

Bebauungsplan Nr. II / 31  
Ziegelstraße / Wilhelmshöher Allee  
1. Änderung

Begründung  
08.07.2002



---

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
<b>0</b>	<b>Anlaß und Ziele des Bebauungsplans</b>	4
<b>1</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	5
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
2.1	Kommunale Entwicklungsplanung	6
2.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	6
2.3	Schutzgebiete	6
2.4	Satzungen	7
2.5	Gutachten und Hinweise	7
2.6	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	10
2.7	Wettbewerbsverfahren	11
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung</b>	
3.1	Bestand und Nutzungsgeschichte	13
3.2	Umweltbericht - allgemeine Vorprüfung	13
3.3	Topografie und Freiflächenstruktur	14
3.4	Boden und Wasserhaushalt	15
3.5	Klima / Lufthygiene	16
3.6	Biotopwert	17
3.7	Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 3 (2) Nr. 1-9 HENatG	17
3.8	Landschaftsbild und Erholungswert	17
3.9	Erschließung	18
<b>4</b>	<b>Planungsziele</b>	
4.1	Stadtentwicklung und Städtebau	20
4.2	Erschließung und Verkehr	21
4.3	Landschaftsplanerische Entwicklung	21

---

---

<b>5</b>	<b>Planungsinhalte und Umsetzung</b>	
5.1	Nutzung und Bebauung	23
5.1.1	WA 1 Allgemeines Wohngebiet	23
5.1.2	WA 2 Allgemeines Wohngebiet	24
5.1.3	MI 1 Mischgebiet	24
5.1.4	MI 2 Mischgebiet	26
5.1.5	MI 3 Mischgebiet	27
5.1.6	Werbeanlagen	27
5.1.7	Strukturdaten	28
5.2	Erschließung und Verkehr	29
5.2.1	Öffentliche Verkehrsflächen	29
5.2.2	Innere Erschließung	29
5.2.3	Ruhender Verkehr	30
5.2.4	Wegerechte	30
5.3	Ver- und Entsorgung	30
5.4	Immissionsschutz	31
5.5	Landschaftsplanung und Grünordnung	31
5.5.1	Beschreibung der Planungsinhalte	31
5.5.2	Darstellung und Bewertung der Eingriffe	32
5.5.3	Artenverwendungsliste	35
5.5.4	Übernahmen	36
<b>6</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>Gesamtabwägung</b>	<b>41</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>Überschlägig ermittelte Kosten</b>	<b>42</b>

---

## 0 **Anlaß und Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 11.06.2001 die Aufstellung eines Bebauungsplanes als 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/31 Ziegelstraße / Wilhelmshöher Allee beschlossen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Ansiedlung von Büro- und Mischnutzungen einschließlich eines Einzelhandelsbetriebes mit bis zu 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Parkhauses im nördlichen Teil des Plangebietes, sowie die Arrondierung des Wohnquartiers an der Ziegelstraße.

Seit der Verlagerung des Betriebes der Firma Opel in das Industriegebiet Waldau steht die städtebauliche Neuordnung und Bebauung auf dem 1,23 ha großen ehemaligen Betriebsgelände an. Der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II/31 war in einzelnen Teilen stark auf die Bedürfnisse des Gewerbebetriebes abgestellt und ist durch die veränderte Situation insoweit nicht mehr zur Sicherung der künftigen städtebaulichen Entwicklung geeignet.

Der zu ändernde Bebauungsplan soll die oben genannten Nutzungen ermöglichen und genügend Spielräume für unterschiedliche Nutzungskombinationen, Betriebsgrößen sowie die Bildung selbständiger Teilgrundstücke zulassen. Neben der Umsetzbarkeit konkreter Entwicklungsziele von potentiellen Investoren soll das städtebauliche Konzept auch anpassungsfähig an zukünftige Entwicklungen sein.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluß und die weitere Planung ist ein städtebauliches Konzept, das in Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Stadtgestaltung und Bauförderung und Dipl.-Ing. Pia Nürnberger als Quintessenz verschiedener in der Vergangenheit vorgelegter Entwürfe erarbeitet wurde. Das Plangebiet wird zu großen Teilen von einem Vorhabenträger auf dieser Grundlage entwickelt werden; die Sicherung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes und dessen Durchführung erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 2,14 ha liegt südlich der Wilhelmshöher Allee im Stadtteil Wehlheiden und wird von Schönfelder und Ziegelstraße eingegrenzt. Östlich grenzen Freiflächen und Gebäude der Gesamthochschule Kassel an. Der südliche Teil des Plangebietes gehört zum historischen Ortskern von Wehlheiden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

**Im Norden** durch die Wilhelmshöher Allee, einschließlich eines ca. 11,5 m breiten Streifens der Straßenparzelle Flurstück 57/29;

**im Osten** durch den östlichen Wegerand eines öffentlichen Fuß- und Radweges Flurstück 86/12;

**Im Südosten** durch die Ziegelstraße und die südöstlich an die Straßenparzelle angrenzenden privaten Flurstücke sowie im Bereich des Parkplatzes einschließlich eines ca. 8 m breiten Streifens der Straßenparzelle Flurstück 122/15;

**Im Süden** durch die Gräfestraße einschließlich eines ca. 3,5 m breiten Streifens der Straßenparzelle Flurstück 107/14;

**Im Westen** durch die Schönfelder Straße einschließlich eines ca. 9 m breiten Streifens der Straßenparzelle Flurstück 99/5 Flur 5 der Gemarkung Wehlheiden.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfaßt im Gegensatz zur rechtsverbindlichen Fassung nicht mehr die Flächen südlich der Ziegelstraße.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale Entwicklungsplanung

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

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt in der Nachbarschaft des Plangebietes den Drusel-Grünzug als 'wichtige Grünverbindung mit Bedeutung für das Ortsbild' sowie den Bereich um die Kreuzung Gräfestraße / Schönfelder Straße als 'alten Dorfkern'.

#### 2.1.3 KEP-Zentren (4-98, ergänzt 8-00)

Im KEP-Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel wird das Plangebiet nicht mehr als zum Stadtteil- bzw. Nebenzentrum zugehörig eingestuft, liegt jedoch im Bereich der räumlichen Entwicklungsmöglichkeit (Karte West / Wehlheiden). In der Übersicht der Einzelhandelsflächen ist der ehemalige Standort des Autohauses Opel erwähnt.

#### 2.1.4 Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel (FNP, Fortschreibungsstand Juni 2001) ist das Plangebiet als 'Gemischte Baufläche' ausgewiesen.

#### 2.1.5 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Zweckverband Raum Kassel

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan sieht als Entwicklungsmaßnahmen Baumpflanzungen an der Wilhelmshöher Allee, Schönfelder Straße und Ziegelstraße vor.

#### 2.1.6 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/31 Ziegelstraße / Wilhelmshöher Allee, der weitere Flächen umfaßt und mit diesem Verfahren geändert werden soll. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht im nördlichen Teil des Plangebietes Mischgebiete mit zulässiger GFZ bis zu 1.0, im südlichen Teil Allgemeine Wohngebiete mit zulässiger GFZ bis zu 1.5 vor (siehe folgende Seite).

Östlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes II/8 an.

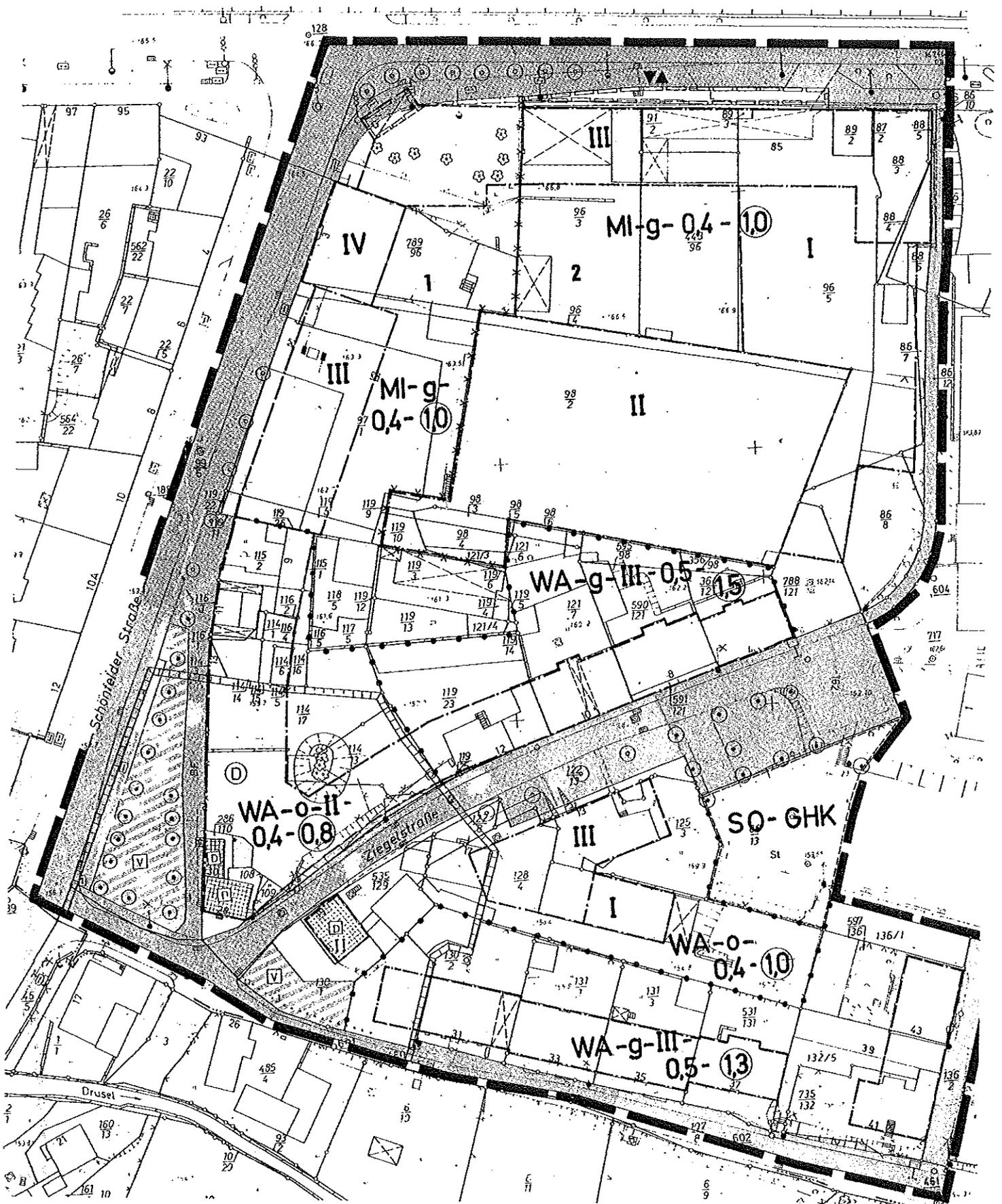
### 2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

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

### 2.3 Schutzgebiete

#### 2.3.1 Denkmalschutz

Die Gebäude Schönfelder Straße 3, Ziegelstraße 10, 28 und 30 sind als Kulturdenkmale in die Denkmalliste des Landes Hessen eingetragen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist Teil einer geschützten Gesamtanlage gem. Hessisches Denkmal-



schutzgesetz. Die Abgrenzung des geschützten Bereichs verläuft vom ehemaligen Haus Ziegelstraße 17 schräg über die Ziegelstraße und schließt die Häuser Ziegelstraße 28 und 30 ein.

Benachbart, jedoch außerhalb des Plangebietes, sind die Häuser Schönfelder Straße 4 bis 12 als Gesamtanlage sowie die Häuser Schönfelder Straße 12 und Ziegelstraße 13 als Kulturdenkmäler geschützt.

### 2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Schutzgebietseintragungen liegen im Plangebiet nicht vor. Die Alleebäume entlang der Wilhelmshöher Allee unterliegen dem besonderen Schutz des § 23 (1) des Hess. Naturschutzgesetzes.

### 2.3.3 Heilquellenschutz

Die Aufnahme des Plangebietes in die Zone B2 des Heilquellenschutzgebietes Kassel-Wilhelmshöhe ist beabsichtigt. Eine Relevanz für die Bebaubarkeit des Plangebietes besteht nicht.

## 2.4 Satzungen

### 2.4.1 Stellplatzsatzung

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

### 2.4.2 Baumschutzsatzung

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

## 2.5 Gutachten und Hinweise

### 2.5.1 Altlasten

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Autohaus Kassel GmbH wurden von der Firma Opel zwei Bodengutachten in Auftrag gegeben.

In der 'Untersuchung auf Verunreinigung des Untergrundes' von 1999 wurde das gesamte Betriebsgelände und angrenzende Bereiche per Sondierbohrungen und Baustoffproben untersucht. Es wurden an verschiedenen Stellen sanierungsbedürftige Verunreinigungen festgestellt, die jedoch keinen akuten Sanierungsbedarf verursachen.

In einer weiteren 'Untergrunduntersuchung im Bereich des unterirdischen 20.000-Liter-Tanks an der Wilhelmshöher Allee' wurde ein Verdachtsbereich weitergehend untersucht, jedoch kein akuter Handlungsbedarf festgestellt.

Erdaushub im Rahmen von Bautätigkeit in den sanierungsbedürftigen Bereichen muß vor der weiteren Verwendung gutachterlich untersucht werden, der bereichsweise Sanierungsbedarf in Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Regierungspräsidiums Kassel abgearbeitet werden.

2.5.2 Schalltechnisches Gutachten

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen durch den vorhandenen Verkehr auf der Schönfelder Straße und Wilhelmshöher Allee und den zusätzlichen Gewerbe- und Parkverkehr aufgrund der geplanten Baumaßnahmen wurde im Auftrag des Vorhabenträgers ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV Süddeutschland erstellt: "Gutachten L 4651 über die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplanten Aktivitäten auf dem ehemaligen Opel-Gelände in 34121 Kassel" vom 26.11.2001. Es wurden an folgenden Stellen die vorhandenen und zu erwartenden Geräuschimmissionen untersucht:

- IP1: Wohnhaus Schönfelder Straße 8
- IP2: Wohnhaus Schönfelder Straße 11, Ostseite
- IP3: geplantes Wohnhaus südlich Parkhaus, Nordseite
- IP4: geplantes Gebäude Schönfelder Straße 5, Ostseite
- IP5: Wohnhaus Ziegelstraße 10
- IP6/7: geplantes Gebäude Schönfelder Straße 5, Straßenseite EG / DG
- IP8/9: geplantes Eckgebäude Wilhelmshöher Allee 91, Straßenseite EG / DG
- IP10/11: geplantes Gebäude Wilhelmshöher Allee 89, Straßenseite EG / DG

Folgende Immissionswerte wurden zur Beurteilung der Lärmbelastung an den genannten Immissionsorten herangezogen:

Werte in dB(A)	Mischgebiet (MI)		Allg. Wohngebiet (WA)	
	tags	nachts	tags	nachts
Richtwerte TA-Lärm:	60	45	55	40
Orientierungswerte DIN 18005:	60	50 / 45	55	45 / 40

In die Untersuchung der *zusätzlichen Lärmbelastungen* wurden die zu erwartenden Emissionen des Lkw-Fahrverkehrs im Block-Innenbereich und an der Anlieferung, Verladegeräusche und Pkw-Fahrgeräusche durch den Betrieb des Parkhauses einbezogen. Die daraus resultierenden Geräuschpegel wurden für die Immissionspunkte IP1 - IP5 untersucht. Es wurden keine relevanten Überschreitungen der Richtwerte festgestellt, soweit die nachfolgenden Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Verlegung der südlichen Zufahrt in das Parkhaus auf die Westseite
- teilweise Verkleidung der westlichen und östlichen Seite des Parkhauses, z.B. im Bereich der Auf- und Abfahrt
- Andienung des Marktes ausschließlich zur Tageszeit.

Für die Untersuchung der *vorhandenen Lärmbelastungen* aus Verkehrslärm wurden Verkehrszahlen aus der unter 2.5.3 erwähnten Verkehrsuntersuchung entnommen. Die Geräuschpegel wurden für die Immissionspunkte IP6 - IP11 untersucht. Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf den öffentlichen Straßen liegen die Beurteilungspegel an allen Immissionspunkten oberhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005. Es werden daher passive bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen und erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile an Gebäuden ermittelt, die in die Festsetzungen durch Text übernommen werden:

Immissionsort	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R'_w$ des Außenbauteils	
			Wohnräume dB(A)	Büros dB(A)
IP 6 / 7	76 - 80	VI	50	45
IP 8 / 9	71 - 75	V	45	40
IP 10 / 11	66 - 70	IV	40	35

Das Gutachten empfiehlt zusätzlich, Wohnräume und besonders Schlafräume zum Innenhofbereich hin zu orientieren und mechanische Entlüftungen vorzusehen.

Die Erhöhung der Lärmbelastung durch den zusätzlich aus der geplanten Bebauung entstehenden Verkehr ist nicht relevant ( $< 3\text{dB(A)}$ ). Mit zusätzlichen Reflexionen in der Schönfelder Straße wird nicht gerechnet, soweit das Parkhaus zur Straßenseite offen gestaltet wird. Geräuschimmissionen am Immissionsort IP 1 durch Park- und Fahrvorgänge im Parkhaus werden durch die Immissionen des öffentlichen Verkehrs weitgehend überdeckt.

### 2.5.3 Verkehrsuntersuchung von 1997 Kreuzung Wilhelmshöher Allee - Schönfelder Straße / Querallee

Die verkehrliche Belastung der Kreuzung Wilhelmshöher Allee - Schönfelder Straße / Querallee wurde 1997 vom Planungsbüro Umwelt PbU (Kassel) unter dem Aspekt einer Folgenutzung des ehemaligen Opel-Geländes durch ein Einkaufszentrum, Büro- und Wohnflächen untersucht. Im Einzelnen wurde dazu folgendes ermittelt:

- Verkehrsaufkommen an der oben genannten Kreuzung, richtungsbezogene Verkehrsströme
- Aufnahmefähigkeit der Kreuzung für die das Grundstück anfahrenen Fahrzeuge
- günstige Lagen für Tiefgaragenzufahrten
- Rückstaulängen während der Spitzenbelastungszeiten.

Die Messung ergab folgende durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV):

- Wilhelmshöher Allee stadteinwärts: 19.690 Kfz / 24h
- Schönfelder Straße: 17.200 Kfz / 24h

Die Wilhelmshöher Allee wurde dabei als aufnahmefähiger als die Schönfelder Straße eingestuft. Für die Zufahrt zu einer Tiefgarage zieht die Untersuchung die Lage an der Wilhelmshöher Allee der Schönfelder Straße vor; insbesondere die Zu- und Ausfahrt dort im Linksabbiegerbetrieb wird wegen des Beitrages zur Rückstaubildung als sehr ungünstig angesehen.

### 2.5.4 Verkehrsgutachten Opel-Gelände, 18.02.2002

Die verkehrliche Belastung wurde erneut Anfang 2002 unter dem Aspekt einer inzwischen konkretisierten Folgenutzung des ehemaligen Opel-Geländes vom Planungsbüro PGN (Kassel) untersucht. Im Einzelnen wurde dazu folgendes ermittelt:

- Verkehrsaufkommen an den Knoten 1-3 (darunter Knoten 1: Wilhelmshöher Allee - Schönfelder Straße - Querallee), richtungsbezogene Verkehrsströme und Tagesspitzenstundenbelastungen; vergleichende Betrachtung mit den Ergebnissen von 1997
- Prognose der induzierten Verkehre (räumliche Verteilung und zukünftige Verkehrs-

belastung)

- Leistungsfähigkeit der Knoten, Rückstaulängen während der Spitzenbelastungszeiten.

Die Ermittlungen hatten im Wesentlichen folgende Ergebnisse:

- Es werden maximal ca. 4.740 induzierte Kfz-Fahrten pro Tag durch die Neubebauung des Opel-Geländes prognostiziert, davon je 50 % Quell- und Zielverkehr.
- Insgesamt ca. 80 % des Kfz-Zielverkehrs wird voraussichtlich die Zufahrt an der Wilhelmshöher Allee nutzen, 20 % des Kfz-Zielverkehrs die Zufahrt Schönfelder Straße (d. h. ca. 474 induzierte Kfz-Fahrten pro Tag).
- Die tatsächlich eintretende Zunahme des Kfz-Verkehrs durch die Neubebauung des Opel-Geländes wird voraussichtlich unter dem prognostizierten Maximalwert liegen, da anzunehmen ist, dass es sich hierbei nicht zu 100 % um Neuverkehre handelt.
- Der Auslastungsfaktor des Knoten 1 erhöht sich durch die prognostizierten Verkehre von 0,97 auf 1,04 (AKF-Verfahren).
- Aufgrund der maximal induzierten Rückstaulänge des Linksabbiegeverkehrs Wilhelmshöher Allee in die Schönfelder Straße sollte die Abbiegespur auf 150 m verlängert werden.
- weitere Umgestaltungen im Kreuzungsbereich Knoten 1 (Wilhelmshöher Allee - Schönfelder Straße) zur Verbesserung der Fußgänger-Verkehrssicherheit und des Kfz-Verkehrsablaufes werden vorgeschlagen.

Die Ergebnisse und Handlungsvorschläge des Gutachtens beinhalten keine Auswirkungen auf die Bebaubarkeit oder Erschließung der Baugebiete.

## **2.6 Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

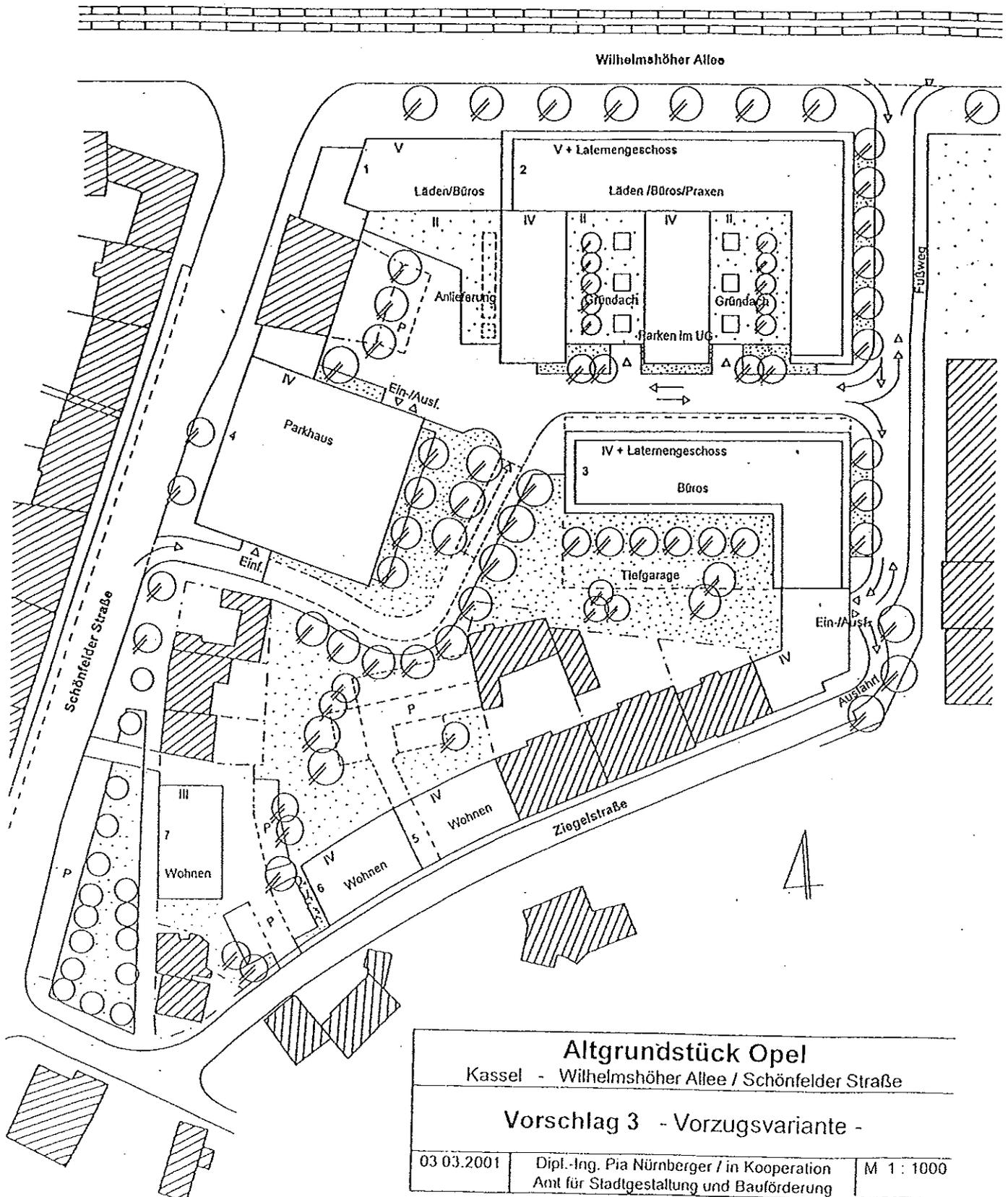
### **2.6.1**

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in Form einer Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes (Variante 3 vom 03.03.01, siehe folgende Seite) am 20.03.2001 in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Wehlheiden sowie als öffentlicher Aushang zur Einsicht und Anhörung im Planungsamt der Stadt Kassel vom 06.08.2001 bis einschließlich 17.08.2001 statt.

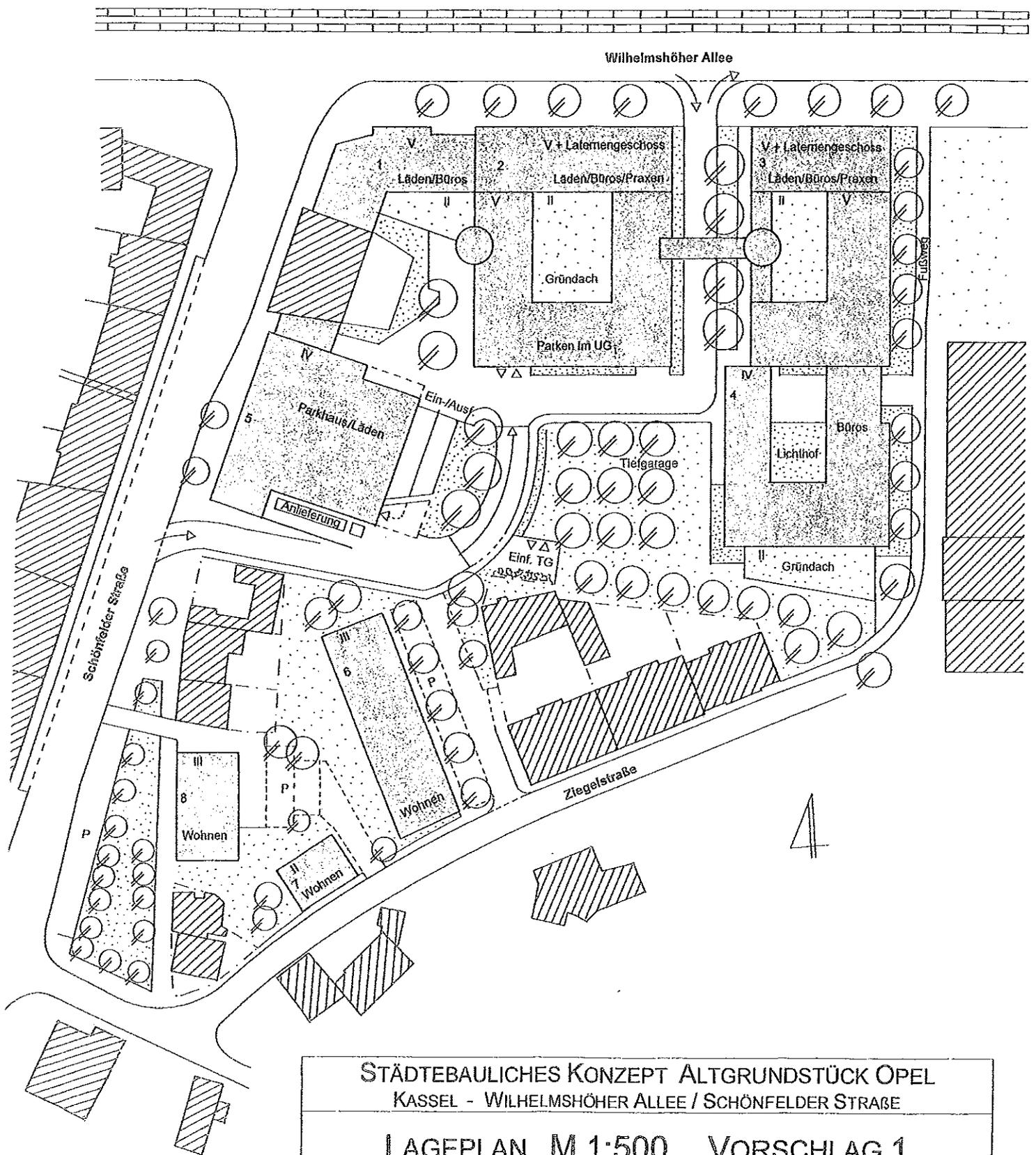
Der Ortsbeirat hat das städtebauliche Konzept per Beschluß vom 20.03.2001 zur Kenntnis genommen und den Magistrat der Stadt Kassel aufgefordert, ein neues Verkehrsgutachten - bezogen auf das städtebauliche Konzept - in Auftrag zu geben.

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

- Es wird angeregt, auch im nördlichen Teil des Plangebietes eine Mischnutzung mit Wohnen zuzulassen, um die Bildung einer Monostruktur (z.B. nur Büros) zu vermeiden.
- Die Neubebauung im südlichen Planbereich sollte entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Rücksicht nehmen auf die vorhandene Bebauung. 3 Vollgeschosse erscheinen als zu hoch.
- Das geplante Parkhaus solle besser im Bereich der Wilhelmshöher Allee am östlichen Rand des Plangebietes untergebracht werden.
- Das geplante Parkhaus mit einer Grundfläche von 33 m x 35 m, 18 m Gesamthöhe und 400 Stellplätzen auf 8 Geschossen wird als zu groß und dominant sowie als mit dem zur Zeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan in Widerspruch stehend kritisiert.



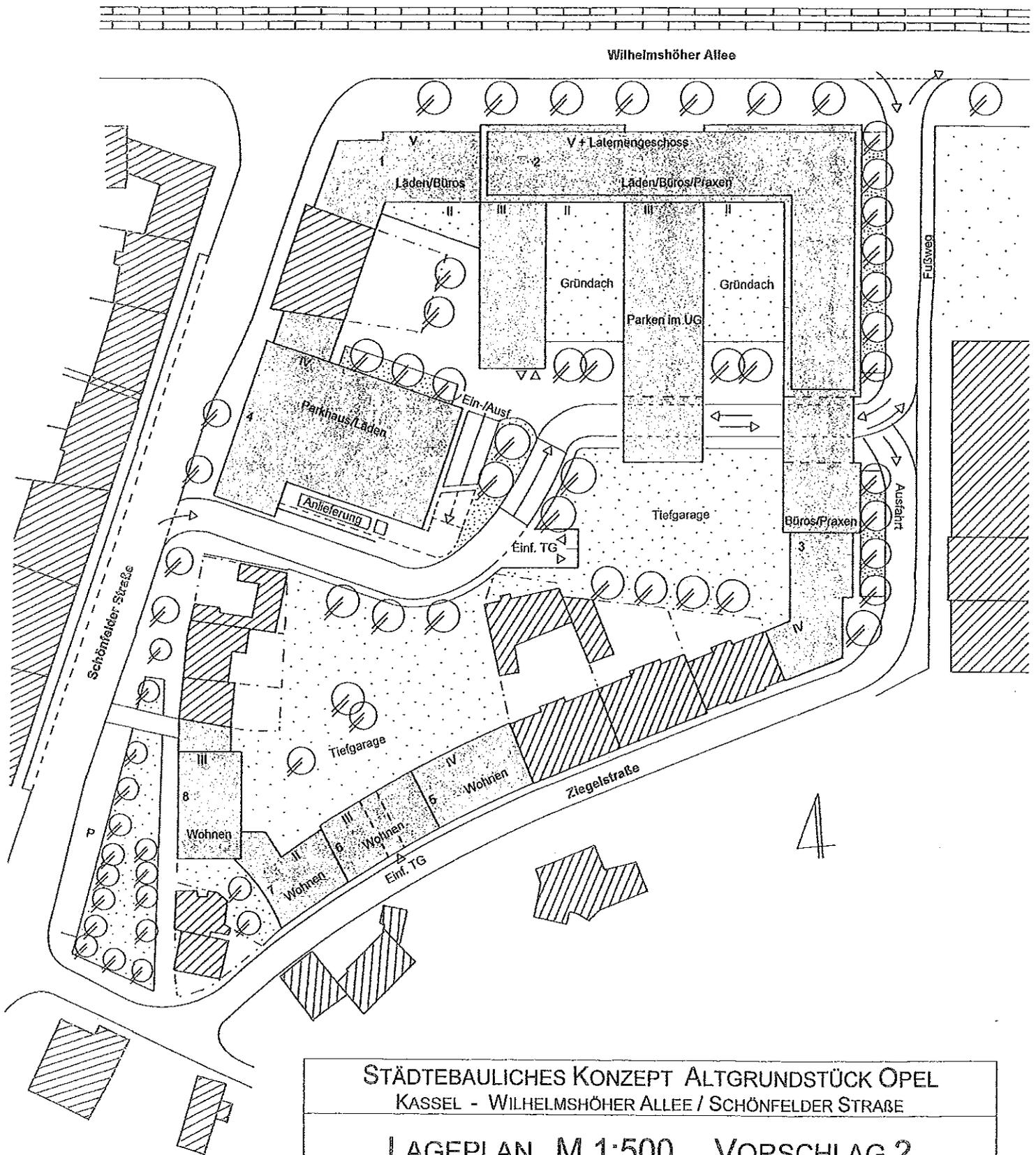
<b>Altgrundstück Opel</b>		
Kassel - Wilhelmshöher Allee / Schönfelder Straße		
<b>Vorschlag 3 - Vorzugsvariante -</b>		
03.03.2001	Dipl.-Ing. Pia Nürnberger / in Kooperation Amt für Stadtgestaltung und Bauförderung	M 1 : 1000



STÄDTEBAULICHES KONZEPT ALTGRUNDSTÜCK OPEL  
 KASSEL - WILHELMSHÖHER ALLEE / SCHÖNFELDER STRASSE

LAGEPLAN M 1:500 VORSCHLAG 1

03.03.2001 DIPL.-ING. PIA NÜRNBERGER / IN KOOPERATION  
 AMT FÜR STADTGESTALTUNG UND BAUFÖRDERUNG, STADT KASSEL



<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT ALTGRUNDSTÜCK OPEL</b> KASSEL - WILHELMSHÖHER ALLEE / SCHÖNFELDER STRASSE	
<b>LAGEPLAN M 1:500 VORSCHLAG 2</b>	
03.03.2001	DIPL.-ING. PIA NÜRNBERGER / IN KOOPERATION AMT FÜR STADTGESTALTUNG UND BAUFÖRDERUNG, STADT KASSEL

Das geplante Parkhaus solle durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an der Außenhaut verträglich eingegliedert und von der Raumkante der Schönfelder Straße in Richtung des Block-Innenbereichs abgerückt werden, um die beengte Straßenraumsituation aufzuweiten.

- Vor das Parkhaus sollte eine einhüftige Büronutzung gelegt werden, um negative Wirkungen des Parkhauses zur Schönfelder Straße zu mildern.
- Es werden Rückstaus an der Zufahrt des Parkhauses von der Seite der Schönfelder Straße aus befürchtet. Vorgeschlagen wird, dem zurückgerückten Parkhaus einen Grün- und Pflanzstreifen vorzulagern sowie eine Rechtsabbiegerspur vorzuschalten.
- Die Tiefgaragenausfahrt am nordöstlichen Ende der Ziegelstraße lässt die Bildung von Rückstaus in der Ziegelstraße befürchten.
- Die Eigentümer des Grundstückes Schönfelder Straße 9 weisen darauf hin, dass auf der Nachbargrenze zu den beplanten Grundstücken Schönfelder Straße 5 und 7 eine Böschungsmauer mit einem Geländehöhenunterschied von ca. 2 m steht und diese Mauer nur mit ihrer Einwilligung abgerissen werden kann.

2.6.2 Die Anregungen und Einwände wurden berücksichtigt und wie folgt eingearbeitet:

- Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (mit zulässigen Wohnnutzungsanteilen) festgesetzt.
- Die Geschosszahl der Wohnbebauung im südlichen Teil des Plangebietes wird abgestuft; zu den Häusern Ziegelstraße 28 und 30 hin wird 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Im angrenzenden 3-geschossigen Baufenster sollen Dach- oder Staffelgeschosse über die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse hinaus nicht zulässig sein.
- Die Traufhöhe des Parkhauses wurde von 18 m auf ca. 12,50 m, die Zahl der Stellplätze von 400 auf höchstens 250 reduziert.
- Das Parkhaus wird gedreht und von der Straßenflucht der Schönfelder Straße abgerückt. Ein Baumpflanzstreifen wird dem Gebäude vorgelagert. Teile der Fassade sollen begrünt werden. Bei der Realisierung werden die Anforderungen des Emissionsschutzes berücksichtigt.
- Die für das Parkhaus vorgesehene Fläche wird durch ein Baufenster im Bereich der Schönfelder Straße für Mischnutzungen überlagert.
- Die Tiefgaragenausfahrt am nordöstlichen Ende der Ziegelstraße entfällt.
- Es wurde ein neues Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das am 18.02.2002 vorgelegt wurde (siehe 2.5.4).

## 2.7 Wettbewerbsverfahren

Für die Bebauung des Eckgrundstückes Schönfelder Straße / Wilhelmshöher Allee wurde am 09.07.01 ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb durch den Vorhabenträger Vibroprojektentwicklung (Mönchengladbach) ausgelobt. Zur Teilnahme wurden 36 Bewerber ausgelost.

Programm des Wettbewerbes war der Entwurf eines Eckgebäudes mit Laden-, Büro- und Wohnnutzungen von zusammen ca. 2.450 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche, sowie Aussagen zur Fassadengestaltung des geplanten östlich angrenzenden Gebäudekomplexes an der Wilhelmshöher Allee und der städtebaulichen Situation südlich des Hauses Schönfelder Straße 3.

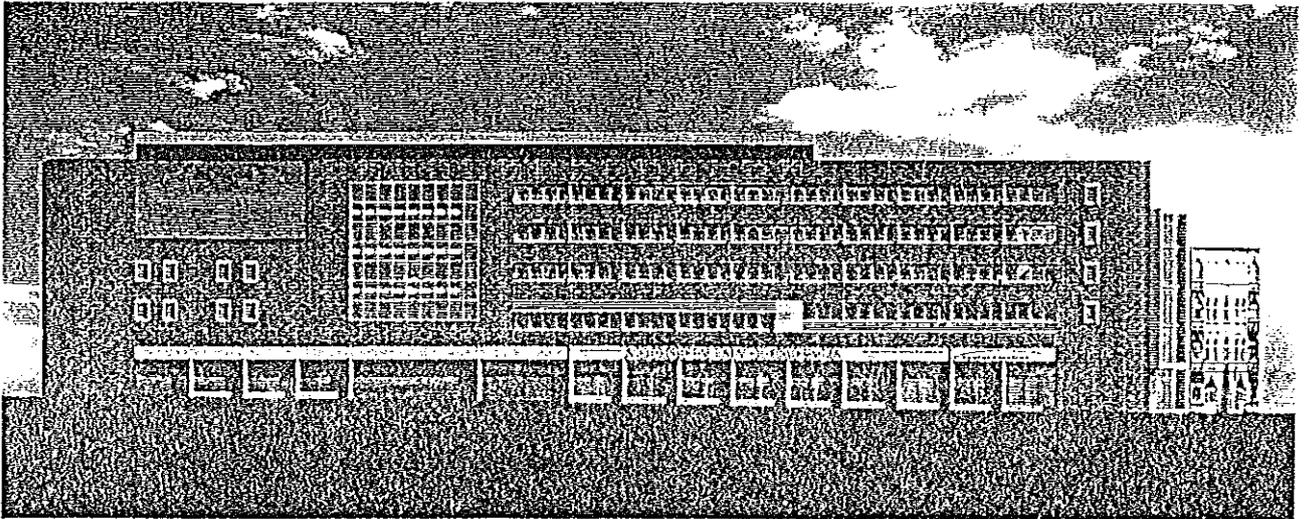
Die Jury entschied sich in ihrer Sitzung am 19.10.01, den Beitrag des Architekturbüros

Möller / Onderka / Wald mit dem 1. Preis auszuzeichnen und zur Realisierung zu empfehlen. Die Wettbewerbsergebnisse wurden in der Zeit vom 23. - 28. Oktober 2001 öffentlich ausgestellt. Der zur Realisierung empfohlene Wettbewerbsbeitrag ist auf den folgenden Seiten ausschnittsweise dargestellt. Er hält den in der Wettbewerbsauslobung genannten planerischen Rahmen bezüglich Gebäudetiefen, Anzahl der Geschosse und Traufhöhen weitestgehend ein.

Das Ergebnis des Wettbewerbes fließt in das Bebauungsplanverfahren ein. Lediglich folgende Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen im Bebauungsplan wird zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses erforderlich:

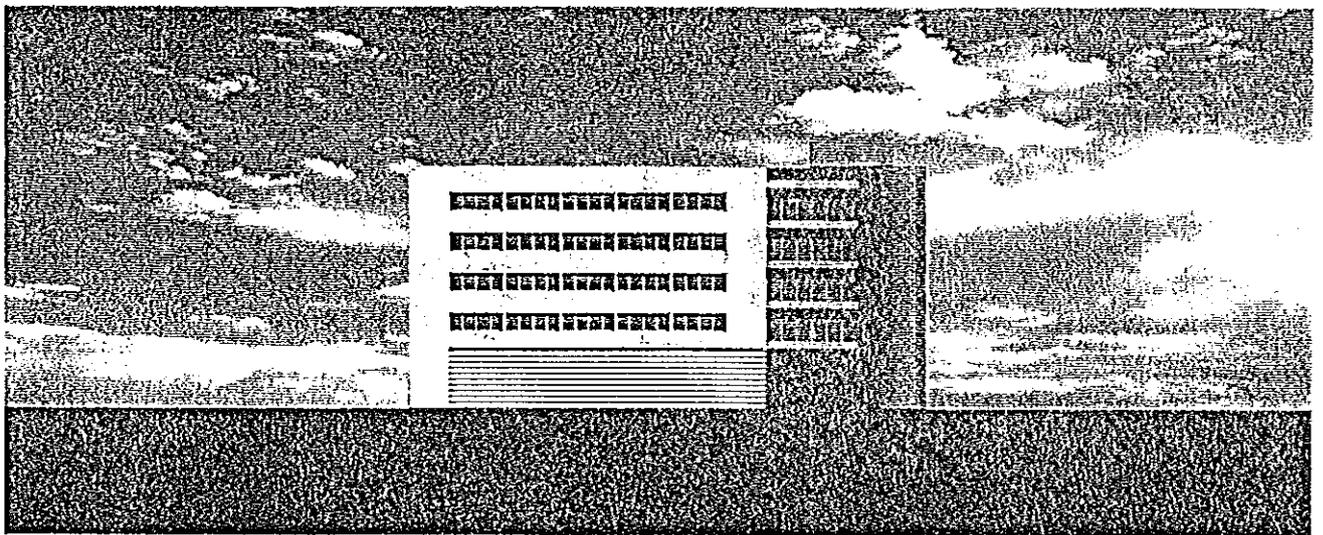
Die Baulinie an der Schönfelder Straße Ecke Wilhelmshöher Allee wird von der Straßenecke bis zum Grundstück Schönfelder Straße in eine Baugrenze umgewandelt, um die im Wettbewerbsbeitrag dargestellten Rücksprünge und eventuelle geringe Fluchtüberschreitungen durch die Eck-Rundung zu ermöglichen.

590101

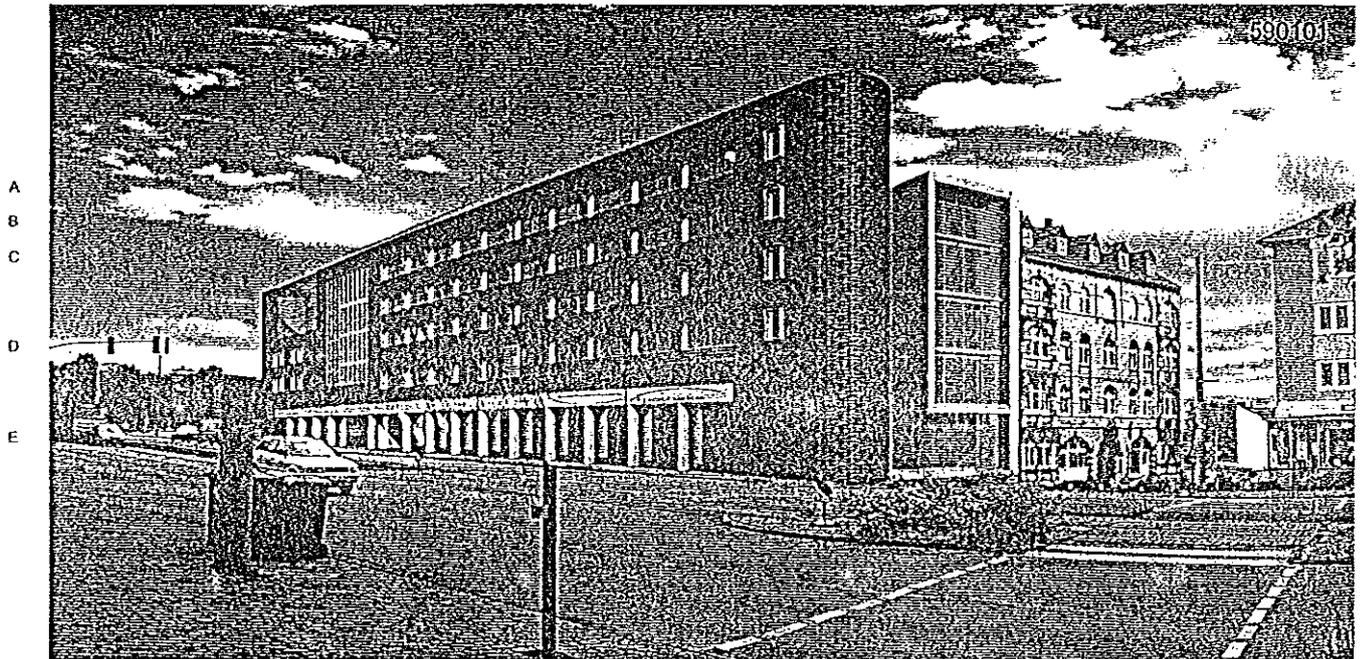


Ansicht Nord

590101

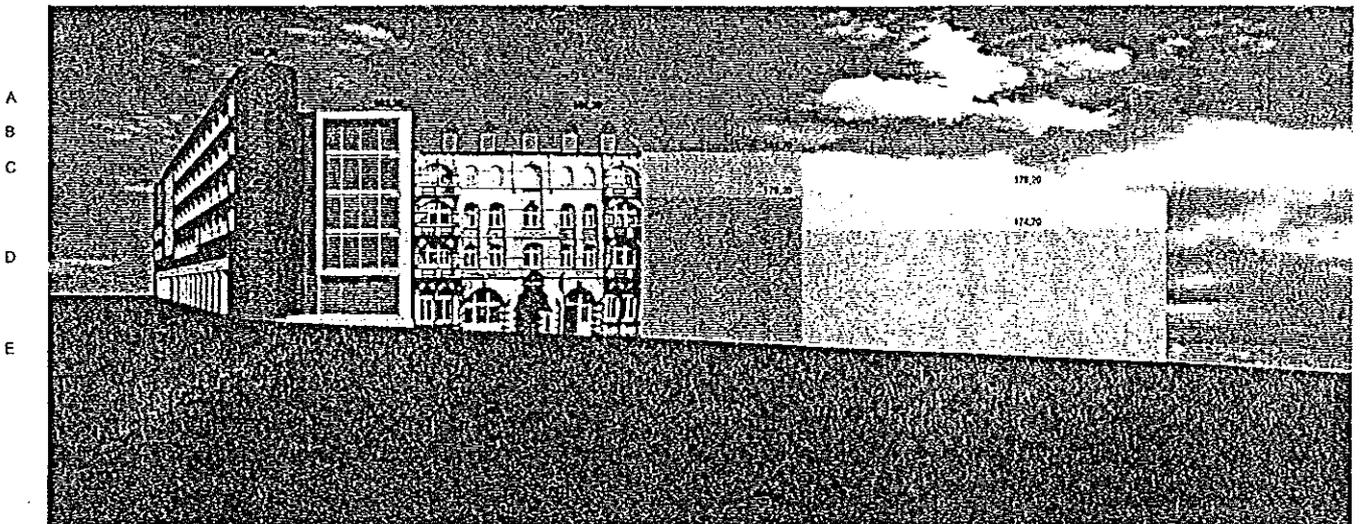


Ansicht Ost



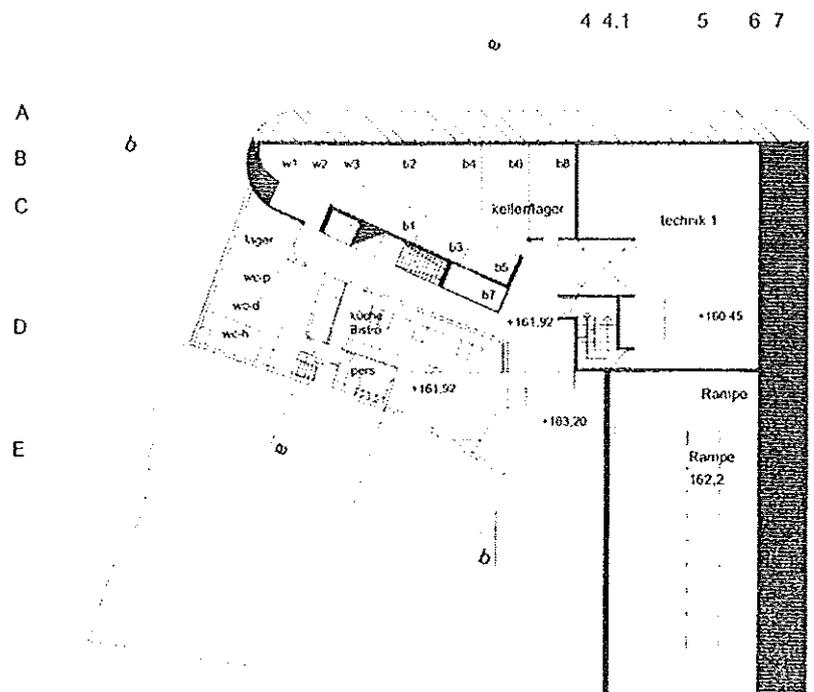
A  
B  
C  
D  
E

590101

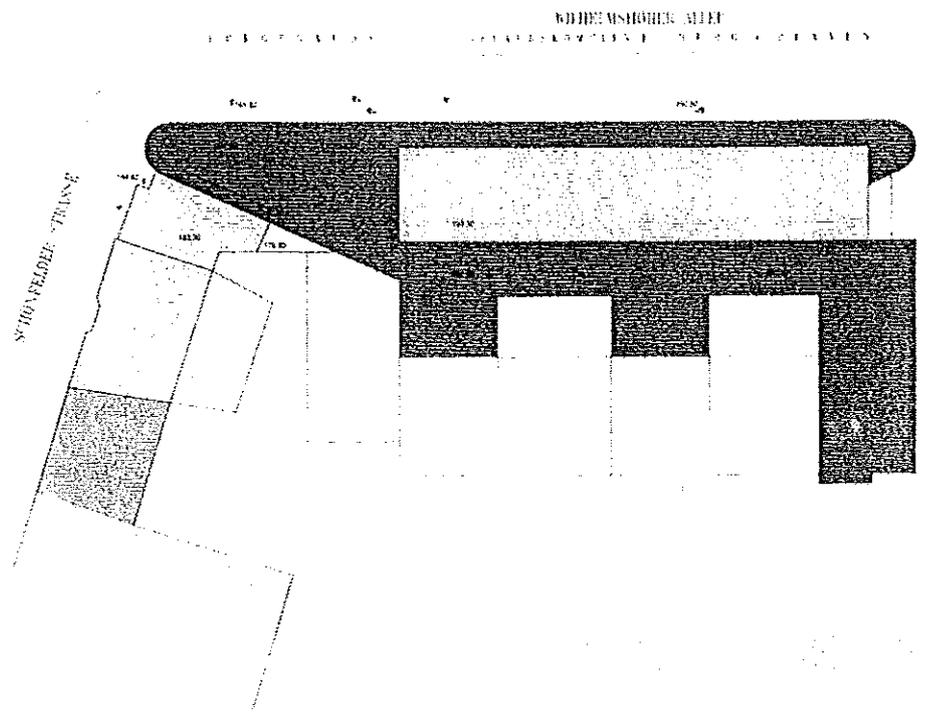


A  
B  
C  
D  
E

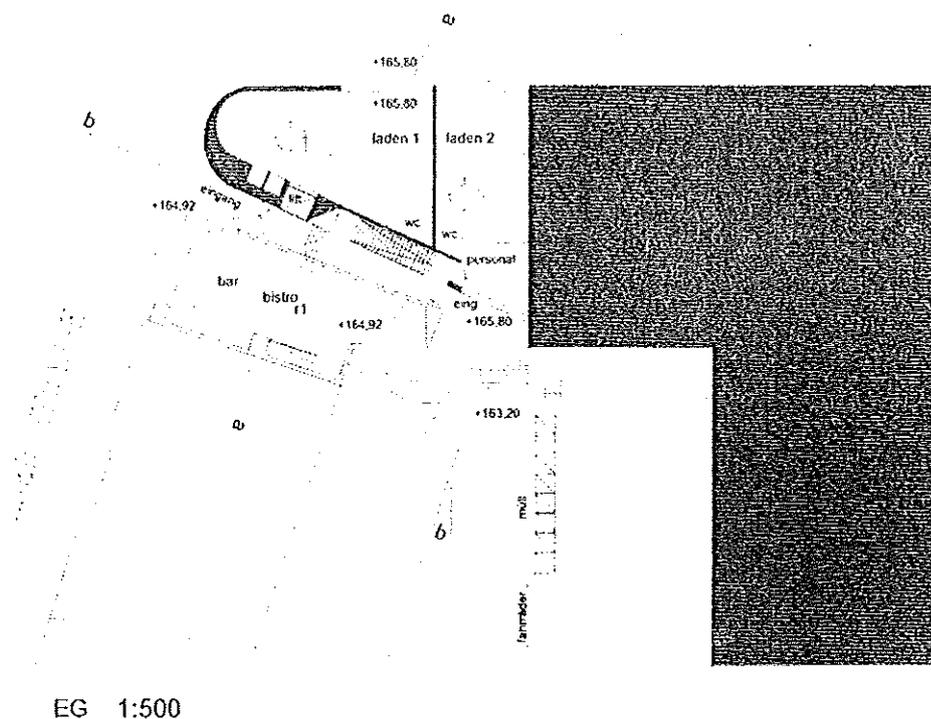
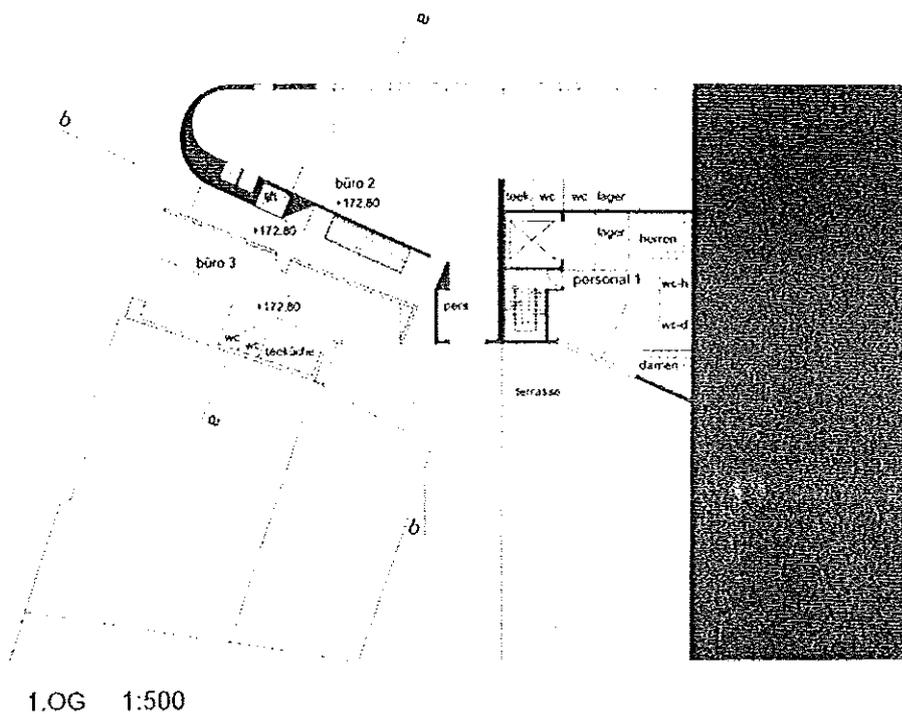
Ansicht West

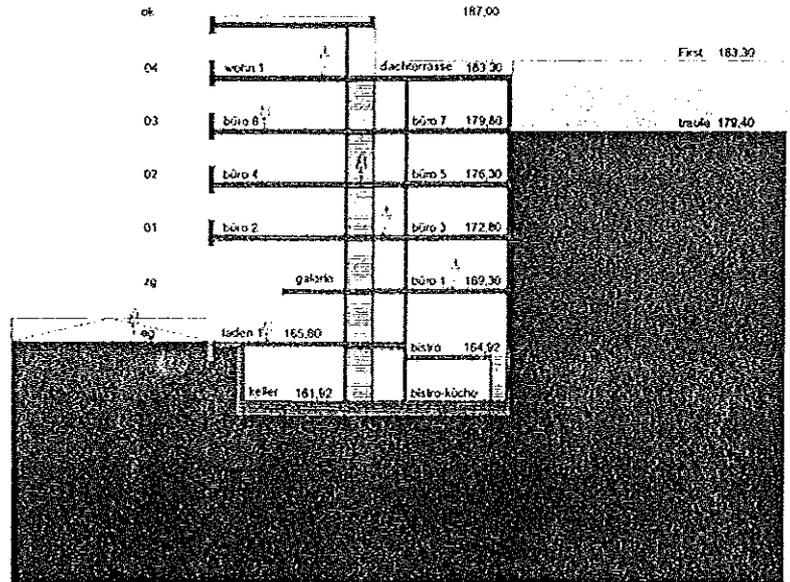


UG 1:500

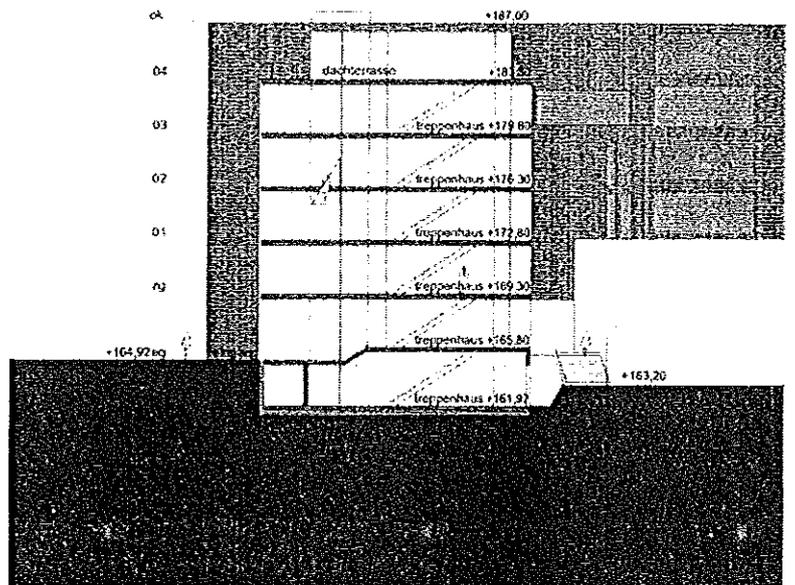


Lageplan 1:1000

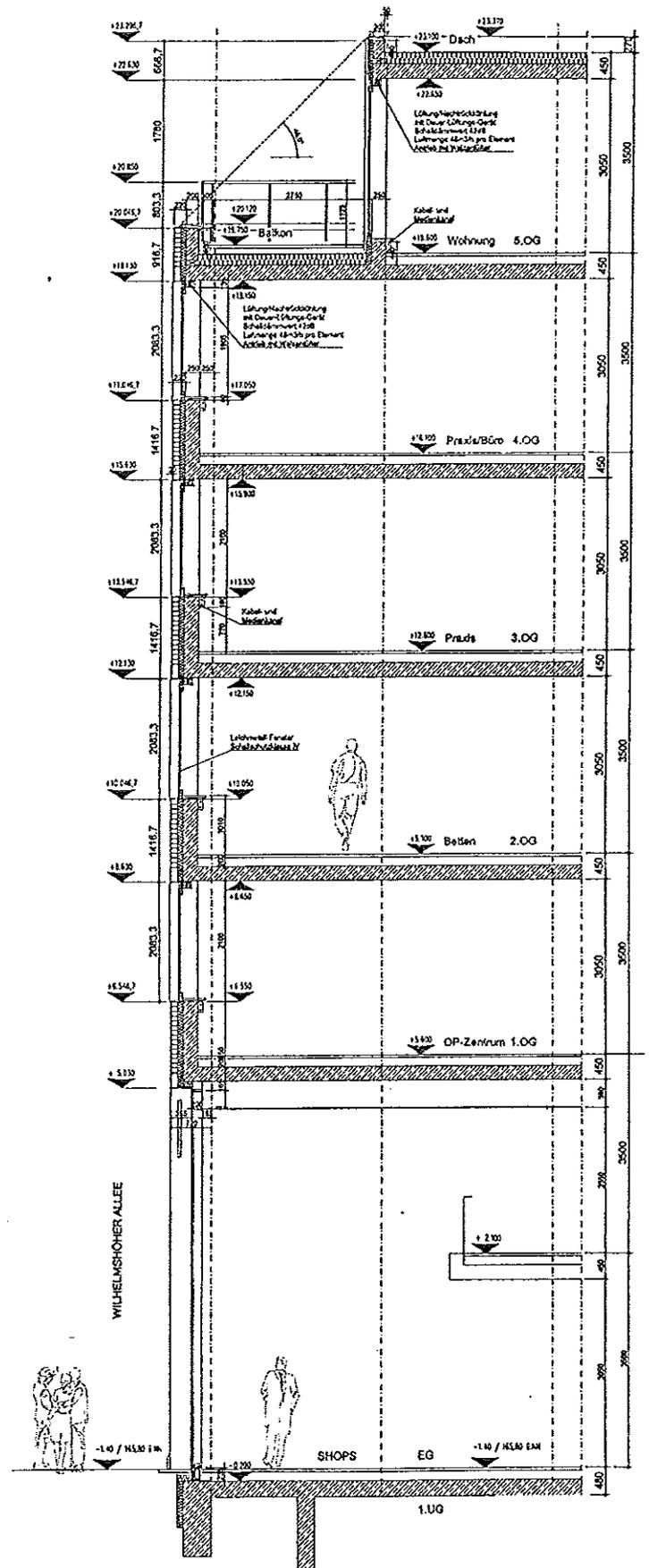




Schnitt A-A



Schnitt B-B



Fassadenschnitt 1:100

### 3 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### 3.1 Bestand und Nutzungsgeschichte

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil von den weitgehend abgeschlossenen Abrißarbeiten an den Gebäuden auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Autohaus Kassel GmbH (Opel) geprägt. Das Gelände weist keine Hochbauten mehr auf, jedoch Reste von Unterkellerungen und versiegelten Hofflächen.

Von den nun abgerissenen Betriebsgebäuden des Autohauses wurde die große Werkstatthalle in den Jahren 1929 -1930 als Ausstellungswerkstattgebäude und Parkhaus errichtet. Die übrigen baulichen Anlagen entstanden in der Zeit nach 1945. Auf die mit Werkstatt- und Tankstellennutzungen verbundenen möglichen Bodenverunreinigungen wird unter 2.5.1 (Altlasten) hingewiesen.

Die Straßenprofilgestaltung der Wilhelmshöher Allee war im Bereich des Betriebsgeländes auf die Bedürfnisse des Autohauses zugeschnitten. Die weitgehend durchgängige Alleebepflanzung der Wilhelmshöher Allee ist hier unterbrochen; die Fahrbahn für eine Einfädelspur aufgeweitet.

An der Schönfelder Straße und Ziegelstraße befinden sich auf den Grundstücken anderer Privateigentümer Gebäude mit Wohnnutzung und vereinzelt kleinen Gewerbebetrieben.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Schönfelder Straße 3 stammt aus der Jahrhundertwende, ist 4-geschossig und wird im Erdgeschoss von einer Gaststätte genutzt. Die Gebäude Nr. 9, 11 und 13 sind ein- und zweigeschossig und weichen zum Teil von der Straßenraumkante zurück.

Die zweigeschossigen Fachwerk-Gebäude Ziegelstraße 28 und 30 stehen ebenfalls unter Denkmalschutz und stammen aus dem 18. Jahrhundert. Ihre freie Stellung im Stadtgrundriss deutet ebenso wie die der benachbarten Häuser Nr. 19, Gräfestraße 26 und Schönfelder Straße 17 auf den alten Ortskern von Wehlheiden hin.

Ansätze einer geschlossenen gründerzeitlichen Randbebauung finden sich in der Ziegelstraße mit vier 3- bis 4-geschossigen Gebäuden. Auf den letztgenannten Grundstücken befinden sich im rückwärtigen Bereich umfangreiche Nebengebäude, was zu einer starken Überbauung der Grundstücke führt. Die vorhandenen GRZ bewegen sich zwischen 0.35 und 0.75, die GFZ zwischen 0.54 und 2.59.

#### Bewertung

Insgesamt ist im Plangebiet die Geschichte der Stadtentwicklung deutlich an dem unvermittelten Gegenüber der von alten dörflichen Strukturen und gründerzeitlich geprägten Stadtgeometrien abzulesen. Die bisher im Plangebiet überwiegende Nutzung durch das Autohaus war städtebaulich der innenstadtnahen, bevorzugten Lage nicht adäquat. Der Übergang zwischen dörflicher und gründerzeitlich-städtischer Struktur war bisher städtebaulich nicht formuliert oder bewältigt, die Randbebauungen der Ziegelstraße und Schönfelder Straße ergänzungsbedürftig. Die gegenwärtige Situation im Plangebiet ist durch den erfolgten Abriß der Autohaus-Gebäude geprägt und entsprechend unbefriedigend, bietet jedoch auch die Möglichkeit, die städtebaulichen Defizite auszugleichen.

#### 3.2 Umweltbericht - allgemeine Vorprüfung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/31 wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) von max. 1.200 qm Verkaufsfläche in der Erdgeschosslage an der Wilhelmshöher Allee ermöglicht.

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom Juli 2001 unterliegt dieses Vorhaben der UVP-Pflicht. Nach Maßgabe der Anlage 1 muß dieses Vorhaben nach Nr. 18.8 einer allgemeinen Vorprüfung auf ihre UVP-Pflichtigkeit (§ 3c UVPG) unterzogen werden. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen. Werden erheblich nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt, sind diese bei der Entscheidung über die Genehmigung des Vorhabens oder den Beschluß des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

#### *Merkmale des Vorhabens*

Das bauplanungsrechtliche Vorhaben hat nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 bei einer Geschossfläche von 1.200 qm den unteren Schwellenwert erreicht und unterliegt der allgemeinen Vorprüfung mit fakultativ anschließender UVP. Der Standort des Vorhabens liegt im beplanten Innenbereich an der Wilhelmshöher Allee. Der Bedarf an Grund und Boden ist mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Der Verkaufsfläche sind 2 Garagengeschosse mit Stellplätzen zugeordnet. Die Andienung des Einzelhandelsbetriebes und die Erschließung der Garage erfolgt über die innere Erschließung von der Wilhelmshöher Allee aus. Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Belange im Hinblick auf Lärmbelastungen und zusätzlichen Emissionen sind damit nicht zu erwarten.

#### *Standort des Vorhabens*

##### *- Nutzungskriterien*

Die gegenwärtige Situation ist durch den erfolgten Abriß der Autohaus-Gebäude geprägt. Die Fläche weist keine Hochbauten mehr auf, jedoch Reste, unterkellerte Flächen. Ein großer Teil ist asphaltiert oder mit Betonpflaster versiegelt.

##### *- Qualitätskriterien*

Die Fläche ist vollständig versiegelt. Sie weist keinerlei vegetative Strukturen auf. Die ökologische Qualität des Standortes ist von geringer Bedeutung.

##### *- Schutzkriterien*

Es liegen keine Schutzkriterien vor.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als unerheblich zu bewerten.

#### *Merkmale der möglichen Auswirkungen*

Da eine vollständig versiegelte, innerstädtische Fläche bebaut wird, werden die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Umweltbereiche/ auf die Schutzgüter: Boden, Grundwasser, Lufthygiene, Lärm, Klima, Fauna, Vegetation, Landschaftsbild, Mensch, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Bodendenkmal als umweltunerheblich eingestuft.

#### **Bewertung der Vorprüfung**

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

### **3.3 Topografie und Freiflächenstruktur**

Das Plangebiet wird geprägt durch eine von Nord nach Süd geneigte Topographie mit Höhen von 167,50 m ü. NN. an der Wilhelmshöher Allee und 156,00 m ü. NN. in der Ziegelstraße. Dies entspricht einem durchschnittlichen Gefälle von 8%. Der erkennbare Geländeverlauf folgt in den Randbereichen des Plangebietes den Straßenhöhen. Ledig-

lich im Randbereich an der Schönfelder Straße zwischen Nr. 3 und Nr. 9 ist das Privatgelände gegenüber dem Straßenraum durch eine Stützmauer bis zu 2.50 m abgesetzt. Im Block-Innenbereich ist durch die großflächige Überbauung durch die Vornutzung kein natürlicher Geländeverlauf mehr festzustellen. Zwischen dem Gelände des ehemaligen Autohauses und der südlich angrenzenden Wohnbebauung an der Ziegelstraße verläuft ein Geländeversprung, der abschnittsweise durch eine Böschungsmauer gefaßt ist.

Im unteren Teil der Schönfelder Straße und im westlichen Teil der Wilhelmshöher Allee befinden sich zwei kleine öffentliche Grünflächen, die mit Bäumen überstellt sind.

### Bewertung

Die Geländemodellierung ebenso wie die Freiflächenstruktur ist von der dominierenden Nutzung durch das ehemalige Autohaus und die damit verbundene weitgehende Überbauung des Plangebiets geprägt. Bezugshöhen für Bebauungen im Block-Innenbereich sollten wegen fehlender natürlicher Geländehöhen festgesetzt werden. Die öffentliche Grünfläche an der Schönfelder Straße ist stark pflegebedürftig.

## 3.4 Boden und Wasserhaushalt

Die Schichtenfolge stellt sich nach Bohrungen (aus: Untergrunduntersuchung auf dem ehemaligen Opel Gelände 08/2000 von aqua geo consult) im Gebiet wie folgt dar:

ca. 0,6–3,0 m	Mittelsand (Auffüllung)
ca. 3,0–4,0 m	Ton, schluffig, feinsandig, feinkiesig, (evtl. Verwitterungsboden des Muschelkalk)
ab ca. 4,0m	anstehender Muschelkalk

Wegen der ehemaligen Nutzung des Geländes als KFZ-Werkstatt, Ausstellungshalle und Tankstelle ist mit erheblichen Veränderungen des Oberbodens und seiner natürlichen Eigenschaft zu rechnen. Heute sind 76% der Grundstücksfläche überbaut und versiegelt.

Nutzungsform	Größe	Anteil
Gebäudebestand	1.864 m <sup>2</sup>	12 %
Versiegelte Flächen, Asphalt	10.386 m <sup>2</sup>	65 %
Unversiegelte Fläche, Schotter	650 m <sup>2</sup>	4 %
Gartenflächen	970 m <sup>2</sup>	6 %
Scherrasen	500 m <sup>2</sup>	3 %
Ruderalflächen	1.720 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>16.090 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Für das ehemalige Betriebsgelände der Autohaus Kassel GmbH wurden von der Firma Opel zwei Bodengutachten in Auftrag gegeben. In der 'Untersuchung auf Verunreinigung des Untergrundes' von HPC Harres Pickel Consult, Fulda 1999, wurde das gesamte Betriebsgelände und angrenzende Bereiche per Sondierbohrungen und Bau-

stoffproben auf Kohlenwasserstoffe untersucht. Stichprobenartig durchgeführte Untersuchungen auf PCB ergaben Werte unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. An verschiedenen Stellen wurden Kohlenwasserstoffverunreinigungen bis in 5 m Tiefe festgestellt. Weitere Bohrfortschritte konnten aufgrund der Härte des anstehenden Muschelkalks nicht erzielt werden. Die max. Kohlenwasserstoffgehalte wurden zwischen 3 bis 4 m unter Geländeoberkante gemessen. Das sehr gute Rückhaltevermögen der Schluff- und Tonlagen unterbindet eine Ausdehnung der Kohlenwasserstoffbelastungen in tiefere Bodenhorizonte.

In einer weiteren Untersuchung 'Untergrunduntersuchung im Bereich des unterirdischen 20.000-Liter-Tanks an der Wilhelmshöher Allee' von aqua geo consult GmbH, 2000, wurde ein Verdachtsbereich auf Mineralölkohlenwasserstoffe sowie auf leicht flüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) untersucht.

Beide Untersuchungen stellen sanierungsbedürftige Verunreinigungen fest, die jedoch keinen akuten Sanierungsbedarf verursachen.

### **Bewertung**

Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen sowie die durch menschliche Einflüsse veränderte Bodenschichtung ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen in großen Bereichen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr stattfinden können.

Auf den Freiflächen ist von einem eingeschränkt natürlichen Wasserkreislauf auszugehen, die restlichen versiegelten Flächen sind vollständig dem Wasserhaushalt entzogen.

Die Untersuchungsergebnisse ergeben keine Hinweise auf eine Gefährdung des Grundwassers. Als Sicherheitsmaßnahme ist der Erdaushub im Rahmen der Bautätigkeiten in den sanierungsbedürftigen Bereichen vor der weiteren Verwendung gutachterlich zu untersuchen.

## **3.5**

### **Klima / Lufthygiene**

In der Klimabestandsanalyse des Zweckverbandes Raum Kassel ist das Plangebiet als ein Gebiet mit permanent hohen Überwärmungsraten dargestellt. Verantwortlich dafür ist der hohe Versiegelungsgrad (76%) und das geringe Grünvolumen. Gleichzeitig liegt das Plangebiet in einem Bereich, der lufthygienisch höchst belastet ist. Zudem sind potentiell lufthygienisch wirksame Ausgleichsräume relativ weit entfernt.

Die Wilhelmshöher Allee ist eine wichtige Durchlüftungsbahn, die für den Luftaustausch im Plangebiet von Bedeutung ist.

### **Bewertung**

Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen und dem geringen Vegetationsanteil bioklimatisch und lufthygienisch ein stark belasteter Raum. Die großen versiegelten Flächen heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen stark auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor.

Nutzungsänderungen und bauliche Verdichtung dürfen zu keiner Verschlechterung der bestehenden Situation führen. Bei den geplanten Baumaßnahmen sind daher klimaverbessernde Maßnahmen unerlässlich.

### 3.6 Biotopwert

Der Vegetationsbestand wurde im Juli 2001 kartiert. Dabei wurden die Bäume mit Stammumfang und Kronendurchmesser eingemessen und ihr Zustand bewertet. 35 Bäume wurden erfasst und im Bestandsplan dargestellt. Zum überwiegenden Teil wurden 3 Baumarten festgestellt: 11 Ahornbäume, 12 Platanen und 7 Stieleichen. 25 Bäume stehen in den öffentlichen Grünflächen, die restlichen 10 Bäume auf den privaten Grundstücken. 27 Bäume wurden als wertvoll eingestuft, darunter 16 Beuys-Bäume, die im Rahmen der Aktion "7000 Eichen" gepflanzt wurden. Die wertvollen Bäume sind aufgrund ihrer Vitalität, Lebenserwartung und ihrer besonderen stadtoökologischen Bedeutung zu erhalten. Desweiteren sind 4 Bäume als erhaltenswert, aber als ersetzbar gekennzeichnet. Weitere 4 Bäume sind aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität nicht zu erhalten. Daneben finden sich einige freiwachsende Gehölzhecken aus Zier- und Ruderalpflanzen.

Die unversiegelten und nicht überbauten Bereiche im Plangebiet bestehen weitgehend aus Gartenflächen, Ruderalfluren, ruderalen Wiesen, Scherrasenflächen und Gehölzflächen.

#### Bewertung

Im Plangebiet stehen zahlreiche markante Bäume im öffentlichen Raum; die vorrangig zu erhalten sind. Die verbuschten Bereiche und Ruderalfluren weisen einen durchschnittlichen Biotopwert auf. Ihre ökologische Bedeutung für das Plangebiet ist eher gering. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Bebauungsplangebietes bezüglich seines Biotopwertes als gering einzustufen. Vegetative strukturbildende Elemente, die im neuen Baugebiet erhalten werden sollen, sind neben den Bäumen nicht vorhanden. Darüber hinaus liegen keine wertvollen oder erhaltenswerten Biotopstrukturen vor. Gesetzlich geschützte Strukturen nach § 23 HENatG und § 20 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden.

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

Flächen, die nach § 3 (2) Nr. 2–9 eine besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege aufweisen liegen im Plangebiet nicht vor. Für das Gebiet bestehen aber nach § 3 (2) Nr. 1 folgende rechtliche Bindungen:

- Der Baumbestand untersteht dem Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 27.1.1995
- Die Baumallee an der Wilhelmshöher Allee (außerhalb des Plangebietes) ist nach § 23 HENatG geschützt.

### 3.8 Landschaftsbild und Erholungswert

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde der Charakter des Gebietes über Jahre hinweg durch den dort großflächig angesiedelten KFZ-Handel bestimmt. Heute sind die Betriebsgebäude abgerissen, die Flächen versiegelt. Im Kreuzungsbereich Wilhelmshöher Allee / Schönfelder Straße ersetzt eine Grünfläche die fehlende Blockrandbebauung. Sie ist mit Bäumen überstellt. Da diese aber im rückwärtigen Teil stehen, übernehmen die Bäume keine räumliche Funktion für den Straßenraum der Wilhelmshöher Allee. Auch als Erholungsfläche ist die Freifläche ohne Bedeutung.

Die Schönfelder Straße zeigt im nördlichen Teil Ansätze einer gründerzeitliche Randbe-

bauung. Im südlichen Teil weichen die Gebäude von der gründerzeitlichen Straßenkante ab. Ihnen ist eine Grünfläche vorgelagert, die mit ihrer Baumreihe und Heckenpflanzung die Raumkante wieder aufnimmt. Die Fläche hat eine wichtige Bedeutung als Abstandsgrün, Aufenthaltsqualitäten hat sie nicht.

In der Ziegelstraße findet ein Wechsel zwischen gründerzeitlicher Randbebauung und Fachwerkhäusern in freier Stellung statt. Eine Gehölzhecke verbindet die Bautypen und wirkt räumlich in den Straßenraum hinein. Die Ziegelstraße ist baulich in einem schlechten Zustand, die Aufenthaltsqualität ist gering.

Der Fußweg in der Verlängerung der Ziegelstraße ist eine direkte Verbindung zur Straßenbahnhaltestelle. Hochwachsende Büsche und Sträucher rahmen den Weg ein und führen zur Unüberschaubarkeit. Die Bepflanzung entspricht nicht dem Bedürfnis nach Sicherheit und verhindert die Benutzung vor allem in der Dunkelheit.

### **Bewertung**

Die Wilhelmshöher Allee ist ein städtebaulich und infrastrukturell wichtiger Stadtraum. Mit dem Weggang der Fa. Opel haben sich gute Entwicklungsperspektiven eröffnet. Kennzeichnend für das gesamte Plangebiet ist die ausgesprochen heterogene städtebauliche Struktur und ein geringer Erholungswert.

## **3.9**

### **Erschließung**

#### *ÖPNV*

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von Haltestellen des ÖPNV an der Wilhelmshöher Allee in der Höhe Murhardstraße / Universität (Tram, ca. 100 m Entfernung), Kirchweg (Tram und Bus, ca. 400 m Entfernung), und an der Tischbeinstraße Kurt-Kersten-Platz (Bus, ca. 300 m Entfernung).

#### *Kfz-Verkehr*

Das Plangebiet grenzt in den Randbereichen an öffentliche Straßen und ist für den motorisierten Individualverkehr von allen Seiten, jedoch mit einigen Einschränkungen erreichbar. Eine öffentliche verkehrliche Erschließung des Block-Innenbereiches besteht nicht; die Erschließung des Innenbereiches war bisher weitgehend durch die innere Organisation der privaten Grundstücksflächen des Autohauses geregelt.

Die Zufahrt von der Wilhelmshöher Allee aus ist nur im Rechtsabbiegeverkehr aus westlicher Richtung möglich; Fahrzeuge in Gegenrichtung auf der gegenüberliegenden Fahrspur müssen zunächst die Wendemöglichkeiten an der Kreuzung Querallee nutzen.

Die Erschließung von Südost erfolgt über die Ziegelstraße (größtenteils Gebäude im Bestand). Die Ziegelstraße ist eine Stichstraße mit Geschwindigkeitsbeschränkung Tempo 30 und wird in geringem Umfang für die rückwärtige Erschließung der Hochschule mitgenutzt. Eine Verbindung zur Wilhelmshöher Allee besteht lediglich über einen öffentlichen Fuß- und Radweg; eine Kfz.-Fahrverbindung auf diesem Weg und damit nennenswerte Erschließungen der inneren und östlichen Bereiche des Plangebietes von der Ziegelstraße aus sind nicht denkbar.

Die Zufahrt von Westen über die Schönfelder Straße ist in beiden Richtungen bis auf die Einmündungsbereiche und den Bereich an der verkehrsbegleitenden Grünfläche im südlichen Teil der Schönfelder Straße möglich. Hier sieht der zur Zeit rechtsverbindliche Bebauungsplan einen befahrbaren Fußweg vor; die Befahrbarkeit ist auf die Anlieger

beschränkt.

Durchquerungsmöglichkeiten des Plangebietes sind für den motorisierten Verkehr nicht vorhanden.

#### *Fuß- und Radverkehr*

Fuß- und Radwege umgeben das Plangebiet in den Randzonen. Der am östlichen Rand des Plangebietes in der Verlängerung der Ziegelstraße verlaufende Fuß- und Radweg ist als Teil des städtischen Radwegenetzes ausgewiesen und in der Karte 'Freizeit und Erholung' des LP zum Flächennutzungsplan als Radweg dargestellt. Der Weg ist befestigt und beleuchtet, dürfte jedoch wegen seiner Lage abseits jeglicher sozialen Kontrolle und verdeckt durch hohes Gebüsch zur Zeit einen Angstraum darstellen.

#### *Ver- und Entsorgung*

Zur Zeit sind die zur Bebauung anstehenden Privatgrundstücke im Plangebiet weitgehend frei von hindurchgehenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Im Zuge der Abbrucharbeiten wurde eine Gas-Stichleitung eingezogen, einige nicht mehr benötigte Hausanschlußleitungen Frischwasser und Strom liegen im Randbereich der privaten Grundstücksfläche (z.B. Schönfelder Straße Nr. 5 und Nr. 9).

Bei einer Aufnahme der ursprünglichen Baufluchten an der Ecke Schönfelder Straße / Wilhelmshöher Allee müssen die Versorgungsleitungen für Frischwasser und Elektro / Straßenbeleuchtung aus der bisher ausgerundeten Grundstücksecke heraus verlegt werden, ebenso ein Beleuchtungs- und Oberleitungsmast der Straßenbahn, der hinter der zukünftigen Bauflucht stehen würde. Im südlichen Gehwegbereich der Wilhelmshöher Allee ist eine Gas- und Wasserleitungssanierung für 2002 vorgesehen.

Die das Plangebiet umgebenden Straßen Wilhelmshöher Allee, Schönfelder und Ziegelstraße verfügen über Mischwasserkanäle. Die Kanäle weisen nach Plan Querschnitte von 30 und 40 cm auf. Die Hauptentwässerungsrichtung des Geländes wird entsprechend des natürlichen Gefälles nach Süden und Westen sein. Allerdings wird wegen der gegenüber der bisherigen Nutzung wesentlich höheren Anschlusswerte und der geringen vorhandenen Kanalquerschnitte die Entwässerungsplanung genauestens mit den Entwässerungsbetrieben abzustimmen sein. Der bestehende Mischwasserkanal in der Ziegelstraße wird zur Zeit vom Betreiber untersucht; ggf. ist eine Kanalerneuerung bzw. Durchmesserergrößerung erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht in Reichweite der Fernwärmeversorgung.

Insgesamt wird der Erschließungsaufwand an Ver- und Entsorgungsleitungen wegen der rundum vorhandenen Haupt- und Anschlußleitungen als niedrig eingestuft. Lediglich die Verteilung der Medien in der Tiefe des Plangebietes sowie evtl. erforderliche Ergänzungen im Abwasserbereich lassen einen gewissen Aufwand erwarten.

#### **Bewertung**

Die Erschließung des Plangebietes ist allseits gesichert und vorhanden, die zu bebauenden Grundstücksflächen gleichzeitig weitgehend frei von Altleitungen.

## 4 Planungsziele

### 4.1 Stadtentwicklung und Städtebau

Das Plangebiet gliedert sich städtebaulich in 3 Bereiche:

#### 1. Versorgungszentrum an der Wilhelmshöher Allee

Die nördliche Hälfte an der Wilhelmshöher Allee ist gekennzeichnet durch Defizite an baulichen Einfassungen der Straßenräume. Der Standort des ehemaligen Autohauses nutzte die in der gründerzeitlich Blockstruktur angelegten städtebaulichen Potentiale seit seinem Bestehen nicht. Insgesamt ist die Wilhelmshöher Allee in diesem Abschnitt im Verhältnis zu ihrem Querschnitt wesentlich zu schwach bebaut. Der angrenzende nach dem Krieg entstandene Hochschulstandort verlangt mit seinem gänzlich anderen Freiraumkonzept ebenfalls klar definierte Baumassen als Gegengewicht und Rückhalt für die fließenden Außenräume.

Das Gebiet wird in der Kommunalen Entwicklungsplanung in der Entwicklungsachse des Stadtteilzentrums Wehlheider Platz gesehen, eine für zentrumsnahe Lagen angemessene Baudichte läßt sich auch in Zusammenhang mit einer zukünftigen Versorgungsfunktion für den Stadtteil schlußfolgern, für die die ganz konkrete Perspektive der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels (Vollsortimenter) und verschiedener anderer Gewerbeflächen im Dienstleistungssektor steht.

Die hohe Konzentration der Baumassen und eine klare Raumkantenbildung an der Wilhelmshöher Allee soll durch die Öffnung der Baumassen nach innen, durch begrünte Dachterrassen, Innenhöfe und einen in seinen Freiraumqualitäten deutlich aufgewerteten Block-Innenbereich ausgeglichen werden.

#### 2. Gründerzeitliche Blockränder

In den Teilen des Plangebietes an der Schönfelder Straße im mittleren Bereich und an der Ziegelstraße im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung soll das Ziel erreicht werden, die Blockrandstruktur mit Neubebauungen abgestufter Dichte und gemischter Nutzung zu vervollständigen und gewerbliche Nutzungen unterzubringen, die für den Standort in der 'zweiten Reihe' wegen der ruhigeren Arbeitsumgebung oder der Unabhängigkeit von Publikumsverkehr geeignet sind. Großer Wert soll hier auf die verträgliche Anbindung der neuen Baumassen an den Bestand gelegt werden. An der Schönfelder Straße ist ein Parkhaus vorgesehen, das sich weniger selbstverständlich in den Kontext einpasst, jedoch eine verhaltene Höhenentwicklung und z. T. begrünte Fassaden erhält und von der Bauflucht der Schönfelder Straße abgerückt ist, so dass hier der Straßenraum aufgeweitet und aufgewertet werden kann.

#### 3. Historischer Dorfkern

Die südliche Ecke des Plangebietes zeigt durch die noch vorhandenen Fachwerkhäuser aus dem 18. Jahrhundert und deren sich von der gründerzeitlichen Stadtgeometrie unterscheidenden freie Stellung im Stadtraum ihre Vergangenheit als Teil des Dorfkerns von Wehlheiden. Hier kann das historische Thema durch freistehende Wohnhäuser mit relativ niedriger Verdichtung aufgegriffen werden. Dieser Teil des Plangebietes soll überwiegend dem Wohnen vorbehalten sein.

Die Baugebiete werden als Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt und graduell nach zulässigen Gebäudehöhen, Geschosshöhen und Maßen der baulichen Nutzung differenziert.

#### 4.2 Erschliessung und Verkehr

Die Größe des Plangebietes macht es erforderlich, dass die vorhandene Erschließung der Randbereiche durch eine neue Erschließung des Block-Innenbereiches auf privatem Grund ergänzt wird. Die Zufahrt zum Innenbereich soll weitgehend gebündelt und gleichzeitig so angeordnet sein, dass die zusätzlichen Belastungen für Anlieger minimiert und verkehrstechnische Anforderungen eingehalten werden.

Eine Straßenverbindung von der Ziegelstraße zur Wilhelmshöher Allee wird nicht vorgesehen, um keinen motorisierten Durchgangsverkehr in die bestehende und geplante Wohnlage zu ziehen. Eine direkte Durchfahrbarkeit des Block-Innenbereiches von der Schönfelder Straße zur Wilhelmshöher Allee ist ebenfalls nicht geplant. Die Straßenführung der inneren Erschließung soll den Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung minimieren und nicht zu überflüssigen Verkehrsbewegungen führen.

Im Gegensatz zu den Straßen für den motorisierten Individualverkehr soll mit der Führung der Fuß- und Radwegeverbindungen eine optimale allseitige Anbindung an das bestehende Wegenetz und die Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung ermöglicht werden. Durch Änderungen in der Gestaltung des vorhandenen Fuß- und Radweges von der Ziegelstraße zur Wilhelmshöher Allee soll seine nächtliche angstfreie Begehbarkeit gewährleistet werden.

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

#### 4.3 Landschaftsplanerische Entwicklung

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und ihrer Bewertung werden zur freiraumplanerischen Gestaltung und zur Minimierung des Eingriffs folgende Planungsziele formuliert:

##### *Boden*

- Minimierung von Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Platzflächen, Festsetzung des Anteils zu begrünender Flächen, Dachbegrünung
- Sanierung der potentiellen Bodenkontaminationen

##### *Wasser*

- Minimierung des Oberflächenabflusses durch Dachbegrünung

##### *Klima*

- Schaffung klimaaktiver Flächen und damit eines gesunden Kleinklimas geringem Versiegelungsgrad, Reduzierung der Wärmerückstrahlung durch Fassadenbegrünung.

##### *Vegetation*

- Schaffung neuer Vegetationsstrukturen zur Kompensation des Verlustes an wertvollen Biotopstrukturen.

- Weiterentwicklung der Lindenallee an der Wilhelmshöher Allee
- Weiterentwicklung der Platanen- und Eichenbaumreihe in der Schönfelder Straße
- Erhalt der Baumgruppe im südwestlichen Plangebietsbereich

*Landschaftsbild*

- Wohnumfeldverbessernde Maßnahmen in der Ziegelstraße
- Aufgelockerte Bebauung an der Ziegelstraße mit max. 3 bis 4 Geschossen

*Erholung*

- Qualitative Verbesserung der östlichen Fuß- und Radwegeverbindung
- Schaffung einer weiteren Wegebeziehungen von der Schönfelder Straße in den Blockinnenbereich
- Schaffung einer tragfähigen Grünstruktur mit Flächen zur Erholung.

## 5 Planungsinhalte und Umsetzung

### 5.1 Nutzung und Bebauung

#### 5.1.1 WA 1 - Allgemeines Wohngebiet 1 (0.4 / 0.8 - g)

Der südliche Teil des Plangebietes (ab Schönfelder Straße 11 und Ziegelstraße 12 in Richtung Gräfestraße) wird als allgemeines Wohngebiet in geschlossener 2- bis 3-geschossiger Bauweise, GRZ 0.4 / GFZ 0.8 festgesetzt.

##### *Baufenster A (0.4 / 0.8 - g - II)*

Das Baufenster A umfasst die bestehende, denkmalgeschützte Bebauung Ziegelstraße 28 und 30. Die für das Baugebiet einheitlich festgesetzte, niedrige Bebauungsdichte wird vom alten Bestand naturgemäß nicht eingehalten. Das Baufenster ist nicht mit dem Baufenster B verbunden, um eine zukünftige neue Bebauung auf Abstand (5 m) zu den denkmalgeschützten Häusern zu halten. Die allgemein festgesetzte geschlossene Bauweise entspricht den bestehenden Verhältnissen.

##### *Baufenster B (0.4 / 0.8 - g - II / III)*

Das Baufenster B ist entsprechend der abgestuften und kleinteiligen Situation in die Teile B1, B2 und B3 aufgegliedert. Baufenster B1 lässt aus Rücksicht auf den benachbarten 2-geschossigen Bestand nur 2 Vollgeschosse auf einer Breite von 5 m und mit 5 m Abstand zum Bestand zu. Das Baufenster B2 lässt 3 Vollgeschosse zu. Darüber hinaus sind in den Baufenstern B1 und B2 keine weiteren (Dach- oder Staffel-) Geschosse zulässig. Für das Baufenster B3 sind maximal 3 Vollgeschosse zugelassen, es umfasst auch die bestehende Bebauung Schönfelder Straße 7 und 9. Hier sind keine Einschränkungen bezüglich eines Dachgeschosses erforderlich, da diese Bebauung weit genug vom denkmalgeschützten Bestand entfernt ist. Zur bestehenden Bebauung Schönfelder Straße 11 und 13 ist anzumerken, dass sie in ihrer Geschossigkeit aus dem städtebaulichen Kontext herausfällt und insoweit kein Maßstab für Neubebauungen sein kann. Die hangseitige Sockelhöhe in Baufenster B ist auf maximal 0.5 m beschränkt, um die Höhenentwicklung von auszumittelnden Sockelgeschossen aufgrund der straßenseitigen Hanglage zu begrenzen.

##### *Baufenster C (0.4 / 0.8 - g - III)*

Das Baufenster C soll die lockere bauliche Nutzung des Block-Innenbereichs ermöglichen und die bauliche Fassung der Freifläche mit der zu erhaltenden Baumgruppe erreichen. Gleichzeitig wird dieser Bereich durch das Baufenster etwas vom angrenzenden Mischgebiet mit einem möglichen Parkhaus abgeschirmt.

Die Kronenfläche der zu erhaltenden Baumgruppe im Bereich des Flurstückes 114/19 entspricht in der Plandarstellung der tatsächlich eingemessenen Größe und wird weitläufig von Bebauung freigehalten.

Durch die Festsetzungen soll eine lockere Bebauung in der Grundstückstiefe erreicht werden, die auf die Proportionalität und Geschossigkeit der bestehenden Fachwerkhäuser Ziegelstraße 28 und 30 Rücksicht nimmt, indem sie den städtebaulich und denkmal-schützerisch erforderlichen Abstand einhält, sich jedoch nicht in der Zahl der Geschosse dem Bestand aus dem 18. Jahrhundert unterordnet. Die Anbindung an die grenzständigen Giebelwände bestehender Gebäude muss möglich sein.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da diese Nutzungen sich nicht in die denkmalschützerisch sensible Situation im Gebiet einfügen lassen und nicht der gewünschten Eigenart des Baugebietes entsprechen.

## 5.1.2 WA 2 - Allgemeines Wohngebiet 2 (IV - 0.4 / 1.6 - g)

Die bebauten Grundstücke Ziegelstraße 4 bis 12 werden wie bisher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die gründerzeitlichen Blockrandbebauungen werden bestandssichernde Rahmenbedingungen geschaffen bzw. aktualisiert. Entsprechend der Situation wurde eine geschlossene, maximal 4-geschossige Bauweise festgesetzt. Die starke Bebauung der Hof- bzw. Gartenbereiche dieser Grundstücke führt im Einzelfall zu Überschreitungen von zulässiger GRZ und GFZ. Im Falle von baulichen Veränderungen soll die gemäß BauNVO höchstzulässige Festsetzung von GRZ und GFZ zu einer Reduzierung der Grundstücksüberbauung mit Nebengebäuden führen.

Für das Grundstück Ziegelstraße 12 wird eine Ersatzmaßnahme durchgeführt. Die Abweichung einer denkbaren Anschlußbebauung von dem bestehenden grenzständigen Gebäude Ziegelstraße 10 wird durch textliche Festsetzung über die Bestimmungen der HBO hinaus konkretisiert.

Für die Unzulässigkeit von Gartenbaubetriebe und Tankstellen gilt 5.1.1.

## 5.1.3 MI 1 - Mischgebiet 1 (0.8 / 3.0 - g)

Die Grundstücksfläche des ehemaligen Autohauses an der Wilhelmshöher Allee - westlich an das Wohngebäude Schönfelder Straße 3 und östlich an den öffentlichen Fuß- und Radweg angrenzend - ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Mischgebiet mit niedrigen Dichtezahlen entsprechend der extensiven Nutzung durch das Autohaus dargestellt.

Die Planungsabsicht der Stadt Kassel ist es, das an städtebaulich exponierter Stelle gelegene Grundstück einer adäquaten Nutzung mit höherer Bebauungsdichte und größeren Dienstleistungsanteilen zuzuführen. Eine Baustruktur soll die Wilhelmshöher Allee einfassen und mit 3 Querriegeln offene, begrünte Hofräume zum Block-Innenbereich bilden. Die städtebaulich notwendige hohe Bebauungsdichte an der Wilhelmshöher Allee soll durch Freiraumqualitäten des Innenbereichs ausgeglichen werden.

Eine dem innenstadtnahen Standort angemessene Nutzung liegt in Form eines konkreten Vorhabens vor, das eine Mischung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnflächen vorsieht. Im Gesundheitssektor sollen hochwertige Arbeitsplätze entstehen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) von maximal ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist in Erdgeschosslage an der Wilhelmshöher Allee geplant. Der Verkaufsfläche sind auf 2 Etagen Garagenstellplätze für Kunden angelagert.

Das Gebiet wird als Mischgebiet festgesetzt, da es zwar eine hohe Nutzungsdichte aufnehmen soll, jedoch in der kommunalen Entwicklungsplanung nicht als Stadtteilzentrum definiert ist und dies auch nicht seiner Eigenart entspricht. Der großflächige Einzelhandelsbetrieb wird als Ausnahme zugelassen, da er als Einzelfall nicht die Eigenart des Gebietes verändert, jedoch zur Aktivierung des Gebietes und zur Versorgung des Stadtteils wesentlich beiträgt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind wie in MI 2 und MI 3 nicht zulässig, da diese Nutzungen sich nicht in die gewünschte Nutzungsstruktur und -dichte des Gebietes einfügen lassen.

In den Baufenstern C und D wird festgelegt, dass über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren (Dach- oder Staffel-) Geschosse zulässig sind. Es soll dadurch vermieden werden, dass die im Rahmen der GFZ zugelassene Dichte durch Nutzflächen in nicht anrechenbaren Dachgeschossen wesentlich überschritten wird. Auch sol-

len damit Ausprägungen und Nutzungen von Dachgeschossen vermieden werden, die der Qualität des städtischen verdichteten Bauens nicht entsprechen, gleichzeitig jedoch städtische Bauformen wie Mansarddächer ermöglicht werden.

Pkw-Stellplätze in Gebäuden werden im Gegensatz zu den anderen Baugebieten ausnahmsweise auch in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen. Damit wird dem Stellplatzbedarf der zugelassenen Gewerbeflächen, insbesondere des großflächigen Einzelhandelsbetriebes Rechnung getragen und verhindert, dass diese Stellplatzflächen ausserhalb der Gebäude wertvolle Freifläche überdecken. Die Anrechnung dieser Flächen auf die GFZ erfolgt nur in dem mit der Wilhelmshöher Allee niveaugleichen Geschoss, um hier einen Anreiz zu für die Erdgeschosslage wertvolleren Nutzungen zu geben.

Die bebaubare Fläche wird in die Baufenster A bis D mit teilweise unterschiedlichen Festsetzungen zu Bebauungsdichte und Geschosszahlen, jedoch einheitlich geschlossener Bauweise eingeteilt:

#### 5.1.3.1 *Baufenster A (V, 0.8 / 3.0 - g)*

Das Baufenster A bildet den Anschluß und die Bestandssicherung des Gebäudes Schönfelder Straße 3 und muß die Eckbebauung aufnehmen. Die vorhandene hohe Bebauungsdichte des Grundstückes Schönfelder Straße 3 (GRZ 0.65 / GFZ 2.59) wird durch die neuen Festlegungen berücksichtigt. Die aktuellen Festsetzungen sind auf das Ergebnis des unter 2.7 dargestellten Wettbewerbsverfahrens abgestimmt. Es werden höchstens 5 Geschosse festgelegt.

Die originäre Bauflucht an der Wilhelmshöher Allee wird wieder aufgenommen und als Baulinie festgesetzt. Um die Ecklösung des zur Realisierung empfohlenen Wettbewerbsbeitrages zu ermöglichen, wird das Baufenster an der Schönfelder Straße von der Straßenecke bis zum Haus Nr. 3 durch eine Baugrenze abgeschlossen. Der Baubestand auf dem Eckgrundstück steht für die städtebaulich notwendige Bebauung der bisher nicht formulierten Ecksituation zur Disposition.

#### 5.1.3.2 *Baufenster B (0.8 / 3.0 - g - TH 12.50 - 20.50 m, Bezug +167.20 m ü.NN.)*

Das Baufenster B läßt eine Bebauung mit Traufhöhen von 12.50 m bis 20.50 m über der verbindlich festgesetzten Bezugshöhe an der Wilhelmshöher Allee von +167.20 m ü.NN zu. Es soll damit eine hinreichend hohe Randbebauung der Wilhelmshöher Allee erreicht werden, ohne die Zahl der Geschosse einzugrenzen. Eine nicht kalkulierbare Höhenentwicklung aufgrund der oftmals sehr unterschiedlichen Geschosshöhen verschiedener Nutzungsarten ist nicht erwünscht. Oberhalb der Haupttraufe ist ein von der Straße zurückgesetztes Staffelgeschoss konkret in der Anordnung vorgegeben. Weitere Dachgeschosse oder Staffelgeschosse oberhalb von Vollgeschossen sind nicht zugelassen. Die originäre Bauflucht an der Wilhelmshöher Allee wird wieder aufgenommen und als Baulinie festgesetzt.

#### 5.1.3.3 *Baufenster C (V - 0.8 / 3.0 - g - Bezug +163.60 m ü.NN.)*

Das Baufenster C berücksichtigt den von der Wilhelmshöher Allee abfallenden Geländeverlauf. Die Niveauunterschiede zur straßenseitigen Bezugshöhe betragen -2.70 m bis -3.60 m. Ein natürlicher Geländeverlauf ist nicht mehr festzustellen, da das Baufenster fast vollständig durch die vorangegangene Nutzung überbaut war. Die maximal 5 zulässigen Vollgeschosse werden nicht von der Wilhelmshöher Allee, sondern von der geplanten inneren Block-Erschließung aus gezählt. Aufgrund der fehlenden natürlichen Geländehöhe wird als Bezugshöhe + 163.60 m ü.NN. festgesetzt. Staffelgeschosse oder Dachgeschosse, die nicht Vollgeschosse sind, sollen nicht zugelassen werden, da die Struktur in der Höhe deutlich unter den Traufhöhen in Baufenster A und B bleiben soll.

5.1.3.4 *Baufenster D (II - 0.8 / 3.0 - g - Bezug +162.20 m ü.NN.)*

Das Baufenster D wird in seiner Höhenentwicklung deutlich zurückgenommen in Rücksicht auf die Hofsituation des bestehenden Gebäudes Schönfelder Straße 3. Es werden oberirdisch 2 Vollgeschosse zugelassen und die Bezugshöhe auf +162.20 m ü.NN. festgesetzt.

5.1.4 MI 2 - Mischgebiet 2 (0.4 / 1.6 - g - TH 12.50 m)

Das Mischgebiet MI 2 schließt südlich an das bestehende Gebäude Schönfelder Straße 3 an. Der einzige Gebäudebestand ist das Wohnhaus Schönfelder Straße 9, das jedoch im Einverständnis der Eigentümer zur Disposition steht. Das nord-südlich verlaufende Baufenster hat die Aufgabe, eine geschlossene Bebauung in Verlängerung des Gebäudes Schönfelder Straße 3 fortzuführen. Die zulässige Dichte schöpft die nach BauNVO § 17 (1) zulässige Werte nicht voll aus. Es soll hier ein höherer Anteil an Wohnnutzung erreicht werden. Die Traufhöhe ist in Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange auf 12.50 m beschränkt, lediglich für den Gebäudeanschluss an das bestehende Gebäude Schönfelder Straße 3 muss eine an die Situation angepasste Traufhöhe möglich sein.

Das Baufenster ist im südlichen Teil des Baugebietes von der Straßenflucht der Schönfelder Straße abgerückt. Hierdurch entsteht eine Auflockerung des Straßenraumes, die Raum für die Anpflanzung von Baumreihen läßt und die kleinen Einfamilienhäuser Schönfelder Straße 11 und 13 freistellt. Gleichzeitig kann auf dieser Fläche die Rückstauzone einer Parkhauszufahrt untergebracht werden.

Eine Fläche für Garagen (Parkhaus) ist auf ca. der Hälfte des Baugebietes vorgesehen. Mit dem gebündelten Angebot an Stellplatzflächen soll eine Vielzahl von kleineren Tiefgaragen, Stellplatzanlagen in der Freifläche, in Höfen oder in Gebäuden einschließlich Zu- und Abfahrten vermieden werden. Die Zufahrt kann von der Schönfelder Straße aus (nur Rechtsabbieger) und indirekt von der Wilhelmshöher Allee über eine innere Erschließung erfolgen. Die Rückstauzone der Zufahrt an der Schönfelder Straße soll aus schalltechnischen Gründen weitgehend innerhalb des Parkhauses untergebracht werden. Die Ausfahrt aus dem Parkhaus ist nur in die Richtung der inneren Erschließung / Wilhelmshöher Allee vorgesehen, um eine Überlastung der Schönfelder Straße zu vermeiden. Lediglich 10 Anwohner-Stellplätze sollen im inneren Zufahrtbereich des Parkhauses angeordnet werden und Ausfahrtmöglichkeit in die Schönfelder Straße erhalten. Die Traufhöhe des Parkhauses ist mit +175.50 m ü. NN. festgelegt. Die maximale Anzahl der Stellplätze wird auf 250 Pkw, die der oberirdischen Geschosse auf 5 begrenzt.

Durch die textliche Festsetzung im Rahmen des § 19 (4) BauNVO wird über die GRZ von 0.4 hinaus eine durch das geplante Parkhaus überbaubare Grundfläche bis zu insgesamt 0.8 der Grundstücksfläche und als Ausnahme im Sinne des § 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Die mit dieser Überschreitung einhergehenden Geschossflächen des Parkhauses werden entsprechend § 21a Abs. 4 Nr. 2 nicht auf die zulässige GFZ angerechnet. Dadurch soll das höchstzulässige Maß der Grundstücksüberbauung in jedem Fall eingehalten werden, das Angebot an Stellplatzflächen sich jedoch nicht zu Lasten möglicher Nutzflächen für Dienstleistungen und Wohnen auswirken.

Das Dach eines geplanten Parkhauses soll vollflächig, die Fassaden sollen zu mindestens 50 % begrünt werden. Aus schalltechnischen Gründen sollen die Nord- und Südfassade geschlossen, die Ost- und Westfassade zu ca. 20 % Flächenanteil geschlossen (vorzugsweise im Bereich der Zufahrten) ausgeführt werden. Mit diesen Festlegungen soll ein Ausgleich zwischen den Nachbar- und Nutzerinteressen erreicht werden. Die für das Parkhaus vorgesehene Fläche überschneidet sich mit dem Baufenster des MI 2, um unterschiedliche Kombinationen der Nutzungen zu ermöglichen.

## 5.1.5 MI 3 - Mischgebiet 3 (III / IV - 0.6 / 2.0 - g)

Das Mischgebiet MI 3 schließt nördlich an das WA 2 und südlich an das MI 1 an. Zur Zeit ist auf der Fläche kein Gebäudebestand vorhanden, lediglich Abrißflächen und verbliebene Kellergeschosse. Das Gelände ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ebenfalls als Mischgebiet, jedoch mit geringeren Dichtewerten festgesetzt. Aufgrund des veränderten städtebaulichen Leitbildes sind auch hier höhere zulässige Bebauungsdichten und Geschößzahlen gerechtfertigt. Die extensive Nutzung durch das frühere Autohaus wird ersetzt durch verdichtete Dienstleistungsflächen (Büroarbeitsplätze), gemischt mit Wohnnutzung.

Das ost-westlich verlaufende Baufenster kann in geschlossener Bauweise bis zu 4-geschossig bebaut werden, ein Staffelgeschoss muss mit Rücksicht auf die Belichtung des sich bildenden Block-Innenbereichs zur Südseite um mindestens 4 m oder eine Vollgeschosshöhe von der Außenwandflucht zurückspringen. Dieser Baukörper soll überwiegend Dienstleistungsflächen beinhalten, höhenmäßig zwischen dem MI 1 und WA 2 vermitteln und raumbildend wirken. Durch die teilweise Fortführung des Blockrandes entsteht eine geschützte Hofsituation.

Zwischen diesem Baufenster und der bestehenden Bebauung in der Ziegelstraße vermittelt ein Baufenster mit 3-geschossiger Festsetzung. Dies geschieht mit Rücksicht auf das 3-geschossige Anschlußgebäude Ziegelstraße 4 und die sich hier verengende Hofsituation. Die Art und Weise des Anbaues wird in den Festsetzungen durch Text geregelt.

## 5.1.6 Werbeanlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen Außenwerbeanlagen bestimmten Beschränkungen. Das Erscheinungsbild der Werbeanlagen soll dadurch geordnet werden sowie dem Straßenbild, der zu erwartenden Fassadenzonierung und der Verhältnismäßigkeit zur angebotenen Leistung angepaßt werden. Insbesondere im Bereich der Fassaden zur Wilhelmshöher Allee ist mit Werbeanlagen in größerem Umfang zu rechnen, die sich in die durch Wettbewerb ermittelte anspruchsvolle Fassadengestaltung eingliedern sollen.

Werbeanlagen sind wie folgt zulässig:

- Im Bereich der Erdgeschosse und bis zur Oberkante der Brüstung des 1. Obergeschosses; entlang der Grenze zur östlich des Geltungsbereichs gelegenen Grünfläche jedoch nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Wilhelmshöher Allee aus gemessen,
- nicht oberhalb von Haupttraufen,
- an der Wilhelmshöher Allee ausnahmsweise im Bereich der Brüstungszone des vorletzten Obergeschosses (4. Obergeschoss), jedoch nur Werbeanlagen für Nutzer der Obergeschosse.

5.1.7 Strukturdaten

Nutzung	Festsetzung		Grundstücks- fläche ca. m <sup>2</sup>	Flächen- anteil %	Bebaute Fläche BF		Bruttogrundfläche BGF		
	GRZ	GFZ			Bestand* ca. m <sup>2</sup>	Gesamt** ca. m <sup>2</sup>	Bestand* ca. m <sup>2</sup>	neu ca. m <sup>2</sup>	Gesamt ca. m <sup>2</sup>
WA 1	0.4	0.8	2.495	12	357	924	537	1.537	2.033
WA 2	0.4	1.6	2.122	10	1.015	1.095	2.915	1.244	3.618
MI 1	0.8	3.0	6.374	30	276	4.570	1.103	17.847	18.950
MI 2 (Parkhaus)***	0.4	1.6	2.634	12	216	766 (1152)	216	3.064 (5760)	3.064
MI 3	0.6	2.0	2.465	11		1.189		4.578	4.578
öffentliche Verkehrsflächen			4.852	23					
öffentliche Grünflächen			519	2					
<b>Summen</b>			<b>21.461</b>	<b>100</b>	<b>1.864</b>	<b>8.544</b>	<b>4.771</b>	<b>28.270</b>	<b>32.243</b>
Wohneinheiten vorauss. Zuwachs:					65 WE				
Voraussichtlicher Einwohnerzuwachs:					130 Personen				
Zuwachs Gewerbeflächen:					23.543 m <sup>2</sup>				
Zusätzliche Stellplätze ca.:					500 Stplz.				
* aktueller Bestand nach Abriß Autohaus									
** Einschließlich Gebäudebestand - ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)									
*** Flächen nicht anzurechnen (siehe 5.1.4)									

## 5.2 Erschliessung und Verkehr

### 5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist, wie bereits beschrieben, rundum bis auf die an das Hochschulgelände angrenzende Seite durch öffentliche Straßen erschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben in ihrer Lage und Widmung im Wesentlichen unverändert bis auf folgende Punkte:

- An der Wilhelmshöher Allee Ecke Schönfelder Straße entfällt die Einfädelspur, wie es schon der bisher gültige Bebauungsplan vorsieht, jedoch nicht umgesetzt wurde.
- Die bisher als 'verkehrsbegleitendes Grün' festgesetzte keilförmige Fläche im südlichen Teil der Schönfelder Straße wird als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die im Bestand verwilderte Grünfläche soll dadurch gesichert und reaktiviert werden.
- Der bisher als 'befahrbarer Fußweg' dargestellte Weg östlich der oben genannten Grünfläche sowie der Fuß- und Radweg am östlichen Rand des Plangebietes werden entsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Die Befahrbarkeit des Weges im südlichen Teil des Plangebietes durch Pkw wird auf den notwendigen Anliegerverkehr der Grundstücke Schönfelder Straße 11 bis Ziegelstraße 30 begrenzt. Eine Zufahrt für mögliche Bauungen südlich des Bestandes Schönfelder Straße 13 wird direkt vom Straßenraum der Schönfelder Straße aus vorgesehen, um den Fuß- und Radweg nicht zusätzlich mit Anliegerverkehr zu belasten.
- Eine Fahrverbindung für Pkw zwischen der Wilhelmshöher Allee und dem nördlichen Ende der Ziegelstraße bleibt definitiv ausgeschlossen.
- Der Straßenraum der Ziegelstraße ist zwischen den Häusern Nr. 12 und 28 im Bereich einer Grundstücksmauer verengt. Dies soll im Zuge der Straßenerneuerung behoben werden. Es handelt sich um einen bis zu 1 m breiten und ca. 25 m langen Streifen eines Privatgrundstückes, der durch die Stadt Kassel erworben werden müsste.

Für Veränderungen der öffentlichen Verkehrsflächen, die auf Veranlassung des Vorhabenträgers durchgeführt werden sollen, sind Straßenausbauverträge mit der Stadt Kassel erforderlich.

Die Erneuerung der Ziegelstraße einschließlich Kanal von der Gräfestraße bis zum Wendeplatz steht nach Angaben der Stadt Kassel in nächster Zeit an.

### 5.2.2 Innere Erschließung

Zur Organisation der inneren Verkehrserschließung auf den Privatgrundstücken werden nur einige wenige Rahmenbedingungen konkretisiert und festgelegt:

- Die Zufahrt zur inneren Verkehrserschließung der Mischgebiete MI 1 und MI 3 erfolgt gebündelt an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes. Hier ist die geringste Beeinträchtigung nachbarlicher Belange zu erwarten; die verkehrliche Anbindung ist dem zu erwartenden Verkehrsvolumen besser angepaßt als eine Erschließung über die Ziegelstraße oder Schönfelder Straße. Allerdings ist die Zu- und Abfahrt auf den Rechtsabbiegerverkehr beschränkt.
- darüber hinaus sind Einzelzufahrten im Bereich der Wilhelmshöher Allee bis zum Gebäude Schönfelder Straße 3 nicht zugelassen, um die Aufenthaltsqualität des Gehweges an der Wilhelmshöher Allee zu stärken und die Alleepflanzung zu ermöglichen.

Die Lage der inneren Verkehrserschließung ergibt sich aus den zwischen den Baufen-

stern der Mischgebiete verbleibenden Freiflächen. Die Beachtung der Belange von Feuerwehr und Müllabfuhr unterliegt im einzelnen dem Baurecht.

#### 5.2.3 Ruhender Verkehr

Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze müssen innerhalb des Plangebietes untergebracht werden. Stellplätze innerhalb von Gebäuden sind außer in Parkhäusern und ausnahmsweise im MI 1 nicht oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Als Standorte für Stellplätze und Garagenanlagen sind im Plan folgende Flächen dargestellt:

- Garagenanlage (Parkhaus) für max. 250 Stellplätze im MI 2 mit Zufahrten von der Schönfelder Straße und von der Wilhelmshöher Allee über die innere Erschließung (weitere Beschreibung unter 5.1.4)
- Stellplätze entlang der inneren Erschließungsfläche, z.B. in Senkrechtaufstellung mit zwischengeschobenen Pflanzscheiben gemäß Stellplatzsatzung.

Insgesamt werden in Zusammenhang mit den zukünftigen Nutzungen ungefähr 500 Stellplätze im Plangebiet zusätzlich erforderlich, von denen ca. 250 in dem geplanten Parkhaus, der Rest in Garagengeschossen bei der jeweiligen Nutzung unterzubringen sind.

#### 5.2.4 Wegerechte

Das im bisher gültigen Bebauungsplan dargestellte Wegerecht an der Nordseite des Plangebietes auf dem Gehweg der Wilhelmshöher Allee war auf die Belange des ehemaligen Nutzers zugeschnitten (Ausfahrspur für Autohaus Kassel) und entfällt.

Ein Wegerecht für Fuß- und Radverkehr zwischen der Schönfelder Straße und dem an der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg ist von öffentlichem Interesse. Die genaue Lage muß sich der noch nicht konkretisierten Planung der inneren Erschließungsflächen anpassen. Die Breite des Wegerechtes soll zwischen 2.5 m und 3 m liegen.

Weitere im Rahmen der inneren Erschließung erforderlich werdende Wege- oder Leitungsrechte unterliegen privatrechtlichen Vereinbarungen.

#### 5.3 Ver- und Entsorgung

Wie in der Bestandsaufnahme dargestellt, ist der Erschließungsaufwand an Ver- und Entsorgungsleitungen wegen der rundum vorhandenen Haupt- und Anschlußleitungen niedrig. Lediglich die Verteilung der Medien in der Tiefe des Plangebietes sowie evtl. erforderliche Ergänzungen im Kanalbereich lassen einen gewissen Aufwand erwarten. Anschlußmöglichkeiten an das Fernwärmenetz bestehen zur Zeit nicht, wären jedoch sehr wünschenswert.

Bei einer Bebauung des Baufensters A an der Ecke Schönfelder Straße / Wilhelmshöher Allee (entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbsverfahrens) müssen die Versorgungsleitungen für Frischwasser und Elektro / Straßenbeleuchtung verlegt werden, ebenso ein Beleuchtungs- und Oberleitungsmast der Straßenbahn.

Mit dem Vorliegen der Untersuchungsergebnisse des Mischwasserkanals in der Ziegelstraße ist eine Entscheidung des Kasseler Entwässerungsbetriebes zur möglichen Erneuerung des Kanals zu erwarten. Zu dieser Gelegenheit wäre es möglich, die Kapazität des Kanals zu erhöhen.

**5.4 Immissionsschutz****5.4.1 Feuerungsanlagen**

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauprojekte und Ersatzinvestitionen nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten soll ausgeschlossen werden.

**5.4.2 Chemische Reinigungen**

Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenwasserstoffen (2. BImSchV) fallen, werden nicht zugelassen. Dies betrifft z.B. Chemische Reinigungsbetriebe, die nicht nur reine Annahmestellen sind, sondern auch die unter die 2. BImSchV fallenden Stoffe verwenden, die zu Beeinträchtigungen für Anwohner führen können.

**5.4.3 Verkehrs- und Gewerbelärm**

Die Empfehlungen der unter 2.5.2 dargestellten Schalltechnischen Untersuchung zur Minimierung der zusätzlichen Belastungen aus Gewerbelärm und den Betrieb des Parkhauses im Block-Innenbereich sowie zum passiven Immissionsschutz an den Gebäudefronten zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden in folgenden Festsetzungen eingearbeitet:

- teilweise Schließung der westlichen und östlichen Fassade des Parkhauses, z.B. im Bereich der Auf- und Abfahrt
- An den gekennzeichneten Gebäudefronten zur Wilhelmshöher Allee und zur Schönfelder Straße müssen die abschließenden Bauteile mindestens folgende resultierenden Schalldämm-Maße erreichen:

Baugebiet	Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R'_w$ des Außenbauteils	
				Wohnräume dB(A)	Büros dB(A)
MI 1 / MI 2	L1 - L2	76 - 80	VI	50	45
MI 1	L2 - L3	71 - 75	V	45	40
MI 1	L3 - L4	66 - 70	IV	40	35

Mit den ergänzenden Festsetzungen zur mechanischen Belüftung etc. soll eine nutzungsgerechte Belüftbarkeit der betroffenen Aufenthaltsräume erreicht werden, ohne dass die Schallschutzmaßnahmen durch Schallbrücken oder ungünstiges Nutzerverhalten wieder aufgehoben werden. Der Nachweis des Schallschutzes wird für die betroffenen Baugenehmigungsverfahren zum Schutz der zukünftigen Nutzer vor Ingebrauchnahme der Räume verlangt.

**5.5 Landschaftsplanung und Grünordnung****5.5.1 Beschreibung der Planungsinhalte**

Das Freiraumkonzept stellt sich wie folgt dar:

- An der Wilhelmshöher Allee sind Lindenpflanzungen vorgesehen
- Die Baumreihe an der Schönfelder Straße wird bis einschließlich Hochgarage fortgesetzt.

- Zur besseren Überschaubarkeit der Wegeverbindung Wilhelmshöher Allee / Ziegelstraße wird die vorhandene Hecke entfernt.
- Um den nutzbaren Freiraum zu vergrößern sind die niedriggeschossigen Gebäudeteile in den Mischgebieten intensiv zu begrünen.
- Der Blockinnenbereich sollte als verkehrsberuhigter Bereich geplant werden. Neben der Erschließungsfunktion soll er Aufenthaltsfunktionen übernehmen. Dies kann durch eine Platzbildung geschehen, die gleichzeitig die Funktion eines Wendehammers übernimmt. Im Anschluß an den Platz ist eine zusammenhängende Grünfläche herzustellen, die z.B. als Mitarbeitergarten genutzt werden kann.
- Das geplante Parkhaus ist mit Rankern und Baumpflanzungen einzugrünen.

Die Gestaltung der Freiräume wird nicht durch Festsetzungen vorgeschrieben. Damit die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden, sind eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen wie Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Festsetzungen zum Freiflächenanteil formuliert.

## 5.5.2 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

### 5.5.2.1 *Boden*

Die geplanten Baumaßnahmen beanspruchen überbaute, versiegelte und ruderaler Freiflächen. Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen sind aufgrund der hohen Versiegelungsrate des Bestandes gering. Die Überbauung führt zum Verlust von belebtem Boden, der aber durch parallel durchgeführte Entsiegelungsmaßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden kann.

Zur Beschränkung der negativen Folgen auf den Bodenhaushalt sind Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen getroffen worden. Bei der Erschließung der Wohnbebauung werden die vollständig versiegelten Flächen stark begrenzt. Die Parkplätze, Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster, wassergebundene Decken) auszubilden. Auf oberirdische Stellplatzanlagen wird zugunsten von Tiefgaragen und einer Hochgarage weitgehend verzichtet. Folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich sind zu treffen:

- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist im WA zu 80% und im MI 2 und MI 3 Gebiet zu 50% zu begrünen.
- Wie für den Biotopwert sind auch zur Förderung der Leistungsfähigkeit des Bodens Festsetzungen bzgl. des Grünflächenanteils, der Gehölzanteile und zum Versiegelungsgrad der Wegeflächen getroffen worden.
- Tiefgaragen sind soweit als möglich unter dem Gebäude anzuordnen. Um möglichst große Freiflächen mit Bodenanschluß zu erhalten, sind Tiefgaragen, die über das Gelände hinausragen, mit mindestens 0,40 m Erdandeckung oder Vegetationstragschicht zu überdecken, so daß hier eine gärtnerische Nutzung stattfinden kann. Ausgenommen sind Terrassen und Wege.

### **Eingriffsbewertung**

Die Eingriffe in den Boden sind durch die beschriebenen Maßnahmen auf den Baugrundstücken ausgleichbar. Der Verlust von Bodenfläche ist durch die Entsiegelungsmaßnahmen ausgleichbar.

5.5.2.2 *Wasserhaushalt*

Eingriffe in den Wasserhaushalt finden durch den Nutzungswechsel von einem KFZ-Gewerbestandort zu einem Dienstleistungsstandort nicht statt. Der Anteil an Sickerflächen bleibt erhalten. Maßnahmen zur Förderung der Niederschlagsversickerung und der Rückhaltung des Regenwasserabflusses sind vorgesehen.

Eine Möglichkeit, das Niederschlagswasser nicht direkt in die Kanalisation einzuleiten wird durch Dachbegrünung erreicht. Die Dachflächen mit einem Neigungswinkel < 15 sind extensiv zu begrünen. Im MI 1 Gebiet sind die Dachterrassen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer unterhalb der Haupttraufen intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung dient der Wasserretention, so daß bei Starkregen eine zeitliche Entzerrung des Versickerungsvorgangs möglich ist. Der Niederschlagswasserabfluß bei Gründächern ist gegenüber Graudächern um durchschnittlich 60 % vermindert. Desweiteren dient die Dachbegrünung der Klimaverbesserung durch langsame Verdunstung und Filterung von Stäuben und Schmutz.

Die Befestigung von Wegen, Parkplätzen, Stellplätzen etc. hat mit wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien zu erfolgen. Diese Materialien speichern das auftreffende Niederschlagswasser im Porenraum und versickern es in den Untergrund. Damit auch bei mangelnder Unterhaltung der wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen eine sichere Entwässerung gewährleistet ist, muß ein ausreichendes Gefälle in umgebende Freiflächen sichergestellt sein.

**Eingriffsbewertung**

Mit den vorgenannten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

5.5.2.3 *Klima*

Die Bebauung führt zu keiner wesentlich Änderung der klimatischen Situation im Plangebiet. Folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu treffen:

- Zur Schaffung eines ausgeglichenen Wärmehaushaltes und zur Verbesserung der Lufthygiene sind Festsetzungen zur Vegetationsausstattung gemacht. Ein hoher Grünflächenanteil wirkt sich kleinklimatisch positiv aus. Grünflächen heizen sich tagsüber nicht so stark auf. Sie verbrauchen durch Verdunstung Wärme, wodurch die Luft abgekühlt wird. Daneben tragen sie als Staubfilter zur Lufthygiene bei.
- Um den Beitrag zur städtischen Überwärmung so gering wie möglich zu halten, sind Dachbegrünungen und Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen notwendig.
- Der Versiegelungsanteil wird durch die Befestigung nicht begrünter Freiflächen in wasserdurchlässiger Form reduziert und damit die Aufheizung im Gegensatz zu vollständig versiegelten Flächen verringert.
- Die Begrünung der Flachdächer und Wände tragen zur Wärmereduzierung bei.

**Eingriffsbewertung**

Die großen versiegelten Flächen werden geringfügig reduziert, der Grünanteil deutlich erhöht. Damit wird die Wärmebelastung des Gebietes reduziert, die klimatische Situation verbessert. Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

#### 5.5.2.4 *Vegetation / Biotopstruktur*

Die Neubaumaßnahmen greifen teilweise in Vegetationsflächen ein. Dies betrifft den Biototyp Ruderalflur mit durchschnittlichem Biotopwert, den Biototyp Scherrasen und Ziergrün mit geringem Biotopwert und dem Biototyp Gehölzaufwuchs mit überdurchschnittlichem Biotopwert. Es kommt zur vollständigen Beseitigung dieser Biotope. 14 Bäume können nicht erhalten werden. Darunter 8 Bäume die als wertvoll, 3 Bäume die als erhaltenswert aber ersetzbar und 3 Bäume als nicht zu erhalten eingestuft worden sind. Ein gesetzlicher Schutz der Biotopstrukturen und besonderer Tier- und Pflanzenarten nach § 20 BNatSchG liegen im Baugebiet nicht vor.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Zur Strukturierung der Grundstücksfreiflächen wird ein Mindestanteil an zu pflanzenden Gehölzen festgelegt. Damit sind mindestens 34 Bäume zu pflanzen.
- Für den Verlust an Lebensraum von Pflanzen und Tieren werden am Baukörper und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Zur Förderung von neuen Biotopstrukturen auf den privaten Grundstücksflächen werden daher Festsetzungen zum Begrünungsanteil und zum Gehölzbestand getroffen. Je geringer der Anteil an befestigten Flächen ist, umso höher ist das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere.
- Zur Belebung des Baukörpers ist für alle Gebäude Dachbegrünung vorgesehen, deren Dachflächen einen Neigungswinkel < 15° aufweisen.
- Zur Erhöhung der Artenvielfalt im Siedlungsgebiet lassen sich am Baukörper durch Fassadenbegrünung zusätzliche Biotopstrukturen schaffen.
- Eine wichtige Maßnahme zur Reduzierung des Verlustes an Grünfläche ist die Begrünung der Tiefgaragendächer. Durch die Festlegung einer Mindestdicke für die Vegetationsschicht ist eine Begrünung mit Kleingehölzen möglich.

#### **Eingriffsbewertung**

Mit den Eingriffen in die bestehenden Biotope ist ein Verlust an Habitaten für Flora und Fauna verbunden. Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff aber kompensierbar.

#### 5.5.2.5 *Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung*

Die Gewerbehallen werden durch Büro- und Wohnbebauung ersetzt. Art und Maß der baulichen Nutzung sind an die Umgebung angepaßt. Die bestehenden Straßen werden zur Erschließung genutzt. Als Haupterschließung des gewerblich genutzten Bereichs ist eine Erschließungsstraße auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Sie wird gemäß BauNVO § 19 (4) auf die GRZ angerechnet.

Zur Eingriffsminimierung und gestalterischen Aufwertung werden Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Verschiedene Baumarten unterstreichen die Hierarchie der Straße. Die Wilhelmshöher Allee und die Schönfelder Straße sind durch Großbäume, die Mischverkehrsflächen mit mittelgroßen Bäumen gekennzeichnet (vgl. *Artenverwendungsliste Pkt. B1, B 2, B3*).

Die Baumstandorte sind unversiegelt zu belassen und vor Verdichtung zu schützen. Um die Lebensbedingungen der Bäume zu verbessern sind Parkstreifen mit offenporigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

Als gestalterische Maßnahme wird die Begrünung der Dachflächen angesehen. Sie mildern den optischen Eingriff durch die Bebauung und vergrößern den begrünten Raum.

Auf den privaten Grundstücksfreiflächen dienen vor allem die Festsetzungen zum Gehölzbestand und zur Bepflanzung der Fassaden- und Dachflächen, zur Begrünung der Tiefgaragendächer, der Durchgrünung des Baugebietes.

### Eingriffsbewertung

Mit diesen Gestaltungs- und Ausgleichsfestsetzungen wird der Ausgleich erbracht.

#### 5.5.3 Artenverwendungsliste

Für den **öffentlichen Straßenraum** werden folgende Artenempfehlungen gegeben:

##### B. 1 Großkronige Bäume (Wilhelmshöher Allee)

Tilia cordata 'greenspire'	Stadt-Linde
Tilia euchlora	Krim-Linde

Für die **privaten Grundstücke** werden folgende Artenempfehlungen gegeben:

##### B. 2 Großkronige Bäume (Schönfelder Straße)

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata 'erecta'	Dichtkronige Winterlinde

##### B. 3 Mittelkronige Bäume (Stellplätze, Hausgärten)

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus spec.	Zierapfel (weißblühend)
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

##### B. 4 Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Taxus baccata	Eibe

##### B. 5 Fassadenbegrünung Ohne Kletterhilfe

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Jungfernnrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

##### Mit Kletterhilfe

Clematis	Waldrebe
Rosa	Kletterrose
Wisteria sinensis	Blauregen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Vitis coignetiae	Scharlach Wein

## 5.5.4 Übernahmen aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag

Die relevanten Teile des Landschaftsplanerischen Fachbeitrages gem. § 4 HeNatG zur Bestandsaufnahme und Bewertung, zu den Planungszielen und -inhalten sowie die Festsetzungsempfehlungen wurden im wesentlichen übernommen mit folgenden Ausnahmen bzw. Modifizierungen:

## zu 2. (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern):

- Die Allee entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges am östlichen Rand des Plangebietes wird nicht übernommen. An dieser Stelle grenzt direkt der landschaftsgärtnerisch gestaltete Freiraum der Hochschule an. Die räumliche Gestaltung der Gebäudezufahrten in diesem Bereich würde durch eine Baumreihe übermäßig erschwert.
- Die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im WA 2, MI 1 und MI 3 werden nicht übernommen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus den Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 11.2.
- Die Baumgruppe an der Schönfelder Straße vor dem geplanten Parkhaus wird in Hinblick auf erforderliche Mindestabstände und die konkretisierte Zufahrt auf 3 reduziert.
- Die Bäume auf der Grünfläche an der Schönfelder Straße Ecke Gräfestraße werden nicht im Einzelnen als zu erhaltende Standorte dargestellt. Die vorhandenen Bäume sind bereits im Rahmen der Baumschutzsatzung gesichert. Eine Auslichtung als Pflegemaßnahme der Freifläche soll möglich bleiben.
- Die zu erhaltende Baumgruppe im WA 1 am südlichen Abschnitt der Ziegelstraße wird mit vermessenem Kronenbereich dargestellt. Die übrigen Baumstandorte im WA 1 werden nicht übernommen.

## zu 3. (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern):

- Die im Block-Innenbereich ausgewiesene Fläche wird nicht übernommen. Gärtnerisch anzulegende Freiflächen werden durch die Festsetzungen Nr. 8.2, 11.1 und 11.2 ausreichend definiert.

## zu 11. (Verwertung von Niederschlagswasser):

- Die Festsetzung zur Sammlung des auf Graudächern anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen und seiner Verwertung wird nicht übernommen. Das Verhältnis zwischen dem zu erwartenden hohen Grauwasserverbrauch und der geringen Fläche der möglichen nicht begrünten Dächer ist ungünstig; der Ertrag ist zu gering bei dem mit der Maßnahme verbundenen Aufwand.

## zu 9. (Fassadenbegrünung):

- Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung in den Mischgebieten wird nur für das geplante Parkhaus übernommen.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 6.1 Fazit

Im vorliegenden Textteil wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner vorhandenen Funktionen und Leistungen untersucht und bewertet sowie der voraussichtliche Zustand nach Realisierung der Planung dargestellt. Die Bestandsaufnahme stellt fest, daß es sich um ein gewerblich geprägtes Gebiet handelt, welches in seinen Funktionen und Leistungen stark beeinträchtigt ist. Die Qualitätsanforderungen an die Planung (Vermeidung, Verminderung) wurden dargestellt. Festsetzungen, die dem Ausgleich dienen sind getroffen worden. Die bei der Bebauung entstehenden Eingriffe in die Landschaftsfaktoren sind mit den genannten Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet ausgleichbar.

Unterstützt wird diese Bewertung durch eine Flächenbilanzierung nach den 'Richtlinien des Landes Hessen zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft'. Diese ergibt für die Bauflächen ebenfalls eine positive Bilanz.

Damit ist für das Plangebiet insgesamt eine höhere Leistungsfähigkeit als für den Bestand ermittelt und bestätigt die verbal-argumentative Bewertung.

### 6.2 Eingriffs-Ausgleichbilanz

siehe nachfolgende Tabellen und Zusammenfassung

Schutzgut	Art der Eingriffe Art der Auswirkungen	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz	Bilanz
<b>Boden und Wasserhaushalt</b>			
Unversiegelte Flächen	Angesichts des hohen Versiegelungsgrades im Bestandsgebiet bleibt der Eingriff ohne relevante Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.  Die mit Schadstoffen belasteten Flächen werden entsorgt und saniert	Ein Teil der Flächenbefestigung der privaten Grundstücke ist in waserdurchlässigen Belägen auszuführen.	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken
Grünflächen Ruderalflächen	Der Anteil an Grünflächen, wie Ziergrün, Scherrasen und Ruderalflächen ist mit 20% sehr gering.	Durch die Festsetzung eines Begrünungsanteils wird ein Grünflächenanteil von mindestens 21% erreicht.  Durch die Dachbegrünung werden zusätzliche Retentionsflächen geschaffen.	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken

Schutzgut	Art der Eingriffe Art der Auswirkungen	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz	Bilanz
<b>Klima</b>			
Unversiegelte Flächen	Die Auswirkungen der Bebauung sind gering, da keine klimatisch wirksamen Flächen betroffen sind. Durch die Vergrößerung des Bauvolumens kann aber von einer Erhöhung des Wärmespeicherpotentials ausgegangen werden.	Verbesserung der Luftfilterwirkung durch Erhöhung der Biomasse  Durch Neupflanzung von Großvegetation Verschattungsfunktion  Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen durch Dach- und Fassadenbegrünung.	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken
Bäume	Durch die Baumaßnahmen können 8 Laubbäume im öffentlichen Raum und 6 Laubbäume auf den privaten Grundstücken nicht erhalten werden.	Durch Pflanzgebote kommt es zur Neupflanzung von standortgerechten Gehölzen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücken. Im öffentlichen Straßenraum sind 9 Bäume und auf den privaten Grundstücken 32 Bäume neu zu pflanzen.	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken  Ausgleichbar im öffentlichen Raum.
<b>Arten- und Biotopschutz</b>			
Gärten, Ziergrün, Ruderaflächen, Gehölzhecken	Durch Überbauung Verlust an Lebensräumen von Pflanzen und Tieren.	Festsetzung eines Begrünungsanteils an der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.  Förderung von differenzierten Biotopstrukturen durch Begrünungsanteil, Dach- und Fassadenbegrünung.	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken
Bäume	Verlust von 14 Bäumen.	Sicherung des vitalen Baumbestandes.  Weiterentwicklung der Baumallee (§ 23 HENatG) an der südl. Seite der Wilhelmshöher Allee durch Anpflanzung von 8 Linden.  Neupflanzung von min. 32 standortgerechten Gehölzen auf den privaten Grundstücken	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken

Schutzgut	Art der Eingriffe Art der Auswirkungen	Vermeidung, Minimierung, Ausgleich, Ersatz	Bilanz
<b>Landschaftsbild</b>			
Gärten, Ziergrün, Ruderalflächen, Gehölzhecken, Bäume	Zunahme des Bauvolumens.  Verlust von 14 Bäumen.	Der Stadtgestalt entsprechend wird eine Anpassung der Gebäude in Größe und Bauweise an die umgebende Siedlungsstruktur vorgenommen.  Berücksichtigung des Großbaumbestandes bei der Festlegung der Gebäudestandorte in der Ziegelstraße.  Festlegung von Dachform und Bauform  Intensive Durchgrünung der Blockinnenflächen, der Höfe und Dächer  Begrenzung der Anzahl an oberirdischen Stellplätzen.	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken
<b>Erholungsnutzung</b>			
Gärten, Rasenflächen	Größeres Bauvolumen  Höhere bauliche Dichte und Enge vor allem für die Bewohner der Ziegelstraße mit negativen Auswirkungen in Bezug auf Belichtung und Freiraumnutzung	Gestaltung der privaten Erschließungsstraße mit platzartiger Aufweitung  Sicherung einer öffentlichen Durchwegung  Qualitative Verbesserung der Fuß- und Radwegverbindung	Ausgleichbar auf den Baugrundstücken

<b>Bewertung der Bauflächen (Bestand)</b>				
Nr.	Biotop- und Nutzungsstrukturen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotoppunkte [Punkte / m <sup>2</sup> ]	Biotopwert [Punkte]
10.710	Gebäudebestand	1.864	3	5.592
10.510	Versiegelte Fläche: Asphalt, Keller etc.	10.386	3	31.158
10.530	Unversiegelte Fläche: Schotter, Kies etc.	650	6	3.900
11.221	Gärten	970	14	13.580
11.221	Scherrasen mit Bäumen überstellt	500	25	12.500
09.120	Ruderaffur mit Gebüsch	1.720	25	43.000
	<b>Summen:</b>	<b>16.090</b>		<b>109.730</b>
	Durchschnittliche Leistungsfähigkeit der Eingriffsfläche im Bestand:			<b>7 Punkte / m<sup>2</sup></b>

<b>Bewertung der Bauflächen (Planung)</b>				
Nr.	Biotop- und Nutzungsstrukturen	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotoppunkte [Punkte / m <sup>2</sup> ]	Biotopwert [Punkte]
<b>MI 1</b>	Größe 6.374 m <sup>2</sup>			
10.720	Dachbegrünung extensiv: Baufenster B zu 100 %	2.219	12	26.628
10.720	Dachbegrünung intensiv: Baufenster C u. D zu 100 %	1.286	14	18.004
10.710	Dachfläche ohne Begrünung	850	3	2.550
10.520	Versiegelte Fläche	2.019	3	6.057
<b>MI 2, MI 3</b>	Gesamtgröße 5.099 m <sup>2</sup>			
10.720	Dachbegrünung extensiv: Parkhaus MI 2	1.152	12	13.824
10.710	Dachfläche ohne Begrünung	1.475	3	4.425
11.223	Freifläche, davon 50 % versiegelt und 50 % zu begrünen			
10.520	Versiegelte Fläche	1.236	3	3.708
11.221	Begrünte Fläche	1.236	14	17.304
04.110	Pflanzgebot (1 Baum / 300 m <sup>2</sup> : 17 Bäume x 3 m <sup>2</sup> )		31	1.581
<b>WA 1, WA 2</b>	Gesamtgröße 4.617 m <sup>2</sup>			
10.710	Gebäudebestand	1.372	3	4.116
10.710	Dachfläche ohne Begrünung	559	3	1.677
11.223	Freifläche, davon 20 % versiegelt und 80 % zu begrünen			
10.520	Versiegelte Fläche	537	3	1.612
11.221	Begrünte Fläche	2.149	14	30.083
04.110	Pflanzgebot (1 Baum / 300 m <sup>2</sup> : 15 Bäume x 3 m <sup>2</sup> )		31	1.395
	<b>Summen:</b>	<b>16.090</b>		<b>132.964</b>
	Durchschnittliche Leistungsfähigkeit der Eingriffsfläche im Bestand:			<b>8 Punkte / m<sup>2</sup></b>

<b>Biotopwertdifferenz</b>	<b>+ 23.234</b>
----------------------------	-----------------

## 7 Gesamtabwägung

Mit dem Abwandern des Hauptnutzers an einen für ein großes Autohaus angemesseneren Standort entstand die Notwendigkeit, eine Nachnutzung zu finden und gleichzeitig die Chance, die lange Zeit nicht optimale Stadtentwicklung in diesem Bereich zu verbessern.

Die gegenwärtige Situation einer bereits mehrjährig andauernden Stadtbrache macht einen Eingriff, der die Reaktivierung und Sanierung des Standortes zum Ziel hat und die ökologische Bilanz verbessern kann, unvermeidbar.

Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist nicht sinnvoll, da das Ziel des Eingriffs die Sanierung des konkreten Standortes ist. Die beabsichtigte Folgenutzung ist auch auf den Standort in seiner innenstadtnahen Lage mit der entsprechenden Verkehrsanbindung zugeschnitten und angewiesen, das Nutzungskonzept daher nicht an anderen städtischen Standorten zu verwirklichen. Gleichzeitig ist die beabsichtigte Folgenutzung in ihrer Mischung und Dichte für die adäquate Bebauung des Standortes unverzichtbar und nicht gleichwertig durch ein anderes Nutzungskonzept zu ersetzen.

Die Bebauung freigewordener und bisher nicht bebauter Grundstücksflächen wird folgendes Ergebnis haben:

- Schaffung von etwa 65 Wohneinheiten
- Einwohnerzuwachs ca. 130 Personen
- Entstehung von ca. 23.700 m<sup>2</sup> Flächen für Handel und Dienstleistungen
- ca. 400 neue Arbeitsplätze
- Bebauung von 6.592 m<sup>2</sup> freigewordener oder freier Grundstücksflächen
- ca. 500 zusätzliche Stellplätze, davon 250 in einem Parkhaus
- Reduzierung der versiegelten Flächen von 12.250 m<sup>2</sup> auf 8.048 m<sup>2</sup> \*
- Vergrößerung der begrünten Flächen von 3.190 m<sup>2</sup> auf 8.042 m<sup>2</sup> \*
- Erhöhung des Biotopwertes um 23.210 Punkte (entspricht 21 %)\*

\* (Im Eingriffsbereich, ohne öffentliche Verkehrsflächen)

Die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe sind unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag vollständig kompensierbar.

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in sehr gutem Verhältnis zum von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

## 8 Bodenordnung

Der Geltungsbereich Flur 5, Gemarkung Wehlheiden, umfaßt folgende Flurstücke:

*88/7, 89/2, 89/3, 96/6, 98/11, 114/19, 119/3, 119/4, 119/6, 119/23, 119/25, 121/6:* private Grundstücksflächen, die durch einen Vorhabenträger von der Fa. Opel erworben wurden;

*57/29 (teilweise), 86/12, 99/5 (teilweise), 107/14 (teilweise), 122/15 (teilweise):* Verkehrs- und sonstige Grundstücksflächen im Eigentum der Stadt Kassel. Teile des Flurstücks 57/29 werden zu Bauzwecken durch einen Vorhabenträger erworben;

*97/7, 96/8, 108, 109, 114/1, 114/18, 114/21, 115/4, 116/2, 116/3, 116/4, 116/5, 119/26, 121/7, 121/8, 121/9, 286/110, 595/98:* private Grundstücksflächen einzelner Eigentümer.

Ein Umlegungsverfahren zur Neuordnung des Grund und Bodens ist nicht erforderlich.

## 9 Überschlägig ermittelte Kosten

Die mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwicklungsmaßnahmen im Plangebiet verbundenen Kosten sollen gemäß städtebaulichem Vertrag von einem Vorhabenträger übernommen werden. Die Vereinbarung umfaßt u.a. Kosten für die innere und äußere Grundstückerschließung, Bodensanierung, Wettbewerbsverfahren, sowie die Kosten des Planverfahrens.

Lediglich mit den Kosten für die Umgestaltung von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sowie für die möglicherweise fällige Kanalsanierung in der Ziegelstraße ist auf Seite der Stadt Kassel zu rechnen:

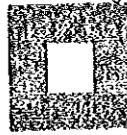
Einnahmen aus Grundveräußerung	ca.	- 195.000,--	EUR
Bodensanierung		--	
Kanal (Ziegelstraße, im Falle der Erneuerung)	ca.	155.000,--	EUR
Verkehrsflächen incl. Straßenbegleitgrün	ca.	50.000,--	EUR
Öffentliche Grünflächen	ca.	25.000,--	EUR
Kosten Summe	ca.	35.000,--	EUR

Kassel, den

*Körppling*

*Körppling*  
ARCHITEKTUR  
BÜRO KÖPPING

34125 Kassel • Wallstraße 2 B  
Tel. 0561-5799924 Fax 5799925



15.07.02