haltestellen „Bebelplatz“ oder „Friedenskirche“ sind ca. 220 m entfernt und werden u. a. von den Straßenbahnlinien 4 und 8 sowie einer Buslinie am Bebelplatz bedient. In der Regel fahren beide Tram-Linien versetzt im 15-Minuten-Takt, so dass man höchstens sieben bis acht Minuten warten muss. Von der Haltestelle Friedenskirche gelangt man mit der Straßenbahn in unter zehn Minuten an den Bahnhof Wilhelmshöhe oder in die Kasseler Innenstadt.

## **3.2 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Zur Situation der Ver- und Entsorgung wurden die betroffenen Unternehmen bereits frühzeitig um Mitteilung gebeten hinsichtlich des Leitungsbestands und etwaiger Aspekte in Bezug auf die geplante Wohnbauung.

Das Grundstück ist vom Grundsatz über die Dörnbergstraße durch sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Fernwärme
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation
- Kabelnetz
- Breitbandanschluss (von Bodelschwingstraße)

Die Trafostation der Städtische Werke – Netz + Service auf dem Flurstück 13/6 wird über das Flurstück 13/7 im Geltungsbereich mit Leitungen und verkehrlich erschlossen. Eine Umsetzung der Station ist in der Umgebung, insbesondere in der Dörnbergstraße, sehr schwierig und aufwendig.

Die Entwässerung des Flurstücks 97/3 erfolgt vermutlich über die Bodelschwinghstraße, da das Flurstück 97/3 historisch zur Bodelschwinghstraße 5 gehörte, bzw. über dieses erschlossen wurde. Der Kanal in der Dörnbergstraße ist aus dem 19 Jhd. und liegt voraussichtlich in ca. 4 m Tiefe. Kurzfristig ist keine Sanierung vorgesehen.

### **3.3 Natur- und Umweltschutz**

Die Bestandsbeschreibung und der Bestandsplan zu Natur- und Umweltschutz wird der Übersichtlichkeit halber integriert in die Bewertung der Auswirkungen der Planung im Kapitel 6.

#### **Artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Die Gebäude im Geltungsbereich wurden am 16.08.18 von außen und innen besichtigt, um eine mögliche Nutzung durch gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten einschätzen zu können. In einen Keller unter dem nördlichen Wohnhaus konnte durch einen Schacht eingestiegen werden.

Im Hinblick auf Fledermäuse ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine Quartiersnutzung (bspw. Urinspuren, Kot, Verfärbungen, Fraßreste etc.), weder unterirdisch noch auf einem der Dachböden. Am ehesten geeignet erscheint eine Balkenkonstruktion, wie sie über dem westlichen Anbau zu finden ist. Dieses Dach ist allerdings mit Teerpappe gedeckt, die in der Hitze einen unangenehmen Geruch verströmt, der möglicherweise auch bei Fledermäusen zu einer Meidung führt. Der Kellerraum unter dem nördlichen Wohnhaus ist nach außen durch ein Gitter gesichert, das für Fledermäuse passierbar ist. Hinweise auf eine Nutzung in Form von Kot, Urin oder Nahrungsresten fanden sich aber auch hier nicht.

Als Gebäudebrüter kommen beispielsweise Hausrotschwanz und Mauersegler in Betracht. Zwar wurde ein Hausrotschwanz direkt beobachtet, doch fand sich kein konkreter Brutplatz. Für diesen Nischenbrüter ist allerdings mit einem großen Angebot potenzieller Nistplätze im Siedlungsraum zu rechnen. Spezieller sind dagegen die Ansprüche der Mauersegler. Sie besiedeln Spalten und Hohlräume unter Hausdächern in größerer Höhe. Da sie bereits Ende Juli die Brutgebiete verlassen, konnten nur noch indirekte Hinweise auf ihr Vorkommen gefunden werden. So befinden sich auf ganzer Länge der nördlichen Fassade des aufzustockenden Wohnhauses Kotpuren die auf ein Brutvorkommen von bis zu 15 Mauerseglerpaaren hindeuten. Der zurückgebliebene Kadaver eines Mauerseglers unterstreicht die Einschätzung. Es muss allerdings offen bleiben, ob wirklich alle Nischen zeitgleich genutzt wurden.

Auch der Haussperling könnte vereinzelt als Brutvogel auftreten. Ein Nest aus Grashalmen unter dem Dachüberstand deutet darauf hin. Allerdings hielten sich während der Begehung keine Vertreter der Art vor Ort auf.

## 4. Planvorhaben

Der Vorhabenträger plant im Geltungsbereich einen Teilabriss vorhandener Strukturen und Nebenanlagen, die Schließung des Blockrandes durch einen Neubau sowie die Sanierung und bauliche Erweiterung der ehemaligen Wäscherei.

Der Abbruch vorhandener Carports und Nebenanlagen soll sowohl auf dem Blockinnengrundstück, als auch auf dem Blockrandgrundstück erfolgen. Auf dem Blockrandgrundstück soll daraufhin der Blockrand durch ein 5-geschossiges Gebäude geschlossen werden. Im Blockinnengrundstück ist geplant, die vorhandenen historischen Gebäude zu sanieren, das ehemalige Wäschereigebäude aufzustocken und an einer Stelle zu erweitern. Das Projekt ist damit ein Baustein zur Innenentwicklung.

Dem Planvorhaben liegt ein in Vorgesprächen zwischen der Stadt Kassel und den Grundstückseigentümern bzw. dem Vorhabenträger abgestimmtes Konzept zugrunde. Die nachfolgenden Ausführungen zum Planvorhaben basieren auf der Planung von Querkopf Architekten, Hamburg (Stand Juni 2019). Ansichten, Grundrisse und der Lageplan sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt. Die Realisierung der Planung muss im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgen, der wesentlicher Teil des Bebauungsplans ist. Die Kubatur und die wesentlichen, auch gestalterischen, Grundzüge dieser Planung sind dabei einzuhalten. Es sind lediglich leichte Abweichungen etwa hinsichtlich der Grundrissaufteilung oder Fassadengliederung möglich, die sich bei der planerischen Konkretisierung bzw. der baulichen Ausführung einer Planung üblicherweise ergeben können.

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem urbanen, vorwiegend zum Wohnen genutzten, innerstädtischen Quartier. Auffällig ist momentan die Baulücke an der Dörnbergstraße, welche die ansonsten geschlossene Blockrandbebauung unterbricht. Außerdem zeichnet sich der Geltungsbereich durch das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Wäscherei aus, welches im Rahmen des geplanten Vorhabens denkmalgerecht um ein Geschoss aufgestockt, ausgebaut und saniert werden soll. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept vor, die genannte letzte Baulücke im Block durch ein 5-geschossiges Wohngebäude zu schließen und die historische Blockrandsituation wieder herzustellen.

Die historischen Gebäude im Blockinnenbereich sollen weitgehend erhalten werden. Lediglich einige ein- bis zweigeschossige funktionale spätere Anbauten und Nebengebäude im Südosten des Innenhofs sollen abgerissen werden, um den denkmalgeschützten Riegel hervorzuheben, qualitätvolle Freiräume drumherum schaffen zu können und das Ensemble mit einem dreigeschossigen Anbau im Süden sinnfölig zu ergänzen, indem an eine hohe Brandwand eines südlich angrenzenden Grundstücks angebaut wird. Durch diesen Anbau werden die Freiräume in diesem Bereich gegliedert und es entsteht ein kleiner intimer Innenhof südlich innerhalb des Ensembles.

Alle im Blockinnenbereich erhaltenen Gebäude werden saniert. Beim gesamten Vorhaben soll außerdem eine einheitliche Architektursprache verwendet werden. Dabei werden die denkmalgeschützten Gebäude durch einheitliche Farbgebung und Materialität der Neubauten hervorgehoben.

Auch für die Aufstockung des denkmalgeschützten Riegels wird die historische Satteldachform des Quartiers beibehalten. Lediglich der südliche Anbau wird mit einem Flachdach ausgeführt, um sich wiederum vom denkmalgeschützten Bestandsgebäude abzuheben.

Grundsätzlich ist der Standort für Wohn- sowie gewerbliche Nutzungen geeignet. Das industrielle Flair der Backsteingebäude sowie die attraktive Innenhofsituation sollten dabei hochwertige Wohnformen ermöglichen und mit der geplanten gewerblichen Nutzung verbinden. Da der Blockinnenbereich bereits seit über 100 Jahren gewerblich genutzt wird, sollte dies bei Beachtung der immissionsrechtlichen Vorgaben auch weiterhin ermöglicht werden. Insgesamt sollen 28 unterschiedlich große und unterschiedlichen Ansprüchen genügende Wohneinheiten sowie eine knapp 500 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche entstehen.



Abb. 10: Visualisierung Vorkonzept aus Nordosten

## 4.2 Gebäude

Die drei Gebäude im Geltungsbereich unterscheiden sich stark hinsichtlich ihrer Kubatur und Grundfläche. Das in der Baulücke an der Dörnbergstraße geplante Gebäude soll entsprechend der weitgehend erhaltenen historischen Höhenentwicklung des Blockrandes 5-geschossig werden und sich dadurch in den Bestand einfügen und den Blockrand schließen. Eine öffentliche Zufahrt zum Blockinnenbereich gewährleistet dabei die Zugänglichkeit des Innenhofs und stellt die Verbindung zwischen öffentlichem Straßenraum und privaterem Blockinnenbereich sicher. Der Innenhof soll einen halböffentlichen Charakter bekommen und deshalb die Zufahrt im Prinzip offen bleiben. Zur Versorgung des Gebäudes mit Stellplätzen ist zudem eine Tiefgarage mit 16 Stellplätzen geplant, die durch einen Autoaufzug erschlossen werden soll, um die Freiraumsituation im Innenhof nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Durch Wohnungsgrößen des Blockrandgebäudes zwischen 25 m<sup>2</sup> und ca. 100 m<sup>2</sup> sollen verschiedene Nutzergruppen angesprochen werden. Insgesamt entstehen in diesem Gebäude 15 Wohnungen mit ca. 1.350 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon sollen 4 Wohnungen mit jeweils ca. 30 m<sup>2</sup> nach den Kriterien des sozialen Wohnungsbaus hergestellt und vermietet werden. Im Staffelgeschoss befinden sich zwei Penthousewohnungen mit südöstlich exponierten Dachterrassen. Die meisten Wohneinheiten verfügen zudem über einen ebenfalls nach Südosten ausgerichteten Balkon.

Das im Blockinnenbereich nördlich liegende kleine sog. Punkthaus wird saniert und für zwei Wohneinheit mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche hergerichtet, eine pro Geschoss. Aufgrund seiner freistehenden Lage sind in dem Gebäude hochwertige Wohnräume möglich. Das Haus wird sowohl über eine Terrasse im Erdgeschoss, als auch eine Dachterrasse im Obergeschoss verfügen. Verglichen mit dem gegenüberliegenden denkmalgeschützten Wäschereigebäude hat das Punkthaus nur eine untergeordnete Raumwirkung. Das Gesamtensemble zeichnet sich dennoch durch seine intime Innenhofsituation aus.

Das auch im Blockinnenbereich liegende große Gebäudeensemble der ehemaligen Wäscherei wird ebenfalls ausgebaut und der denkmalgeschützte Hauptriegel um ein Geschoss aufgestockt und denkmalgerecht saniert. Im Südosten soll zudem angebaut werden, um großzügige Wohngrundrisse und eine große Dachterrasse zu ermöglichen. Neben der ca. 500 m<sup>2</sup> großen Gewerbefläche im Nordwesten des Erdgeschosses

werden in dem historisch-industriellen Backsteingebäude mehrere hochwertige Loftwohnungen entstehen. Auf der ca. 1.500 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche sind 11 Wohneinheiten zwischen ca. 90 und über 200 m<sup>2</sup> geplant. Die meisten Wohneinheiten sollen einen Balkon oder Zugang zu einer der Dachterrassen erhalten.

### 4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gewährleistet. Die geplanten und bestehenden Gebäude werden (wie bisher) von der Dörnbergstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Innenhof verläuft nun jedoch nicht mehr mittig des Blockrandgrundstücks, sondern am südwestlichen Rand der Blockrandbebauung als Gebäude-durchfahrt.

#### Stellplätze

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellplätze (bzw. 20 % der notwendigen Kfz-Stellplätze) auf dem Grundstück zu schaffen. Dies würde für das Vorhaben die Herrichtung von ca. 33 Stellplätzen und 57 Fahrradabstellplätzen erfordern (28 Wohneinheiten und ca. 500 m<sup>2</sup> Gewerbefläche). Da der Nachweis ebenerdig auf dem Grundstück nicht realisierbar ist, soll eine Tiefgarage errichtet werden.

Aufgrund der bestehenden relativ dichten Bebauung des Innenhofs und der gewünschten Freiraumqualität sollen abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel jedoch lediglich 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden. Zum Ausgleich sollen 2,5 Fahrradabstellplätze statt der vorgesehenen 2 je Wohneinheit hergestellt werden.

Dies erscheint an diesem zentralen innerstädtischen Standort angemessen und vertretbar, auch um die besonderen Qualitäten der intimen Innenhofsituation um das denkmalgeschützte Ensemble mit den geplanten hochwertigen Freiräumen zu erhalten. Mehrere Tram- und Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m zum Bebelplatz). Zudem gibt es zahlreiche Standorte von Carsharing-Anbietern in der direkten Umgebung. Generell weist die Umgebung eine hohe Dichte an Nahversorgung des täglichen Bedarfs und Gastronomie auf. Weiterhin ist in vergleichbaren Stadtquartieren mit einer weiteren Zunahme des Radverkehrs durch die E-Bike-Nutzung zu rechnen.

Folglich wären 26 Stellplätze und 71 Fahrradabstellplätze erforderlich (ein Fahrradabstellplatz für die 5 notwendigen Kfz-Abstellplätze für das Gewerbe). In der Tiefgarage entstehen 16 Stellplätze; weitere 10 werden oberirdisch errichtet. Die Fahrradabstellplätze entstehen in zwei Fahrradschuppen; einer direkt östlich der Blockrandbebauung und einer in der Südostecke des Grundstücks sowie mindestens weitere 10 Abstellplätze am Hintereingang des Gebäudes an der Dörnbergstraße.

Es wird in diesem Zusammenhang auch darauf hingewiesen, dass im Vorderhaus an der Dörnbergstraße vier geförderte Kleinwohnungen für Studenten entstehen, für die gemäß Stellplatzsatzung unter Umständen ein niedrigerer Schlüssel angesetzt werden könnte.

Eine solche moderate Reduzierung des Flächenangebotes für Stellplätze auf den privaten Grundstücken im Plangebiet ist zielführend für eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung, um Anreize zur Schaffung und Nutzung einer nachhaltigen Mobilität zu setzen, um das Verkehrsaufkommen durch private Kfz zu mindern. Dies soll auch dazu beitragen, den motorisierten Individualverkehr möglichst emissionsarm auszulegen (Nutzung von Fahrrädern oder bestehenden Angeboten des öffentlichen Verkehrs) sowie in seiner Effizienz zu steigern (Carsharing). Diese Anreize zur entsprechenden Verkehrsmittelwahl alternativ zum individuell genutzten Pkw zielen auf ein entsprechendes Verhalten der Nutzer und Bewohner, das jedoch nicht verordnet oder durch gesetzliche Regularien bzw. Vorgaben im Bebauungsplan erzwungen werden kann. Insofern zielen diese Festsetzungen auf Unterstützung und Förderung einer nachhaltigen Mobilität ebenso wie auf die Möglichkeit, Wohnraum möglichst flächensparend erstellen zu können. Dies entspricht den im Baugesetzbuch (BauGB) in § 1 Abs. 5 verankerten Vorgaben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zu der auch eine nutzer- und umweltgerechte Verkehrs- und Mobilitätsentwicklung zählt. Zudem sind nach dem

BauGB die Belange des Personen- und Güterverkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Diese Zielsetzungen sollen im Rahmen eines ganzheitlichen Verkehrskonzeptes für den ruhenden und den fließenden Verkehr für ein großräumigeres Areal entwickelt werden. In diesem Zusammenhang wird für den gesamten Stadtteil Vorderer Westen gegenwärtig ein Mobilitätskonzept erstellt, das auf der Grundlage einer Analyse der vorhandenen Situation Maßnahmen zur Verbesserung enthalten wird. Dies bedarf einer quartiersübergreifenden großräumigeren Betrachtung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausreicht und daher nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist.

Die bestehende Parkplatzsituation resultiert vorwiegend aus dem Mangel an privaten Stellplätzen für den ruhenden Verkehr auf den vorwiegend ohne oder nur mit geringem Stellplatzangebot in der Gründerzeit und teilweise in der Nachkriegszeit bebauten oder wiederbebauten Grundstücken der Umgebung des Plangebiets und der Bestandsbebauung im Plangebiet selbst. Dem entsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird. Das zu entwickelnde Gebiet kann und soll keinen Ausgleich für diesen vorhandenen Parkdruck in den umliegenden Wohngebieten schaffen. Der Stellplatznachweis wird im Plangebiet auf einen angemessenen Bedarf für die geplanten Nutzungen festgesetzt und ist entsprechend auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Eine Verschärfung oder Verschlechterung der Parkraumsituation in der Umgebung des Plangebiets durch die beabsichtigte Planung ist daher nicht erkennbar.

Zur verträglichen Regelung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Schaffung von Stellplätzen und Fahrradstellplätzen vorgesehen, die für die Lage des Quartiers und die geplanten Nutzungen angemessen sind. Das Plangebiet 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 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“).

### **Belange der Feuerwehr**

Da Teile des ehemaligen Wäschereigebäudes mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind und Brüstungshöhen von über 8 m besitzen, muss eine Feuerwehrezufahrt (nach DIN 14090 mit entsprechenden Anforderungen an die Zu- / Durchfahrten und die Aufstell- / Bewegungsflächen in Bezug auf Platzbedarf und Belastbarkeit) hergestellt werden.

Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamenschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude zu versehen ist.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt .96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten). Hausnummern sind von der Straße deutlich sichtbar anzubringen.

### **Belange der Stadtreiniger**

Hinsichtlich der Abfallbehälter-Standplätze sind die Bestimmungen gemäß § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zu berücksichtigen. Dort werden insbesondere die Erreichbarkeit und die baulichen Voraussetzungen geregelt.

Im Zuge der weiteren Planung ist hierbei insbesondere zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden muss, deren Entfernung vom

Fahrbahnrand auf Grundlage der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf.

Dies ist dadurch gewährleistet, dass unmittelbar neben der Grundstückszufahrt im Innenhof ein Raum im Erdgeschoss des Gebäudes für die Abfallbehälter vorgesehen ist.

#### 4.4 Freiflächen und Bepflanzung

Die Freiflächenplanung soll die bestehenden Qualitäten des Grundstücks grundsätzlich erhalten und nach Möglichkeit stärken. Insbesondere soll ein grüner Innenhofcharakter gestärkt und dadurch die Attraktivität des Wohn- und Gewerbeensembles erhöht werden (s. Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die stärker versiegelten Erschließungs- und Stellplatzflächen werden im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs konzentriert und verbessern so ebenfalls die Möglichkeiten auf dem übrigen Gelände ein möglichst grünes Erscheinungsbild herzustellen. Durch die vorwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage wird zudem vermieden, dass die abgestellten Fahrzeuge die Aufenthaltsqualität stören.

Der unbefestigte Grundstücksanteil im Zuge des Vorhabens nimmt von ca. 380 m<sup>2</sup> auf 715 m<sup>2</sup> zu (s. Abb. 11 und Vorhaben- und Erschließungsplan). Dies liegt daran, dass im gesamten Geltungsbereich Nebengebäude abgebrochen sowie Flächen entsiegelt und mit Grünflächen oder Gärten versehen werden. Hierbei wird der überwiegende Teil der Grünflächen auf dem Flurstück 97/3 entstehen.

Es soll Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der befestigten- und unbefestigten Freiflächen gelegt werden. Die Flächenversiegelung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege-, Hof- und Platzflächen weiter minimiert werden. Vorrang hat jedoch die Verwendung historischen Kopfsteinpflasters, das in einigen Teilbereichen wieder unter der Asphaltdecke zu erkennen ist, um den historischen Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes zu stärken.

Der Baumbestand soll bei Umsetzung des Konzeptes überwiegend erhalten und durch einige Neupflanzungen ergänzt werden. Im Außenbereich der Gewerbeflächen im westlichen Teil der denkmalgeschützten Wäscherei werden einige Obst- und Laubbäume im Übergang zum Nachbargrundstück erhalten (s. Abb. 11 und Vorhaben- und Erschließungsplan). Auf einer Fläche im Süden des zentralen Gebäudeensembles soll durch Rückbau einiger angebaute Nebenanlagen eine kleine hofartige Freifläche in Form eines kleinen Gartens entstehen.

Die oberirdischen Stellplätze sollen zudem durch die Pflanzung einer Strauchhecke weniger sichtbar sein und dadurch die Freiraumqualität verbessern.

Weiterhin sollen die Fassaden der bestehenden Hauptgebäude im Innenhof mit Rankpflanzen begrünt werden.

Vom Zufahrtsbereich zum Plangebiet ist ein Baum des Kunstwerks 7000 Eichen an der Dörnbergstraße betroffen. Diese Esche ist gleichzeitig Teil der Eschenallee in der Dörnbergstraße, die ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG darstellt.

Der Baum hat sich in der Vergangenheit stark in die Baulücke entwickelt. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens ist laut UNB mit statischen Problemen durch Wurzelschnitt zu rechnen. Zudem hätte der Baum durch notwendigen starken Rückschnitt der Krone nur geringe Überlebenschancen.

Eine Verlegung der Grundstückszufahrt als Alternative wurde geprüft. Eine Verlegung der Zufahrt (auch Feuerwehzufahrt) an die Nordseite des Gebäudes wäre für die Feuerwehzufahrt im Hof aufgrund der notwendigen Schleppkurven problematisch und mit viel höherer Versiegelung verbunden. Zudem müsste dann der nördliche Beuys-Baum vor dem Grundstück entfallen, während der südliche Baum vermutlich ebenfalls durch den notwendigen Rückschnitt wie oben dargelegt nicht gehalten werden könnte.

Eine Verlegung der Zufahrt in die Mitte des Gebäudes würde eine aufwendige und unpraktische Grundrissgestaltung im Erdgeschoss bedingen mit einer doppelten Erschließung der Erdgeschoss-Wohnungen. Die Freiräume im Innenhof würden stark zerschnitten und eine höhere Versiegelung wäre die Folge, insbesondere aufgrund der notwendigen Erschließung für die Wartung der Trafostation im Innenhof auf dem Grundstück Dörnbergstraße 16 südlich des Geltungsbereiches sowie des Wegerechts zu Gunsten der Dörnbergstraße 16.

Bei der vorgesehenen Hoferschließung im Süden des Grundstücks kann der Erhalt des nördlichen Baumes mit Schutzmaßnahmen beim Bau gesichert werden. Da die Standorte des zu fällenden Beuys-Baumes sowie der vorgesehenen Ersatzpflanzung an der Dörnbergstraße außerhalb des Geltungsbereiches liegen, wird dies im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die aufgrund der Planungserfordernisse unvermeidbare Fällung dieses Baumes ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein schriftlicher Antrag auf Befreiung von den Verboten des BNatSchG gem. § 67 des Gesetzes zu stellen. In unmittelbarer Nähe des ursprünglichen Standorts des entfallenden Alleebaums ist ein Solitärbaum gleicher Gehölzart in der Qualität 4 x v., m. Drahtballierung, STU 20-25, aus extra weitem Stand, zu pflanzen. Der Standort ist mit dem Umwelt- und Gartenamt sowie mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.

Eine zusätzliche Ausgleichspflanzung für diesen Baum erfolgt im Innenhof. Diese ist bei den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt zur Zeit grundsätzlich ab, wie funktionale Ersatzmaßnahmen in Zukunft ausgestaltet sein müssen, um adäquaten Ersatz für derartige Eingriffe zu schaffen. Da ein funktionaler Ausgleich hinsichtlich der Ökosystemleistung des Altbaumes durch einen Jungbaum nicht möglich ist, sind weitere Maßnahmen oder ein Maßnahmenpaket für die Ziele und Zwecke von Naturschutz und Landschaftspflege notwendig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag weitere ggf. in diesem Zusammenhang notwendig werdende, von der UNB geforderte Ersatzmaßnahmen, umzusetzen, wobei dies nur Pflanz- oder Pflegemaßnahmen, die nicht den Festsetzungen des B-Planes widersprechen umfassen darf und keine baulichen Maßnahmen wie z. B. größere Gründächer oder weitere Entsiegelung.

Alle erforderlichen Schutzmaßnahmen, Bestimmungen, Auflagen, etc. wurden an den Vorhabenträger weitergeben. Die Durchführung von Maßnahmen erfolgt nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt und unter Einhaltung vorgegebener Fristen und entsprechender Genehmigungen.

Eine Beteiligung des Beirates 7000 Eichen konnte im Rahmen einer Sitzung des Gremiums nicht stattfinden. Die dafür vorgesehene Sitzung am 08.11.2018 fiel aus. Über das Ergebnis der vorher dargestellten, zwischen dem Umwelt- und Gartenamt und dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz abgestimmten Vorgehensweise, wird in der nächsten Sitzung des Beirates informiert.

#### **4.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung**

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück auf Kosten des Vorhabenträgers erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen. Auch ein Fernwärmeanschluss von der Dörnbergstraße aus ist möglich.

Die Trafostation der Städtische Werke – Netz + Service auf dem Flurstück 13/6 wird über das Flurstück 13/7 im Geltungsbereich mit Leitungen und verkehrlich erschlossen. Eine Umsetzung der Station ist in der Umgebung, insbesondere in der Dörnbergstraße, schwierig. Die Leitungen sollen innerhalb der geplanten

Tiefgarage geführt werden und eine Zufahrt über die geplante Gebäudedurchfahrt auch planungsrechtlich durch ein Leitungsrecht gesichert werden.

Für die notwendigen und vorhandenen Versorgungsleitungen der Städtische Werke Netz + Service GmbH insbesondere zur Versorgung der Trafostation auf dem benachbarten Flurstück 13/6 ist im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ein eingehauster Brandschutzkanal in der Tiefgarage zu berücksichtigen. Auch die Entwässerung in die Dörnbergstraße soll voraussichtlich unter der Decke der Tiefgarage geführt werden. Die Tiefgarage selbst könnte ggf. durch eine Hebeanlage entwässert werden. Die Kosten für sämtliche notwendigen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

#### 4.6 Flächenbilanz

Grundstücksfläche gesamt: 3.313 m<sup>2</sup>

Grundfläche (GR) Geschossfläche (GF)	Bestand	Planung		
		Baugebiet A (Flurstück 13/7)	Baugebiet B u. C (Flurstück 97/3)	Gesamt
Gebäude (GR)	1.310	315	1.150	1.465
Terrassen (GR)	0	15	130	145
<b>GR 1</b>	<b>1.310</b>	<b>330</b>	<b>1.280</b>	<b>1.610</b>
GR 1 zulässig	-	350	1.360	1.710
Zufahrten / Stellplätze / Tga / Zugänge	1.145	310	300	610
Nebenanlagen	180	100	140	240
<b>GR 2</b>	<b>2.635</b>	<b>740</b>	<b>1.720</b>	<b>2.500</b>
GR 2 zulässig	-	787,5 (GR 1+125 %)	1.904 (GR 1+40 %)	2.691,5
Sonstige befestigte Flächen	298	5	133	138
Grünflächen	380	60	655	715
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>3.313</b>	<b>805</b>	<b>2.508</b>	<b>3.313</b>
<b>GF</b>	-	<b>1.660</b>	<b>2.940</b>	<b>4.600</b>
GF zulässig	-	1.750	3.110	4.860

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung des Vorhabens und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept des Vorhabenträgers.

Darüber hinaus beinhaltet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum).

### 5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des insgesamt ca. 3.313 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst das ca. 805 m<sup>2</sup> große Flurstück 13/7 sowie das ca. 2508 m<sup>2</sup> große Flurstück 97/3 aus Flur 1 der Gemarkung Wehlheiden. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die der Vorhabenträger verfügen kann.

Die maximale Tiefe des Grundstücks beträgt von der Dörnbergstraße bis zur rückwärtigen Grenze ca. 107 m, die durchschnittliche Breite ca. 32 m.

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über die Dörnbergstraße gesichert.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung der Bauvorhaben. Es soll keine planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO erfolgen, da diese im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich ist und den expliziten Ausschluss anderer nach BauNVO zulässiger Nutzungen erfordern würde. Vielmehr soll angelehnt an die Nutzungskategorien des Allgemeinen Wohngebiets (WA) der BauNVO eine abschließende Aufstellung der zulässigen Nutzungskategorien erfolgen. Es soll nicht das exakte Nutzungsprogramm festgesetzt werden, sondern insbesondere im gewerblichen Bereich ein gewisser Spielraum gelassen werden. Dies ist notwendig, da die relativ große Fläche im südwestlichen Bereich im Erdgeschoss des Baugebiets B (s. Grundrisse zum Vorhaben- und Erschließungsplan) mit ihrem schwierig zu belichtendem tiefen Grundriss, für eine Wohnnutzung ungeeignet und als Gewerbefläche an diesem Standort im Innenhof nicht einfach zu vermarkten ist und der Vorhabenträger eine dem sonstigen Konzept entsprechende hochwertige Nutzung finden will. Für diesen nicht planbaren Prozess soll nicht das gesamte von der Stadt grundsätzlich begrüßte wichtige Projekt zur Schaffung hochwertigen innerstädtischen Wohnraums und zum Erhalt eines besonderen Kulturdenkmals (eine der wenigen erhaltenen historischen Gewerbebauten in einem gründerzeitlichen Innenhof) verzögert werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im innerstädtischen zentralen Siedlungsbereich des Vorderen Westens und ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. Er ist für alle Verkehrsarten sehr gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden. Im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung wäre folglich die Ausweisung eines Mischgebiets denkbar. Dies spiegelt sich jedoch nur teilweise in der Realnutzung der direkten Umgebung des Plangebiets wider. Der Block ist überwiegend geprägt von Wohnnutzung. Die Erdgeschosszonen insbesondere in der Elfbuchenstraße weisen aber auch zahlreiche gewerbliche Nutzungen auf und mit Abstrichen die südliche und nördliche Dörnbergstraße.

Folglich sollen im Plangebiet sowohl Wohn- als auch nicht störende Gewerbenutzungen sowie insbesondere beispielsweise soziale und kulturelle Nutzungen zulässig sein, da diese Mischung für die Umgebung und den Stadtteil Vorderer Westen insgesamt prägend ist und seine Qualität als lebenswertes, vielfältiges in-

nerstädtisches Wohnquartier ausmacht; nicht jedoch das umfangreiche gewerbliche Spektrum eines Mischgebietes, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass dies aufgrund seiner Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrsaufkommen, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umgebung und vor allem den Innenhof des Planungsgebietes passen.

Der Versorgung des Gebiets dienende Schank- oder Speisewirtschaften sollen jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen werden, da gerade auch ein umfang- und abwechslungsreiches gastronomisches Angebot zu einem solchen Stadtteil gehört. Folglich sollen angemessene gastronomische Angebote grundsätzlich möglich bleiben, um die ambitionierten und an dieser Stelle prinzipiell erstrebenswerten quartiersöffentlichen Nutzungsüberlegungen des Vorhabenträgers etwa in Verbindung mit nicht störender kultureller Nutzung (z. B. Ausstellung, Atelier) zu unterstützen. Die entsprechenden Immissionsschutzanforderungen würden bei Antragstellung für solche Nutzungen eingehend und laut Aussage der zuständigen städtischen Behörde gerade in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen kritisch geprüft. Hieraus ergibt sich dann die jeweilige grundsätzliche Zulässigkeit entsprechender gastronomischer Konzepte, ggf. mit notwendigen Einschränkungen hinsichtlich des Umfangs oder der Öffnungszeiten.

Die Festsetzung zur maximal möglichen Anzahl der Wohneinheiten (28 WE) und deren Zuordnung auf dem Grundstück (Baugebiet A, B, C) soll insbesondere den Umfang des zu erwartenden ruhenden Verkehrs steuern und begrenzen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung, nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht. Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine insgesamt verträgliche städtebauliche Dichte erzielt werden.

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

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Grundfläche GR und die Geschossfläche GF, sowie
- die Höhenfestsetzungen (in Höhe ü. NHN).

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Baufelder	Vollgeschosse	GR (m <sup>2</sup> )	GF (m <sup>2</sup> )
Baugebiet A	V	350	1.750
Baugebiet B	I bis IV	1.100	2.800
Baugebiet C	I bis II	260	310

#### Vollgeschosse:

In den Baugebieten B und C sind keine zusätzlichen oberirdischen Nicht-Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht der Vorhabenplanung in diesen Baugebieten, die lediglich Vollgeschosse vorsieht.

### **Grundfläche GR und die Geschossfläche GF:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine Grundfläche (GR) von 1.710 m<sup>2</sup> sowie eine Geschossfläche (GF) von 4.860 m<sup>2</sup> begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln. Zur Aufteilung auf die einzelnen Baugebiete siehe die Tabelle oben.

Die zeichnerisch festgesetzten GR und GF beinhalten jeweils einen kleinen Spielraum (ca. 5 %) zu den geplanten Flächen des Vorhabens, um auf nicht vorhersehbare Abweichungen z. B. aus technischen Gründen (Statik, Haustechnik, Brandschutz) bei der Realisierung reagieren zu können.

Die Fläche der Baufenster ist jeweils kleiner als die festgesetzte GR, da die geplanten Terrassenflächen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen, von der GR erfasst werden müssen ohne die Baufenster viel größer als die geplanten Gebäude zu machen. Dies soll wiederum die Einhaltung der geplanten Gebäudekubaturen sicherstellen und die Gebäudeplanung möglichst genau in der Planzeichnung ablesbar machen.

Der o. g. Wert einer Grundfläche (GR) von 1.710 m<sup>2</sup> entspricht bei der Geltungsbereichsgröße von 3.313 m<sup>2</sup> hier einer GRZ von ca. 0,52 (Flurstück 13/7, 805 m<sup>2</sup>: GRZ 0,43 / Flurstück 97/3, 2.508 m<sup>2</sup>: GRZ 0,54) und liegt damit noch deutlich unter dem Höchstwert der BauNVO für Mischgebiete (MI) von 0,6.

Der Wert für die GF von 4.860 m<sup>2</sup> entspricht einer GFZ von ca. 1,5 (Flurstück 13/7: GFZ 2,2 / Flurstück 97/3: GFZ 1,24) und liegt damit zwar etwas über dem Höchstwert der BauNVO für Mischgebiete (MI) von 1,2, jedoch deutlich unter der Festsetzung für ein urbanes Gebiet (MU) von 3,0. Insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind gründerzeitliche Stadtquartiere regelmäßig lediglich als urbane Gebiete darstellbar. Dies wird in anderen Bebauungsplänen in der Nähe im Stadtquartier deutlich. Im Bebauungsplan II/33 ‚Samuel-Beckett-Anlage‘ von 2009 für den östlich angrenzenden Block sind an der Bodenschwinghstraße eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,5 festgesetzt. Und im ansonsten nächstgelegenen Bebauungsplan II/30 von 1979 am Bebelplatz sind für die gründerzeitliche Blockrandbebauung GRZ von 0,4 bis 0,65 und GFZ von 1,8 bis 3,2 festgesetzt.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ für den Geltungsbereich entsprechen also dem Charakter des Quartiers und dem für vergleichbare Standorte üblichen Maß der baulichen Nutzung und ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Um eine ausreichende Stellplatzversorgung für das Plangebiet sicherzustellen und gleichzeitig die Erhaltung bzw. Herstellung notwendiger und hochwertiger wohnungsnaher Freiräume im Innenhof zu ermöglichen, muss das Baugebiet A nahezu vollständig von einer Tiefgarage unterbaut werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, wird daher die nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GR des Baugebiets A (350 m<sup>2</sup>) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO um bis zu 125 vom Hundert auf eine maximale GR von ca. 790 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für die Baugebiete B und C zusammengekommen wird diese Überschreitung um bis zu 40 vom Hundert auf eine maximale GR von ca. 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. In diesen Baugebieten ergibt sich diese Notwendigkeit aufgrund der bereits bestehenden hohen baulichen Verdichtung und nahezu vollständiger Versiegelung der Freiflächen. Diese Versiegelung wird zwar zu einem großen Teil im Zuge des Vorhabens zurückgebaut, ist aber aufgrund des Zuschnitts der Flächen und der notwendigen Befahrbarkeit insbesondere für die Feuerwehr nur in einem gewissen Umfang möglich.

### **Höhe der Gebäude**

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosszahl. Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhen null vorgegeben.

Als Traufhöhe gilt dabei bei geneigten Dächern das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade, bei Flachdächern die Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses. Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Weil untergeordnete Bauteile in der Regel keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, dürfen sie die Höhenbeschränkung bis zu einem gewissen Grad überschreiten.

Die zeichnerisch festgesetzte Trauf- und Firsthöhe im Baugebiet A orientiert sich dabei an den Höhen der umgebenden blocktypischen gründerzeitlichen Bebauung, bzw. am benachbarten Neubau Dörnbergstraße 22, der sich ebenfalls an diesen Maßen orientiert.

Im Innenhof wird lediglich das Hauptgebäude im Baugebiet B, der lange Riegel der ehemaligen Wäscherei, um ca. 4,5 m (1 Geschoss mit erhöhtem Kniestock im Dachgeschoss als Vollgeschoss) gegenüber dem Bestand erhöht, um neuen Wohnraum im Geltungsbereich zu schaffen und hierdurch die aufwendige Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes zu ermöglichen und dem allgemeinen hohen Bedarf nach Wohnraum im Stadtteil nachzukommen. Die neue Firsthöhe erreicht maximal etwa die Traufhöhen der umgebenden blocktypischen gründerzeitlichen Bebauung. Lediglich für die Gebäude Dörnbergstraße 16 und 24 sowie Elfbuchenstraße 10 wird die Traufhöhe von der Firsthöhe des Neubaus um etwa 2 m (Dörnbergstr. 16 und 24) bis ca. 4 m (Elfbuchenstr. 10) überschritten, nicht jedoch die Firsthöhe. Bei den Gebäuden in der Dörnbergstraße handelt es sich jedoch um Nachkriegsbauten, die sich nicht an die nach wie vor sonst überwiegend blocktypischen Gebäudehöhen gehalten haben und somit nicht als Maßstab dienen können.

Diese moderate Erhöhung ist im Verhältnis zu den sonstigen Höhenverhältnissen der umgebenden Bebauung und den ausreichenden Abständen zu diesen vertretbar (ca. 26 m nach Südosten und über 30 m nach Nordwesten).

#### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die vorgesehene bauliche Entwicklung für die geplanten Baukörper abgebildet und mit geringem Spielraum, z. B. für etwaige unvorhergesehene aus technischen oder topographischen Gründen notwendige geringe Anpassungen, entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt. Dieser Spielraum beträgt auf allen Seiten ca. 0,5 m von den Gebäudefluchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen für die Gebäude – hiervon unabhängig – uneingeschränkt einzuhalten sind. Der Fahrradschuppen im südöstlichen Bereich wird an die zu erhaltende Brandwand des an dieser Stelle im Geltungsbereich bestehenden und rückzubauenden Gebäudes angebaut.

Es werden durch textliche Festsetzung gewisse Ausnahmen vorgesehen. Dies betrifft untergeordnete Fassadenabschnitte oder Gebäudeteile, wie Erker, Balkone, Terrassen, Vordächer oder Außentreppe, für die gemäß § 23 (3) Satz 2 ein Vortreten von den Baugrenzen um ca. 2,00 m zugelassen wird.

Für die Baulinie im Baugebiet A an der Dörnbergstraße wird lediglich eine Überschreitung für Balkone bis 1,50 m zugelassen, da in der benachbarten Bebauung an der Dörnbergstraße überwiegend keine Balkone oder sonstige auskragende Bauteile zur Straße vorhanden sind und die vorhandenen Balkone nicht weiter als ca. 1,50 m in den Straßenraum ragen.

Die Anlagen des § 6 (8) Nr. 6 HBO werden gemäß § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Dies gilt insbesondere für Terrassen, die max. 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet oder einschließlich ihrer Umwehrung nicht mehr als 2 m hoch sind. Deren Größe wird durch die festgesetzte Grundfläche (GR), auf die sie anzurechnen sind, innerhalb der jeweiligen Baugebiete begrenzt. Diese Begrenzung wird als ausreichend erachtet, um eine qualitätvolle Nutzung der wohnungsnahen Freiräume nicht zu sehr einzuschränken.

Im Baugebiet A wird die geplante Tiefgarage vollständig von der Einhaltung der Baugrenzen im Baugebiet A befreit, da die nahezu vollständige Unterbauung des Baugebiets zur Erfüllung der Anforderungen des ruhenden Verkehrs notwendig ist. Die zulässige Gesamtfläche der Tiefgarage wird durch die Festsetzung zur maximal zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) Satz 2 BauNVO gedeckelt (s.o. Maß der baulichen Nutzung).

## **5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie im vorliegenden Fall vor allem Fahrradschuppen, sollen nur mit einer maximalen Grundfläche von einzeln jeweils 80 m<sup>2</sup> und in der Summe im Baugebiet A insgesamt 100 m<sup>2</sup> und in den Baugebieten B und C insgesamt 140 m<sup>2</sup> eingeschränkt zugelassen werden. Zudem sollen diese Nebenanlagen eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze wären ohne weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass – auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO – Stellplätze und überdachte Stellplätze / offene Garagen (Carports) nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Geschlossene Garagen sind nicht zulässig.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen und Stellplätze soll der besonderen Lage in einem attraktiven innerstädtischen Innenhof, der für eine wohnungsnaher Freiraumnutzung hoher Qualität aufgewertet werden soll sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Baudenkmal Rechnung getragen werden.

## **5.6 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Grundstücks für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung ist über die Dörnbergstraße grundsätzlich gesichert.

Es wird ein Zufahrtsbereich festgesetzt, der die Tordurchfahrt in den Hof sowie die Einfahrt zur Tiefgarage umfasst. Durch die Lage am südlichen Rand des Flurstücks 13/7 wird zudem eine optimale Erschließung des Innenhofs vor allem für die Feuerwehr gewährleistet.

Im Bereich dieser Grundstückszufahrt wird zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, Rettungs-, Not- sowie Lieferverkehren sowie für die Flurstücke 97/3 und 13/6 festgesetzt und soll dauerhaft gesichert werden.

Die Sicherung zugunsten des Flurstücks 13/6 ist notwendig, da es eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern gibt, die der Eigentümerin des Flurstücks 13/6 ein Leitungsrecht einräumt und die grundsätzliche Möglichkeit den hinteren Grundstücksbereich erschließen zu können. Weiterhin benötigen die städtischen Werke dieses Recht, um ihre Trafostation zur Instandhaltung erreichen zu können, die sich im Innenhof auf dem Flurstück 13/6 befindet.

Zudem müssen die notwendigen Entwässerungsleitungen aus den Gebäuden im Innenhof auf dem Flurstück 97/3, die bisher über die Bodelschwinghstraße entwässert wurden, über das Flurstück 13/7 voraussichtlich durch das Untergeschoss geführt werden.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

## 5.7 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die geplante neue Wohnbebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass durch das Vorhaben ein großer Teil des bisher fast vollständig versiegelten Innenhofs zu offener Vegetationsfläche umgewandelt wird. Insgesamt nimmt das Maß der Bodenversiegelung um etwa 11 % ab.

### Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte notwendige Fällung von vorhandenen Bäumen auszugleichen, wird eine verbindliche Anzahl von neu anzupflanzenden Bäumen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Neuanpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Nachverdichtung zu sehen.

Die Mehrzahl der 17 bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereichs (7 Laubbäume geschützt nach Baumschutzsatzung, 7 Obstbäume, 3 Koniferen) werden erhalten. Lediglich 3 Obstbäume, 3 Koniferen sowie 1 Laubbaum (Birke), der unter die Baumschutzsatzung fällt, sollen gefällt werden. Die weiteren 6 unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume auf dem Grundstück werden zeichnerisch festgesetzt. Für die zu errichtenden oberirdischen Stellplätze werden die beiden nach Stellplatzsatzung notwendigen zusätzlich zu pflanzenden Bäume zeichnerisch festgesetzt. Zwei weitere zu pflanzende Laubbäume werden zeichnerisch festgesetzt. Einer dient dem Ausgleich der Birke, die für die Anforderungen der Feuerwehr gefällt werden muss, ein weiterer dient als zusätzlicher Ausgleich im Geltungsbereich für den Beuys-Baum in der Dörnbergstraße. Dieser ist auch Teil einer gesetzlich geschützten Allee nach § 13 HAGBNatSchG, der im Zusammenhang mit der Zufahrt zum Grundstück in der Dörnbergstraße gefällt und einige Meter weiter nördlich durch eine Ersatzpflanzung ersetzt wird. Da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt wird die Ersatzpflanzung (mind. 20-25 cm Stammumfang) im Durchführungsvertrag geregelt. Die Planung ist im weiteren Verfahren mit dem Umwelt- und Gartenamt sowie mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

Weiterhin soll die geplante oberirdische Stellplatzanlage innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze auf ihrer Nordwest- und Südostseite mit einer mindestens 1,5 m hohen standortgerechten, geschlossenen Strauchhecke umpflanzt werden, um die geparkten Fahrzeuge zu verbergen und die Attraktivität der Freiräume zu erhöhen.

Zur weiteren Verbesserung des Kleinklimas im Innenhof sollen die Fassaden der Hauptgebäude in den Baugebieten B und C im Innenhof durch Rankpflanzen punktuell begrünt werden. Die Neubauten sollen hiervon ausgenommen werden, da diese mit einer Corten-Stahl-Verkleidung versehen werden, die hierfür weniger geeignet ist. Zudem soll die besondere gestalterische Qualität dieser Fassaden nicht beeinträchtigt werden. Da im Geltungsbereich bereits zahlreiche Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen durch das Vorhaben umgesetzt werden, ist diese Ausnahme vertretbar.

Die zu pflanzenden Gehölze sollen zu entfernende Bestandsbäume ersetzen und die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen ergänzen.

Die Ersatzpflanzungen sollen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste vorgenommen werden und sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzliste enthält ausschließlich standortgerechte und überwiegend einheimische Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken-tolerant und winterhart).

**Bäume 1. Ordnung (in Sorten)**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

**Bäume 3. Ordnung**

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

**Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Mindestqualität: wie vor

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

selbstklimmende Arten:

Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
----------------------	------------------

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Rosa spec.	Kletterrose
Vitis vinifera	Echter Wein

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Im Geltungsbereich sind zudem Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen (z. B. Brauchwassernutzung, Brunnenanlage oder Wasserspiel im zentralen Bereich).

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

## 5.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Einige Festsetzungen werden als Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude, die Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung und Anzahl von Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

### Dächer, Dachlandschaft

Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen sollen ausgeschlossen werden. Beispiele an anderer Stelle zeigen, dass glänzende Dächer das Erscheinungsbild unerwünscht stark negativ beeinträchtigen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fotovoltaik-Anlagen. Aus planungsrechtlicher Sicht sind bei der Gestaltung der Dachlandschaft auch die Voraussetzungen für Anlagen zu schaffen, die eine nachhaltige Energieversorgung (Fotovoltaik / Solarthermie) ermöglichen, wenn dies aus gestalterischen Gründen vertretbar erscheint. Weil eine Begrenzung der Flächengrößen oft im Widerspruch zu einer wirtschaftlichen Lösung steht, wird hierauf verzichtet. Die allgemeine Akzeptanz von Anlagen hat sich zudem stetig vergrößert. Die Anlagen selber werden zunehmend mit einer wachsenden Gestaltungsvielfalt angeboten, was eine deutlich verbesserte Integration in die Architektur ermöglicht.

Entsprechend der Umgebung und der Bestandsituation wird für die Hauptgebäude im Geltungsbereich die Errichtung von Satteldächern festgesetzt.

### Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

### Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, die einen Stellplatz pro Wohneinheit für Wohngebäude vorsieht, wird festgesetzt, dass lediglich 0,75 Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen sind. Zum Ausgleich sind 2,5 Fahrradabstellplätze statt der vorgesehenen 2 je Wohneinheit herzustellen.

Dies erscheint an diesem zentralen Standort angemessen. Mehrere Tram- und Buslinien verkehren in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m zum Bebelplatz) und generell weist die Umgebung eine hohe Dichte an Nahversorgung des täglichen Bedarfs auf.

Die Planung ist zudem hinsichtlich der Freiflächen optimiert. Die Stellplätze befinden sich überwiegend in einer Tiefgarage und im westlichen Grundstücksteil nahe der Dörnbergstraße. Dadurch wird eine weitgehende Entsiegelung und Begrünung des Innenhofs ermöglicht. Eine größere Stellplatzanzahl erscheint deshalb nicht angemessen, da dies die geplante umfangreiche Verbesserung der Freiraumqualitäten des Innenhofs, der heute weitgehend beparkt wird, verhindern würde.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche. Siehe hierzu auch die Ausführungen weiter unten zu den Grundstücksfreiflächen.

### **Dach- und Fassadenbegrünung**

Damit ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind die Dächer von Neubauten mit flachen oder flach geneigten Dächern (bis 15°) grundsätzlich extensiv zu begrünen und als Retentionsdach herzustellen. Dies wirkt sich positiv auf die Wasserrückhaltung aus und bewirkt eine deutlich verbesserte Verdunstungsleistung. Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Es sollen überwiegend mineralischer Schüttstoffe als Substrate verwendet werden. Um die Vielfalt der Lebensräume für Flora und Fauna zu erhöhen, sind Variationen in der Höhe der Substratmengen und das Einbringen von Totholz vorzusehen. Durch die oben beschriebene qualitätsvolle Dachbegrünung muss ein Abflussbeiwert von mindestens 0,5 erreicht werden.

Dies betrifft insbesondere die großen Fahrradschuppen. Aufgrund der Altbausubstanz soll die verbindliche Vorgabe für Dachbegrünung auf Neubauten beschränkt werden. Die Größe von Dachterrassen soll zudem nicht zu stark zu Gunsten von Dachbegrünung eingeschränkt werden, um das hochwertige Wohnkonzept mit großen wohnungsbezogenen Freiräumen in dieser dicht bebauten zentralen Lage, das das aufwendige Sanierungskonzept der denkmalgeschützten Bausubstanz stützt, nicht zu erschweren. Insgesamt findet bereits eine wesentliche Entsiegelung der Freiflächen statt.

Zur weiteren Verbesserung des Kleinklimas im Innenhof sollen die Fassaden der Hauptgebäude in den Baugebieten B und C im Innenhof durch Rankpflanzen punktuell begrünt werden.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

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

### **Grundstücksfreiflächen**

Auch die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Sofern nicht das historische Kopfsteinpflaster verwendet oder gleichwertig ergänzt wird, das in Teilbereichen bereits unter der Asphaltdecke freigelegt wurde, sollen im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden.

Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (rollstuhlgerecht, Flächen für die Feuerwehr) entsprechen.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen kann der Versiegelungsgrad insgesamt gering gehalten werden, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

## 6. Natur und Umweltschutzsituation und Auswirkungen der Planung

### 6.1 Allgemeines

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung (Baulücke und im denkmalgeschützten Bestand) positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Nachfolgend wird die Bestandsituation sowie die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt.

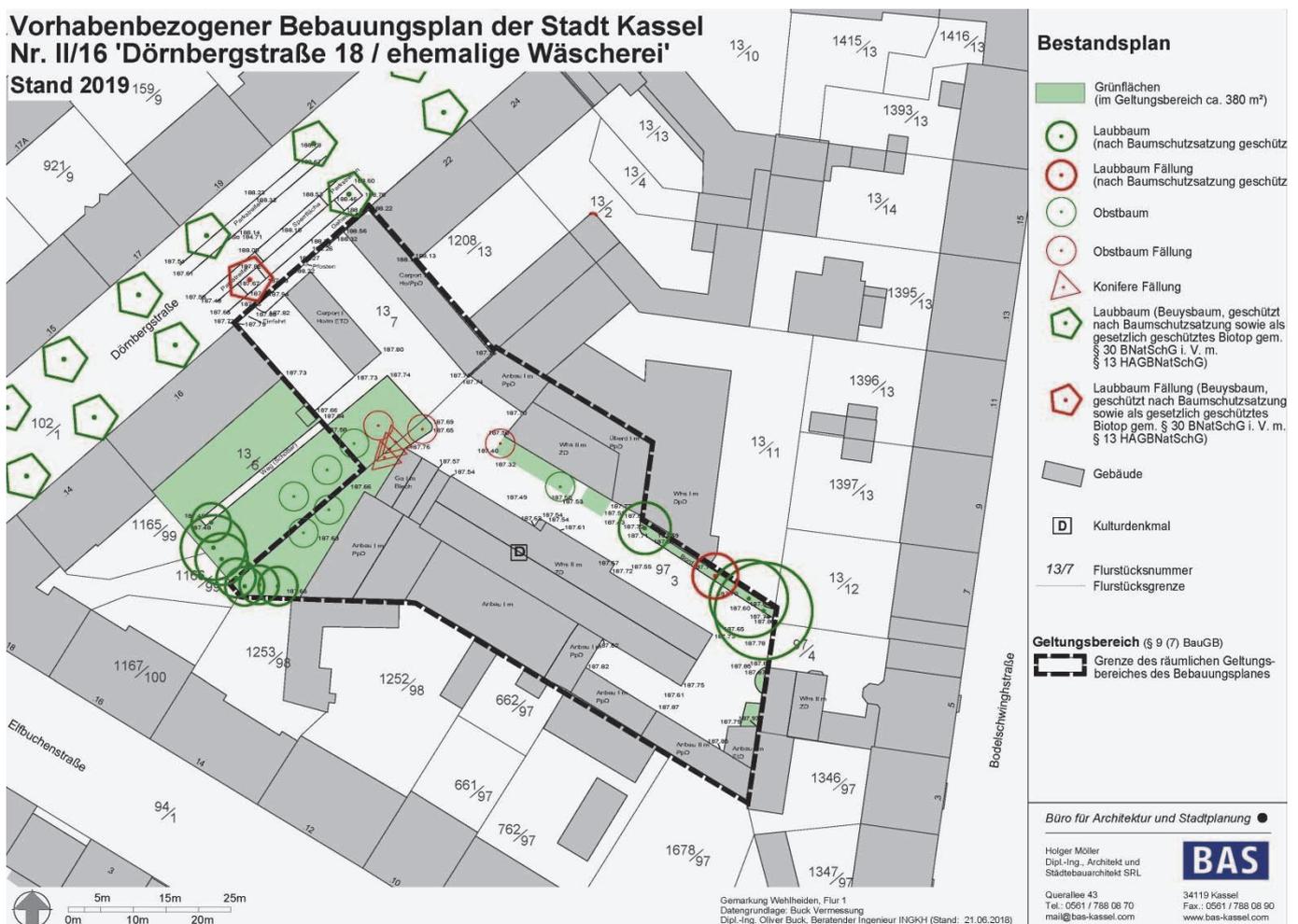


Abb. 11: Bestandsplan

## 6.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 6.2.1 Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

- Bestand*
- Weitgehend ebenes Grundstück. Die Höhenlage fällt von ca. 188,5 m ü. NHN an der Nordwestecke auf knapp 188 m ü. NHN an der Südostecke leicht ab.
  - Städtisch geprägtes Ortsbild mit Charakter einer Blockrandbebauung.
  - Geringer Anteil an Grünstrukturen mit wenigen Einzelbäumen und Sträuchern. Innenhof fast vollständig versiegelt.
  - Im Innenhof sind Backsteingebäude mit ortsbildprägendem Charakter vorhanden, z.T. denkmalgeschützt.
  - Größe des räumlichen Geltungsbereichs ca. 3.313 m<sup>2</sup> in Innenstadtlage.
- Auswirkungen*
- Erhalt des vorhandenen städtisch geprägten Ortsbilds mit Charakter einer Blockrandbebauung.
  - Abnahme der technischen Überprägung des Innenhofs durch Umwandlung versiegelter Fläche in offene Vegetationsfläche.
  - Einbindung der ortsbildprägenden Backsteingebäude.
  - Keine wesentliche Erhöhung der baulichen Höhenentwicklung im Vergleich zum Ist-Zustand. Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf vorhandene blocktypische, gründerzeitliche Bebauung.
  - Erhalt von 6 der 7 vorhandenen nach Baumschutzsatzung geschützten Großbäume mit ortsbildprägender Wirkung. Zusätzlich Festsetzung von 4 Baumneupflanzungen, davon 2 Stck. auf Basis § 3 der Stellplatzsatzung.
  - Innenverdichtung statt Neuinanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen.
  - Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand aufgrund innerstädtischer Lage. Insgesamt Zunahme an unversiegelter Freifläche.

Der Wegfall einiger Gehölze im Geltungsbereich wird durch Neuanpflanzungen und Entsiegelung im Plangebiet kompensiert. Die neue Bebauung schließt sinnfällig an die vorhandene Struktur der denkmalgeschützten Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung an.

Die Auswirkungen der Planung sind daher bezogen auf die Gestaltung von Stadt und Landschaft weitgehend positiv zu beurteilen. Der gründerzeitliche Blockrand mit Innenhofbebauung und damit das Stadtbild an dieser Stelle werden gestärkt, was letztlich auch zu einem klareren städtebaulichen Erscheinungsbild an dieser Stelle beiträgt.

## 6.2.2 Bevölkerung – Gesundheit, Freizeit und wirtschaftliche Situation

- Bestand*
- Als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen/Bodelschwinghstraße/Dörnbergstraße nach § 2 Abs. 3 HDSchG besitzt der Planungsraum eine wichtige Wohnfunktion.
  - Derzeit ist keine Wohnumfeldfunktion innerhalb des Geltungsbereiches ausgebildet.
- Auswirkungen*
- Verbesserung der vorhandenen Wohnpotenziale durch Neubau sowie Sanierung, Aufstockung und Anbau.
  - Gestaltung des Innenhofs als ruhiger Gemeinschaftsgarten.
  - Schaffung von 28 Wohneinheiten und von Gewerbeflächen.
  - Planung auf gemischter Baufläche gem. Flächennutzungsplan. Demnach lässt die Planung im Vergleich zur bisherigen Nutzung keine über das übliche Maß hinausgehende erhöhte Gefährdung im Hinblick auf Katastrophen / Havarien erkennen.
  - Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Anfälligkeit zu erwarten. Die Entsiegelung sowie die festgesetzte Dachbegrünung tragen zur Erhöhung der Niederschlagsretention bei, so dass keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen) anzunehmen sind.
  - keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.

Die verdichtende Neubebauung in der Nachbarschaft beeinflusst in gewissem Maße die Wohnsituation der benachbarten Anwohner. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Die angepasste Dichte und Höhe der zulässigen Neubebauung trägt dem ausreichend Rechnung. Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen vor allem nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch die Neubebauung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die geplanten Gebäude werden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände (gemäß § 6 HBO) einhalten. Gleichwohl bedeutet die Nachverdichtung natürlich, dass der Grad der Privatheit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen reduziert wird (im Übrigen fast unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hier entstehen werden) und neue Nachbarschaften entstehen und dass nur wenige angrenzende Gartenflächen etwas mehr verschattet werden, da die meisten direkt angrenzenden Gärten im Süden des Geltungsbereichs liegen.

Das Quartier wird auch heute schon überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hier von können dann auch die neuen Bewohner profitieren.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.

Durch die geplanten Gewerbeflächen hat das Vorhaben positive Auswirkungen im Hinblick auf Wirtschaft und Arbeitsplätze im Quartier.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher – trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen – insgesamt positiv zu beurteilen.

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit für die Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

### 6.2.3 Biotopstrukturen - Fauna und Flora

- Bestand*
- Bauflächen mit sehr starker anthropogener Überprägung.
  - Keine naturnahe Ausbildung von Vegetations- und Lebensraumstrukturen.
  - Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten.
  - Im Straßenbereich an der Dörnbergstraße (außerhalb Geltungsbereich) sind 2 Bäume als Bestandteil einer Allee auf Basis §15d HENatG, Abs. 1, Nr 6 geschützt.
  - kein Brut-/Nistvorkommen seltener oder gefährdeter Vogel- bzw. Fledermausarten bekannt.
  - Mauerseglerbrut (ca. 15 Brutpaare) an nördlicher Fassade des langgestreckten Backsteingebäudes im Innenhof.
  - geringe Bedeutung
- Auswirkungen*
- Kein durch die B-Planaufstellung bedingter Verlust von Lebensräumen, von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen.
  - Im Geltungsbereich Verlust von einem Laubbaum (Birke), der nach Baumschutzsatzung geschützt ist mit 89cm Stammumfang, 2 Obstbäumen und 3 Nadelbäumen mit Stammumfängen zwischen 60cm und 115cm; sowie von 1 weiteren kleineren Obstbaum. Zeichnerische Festsetzung zum Erhalt von 6 nach Baumschutzsatzung geschützten Laubbäumen mit Stammumfängen zwischen 113 cm und 238 cm.
  - Außerhalb des Geltungsbereichs Verlust von einem Alleebaum im Bereich der geplanten Zufahrt. Ausgleich durch Neupflanzung einige Meter nördlich versetzt, außerhalb des geplanten Zufahrtbereichs geplant. Eine gesonderte Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich und einzuholen.
  - Festsetzung von nachzupflanzenden Laubbäumen (4 Stck.), davon 2 Stck. auf Basis §3 der Stellplatzsatzung in direkter Zuordnung zu den oberirdischen Stellplätzen und einer als zusätzlicher Ausgleich für den Beuys-Baum bzw. geschützten Baum nach § 13 HAGBNatSchG.
  - Festsetzung zur Schaffung von Nisthilfen für Mauersegler zum Ausgleich der verlorengehenden Brutstandorte.
  - keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen. Die Fläche hat nur einen geringen Wert für Fauna und Flora. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als unerheblich einzustufen.

## 6.2.4 Boden

### *Bestand*

- Ursprünglich Ausbildung von Parabraunerden oder Pseudogley-Parabraunerden aus Lössablagerungen mit schluffigen bis lehmigen Bodenarten (gem. BÜK 500) (Bodenviewer.hessen.de)
- Keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden.
- Sehr hoher Anteil versiegelter Flächen im vorhandenen Zustand. Überbauung der Fläche des Geltungsbereiches mit Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellflächen auf ca. 2.930 m<sup>2</sup> bzw. 89 Flächen-%.
- Weitgehend anthropogene Überformung unversiegelter Bereiche durch Bodenabgrabung, -umlagerung und -auftrag.
- Bodenverunreinigungen mit LHKW durch den Betrieb einer chemischen Reinigung auf dem Gelände Bodelschwinghstr. 5 wurden in der Vergangenheit saniert. Restbelastungen sind vorhanden.
- Auf den Grundstücken Dörnbergstraße, Flur 1, Flurstücke 13/6 und 13/7 vormals Nutzung durch altlastrelevante Branche (Raumausstatter- und Restaurierungsbetrieb). Der Standort wurde bisher nicht erkundet.
- Kein besonderer Schutzbedarf gegeben.
- allgemeine Bedeutung

### *Auswirkungen*

- Bodeneingriffe im Bereich mit potenziellen Altlasten aus ehemaliger gewerblicher Nutzung.
- Abnahme der Bodenversiegelung um ca. 335 m<sup>2</sup> bzw. um ca. 11 Flächen-% auf ca. 2.600 m<sup>2</sup>.
- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bei Realisierung der B-Planänderung im Vergleich zum derzeitigen Zustand.

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung. Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden. Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Eine Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat bisher noch nicht stattgefunden. Die zuständige Stelle im Regierungspräsidium Darmstadt wird hierzu im Rahmen des Beteiligungsverfahrens noch gehört.

In der beim HNLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen gibt es für den v. g. Planungsraum folgenden Eintrag im ALTIS:

- ALTIS-Nummer: 611.000.033-000.001
- Art der Fläche: Altstandort
- UTM / Nord: 5685204,98
- UTM / Ost: 532653,09
- Adresse: Bodelschwinghstr. 5
- Beschreibung: Wäscherei Welscher
- Status: Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen

Auf dem Gelände befand sich über mehrere Jahrzehnte eine Großwäscherei. Auch wurde dort eine chemische Reinigung betrieben, welche 1992 stillgelegt und abgebaut wurde. Die durch den Betrieb der chemischen Reinigung verursachten Bodenverunreinigungen mit LHKW (leichtflüchtiger Schadstoff) wurden von

1988 bis 2000 saniert. Es verblieb eine Restbelastung im Bereich des ehemaligen Waschhauses. Der Status "Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen" bezieht sich auf die bestehende Nutzung zum Zeitpunkt der altlastenfachlichen Bewertung. Zugleich wurde für mögliche Folgenutzungen festgelegt: Bei Nutzungsänderungen oder bei Entfernung der Oberflächenversiegelung ist eine erneute Bewertung der Schadstoffsituation erforderlich.

Mit der vorgelegten Planung werden diese beiden Punkte (Nutzungsänderung zu sensibler Nutzung und Entsiegelung) explizit angesprochen. Die bisherige Bewertung bezog sich auf gewerbliche Nutzung (weniger sensible Nutzungsform als Wohnen). Für die Wohnnutzung sind strengere Bewertungsmaßstäbe heranzuziehen.

In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 14.08.2019 hat das Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz des RP Kassel das Vorhaben aufgrund der Altlastensituation nicht grundsätzlich in Frage gestellt, jedoch ist eine altlastenfachgutachterliche Begleitung der Planung und Ausführung erforderlich. Daraus resultierende erforderliche Maßnahmen können zu diesem Zeitpunkt nicht abschließend festgelegt werden, sondern werden als Ergebnis der gutachterlichen Prüfung der Planung vorgeschlagen und sind mit dem Regierungspräsidium, Dezernat 31.1, abzustimmen.

Die Freiflächen sind in Bezug auf gärtnerische und Spielnutzung zu bewerten. Bei Bodeneingriffen können erhöhte Aufwendungen für Arbeitsschutz und Entsorgung nicht ausgeschlossen werden.

Eine Versickerung ist auf dem Gelände aus altlastenfachlicher Sicht nicht erwünscht. Die Auswirkung der angestrebten Entsiegelung bedarf der gutachterlichen Beurteilung (Gefahr der Schadstoffmobilisierung durch Auswaschung).“

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

### 6.2.5 Wasser

- Bestand*
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet.
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes "TB Wilhelmshöhe 3".
  - Verstärkter Oberflächenabfluss und eingeschränkte Grundwasserneubildung im Bestand durch vorhandene Überbauung auf ca. 89 % der Fläche.
  - allgemeine Bedeutung
- Auswirkungen*
- Baubedingt mögliches kurzzeitig erhöhtes Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser bei Gründungsarbeiten; Auswirkungen minimierbar; keine Verschlechterung zum rechtsgültigen Zustand.
  - Zunahme von Niederschlagsversickerungsfläche aufgrund von Entsiegelung auf ca. 345 m<sup>2</sup>.
  - Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine konkreten Informationen.

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

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

### 6.2.6 Luft, Klima

- Bestand*
- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch Gebäude- bzw. Verkehrsflächen; sehr geringe Dämpfung relevanter Klimatelemente (Luftfeuchte, Lufttemperatur, Belüftung) durch nur sehr kleinflächig vorhandene Grünflächen (Anteil ca. 10%).
  - Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen, dadurch Einstufung als Überwärmungsgebiet I gem. Klimafunktionskarte (2009). Schaffung von Vegetationsflächen, Freiraumbeschattung sollte angestrebt werden. Luftströmungen sind zu beachten.
  - geringe Bedeutung
- Auswirkungen*
- Durch Entseigelung, Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen bzw. zum Anpflanzen neuer Bäume sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dachbegrünung erfolgt im geringen Umfang eine mikroklimatisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen.
  - Im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen, Sturm, Hochwasser, Stauhitze) ist keine über das allgemeine Maß hinausgehende Anfälligkeit zu erwarten.
  - Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der sehr hohen Vorüberbauung des Planbereiches.

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nachverdichtung aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs und der gleichzeitig erfolgenden stärkeren Entseigelung und Begrünung der Flächen keine negativen stadtklimatischen Auswirkungen haben wird.

### 6.2.7 Sach- und Kulturgüter

- Bestand*
- Der Geltungsbereich gehört zur denkmalgeschützten Gesamtanlage Vorderer Westen/Bodelschwingstraße/Dörnbergstraße nach § 2 Abs. 3 HDSchG.
  - Das im Geltungsbereich (Flurstück 97/3) liegende, langgestreckte zweigeschossige Backsteingebäude ist als Kulturdenkmal nach § 2 (1) HDSchG geschützt.
  - Die Straßenbäume im geplanten Zufahrtsbereich an der Dörnbergstraße (Pflanzjahr 1987) sind Bestandteil des Beuys-Kunstwerks 7000 Eichen und als Garten- und Kulturdenkmal nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt (außerhalb Geltungsbereich).
- Auswirkungen*
- Aufstockung und Anbau des denkmalgeschützten Gebäudebestands.
  - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die denkmal-

schutzrechtlichen Vorgaben.

- Verlust eines zum Beuys Kunstwerk zählenden Straßenbaumes im Bereich der geplanten Zufahrt (Standzeit ca. 31 Jahre). Ausgleich durch Neupflanzung einige Meter nördlich versetzt, außerhalb des geplanten Zufahrtsbereichs, geplant. Außerdem wurde eine der 4 festgesetzten Baumneupflanzungen als zusätzlicher Ausgleich für diesen Baum vorgesehen. Die Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde für Garten- und Kulturdenkmale ist einzuholen.
- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand bei Berücksichtigung der Festsetzungen und Nachpflanzpflicht.

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der vorliegenden Planung betroffen, da die Dörnbergstraße durchgängig alleeartig mit Bäumen, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, bepflanzt wurde. Das Gesamtkunstwerk gründet auf dem Documenta 7 – Beitrag von Joseph Beuys (1982).

Durch die genannten Maßnahmen zum Ersatz – die im Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden, da der Baum nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt – ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Kultur- und Gartendenkmals ausgeschlossen.

Weitere unter Schutz stehenden Sach- und Kulturgüter werden nicht vom Geltungsbereich berührt.

### 6.2.8 Wechselwirkungen

- |                     |  |
|---------------------|--|
| <i>Bestand</i>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine relevanten Wechselwirkungen über die üblichen Wechselwirkungen hinausgehend zu erwarten.</li></ul> |
| <i>Auswirkungen</i> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Keine relevanten Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zum rechtsgültigen Zustand.</li></ul>   |

Es gibt keine Anhaltspunkte für wesentliche nachteilige Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern durch das Vorhaben.

### 6.2.9 Fazit

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher un bebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die aus der zukünftigen Bebauung resultierenden negativen Auswirkungen sind für alle Schutzgüter wenig oder nicht erheblich, was insbesondere mit der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung im Innenhof sowie der fast vollständigen Versiegelung der Fläche zu tun hat.

## 7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für den Vorhabenträger direkt verfügbar.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn im Sommer 2020 ausgegangen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen. Hierzu sind neben den hochbaulichen Maßnahmen insbesondere auch erforderliche Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Bordsteinabsenkung) und die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu rechnen.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben über die normale Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

## 8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

23.08.2018	1. Information Ortsbeirat und Anwohner
09.10.2018	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter
11.03.2019	Aufstellungsbeschluss , Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
15.04.2019 bis 17.05.2019	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
29.07.2019 bis 16.08.2019	Erneute öffentliche Auslegung, parallel Erneute Beteiligung berührter Träger öffentl. Belange
31.08.2020	Satzungsbeschluss

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung

aufgestellt

Kassel, den 13.02.2020

Kassel, den 13.02.2020

gez.

Mohr

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

gez.

Möller

Planverfasser