

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 11/26, 1. Änderung "Kölnische Straße,  
Schenkendorfstraße, Emmerichstraße, Umlandstraße"**

**Begründung**

**Gliederung:**

0. Anlaß zur Planung
1. Lage und räumlicher Geltungsbereich
2. Rechtsverhältnisse und Verfahren
3. Entstehung des Plangebietes und heutige Situation
4. Zielvorstellung
  - 4.1 Städtebauliches Konzept
  - 4.2 Landschaft und Freiraum
5. Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 5.1.5 Strukturdaten
  - 5.2 Erschließung
  - 5.3 Grünstrukturen/Freiraumkonzept
  - 5.4 Eingriff - Ausgleich
6. Fachplan Landschaft nach § 4 HENatG
7. Bodenordnung
8. Kosten und Finanzierung

## 0. Anlaß zur Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.01.1993 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. II/26 zu ändern. Mit dem Änderungsplan soll der Prozeß einer geordneten städtebaulichen und ökologischen Entwicklung, insbesondere der Blockinnenfläche, rechtlich gesichert werden.

### 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 1 km von der Innenstadt entfernt im Stadtteil West. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch die Emmerichstraße,  
im Osten durch die Uhlandstraße,  
im Süden durch die Kölnische Straße,  
im Westen durch die Schenkendorfstraße.

Die Geländeoberfläche steigt von Südosten (Kölnische Straße) nach Nordosten (Emmerichstraße) um ca. 6,00 m, von 200,00 m üNN auf 206,00 m üNN.

### 2. Rechtsverhältnisse und Verfahren

#### 2.1 Regionalplanung

Im regionalen Raumordnungsplan für Nordhessen, sachlicher Teil Siedlung und Landschaft, vom 01.09.1988, ist der Baublock als Siedlungsfläche - Bestand - enthalten.

#### 2.2 Entwicklungsplanung

##### 2.2.1 Generalverkehrsplan mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 05.02.1990

Darin sind die Kölnische Straße und die Schenkendorfstraße als Hauptverkehrsstraßen mit vorhandenen Busstrecken im Straßenraum dargestellt. Für den Fahrradverkehr sind in diesen Straßen langfristig separate Radverkehrsflächen geplant.

##### 2.2.2 Entwicklungsplanung Landschaft des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), beschlossen am 24.03.1988

Spezielle Aussagen zum Plangebiet sind in diesem Plan nicht enthalten. Es wird für die dicht bebauten Flächen eine Verbesserung der klimatischen Situation gefordert.

Das nahegelegene Tannenwäldchen stellt eine kleinklimatisch wirksame Kaltluftinsel und Austauschfläche sowie ein wichtiges stadtteilbezogenes Naherholungsgebiet mit hohem Erholungswert dar.

##### 2.2.3 Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren), beschlossen am 21.05.1992

Danach liegt das Plangebiet an einem dezentralen Standort (Zentrenstufe 1) mit Begrenzung der Verkaufsflächen.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan vom 06.03.1974 als gemischte Baufläche und als Verkehrsfläche - Hauptverkehrsstraße (Kölnische Straße, Schenkendorfstraße) dargestellt.

Die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung ist wegen des geringen Anteils der ausgewiesenen Nutzung Allgemeines Wohngebiet in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium nicht erforderlich.

### **2.4 Fachplanung**

#### **2.4.1 Landschaftsplan des ZRK, Teil Nordost, Maßstab 1 : 10 000**

Der Fachplan Landschaft gem. § 4 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) wird auf Flächennutzungsplanebene aufgestellt und liegt gegenwärtig als Entwurf (April 1992) vor.

Für den Baublock ist als Realnutzung gemischte Baufläche mit sehr hoher Versiegelung angegeben.

Die Planungshinweise zielen insbesondere auf die Festsetzung von Obergrenzen für Überbauung und Flächenversiegelung in den Blockinnenbereichen, die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachbauten, die Förderung von Entsiegelungsmaßnahmen im privaten Bereich, die Empfehlung an Wohnungsbaugesellschaften zur Vergabe von Freiraum-Teilflächen in private und gemeinschaftliche Nutzungen der Mieter und die Festsetzung von Baumpflanzungen in Verbindung mit Entsiegelungsmaßnahmen im Straßenraum.

#### **2.4.2 Landschaftsplan zum Bebauungsplan**

Parallel wurde ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte gem. § 4 Abs. 2 HENatG in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind (vgl. Nr. 6.2).

### **2.5 Bebauungsplan gem. § 30 Baugesetzbuch**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan Nr. II/26 seit dem 13.05.1972 rechtsverbindlich.

Er setzt für den Baublock Mischgebiet (MI), viergeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 1,1 sowie geschlossene Bauweise fest. Die gesamte Blockfläche ist überbaubar. Aussagen über eine geordnete rückwärtige Bebauung und über die Landschaftsplanung sind in dem Plan nicht enthalten.

Der Bebauungsplan Nr. II/26 wird mit Rechtskraft dieses Änderungsplanes vollständig außer Kraft gesetzt.

## **2.6 Schutzgebietausweisung**

### **2.6.1 Denkmalschutz**

Der Baublock ist Teil der Gesamtanlage Vorderer Westen.

Die Gebäude Kölnische Straße Nr. 114, Uhlandstraße Nr. 7 und Emmerichstraße Nr. 29 sind als Einzeldenkmäler Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

## **2.7 Satzungen**

### **2.7.1 Stellplatzsatzung**

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung vom 23.11.1992. Es gehört nicht zu einer Reduktionszone.

## **2.8 Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.02. bis 26.02.1993 statt. Am 18.02.1993 wurden in einer öffentlichen Veranstaltung die Inhalte der Planungsalternativen dargelegt und die Bürger angehört. Die gemeinsamen Planungsgrundsätze der drei Alternativen sind:

- Der Erhalt der Nutzungsmischung zwischen Wohnen und nicht störendem Dienstleistungsgewerbe;
- die Erhöhung der Nutzungsdichte im suboptimal genutzten Blockinnenbereich;
- die Verlegung der oberirdischen Stellplätze in Tiefgaragen;
- die Vergrößerung des Grünflächenanteils und des Grünvolumens.

Die Unterschiede zwischen den Alternativen liegen vor allem in der blockinternen Bebauungsstruktur (Alternative 1: Zeilenbebauung, Alternative 2: Solitärgebäude, Alternative 3: halboffene Blöcke und Solitärgebäude) und dem Charakter der Grünflächen (von privat bis halböffentlich orientiert). Dichte und Nutzungsverteilung sind ähnlich.

Die Bürgerkritik richtete sich gegen die Aufstockung und Erweiterung der vorhandenen Bürogebäude im östlichen Blockinnenbereich. Es wurden besonders die Höhe (Behinderung der Fernsicht) und die Nähe zu den Blockrandgebäuden Uhlandstraße (Einschränkung der Belichtung) gerügt. Gegen eine weitere Wohnbebauung im westlichen Blockinnenbereich bestand keine grundsätzliche Ablehnung. Die Ziele der Neuordnung, d. h. Bebauungsmöglichkeiten und Grünflächen anstatt Garagen und Stellplätze, wurden jedoch als unrealistisch eingeschätzt.

Der hohe Anteil versiegelter Flächen sowie die zahlreichen Stellplätze und Garagen innerhalb des Blockes wurde nicht als störend bezeichnet, der Parksuchverkehr in den umliegenden Straßen dagegen als Beeinträchtigung der Wohnqualität kritisiert.

Da die Bedenken vieler Bürger sich grundsätzlich gegen die Nachverdichtungskonzepte richteten, konnte die Ablehnung in der Veranstaltung nicht überwunden werden.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird dennoch aus folgenden Gründen weitergeführt:

- Der Block ist mit ca. 2,8 ha Fläche in seiner Ausdehnung und Bebauungsstruktur atypisch für die Umgebung;
- in seinem Inneren liegen große, suboptimal genutzte, versiegelte Flächen;
- die Bebauung im Blockinnenbereich ist unstrukturiert, es überwiegen ein- bis zweigeschossige Nebengebäude;
- die Freiraumsituation ist unbefriedigend, die Aufenthalts- und Wohnqualität eingeschränkt;
- es besteht die Gefahr weiterer ungeordneter Bebauung (Garagen u. ä.) und Flächenversiegelung im Blockinnenraum; die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung wird dadurch beeinträchtigt und vorallem deren Entwicklung und Erweiterung verhindert.

Durch die Optimierung des Bebauungskonzeptes (Alternative 1) unter Berücksichtigung von Hinweisen aus der Bürgerbeteiligung wie:

- Größere Gebäudeabstände zur Randbebauung Uhlandstraße und Begrenzung der Höhenentwicklung
- stärkere Berücksichtigung des Wohnanteiles bei Ergänzungsbauten
- Konzept zur Reduzierung des Pkw-Berufsverkehrs in den umliegenden Straßen und im Blockinneren
- Doppelnutzung der Tiefgarage des Dienstleistungsbetriebes zusammen mit den Anwohnern

wird ein mit dem Nachbarinteressen verträglicher Nachverdichtungsprozeß möglich, der ohne Inanspruchnahme neuer Flächen auskommt und die Verbesserung der ökologischen Verhältnisse zum Ziel hat.

### **3. Entstehung des Plangebietes und heutige Situation**

#### **3.1 Städtebauliche Struktur**

Das Quartier ist als Stadterweiterung Ende des 19. Jahrhunderts (bis ca. 1913) entstanden. Mit einer Fläche von 2,8 ha unterscheidet sich der Baublock von den angrenzten Blöcken durch doppelte Größe. Bis zum 2. Weltkrieg wurde das Gebiet überwiegend von viergeschossiger Blockrandbebauung umsäumt. In der Wiederaufbauphase entwickelten sich kleine Gewerbebetriebe in den Baulücken und den Höfen. Produzierendes Gewerbe, z. B. Armaturenfabrik, Kfz-Werkstatt, Tankstelle, wirkte sich störend auf die Wohnnutzung aus. Dies führte zur Beeinträchtigung der Wohnqualität. Es folgte mangelnde Instandhaltung und partieller Verfall der Bausubstanz. Seit den 70iger Jahren wird zerfallende Bausubstanz durch Neubebauung ersetzt. Baulücken wurden geschlossen, der Blockrand zum größten Teil vervollständigt. Anlässlich rückwärtiger Neubebauung im östlichen Blockteil wurde zahlreiche Bierkeller aus ehemaliger Brauereinutzung gefunden und 1989 bauhistorisch untersucht.

Das Straßenbild der Blockränder ist geprägt durch Gebäude aus den 50iger Jahren mit den typischen Merkmalen der Bauweise der Nachkriegszeit - vorwiegend geputzte Lochfassaden. Darunter befinden sich vereinzelt Gebäude aus den 70iger Jahren und Reste der ursprünglichen Bebauung aus den Anfängen des 20. Jahrhunderts.

Fast alle Gebäude haben ein traufständiges Satteldach, die ältesten Gebäude Mansarddächer mit vorspringenden Giebeln.

Die Straßenabwicklung des Blockrandes ergibt ein homogenes, der Höhenentwicklung des Geländes angepaßtes Erscheinungsbild. Jedoch beeinträchtigen die fehlende Eckbebauung Kölnische Straße/Schenkendorfstraße und noch zu schließende Baulücken das durchgängig homogene Fassadenbild.

Der westliche Blockinnenbereich wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige untergeordnete Gebäude (Garagen, Schuppen); auf dem Grundstück Emmerichstraße 19 steht ein dreigeschossiges Wohngebäude als Hinterhaus, zwei Wohnungen befinden sich in Hintergebäuden des Grundstückes Kölnische Straße 114/114 A.

Im östlichen Blockinnenbereich befinden sich zweigeschossige Bürogebäude mit Flachdächern (fertiggestellt im Jahre 1990). Ein Bürogebäude steht auf der Grenze zu den Grundstücken Umlandstraße 3/3 A.

Trotz der raumbildenden Randbebauung wirkt der westliche Blockinnenbereich unstrukturiert. Die kleinen Höfe, die von Garagen, Schuppen oder Mauern begrenzt werden, zerschneiden den eigentlich großzügigen Innenraum.

### 3.2 Nutzung

Die geschlossenen Blockränder weisen überwiegend Wohnnutzung auf. Der Wohnungsbestand ist seit 1968 nahezu unverändert mit knapp über 200 WE, die Zahl der Bewohner hat sich jedoch von ca. 460 im Jahre 1968 auf heute ca. 350 verringert (- 24 %).

Anfang der 70iger Jahre bestanden in dem Block 15 Gewerbebetriebe, die Zahl ist heute auf 7 zurückgegangen. Der größte Dienstleistungsbetrieb beschäftigt ca. 450 Mitarbeiter, davon ca. 100 nicht am Standort. Insgesamt ist derzeit (nach Auslagerung ROM) von ca. 420 Arbeitsplätzen auszugehen.

Die Ausstattung mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäckerei, Kiosk) ist für die Versorgungssituation der Bewohner des Quartiers positiv zu bewerten.

Die Gebäude im östlichen Blockinnenbereich dienen überwiegend der Gewerbenutzung. In den 70iger Jahren setzte eine für die Verbesserung der Wohnqualität positive Entwicklung ein. Störendes, die Wohnnutzung beeinträchtigendes Gewerbe wurde durch Dienstleistungsbetriebe ersetzt.

Die Nutzung im westlichen Blockinnenbereich ist überwiegend auf das Abstellen von Fahrzeugen beschränkt (über 60 Garagen und ca. 80 Stellplätze) und wirkt sich negativ auf die Wohnqualität aus. Durch den hohen Versiegelungsgrad (Garagenschließung, Stellplätze) und geringe Grünflächenanteile wirken die kleinen Höfe monoton.

Nutzungskonflikte zwischen der Dienstleistung und der Wohnnutzung treten in Form von zeitweisen Belastungsspitzen (Parksuchverkehr) im Straßenraum auf.

Leerstehende Gebäude sind kaum vorhanden. Lediglich zwei bis drei Schuppen und das ehemalige ROM-Gebäude, Kölnische Straße 112, werden z. Z. nicht genutzt.

Die Blockrandbebauung befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Einige Gebäude weisen geringen Sanierungsbedarf auf. Im Blockinnenbereich sind ca. 40 % der untergeordneten Gebäude (Schuppen, Garagen) sanierungsbedürftig bzw. abbruchreif.

#### Bestandsdaten:

Gesamtfläche des Plangebietes:	33 370 m <sup>2</sup>
Gemischte Bauflächen:	ca. 28 351 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 5 019 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Überbaute und versiegelte Fläche (ohne öffentliche Verkehrsfläche):	ca. 19 440 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	ca. 8 910 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche Gewerbenutzung:	ca. 14 120 m <sup>2</sup>
Zahl der Arbeitsplätze:	ca. 420 A
Bruttogeschoßfläche Wohnnutzung:	ca. 15 250 m <sup>2</sup>
Zahl der Wohneinheiten (WE):	ca. 200 WE
Zahl der Einwohner (E):	ca. 350 E
Grundflächenzahl (GRZ):	ca. 0,68
Geschoßflächenzahl (GFZ):	ca. 1,18

Die Grundflächenzahl variiert zwischen 0,42 und 0,94. Die Geschoßflächenzahl variiert zwischen 0,52 und 1,79.

### 3.3 Verkehr

#### 3.3.1 Individualverkehr

Das Quartier ist durch die beiden Hauptverkehrsstraßen Kölnische Straße und Schenkendorfstraße sehr gut mit den umliegenden Stadtteilen verbunden. Die Straßen sind jedoch mit einem DTV von 13 530 bzw. 8 810 Kfz-Einheiten im Vergleich zu anderen Hauptverkehrsstraßen nicht sehr stark belastet.

Die Dimensionierung der Straßen ist ausreichend, um die Verkehrsmengen zu bewältigen. Es kommt aber aufgrund der beiden Ampeln an der Ecke Schenkendorfstraße und Ecke Uhlandstraße in den Spitzenstunden zu längeren Rückstaus, die bei einem Anstieg der Verkehrsmengen problematisch werden könnten.

Der Lkw-Anteil von 3,1 % ist für die beiden Hauptverkehrsstraßen unproblematisch. Der Anteil der Radfahrer ist gering. Dies liegt zum einen an der hohen Verkehrsdichte und zum anderen an fehlenden Radwegen, so daß die Radfahrer auf die Emmerichstraße und andere parallelverlaufende Straßen ausweichen.

Die Emmerichstraße und Uhlandstraße als Anliegerstraßen mit vorwiegender Wohnnutzung sind mit einem DTV von 1 490 und 870 Kfz-Einheiten belastet. Durch Gewerbebetriebe in benachbarten Blöcken ist der Lkw-Anteil (3,3 bzw. 3,4 %) im Ziel- und Quellverkehr in Bezug auf eine durch Wohnnutzung geprägte Straße zu hoch.

Die Wohnqualität ist aufgrund dieser Belastung eingeschränkt. Dies liegt zum einen an dem Parksuchverkehr, zum anderen werden die Uhlandstraße und die Emmerichstraße zur Umgehung der Ampel Kölnische Straße / Schenkendorfstraße in Richtung Rothenditmold genutzt. Durch die Baulücken dringen Verkehrsemissionen zusätzlich in den Blockinnenraum.

### 3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zwei Buslinien (z. Z. die Linien 10 und 27) berühren das Quartier mit Haltestellen in der Kölnischen Straße, Ecke Bismarkstraße und in der Achenbachstraße sowie an der Ecke Schenkendorfstraße / Emmerichstraße (Jugendherberge).

Die Taktfrequenz liegt bei 30 Min. bis 19.00 Uhr, zwischen 07.00 und 08.00 Uhr verkehrt die Linie 10 im 15-Minuten-Takt.

Auf der Friedrich-Ebert-Straße fahren mehrere Straßenbahnlinien. Die Haltestelle Annastraße (ca. 5 Gehminuten bis zum Plangebiet) wird von den Linien 4, 6 und 8 jeweils im 15-Minuten-Takt (bis 19.00 Uhr), die Haltestelle Bodenschwinghstraße (ca. 7 Gehminuten bis zum Plangebiet) von den Linien 4 und 8 bedient.

In der Hauptverkehrszeit Montag bis Freitag bis 19.00 Uhr ist die ÖPNV-Anbindung als gut zu bezeichnen.

### 3.3.3 Ruhender Verkehr

Je an einer Straßenseite ist in der Emmerichstraße, Umlandstraße und Schenkendorfstraße (dort nur in Höhe der Einmündung Emmerichstraße) öffentliches Parken möglich, in der Umlandstraße jedoch zum größten Teil nur auf Anwohnerparkplätzen (20 von 28). Die Kölnische Straße gestattet beidseitiges Parken auf Parkstreifen. Die Parkplätze werden sowohl von Anwohnern als auch von Mitarbeitern der Gewerbebetriebe genutzt.

Die Parkplätze sind tagsüber fast vollständig ausgelastet. Aufgrund fehlender Parkmöglichkeiten im Straßenraum kommt es zu verstärktem Parksuchverkehr und, vor allem in der Emmerichstraße, zu verkehrswidrigem Parken.

Der Blockinnenbereich weist eine hohe Anzahl von privaten Stellplätzen und Garagen auf. Hier stehen die Stellplätze ebenfalls Anwohnern und Mitarbeitern zur Verfügung. Die Auslastung ist tagsüber vor allem im östlichen Blockinnenbereich mit ca. 85 % (Mitarbeiterstellplätze) hoch, im westlichen Teil (Anwohnerstellplätze) ist sie mit 35 % gering; dieses Verhältnis kehrt sich nachts um.

Vorhanden sind gegenwärtig 400 Kfz-Abstellplätze im Plangebiet, davon:

- Im Straßenraum 86 Parkplätze (Kölnische Straße nur Nordseite),
- im westlichen Blockinnenbereich 79 Stellplätze und 62 Garagen,
- im östlichen Blockinnenbereich 80 Stellplätze und 77 Abstellplätze in einer Tiefgarage,
- am östlichen Blockrand (Kölnische Straße 108) 16 Stellplätze für Kunden.

Die hohe Auslastung der Stellplätze im Blockinnenbereich und die Überlastungstendenzen im öffentlichen Parkraum erfordern die Umorganisation des Berufsverkehrs, wenn weitere Nutzungsverdichtung im Quartier erfolgt:

Der hohe Leerstand der von Anwohnern genutzten Stellplätze im Blockinneren eröffnet Möglichkeiten, Stellplätze zusammenzufassen und diese mehrfach zu nutzen.



### 3.3.4 Fahr- und Fußwegeverbindung innerhalb des Blockes

Öffentliche Fahr- und Fußwegeverbindung sind nicht vorhanden, die Blockdurchlässigkeit ist sehr gering.

Ein privater, durch den Block führender Fahr- und Fußweg verbindet im westlichen Bereich die Schenkendorfstraße mit der Emmerichstraße. Im östlichen Teil des Blockes ist die Emmerichstraße über das Grundstück Brudershilfe mit der Kölnischen Straße verbunden. Diese Wegeverbindung wird fußläufig von Ortskundigen genutzt.

Alle übrigen Grundstücke sind mit Mauern und Zäunen abgegrenzt, so daß eine großräumige Nutzung nicht möglich ist.

### 3.4 Landschaft und Freiraum

Der Blockaußenrand ist in den Abschnitten mit älteren Geschosßbauten von Vorgärten in typischer Ausbildung eingefaßt (z. B. Hecken aus Liguster und Berberitze). Es ist jedoch ein starker Trend zur Verwendung von immergrünen Laub- und Nadelgehölzen festzustellen.

Vor den Wohngebäuden Kölnische Straße 114 bis 120 stehen drei haushohe Kastanien. Die Parkplätze vor den Gebäuden Kölnische Straße 114 und Uhlandstraße 108 sind mit kleinkronigen Bäumen überstellt.

Der größte Anteil der Freiflächen im Blockinnenbereich wird für Hauszüge, Stellplätze, Garagenhöfe und zugehörige Erschließungsflächen benutzt. Dennoch entsteht in Teilbereichen trotz des hohen Versiegelungsgrades durch den teilweise älteren Baumbestand der Eindruck von gutbegrüntem Innenhöfen.

Die Gartenflächen im Blockinnenbereich sind unterschiedlich strukturiert. Teilweise sind Obstgehölze sowie Blütensträucher und Ziergehölze zu finden, andere Flächen werden lediglich als Wäschetrockenplatz genutzt. Angebote für Kinderspielplätze sowie Sitzgelegenheiten zum zwanglosen Treff fehlen nahezu völlig.

Das Plangebiet ist auf ca. 8 910 m<sup>2</sup> (31,4 %) der Fläche mit Vegetation bedeckt. Alle übrigen Flächen sind vegetationsarm bzw. -frei (wassergebundene Wegedecke, Natursteinpflaster, Betonpflaster, Asphaltdecken, Bebauung).

Die Wohn-, Arbeits- und Freiraumnutzung wird sehr stark von den optisch-visuell erlebbaren Qualitäten des Untersuchungsraumes bestimmt. Hier ist ein starkes Gefälle von den Blockaußenrändern zum Innenbereich festzustellen. Die reizvolle ältere Blockrandbebauung ist mit älterem Baumbestand und alteingewachsenen Gärten verbunden (ca. 1 400 m<sup>2</sup> bzw. 5 % der Blockfläche), sie werden der höchsten Stufe der Landschaftsbildbewertung zugeordnet. Die Garagenhöfe und Nebengebäude (ca. 9 700 m<sup>2</sup> bzw. 34,2 % der Blockfläche) gehören zu der niedrigsten Stufe der Landschaftsbildbewertung.

Die kleinklimatische Situation ist von starker Aufwärmung und trockener Luft geprägt; Ursache ist der hohe Versiegelungsgrad im Blockinnenbereich, dadurch ist pflanzenverfügbares Wasser nur eingeschränkt verfügbar.

Der hohe Anteil vegetationsarmer bzw. -freier Flächen schränkt Aufenthalte in den Freiflächen und Kinderspielmöglichkeiten stark ein. Zäune und bauli-

che Barrieren sind für die geringe Durchlässigkeit innerhalb des Blockes verantwortlich.

Die Wohnqualität ist durch mangelnde Nutzbarkeit der Freiflächen und durch die Belastungen des Kfz-Verkehrs im gesamten Block beeinträchtigt.

### **3.5 Belastung**

#### **3.5.1 Altlasten, Altablagerungen**

Die Beteiligung fachlich zuständiger Ämter und Träger öffentlicher Belange hat zum Ergebnis: Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine Flächen bekannt, die mit Altlasten oder Altablagerungen belastet sind.

Es liegt ein Hinweis auf einen Altstandort vor. Ein Kfz-Zerlegungsbetrieb bestand in den 50iger Jahren auf dem Grundstück Kölnische Straße 110. Dieses Grundstück ist in der Vergangenheit von der Bruderhilfe neu bebaut worden. Es ist daher nicht auszuschließen, daß evtl. Verunreinigungen bei der Bebauung beseitigt worden sind. Der Grundstückseigentümer ist über die frühere Nutzung informiert, eine Kenntlichmachung des Grundstückes nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Eine Luftaufnahme vom Mai 1945 zeigt mindestens fünf Bombentrichter auf privaten Flächen im Plangebiet. Über evtl. Blindgänger und die Verfüllungsmaterialien der Bombentrichter gibt es keine Angaben, ggf. muß vom Grundstückseigentümer das Absuchen der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst veranlaßt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **3.5.2 Immissionen (Luft, Lärm)**

Nach dem Luftreinhalteplan Kassel, Teil 1, der Hess. Landesanstalt für Umwelt (HLfU) von 1984 liegt der Geltungsbereich innerhalb des immissionsbelasteten Kasseler Beckens.

Im Teil 2 (1986) wird für dichtbebaute Stadtgebiete gefordert, durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Auflassung von Baulücken und durch Begrünung von Fassaden und Dächern eine Verbesserung des Lokalklimas anzustreben.

Das Gebiet wird durch den Fahrverkehr der angrenzenden Straßen und durch die Stellplätze im gesamten Blockbereich von Abgasen und Lärm belastet. Die zeitweise auftretende Geruchsbelästigung durch Emissionen der Brauerei Kropf ist eine weitere Belastung für Anwohner und Mitarbeiter der dortigen Betriebe.

### **3.6 Zusammenfassende Bewertung**

Die Bau- und Nutzungsstruktur des Blockes bleibt hinter der Entwicklung vergleichbarer Quartiere im Stadtteil zurück.

Die Bestandsuntersuchung zeigt funktionale, gestalterische und ökologische Mängel, die mit dem bestehenden Planungsrecht, das vor allem die ungeordnete Bebauung der übergroßen Blockinnenfläche zuläßt, nicht zu beseitigen sind.

Die Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes der Innenentwicklung liegen im Plangebiet vor: Die suboptimal genutzten Flächenpotentiale im Blockinnenraum und z. T. im Blockrand bieten durch funktionale Neuordnung die Möglichkeit, bauliche Nachverdichtung bei gleichzeitiger Verbesserung ökologischer Qualität durchzuführen.

Die festgestellte gute Erreichbarkeit des Quartiers auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zum gut ausgestatteten Stadtkern ist nicht nur für die Sicherung der Wohnqualität von hoher Bedeutung, sie ist, neben Flächenverfügbarkeit, eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung der Dienstleistungsarbeitsplätze am Standort, die auch ohne Kfz auf kurzen Wegen erreichbar sind.

#### 4. Zielvorstellung

Das Gebot sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfordert die Aktivierung von Baulandreserven im Bestand. Innenentwicklung reduziert nicht nur das Siedlungswachstum nach außen in die freie Landschaft sondern ermöglicht umgekehrt die Stärkung und bessere Auslastung vorhandener Nutzungs- und Infrastruktur. Im Rahmen einer Innenentwicklung sollen im Plangebiet Möglichkeiten für geordnete Gebäudeerweiterung, Aufstockung und Neubebauung geschaffen werden. Ein Zuwachs an Wohnungen und Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor, die wegen ihres geringen Störungsgrades mit der Wohnnutzung verträglich sind, ist dadurch möglich. Das Erweiterungspotential liegt im Wohnungsbau bei etwa 65 Wohneinheiten, im Dienstleistungsgewerbe bei einer Bruttogeschoßfläche von ca. 9 900 m<sup>2</sup>.

Für die notwendige großflächige Begrünung des Blockinnenbereichs ist die Verlagerung der oberirdischen Stellplätze in Tiefgaragen Voraussetzung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass vorhandene Stellplätze und Garagen bei Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung abzubauen sind. Sie unterliegen so lange dem Bestandsschutz, bis umfassende Bau- oder Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungs- oder Neubauten eine Neuaufstellung des Stellplatznachweises auf dem Grundstück erfordern.

Um den Zuwachs an Stellplätzen zu begrenzen und gleichzeitig die Belastungen in den Anliegerstraßen zu vermindern, prüft der Dienstleistungsbetrieb Bruderhilfe ein Berufsverkehrskonzept mit Job-Tickets für seine Mitarbeiter. Die gute ÖPNV-Anbindung und zusätzliche Anreize des Arbeitgebers sowie die Vereinbarkeit mit dienstlichen Belangen sind für 2/3 der Beschäftigten Anlaß, die Bereitschaft zu einem Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel zu erklären.

Interessierten Anwohnern sollen in der Tiefgarage des Dienstleistungsbetriebes Stellplätze in Doppelnutzung (tags Mitarbeiter, nachts Anwohner) zur Verfügung stehen. Das endgültige Konzept befindet sich noch in der Planungsphase.

#### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht vor, die Baulücken im Blockrand (vier- und fünfgeschossig) zu schließen, niedrige Gebäude im Innenbereich aufzustocken bzw. mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden zu ergänzen. Im Rahmen des geltenden Baurechtes sind Dachgeschoßausbauten möglich.

Die Eckbebauung Kölnische Straße/Uhlandstraße ist zur Kölnischen Straße fünfgeschossig vorgesehen mit Anpassung an die Höhe des Hauses Kölnische

Straße 114, zur Uhlandstraße sollen vier Geschosse mit Anpassung an die benachbarte Wohnbebauung möglich sein.

Durch die Aufstockung vorhandener Gebäude kann nachverdichtet werden, ohne Freiflächen dafür in Anspruch nehmen zu müssen. Um den Freiflächenanteil noch zu erhöhen, wird der auf der Grenze zu den Grundstücken Uhlandstraße 3/3 A stehende zweigeschossige Pavillon abgebrochen.

Der Schließung der Baulücke Kölnische Straße 112 folgen in nördlicher Richtung bis zur Emmerichstraße drei Querriegel, die mit einer transparenten, vollständig verglasten Erschließungsachse verbunden sind.

Die vorhandene zweigeschossige Hofbebauung wird von dem mittleren und nördlichen Querriegel überbaut. Durch die Anordnung der Baukörper in ost-westlicher Richtung und größeren Abständen als in der Hess. Bauordnung vorgeschrieben, ist die Belichtung der Wohngebäude an der Uhlandstraße weiterhin gewährleistet.

Die Bauhöhe der Querriegel fällt von Westen nach Osten: Östlich der Erschließungsachse sind Gebäude dreigeschossig mit zurückgesetzten Dach, an der westlichen Seite viergeschossig mit ausgebautem Dach möglich. Die Trauf- und Firsthöhen werden durch Festsetzungen begrenzt.

Bedingt durch die Bebauung auf der westlichen Grundstücksgrenze erhalten die Giebelseiten der drei Querriegel Brandwände, an die auf den benachbarten Grundstücken angebaut werden kann. Das im westlichen Blockinnenbereich vorhandene dreigeschossige Wohnhaus kann in nördlicher und südlicher Richtung erweitert werden. Die Realisierung der rückwärtigen Bebauung einschl. Tiefgaragen ist auf den teilweise sehr großen Grundstücken weitgehend unabhängig voneinander möglich.

Die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über die Gebäudedurchgänge bzw. -durchfahrten von der Kölnischen Straße und der Emmerichstraße. Dazu sind, je nach Entwicklung der Eigentumsverhältnisse, Wege-rechte erforderlich, die im Plan durch die Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden.

#### **4.2 Landschaft und Freiraum**

Im Blockinnenbereich entsteht ein begrünter Freiraum. Das Konzept sieht eine durchgängig begrünte Zone im gesamten Blockbereich vor, die mit den Mieter- und Wohngärten eine zusammenhängende Landschaft bildet.

Die Flächen sollen als Gartenräume mit Bäumen und abwechslungsreicher Bepflanzung gestaltet, die Wege mit wassergebundener Decke bzw. mit Pflaster versehen werden. Ein großer Teil der Grünanlagen befindet sich auf offener Bodenfläche, die Tiefgaragen sind zu überdecken und in die Grüngestaltung einzubeziehen.

Für die Bepflanzung privater Freiflächen wird eine Baum- und Strauchauswahlliste als Empfehlung in den Plan aufgenommen.

## 5. Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Kommunalen Entwicklungsplan KEP-Zentren liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an einem dezentralen Standort. Aus diesem Grund werden im Kern-, Misch- und Allgemeinen Wohngebiet die Einzelhandelsverkaufsflächen begrenzt auf maximal:

- 600 qm periodischer Bedarf;
- 400 qm aperiodischer Bedarf.

Die Summe aller Verkaufsflächen darf im Geltungsbereich 1 500 qm nicht überschreiten.

#### 5.1.1 Kerngebiet

Das festgesetzte Kerngebiet (MK) soll vorallem der Unterbringung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung dienen.

Die im MK zulässigen Gebäude sind durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern, und durch Festsetzung der max. Höhe der Gebäudeteile bei Flachdachgebäuden, in ihrer Höhenentwicklung und Dachgestaltung der jeweils benachbarten Bebauung angepaßt.

Höhenfestsetzungen gelten auch für die Gebäude im Blockinnenbereich: Die Belichtungssituation der vorhandenen Bebauung an der Umlandstraße soll durch den engen Festsetzungsrahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) höchstmögliche Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 ist aufgrund des städtebaulichen Konzeptes auf 0,9 begrenzt. Sie ist in dieser Höhe jedoch erforderlich, um die notwendige Erweiterung der Bürogebäude und der Tiefgarage auf dem Eckgrundstück durchführen zu können. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) liegt mit 2,4 unter dem möglichen Höchstwert 3,0.

In dem MK-Gebiet werden Vergnügungsstätten und Spielhallen, Tankstellen und Parkhäuser ausgeschlossen.

Diese Einschränkungen sind notwendig, weil die nutzungsspezifischen Eigenheiten dieser Anlagen (intensiver Individualverkehr und Störungsgrad) unvereinbar mit der benachbarten Wohnnutzung sind.

#### 5.1.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet (MI) soll sowohl die vorhandene Wohnnutzung als auch nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe erhalten und Möglichkeiten für begrenzte bauliche Erweiterungen auf den suboptimal genutzten Grundstücken (Baulücken) anbieten.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Spielhallen und Vergnügungsstätten sind unzulässig, um das Störungspotential für die Wohnnutzung möglichst gering zu halten.

Teile des Mischgebietes sind besonders gekennzeichnet (MI1). Dort ist zur Erhaltung der Wohnnutzung und um die Nutzungsmischung Wohnen/Gewerbe im gesamten Baublock zu stabilisieren oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig.

MI und MI1 sind in Bereiche unterschiedlicher Festsetzungen gegliedert: Die Grundflächenzahl reicht von 0,4 bis 0,6 und ist jeweils an den Bestandsziffern der Blockrandbebauung orientiert.

Die Baulücken, vorallem die städtebaulich bedeutsame Situation Ecke Kölnische Straße / Schenkendorfstraße, sollen geschlossen werden, mit Ausnahme der aus gestalterischen und ökologischen Gründen erhaltenswerten Öffnung Ecke Emmerichstraße / Uhlandstraße.

Die Schließung der Baulücken und die Fortführung der viergeschossigen Blockrandbebauung erfordern eine hohe Ausnutzung der Eckgrundstücke, verbunden mit einer deutlichen Überschreitung des Höchstwertes der Geschößflächenzahl in Mischgebieten (1,2 gem. § 17 BauNVO) bis zu dem Wert 2,4. Eine Überschreitung ist auch im übrigen Blockrand bis zu dem Wert 1,8 notwendig, um die Struktur der ursprünglichen Gründerzeitbebauung zu erhalten.

Ausgeglichen werden diese Überschreitungen im wesentlichen durch die Neuordnung des Blockinnenbereiches mit erheblichen Flächenentsiegelungen, Begrünungsmaßnahmen und der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in begrünte Tiefgaragen.

### **5.1.3 Allgemeines Wohngebiet**

In Verlängerung der geplanten Bürogebäude ist im westlichen Blockinnenbereich eine Grenzbebauung mit drei Bauköpfen möglich. Das vorhandene dreigeschossige Hintergebäude (Emmerichstraße 19) ist in nördlicher und südlicher Richtung mit Anbaumöglichkeiten versehen.

Insgesamt kann im Blockinneren ein kleines Quartier entstehen, das zur Vermeidung von Störungen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Die Nutzungsziffern orientieren sich mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 an den Höchstwerten der BauNVO.

Die ausschließlich wohngenutzten Grundstücke Uhlandstraße Nr. 3 - 11 und Emmerichstraße Nr. 17 und 17 A werden zur Sicherung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Erhaltung der geschlossenen Blockrandbebauung ist auf diesen Grundstücken die Überschreitung der Höchstwerte der Grundflächenzahl (0,4 gem. § 17 BauNVO) und der Geschößflächenzahl (1,2 gem. § 17 BauNVO) notwendig. Die zulässige GRZ wird auf 0,45 bzw. 0,5 begrenzt, die GFZ bis zum Wert 1,8 möglich.

Oberhalb der Erdgeschosse ist im Allgemeinen Wohngebiet nur Wohnnutzung zulässig; die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise möglich; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **5.1.4 Immissionsschutz**

Die Bebauung an der Kölnischen Straße und an der Schenkendorfstraße ist durch Verkehrslärm belastet. Die auf Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens für Lärm-Immissionen geschätzten Werte übersteigen die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Schallschutz im

Städtebau) für Mischgebiete (tags 60 dB, nachts 50 dB) um 6 dB, im Kreuzungsbereich bis 9 dB.

In den Bebauungsplan wird deshalb die Festsetzung aufgenommen:  
In Gebäuden, die innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten lärmbe-  
lasteten Zonen errichtet werden, müssen bauliche Vorkehrungen getroffen  
werden, die den zu erwartenden Lärmpegel in den Innenräumen unter die  
zulässigen Höchstwerte senken (z. B. Lärmschutzfenster).

Um das Betreiben chemischer Reinigungen mit deren möglichen Beeinträchti-  
gungen für die Wohnnutzung zu unterbinden, werden Anlagen, die unter die  
Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlen-  
wasserstoffen (2. BImSchV) fallen, durch Festsetzungen ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit für Kassel relativ hohen  
Schadstoffbelastungen (Untersuchungsgebiet nach § 44 Bundesimmissions-  
schutzgesetz).

Um die Belastung für die lufthygienische Situation möglichst gering zu hal-  
ten, ist die Neueinrichtung von Verbrennungsanlagen für Öl und feste  
Brennstoffe unzulässig.

Als Ersatz ist im Gebiet die Versorgung mit Gas gesichert. Die Fernwärme-  
leitung reicht bis an den Rand des Plangebietes.

#### 5.1.5 Strukturdaten (Bestand und Neuplanung)

Gesamtfläche des Plangebiets:	33 370 m <sup>2</sup>
Baugebiete, Gesamtfläche:	ca. 28 351 m <sup>2</sup>
Kerngebiet (MK):	ca. 5 606 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI):	ca. 13 526 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA):	ca. 9 219 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	ca. 5 019 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche (GRZ 1):	ca. 15 810 m <sup>2</sup>
Überschreitungsmöglichkeit GRZ 1 um 50 % bis max. 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2):	ca. 5 184 m <sup>2</sup>
Summe GRZ 1 und GRZ 2	ca. 20 994 m <sup>2</sup>
Bruttogeschößfläche (Vollgeschosse):	ca. 44 992 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ 1):	0,56
Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2):	0,18
Summe GRZ 1 und GRZ 2	0,74
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,59

möglicher Zuwachs Wohneinheiten (WE)  
Blockinnenbereich: ca. 40 WE  
Blockrand: ca. 25 WE  
Gesamt: ca. 65 WE

möglicher Zuwachs Einwohner (E)  
Blockinnenbereich: ca. 80 E  
Blockrand: ca. 50 E  
Gesamt: ca. 130 E

möglicher Zuwachs Wohnfläche (BGF)  
Blockinnenbereich: 3 740 m<sup>2</sup>  
Blockrand: 2 010 m<sup>2</sup>  
Gesamt: 5 750 m<sup>2</sup>

möglicher Zuwachs Gewerbefläche (BGF)  
Blockinnenbereich: ca. 9 180 m<sup>2</sup>  
Blockrand: ca. 700 m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca. 9 880 m<sup>2</sup>

möglicher Zuwachs Arbeitsplätze: ca. 400

Bestand und Zuwachs Bruttogeschossflächen (BGF):

	Wohnen	Gewerbe
Bestand	15 250 m <sup>2</sup>	14 120 m <sup>2</sup>
Zuwachs	5 750 m <sup>2</sup>	9 880 m <sup>2</sup>
Summe	21 000 m <sup>2</sup>	24 000 m <sup>2</sup>

## 5.2 Erschließung / Versorgung

### 5.2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für das im Blockinnenbereich liegende allgemeine Wohngebiet ist zur Erschließung der Gebäude und für Notfallsituationen eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist an zwei Stellen mittels vorhandener Öffnungen in der Blockrandbebauung möglich: Emmerichstraße 19 und , Kölnische Straße 114 A.

Da die Stellplätze im Blockinnenbereich abgebaut werden sollen, wird sich die Nutzung des Fahrrechtes auf reine Andienungs- und Notfallfahrten beschränken.

Die Festsetzung enthält die Möglichkeit, bei Gestaltung der Freiflächen die Lage der belasteten Flächen dem Entwurf anzupassen.

### 5.2.2 Ruhender Verkehr

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, oberirdische Stellplätze zugunsten einer besseren Freiflächennutzung und zur Reduzierung der Emissionen abzubauen und stattdessen in Tiefgaragen unterzubringen. Die Neuerrichtung oberirdischer Stellplätze und selbständiger Garagen ist deshalb unzulässig.



Im östlichen Blockteil soll die bestehende Tiefgarage mit derzeit 77 Stellplätzen erweitert und künftig ca 290 Stellplätze enthalten. Darin ist der Abbau der rund 80 oberirdischen Stellplätze ebenso enthalten wie der Zuwachs durch Erweiterung der Gewerbeflächen. Die Kapazität der TG ist für den Fall bemessen, daß der Stellplatzzuwachs durch die Einführung von Job-Tickets für Arbeitnehmer begrenzt wird (nicht nachgewiesene Stellplätze sind dann abzulösen). Ohne diese Begrenzung wird die Kapazitätserhöhung der TG durch eine weitere Ebene bzw. der Nachweis an anderer Stelle notwendig.

Für die Bewohner der Uhlandstraße stehen als Kfz-Abstellplätze z. Z. nur die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Künftig sollen in der Tiefgarage des Dienstleistungsbetriebes, nach Erstellung eines Sicherheitskonzeptes, Stellplätze für die Anwohner in Doppelnutzung mit den Mitarbeitern zur Verfügung stehen.

Die Neuordnung, bauliche Verdichtung und ökologische Umgestaltung des westlichen Blockteiles kann nur durch die Anlage weiterer Tiefgaragen, ggf. in Gemeinschaftsnutzung Anwohner und Gewerbe, erfolgen. Die vorhandenen ca. 140 oberirdischen Stell- und Garagenplätze sollen darin ebenso untergebracht werden, wie die ca. 90 notwendigen Stellplätze aufgrund von Erweiterung und Neubebauung. Dadurch erhöht sich die Zahl der erforderlichen Tiefgaragenplätze im westlichen Blockteil auf ca. 230, insgesamt werden es rund 530 im gesamten Block sein.

Werden Tiefgaragen zum Stellplatznachweis mehrerer Baugrundstücke geplant, ist in den textlichen Festsetzungen vorgesehen, daß bei Berechnung der GRZ Flächenanteile der Tiefgarage jeweils dem Grundstück anzurechnen sind, für dessen Stellplatznachweis die Fläche notwendig ist. Dadurch soll die Überschreitung der Nutzungsziffern auf den Grundstücken vermieden werden, auf denen die Tiefgarage ganz oder teilweise errichtet wird.

Innerhalb der Blockrandgebäude sind Garagennutzungen weiterhin möglich.

### **5.2.3 Fuß- und Radwege**

Die Fußwege der den Block umgebenden Straßen sind ausreichend dimensioniert.

Die Verbesserung der Situation für den Fahrradverkehr in der Kölnischen Straße und der Schenkendorfstraße ist Bestandteil langfristiger Verkehrsplanung.

### **5.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Quartiers durch Bus und Straßenbahnlinien ist gut.

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

Die erforderlichen Leitungen für Gas, Wasser, Abwasser, Strom und Fernmeldedienste sind am Blockrand vorhanden.

Zur Ver- und Entsorgung der Neubauten im westlichen Blockinnenbereich ist eine Fläche für die Belastung mit Leitungsrechten vorgesehen.

### 5.3 Grünstrukturen / Freiraumkonzept

Die geplanten Grünflächen im Plangebiet sind unterschiedlich strukturiert. Die im Blockinnenbereich vorgesehenen, durch Hecken und Zäune abgegrenzten Mieter- und Privatgärten vermitteln zusammen mit dem intensiv begrünten Gartenräumen der Hofbebauung das Gesamtbild eines durchgängig begrünten Stadtgartens. Das Grünkonzept wird ergänzt durch Dachbegrünung auf den Tiefgaragen und den niedriggeschossigen Wohn- und Bürogebäuden sowie Kletterpflanzen an Fassaden und Müllboxen.

#### 5.3.1 Grünfläche des Dienstleistungsbetriebes

Die Freiflächen auf dem Grundstück des Dienstleistungsbetriebes dienen

- der flußläufigen Erschließung der einzelnen Bürotrakte;
- der Feuerwehr als Zufahrt mit Wendeschleife;
- als Pausengrün mit Sitzgelegenheiten unter schattenspendenden Bäumen sowie auf besonnten Plätzen;
- zum Klimaausgleich für die geplante Bebauung.

Als Gestaltungselemente kommen vorzugsweise großkronige Bäume, Strauchgruppen sowie bodendeckende Gehölze und Stauden in Betracht. Die Anlage von Rasen ist aufgrund der Lärmemissionen bei Pflegearbeiten und wegen des wasserdurchlässigen Untergrundes nur bedingt geeignet.

Ein großer Teil der Begrünung wird auf der geplanten Tiefgarage realisiert. Für Gehölze soll die Erdüberdeckung minimal 1 m, bei Rasenflächen minimal 0,3 m betragen.

Die Fußwege und befahrbaren Flächen werden mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Natursteinpflaster, fugenreiches Betonpflaster mit Abstandsnoppen oder wassergebundener Decke hergestellt. Dies gilt auch auf dem Bereich der Tiefgarage.

#### 5.3.2 Mieter- und Wohngärten

Im westlichen Teil des Blockes ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden mit ergänzenden mehrgeschossigen Gebäuden am Blockrand sowie im Blockinneren. Die an die Wohngebäude direkt anschließenden Freiflächen sind für private Gärten vorgesehen. Die Erschließung erfolgt einerseits von den Gebäuden, andererseits von den Grünflächen des Blockinneren. Die Gärten können mit Hecken, berankten Zaunanlagen oder Staketenzäunen eingefriedet werden.

Die Flächenbefestigung für Terrassen, Sitzplätze und Wege soll auf ein Minimum beschränkt werden (maximal 25 %) und nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Auf den nichtüberbauten Flächen und Tiefgaragenüberdeckungen ist je 200 m<sup>2</sup> Grundfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die vorhandenen großen Laubgehölze sind soweit als möglich zu erhalten. Die Wege- und Fahrflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Die Erhaltung und Benutzung von Garagen oder Pkw-Stellplätzen soll nach vollständiger Fertigstellung der vorgesehenen Tiefgaragen Zug um Zug entfallen.

### **5.3.3 Vorgärten**

Die Vorgärten sollen mit der Pflanzung von Gehölzen in ihrer stadtoökologischen und -gestalterischen Wirkung aufgewertet werden. In den Vorgärten mit größerer Tiefe (Kölnische Straße und Emmerichstraße) kann der Anteil von Bäumen noch deutlich erhöht werden. Dagegen sollten an der Uhlandstraße und der Schenkendorfstraße mit geringerer Tiefe der Vorgärten nur Großsträucher oder ausgesprochen schmalkronige Bäume zusätzlich eingebracht werden. Die Befestigung ist auf die Grundstückszufahrten und -zugänge zu beschränken und in dem bisherigen Umfang zu sichern.

### **5.3.4 Dachbegrünung**

Auf den vorhandenen und geplanten Satteldächern der Blockrandbebauung ist eine Dachbegrünung kaum realisierbar und aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Dagegen soll auf Flachdächern ein- bis dreigeschossiger Neubebauung im Blockinneren eine extensive Begrünung aus ökologischen und gestalterischen Gründen erfolgen.

Die ebenerdigen Flächen über den geplanten Tiefgaragen sollen aufgrund der stärkeren Erdüberdeckung eine intensive Begrünung erfahren. Damit werden weitgehend die nachteiligen Wirkungen von Flächenversiegelungen durch Bebauung aufgehoben. Die Klimaausgleichsfunktion mit Hilfe der Vegetation sowie die weitgehende Aufnahme von Niederschlägen ist möglich.

### **5.3.5 Fassadenbegrünung**

Um eine bessere Klimatisierung geplanter und vorhandener Gebäude mit natürlichen Mitteln zu erzielen, ist die Begrünung von fensterlosen Wänden sowie an Müllboxen und anderen geschlossenen Bauteilen mit selbstklimmenden Pflanzen vorgesehen. Darüber hinaus wirken die begrünten Wände als Staubfilter und tragen zur besseren optischen Einbindung der Gebäude bei.

### **5.3.6 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum**

Die lückenhafte Bepflanzung in der Kölnischen Straße wird durch großkronige Bäume (Kastanien) ergänzt.

## **5.4 Eingriff - Ausgleich**

Der Nachweis des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan geführt. Im folgenden wird der Nachweis zunächst quantitativ aufgestellt. Im Anschluß ist ein qualitativer Nachweis beschrieben.

5.4.1 Bilanz

Flächenbezeichnung	Bestand		Planung <sup>1)</sup>		Veränderung	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche.	28 351	100,00	28 351	100,00	-	-,-
Grünfläche ohne Wege, ebenerdig	8 910	31,43	12 541	44,23	+3 629	+ 12,80
Gründach nicht in vorheriger Position enthalten	-	-	(3 050)	(10,75)	+3 050	+ 10,75
Summe Grünflächen ebenerdig + Dachbegrünung	-	-	(15 591)	(54,98)	(+6 679)	(+ 23,55)
Bebaute Fläche	9 758	34,42	15 810	55,76	-3 681	- 12,80
Garagen, versiegelte Zufahrten, Wege usw.	9 683	34,15				
Rechtlich zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bei Planung			5 184	18,29		
Bebaute u. versiegelte Fläche (Max. bei Planung)	19 441	68,57	20 994	74,05	+1 533	+ 5,47
Grünfläche bei maximaler Überschreitung der GRZ (incl. Gründach auf Tiefgaragen)	8 910	31,43	10 404	36,07	+1 492	+ 5,27

<sup>1)</sup> In der Spalte "Bebaute Fläche" liegen die jeweils festgesetzten GRZ-Höchstwerte der Flächenermittlung zugrunde. Die "rechtlich zulässige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ" (§ 19 Abs. 4 BauNVO 1990) beträgt, außer im MK-Gebiet, 50 % der GRZ bis zur "Kappungsgrenze" 0,8.

Nach der vorstehenden Bilanzierung verbessert sich der Grünflächenanteil im Bebauungsplanentwurf inklusiv der Dachbegrünung um 23,55 %. Wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine rechtlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl vorgenommen, wird immer noch, inklusiv der begrünten Tiefgaragen und Dachflächen, eine Steigerung des Grünflächenanteiles um 5,27 % gegenüber dem Bestand erreicht.

#### 5.4.2 Boden- und Wasserhaushalt

Die geplante Umgestaltung vor allem des Blockinneren verbessert den Boden- und Wasserhaushalt erheblich. Durch die Mehrung der Grünflächen nach Bau der Tiefgaragen und Beseitigung der ebenerdigen Parkplätze und Garagenbauten im Innenhof wird der Anteil der offenen Bodenflächen erheblich größer. Selbst für die mit einer Tiefgarage unterbauten Flächen und der darüberliegenden Vegetationsebene entstehen günstigere Verhältnisse für die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen sowie die Vegetation im Vergleich zum jetzigen Zustand (knapp 50 % Grünfläche gegenüber derzeit 31 %).

#### 5.4.3 Klima

Mit der Erhöhung der begrünten Freiflächen und besonders mit der Pflanzung von großkronigen Bäumen wird eine günstigere kleinklimatische Wirkung im Blockinneren erzielt. Die Erhöhung der Luftfeuchte, Vergrößerung des Anteils beschatteter Flächen sowie die erhöhte Staubsedimentation mit Hilfe von Rasen- und Gehölzflächen verbessern das Klima im Blockinneren gegenüber dem derzeitigen Zustand sehr wesentlich.

Die Schließung der Baulücken insbesondere im Südwesten schränkt die Schadstoffimmissionen (Abgase des Kfz-Verkehrs) von der Kölnischen Straße und Schenkendorfstraße ein. Gleichzeitig wird aber damit die Durchblasbarkeit des Blockinneren eingeschränkt. Durch die Erhöhung des Grünanteiles und daraus resultierender thermischer Unterschiede entstehen Turbulenzen im Blockinneren, die den Luftaustausch begünstigen.

#### 5.4.4 Vegetation und Fauna

Die Verwendung von heimischer standortgerechter Vegetation (Bäume, Sträucher, Stauden und Bodendecker sowie Rasen) geht einher mit der Beseitigung von standortfremden Vegetationsbeständen. Damit ist eine geringere Anfälligkeit gegen Krankheiten und Schadinsekten verbunden. Das Erscheinungsbild wird freundlicher, dem Lauf der Jahreszeiten folgend abwechslungsreicher und bietet heimischer Fauna neuen Lebensraum. Die Erhaltung der vorhandenen Großbäume im Blockinneren und in den Vorgartenbereichen ist gewährleistet.

#### 5.4.5 Landschafts- und Stadtbild

Mit den baulichen Ergänzungen und den damit verbundenen Grünflächen wird das Landschafts- und Stadtbild deutlich aufgewertet.

#### 5.4.6 Freiraumbezogene Erholung

Die Aufenthaltsqualität im Blockinneren wird durch die Herausnahme des Parkverkehrs hinsichtlich der abnehmenden Belastungen und besseren Gestaltungsqualitäten deutlich aufgewertet. Hinzu kommt eine Erweiterung des Freiraumangebotes für Gemeinschaftsnutzungen (Sitzplatz, Spielangebote) für die blockinterne Erholungsnutzung. Hierfür waren bislang wenige Angebote vorhanden.

Auch die privaten Grünflächen erfahren durch eine Beruhigung des Blockinneren (Herausnahme des Parkverkehrs) eine wesentliche Qualitätssteigerung.

#### **5.4.7 Zusammenfassende Wertung**

Trotz einer geringen Erhöhung der GRZ von 0,68 im Bestand auf 0,74 als Höchstwert und einer möglichen Steigerung der GFZ von derzeit 1,18 auf 1,59 bezogen auf den gesamten Block wird eine deutliche quantitative und qualitative Verbesserung der Freiraumstruktur erreicht.

Der Eingriff ist auch dann ausgeglichen, wenn die vollständige Ausschöpfung der rechtlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit vorgenommen wird.

### **6. Fachplan Landschaft nach § 4 HENatG**

#### **6.1 Eingriffsminimierung**

Im Landschaftsplan ist eine Bewertung der drei Alternativen enthalten, die Gegenstand der vorgezogenen Bürgerbeteiligung waren (s. Nr. 2.8). Die Alternative 1 stellt danach den geringsten Eingriff dar:

- Es wird darin am stärksten auf den Baum- und Freiflächenbestand Rücksicht genommen.
- Im südwestlichen Quadranten entstehen Räume, die für die Entwicklung von halböffentlichen Grünflächen genutzt werden können. Bei der angestrebten hohen Nutzungs- und Bewohnerdichte muß der Anlage und Gestaltung halböffentlicher Freiräume eine sehr hohe Bedeutung beigemessen werden.
- Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in dieser Alternative für die Bebauung des Blockinneren am günstigsten einzustufen, sie sind im weiteren Entwurf noch verbessert worden.

#### **6.2 Ziele des Landschaftsplanes und ihre Übernahme in den Bebauungsplan**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele des Landschaftsplanes berücksichtigt und als Festsetzungen integriert worden:

1. Sicherung des vorhandenen Altbaumbestandes, Ergänzung der Baumpflanzungen an den Straßen bzw. in den Vorgärten, Rücknahme der standortfremden Nadelholzbestände.
2. Gliederung der Freiflächen in privat und halböffentlich nutzbare Freiräume, Schaffung von Spiel- und Erholungsangeboten im Freiraum für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.
3. Schließung der Gebäudezeile auf der Südseite zur Minimierung der Emissionen von der Kölnischen Straße, Beibehaltung der Öffnungen zur Emmerichstraße.
4. Schaffung von wasserdurchlässigen Belägen für die Verbesserung der Standortbedingungen der Vegetation.
5. Auffangen von Niederschlägen, teilweise Versickerung, Verwendung für weniger qualifizierte Anforderungen.
6. Verbesserung der klimatischen Verhältnisse durch Einsatz von Dachbegrünung auf allen Neubauten und intensive Berankung von geschlossenen Fassadenflächen.

7. Ausweisung von ungestörten Bereichen, die der natürlichen Entwicklung von Fauna und Flora zur Verfügung stehen.
8. Aufhebung der Mauern und Zäune, mind. jedoch Schaffung von Durchlässen für Kleinsäuger.
9. Extensivierung der Pflege von Rasenflächen.

Zu 1.: Durch Erhaltungs- und Pflanzfestsetzung sind die wichtigsten Bäume gesichert bzw. Ergänzungen vorgesehen, Nadelhölzer sind durch Pflanzfestsetzung "Laubbaum" überplant.

Zu 2.: Freiflächen sind generell zu begrünen, die Versiegelungsmöglichkeiten sind begrenzt. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind bei Neuplanungen auf den Freiflächen unzulässig. Die halböffentliche Nutzung im westlichen Blockinnenbereich ist von den Nutzern nicht gewünscht. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind deshalb auf ein Minimum reduziert, Einfriedungen auch im Blockinnern zulässig. Die weitergehende Festsetzung "private" bzw. "öffentliche Grünfläche" hätte zur Folge, daß diese Flächen nicht zum Baugebiet gehören und bei der Berechnung der Ausnutzungsziffern entfallen; damit wäre die Bebauung im Blockinnenbereich nicht mehr möglich.

Zu 3.: Die Blockränder können geschlossen werden, die Öffnung Emmerichstraße / Ecke Uhlandstraße ist planungsrechtlich gesichert. Aus städtebaulichen Gründen ist die Aufstockung des eingeschossigen Gebäudes auf dem Grundstück Emmerichstraße 29 zulässig.

Zu 4.: Entsprechend textliche Festsetzung Ziff. 6.1 sind bei Befestigungen nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

Zu 5.: Das ablaufende Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwerten. Die Verwendung von Grauwasser für die Toilettenspülung kann zugelassen werden. Die Versickerung auf den Grundstücken ist grundsätzlich möglich, aber von den jeweiligen Bodenverhältnissen abhängig.

Zu 6.: Dieses Ziel wird durch die Festsetzung Nr. 6.4 weitgehend gesichert. Dachbegrünungen sind auf Tiefgaragen und auf ein- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach vorgesehen, da sie auf niedrigen Gebäuden ökologisch wirksam werden.

Zu 7.: Ungestörte Bereiche sind aufgrund der Nutzungsdichte im Baublock nur schwer zu entwickeln. Die Festsetzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern soll dazu beitragen.

Zu 8.: Einfriedungen sind aus Materialien zu errichten, die für Kleinsäuger durchlässig sind. In Vorgärten sind aus gestalterischen Gründen niedrige Mauern bis 0,4 m Höhe zulässig.

Zu 9.: Auf diese Forderung ist bei der Aufstellung des Landschaftsplanes verzichtet worden, da der Vollzug einer solchen Festsetzung kaum zu überprüfen ist.

**7. Bodenordnung**

Die Baugebietsflächen sind vollständig im privaten Eigentum. Die Bebauung des allgemeinen Wohngebietes einschließlich der Errichtung von Tiefgaragen im westlichen Blockinnenbereich kann zur Änderung von Grundstücksgrenzen führen.

Eine Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich.

**8. Kosten und Finanzierung**

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

gez. Bergholter  
Baudirektor

Kassel, 21.12.1993/28.07.1994