



**Bebauungsplan  
der Stadt Kassel**

**Nr. II/33  
Samuel-Beckett-Anlage**

**Begründung**

**18. Dezember 2008**

Bearbeitung ab Oktober 2007:

Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Dipl.-Ing. Jens Herzbruch

Obere Königstraße 8  
34117 Kassel  
Tel. 787 6017

Auf Grundlage der Bearbeitung durch die:

### Arbeitsgemeinschaft

**BAS** Büro für Architektur und Stadtplanung  
Städtebauarchitekt SRL Dipl. Ing. Holger Möller  
Goethestr. 67 34119 Kassel Tel. 78 808 70

und

**PLF** Planungsgemeinschaft Landschaft + Freiraum  
Landschaftsarchitektin SRL Dipl. Ing. Ulrike Kirchner  
Querallee 43 34119 Kassel Tel. 77 6071 Fax 102979

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Verfahren	3
1.3 UVP-Belange	3
1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>3. Planungsrecht</b>	<b>5</b>
3.1 Raumordnung und Zweckverband	5
3.2 Satzungen	6
3.3 Sonstige Belange	6
<b>4. Bestand – heutige Situation</b>	<b>8</b>
4.1 Historische Entwicklung	8
4.2 Städtebauliche Situation	8
4.3 Erschließung und Verkehr	9
4.4 Freiraum und Stadtgrün	9
4.5 Altlasten und Kampfmittel	10
4.6 Technische Infrastruktur	10
<b>5. Planungsziele</b>	<b>11</b>
<b>6. Inhalte des Bebauungsplans (Begründung der Festsetzungen)</b>	<b>12</b>
6.1 Wohngebiete	12
6.2 Mischgebiete	13
6.3 Sondergebiet Nahversorgung	16
6.4 Flächen für Gemeinbedarf	18
6.5 Erschließung und Verkehr	19
6.6 Grünordnerische Festsetzungen	20
6.7 Festsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung	23
<b>7. Umweltbelange und Grünordnungsplanung</b>	<b>25</b>
7.1 Prüfung: Bebauungsplan der Innenentwicklung	25
7.2 Prüfung der UVP-Belange	25
7.3 Umweltbelange und naturräumliche Situation	26
7.4 Zielsetzungen für Naturhaushalt und Stadtökologie	29
7.5 Darstellung und Bewertung der Eingriffe	29
7.6 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe	34
7.7 Ausgleichsmaßnahmen	34
7.8 Zusammenfassende Eingriffs- / Ausgleichs-Beurteilung	35
<b>8. Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>36</b>
<b>9. Bodenordnung</b>	<b>37</b>
<b>10. Überschlägige Kosten</b>	<b>37</b>
<b>11. Auswirkungen der Planung</b>	<b>37</b>
<b>Anhang</b>	
• Städtebauliches Konzept (Rahmenplanung 2003), verkleinert	
• Bestandsplan, verkleinert	

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Anlass

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29. Januar 1996 den Aufstellungsbeschluss Nr. 734 für den Bebauungsplan II/33 mit der damaligen Bezeichnung „Bodelschwinghstraße“ gefasst. Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemals von der II. Hessischen Bereitschaftspolizeiabteilung genutzten Geländes unter besonderer Berücksichtigung einer gemischten Nutzung und der gezielten Integration in den Stadtteil West.'

Seit der zweiten Offenlage im Dezember 2007 trägt der Bebauungsplan Nr. II/33 die Bezeichnung "Samuel-Beckett-Anlage".

### 1.2 Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan gem. § 3(1) BauGB ist durchgeführt worden mit einer Informationsveranstaltung am 25. November 2002 und einem anschließenden Aushang der Pläne vom 26. November bis 09. Dezember 2002 im Planungsamt der Stadt. Grundlage war der Entwurf der "städtebaulichen Rahmenplanung Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei in Kassel".

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes ist vom 05.06. bis 04.08.2003 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB und die Ämterbeteiligung erfolgt.

Nach dem Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2004 hat vom 10.05. bis 11.06.2004 die erste Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3(2) BauGB stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2004 von der Offenlage benachrichtigt.

Die in den einzelnen Verfahrensschritten vorgebrachten Belange und Vorschläge sind jeweils geprüft worden und in die Weiterentwicklung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Im Frühjahr 2006 hat die Stadt auf der Grundlage der vorzeitigen Planreife gem. § 33(1) BauGB in Verbindung mit § 125(2) BauGB die Entwicklung des Plangebietes mit der Herstellung der Erschließungsanlagen und Durchführung der Ordnungsmaßnahmen eingeleitet und diese Arbeiten inzwischen weitgehend abgeschlossen.

Eine erneute (zweite) Offenlage gem. § 4a(3) BauGB hat – mit paralleler Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange – stattgefunden vom 10.12. 2007 – 18.01.2008.

Die dritte Offenlage ist zur abschließenden Konkretisierung und Aktualisierung der städtebaulichen Planungsziele erfolgt vom 10.11. – 12.12.2008.

### 1.3 UVP-Belange

Bebauungspläne fallen grundsätzlich - unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB - ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das "Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)". Die Prüfung der entsprechenden Belange erfolgt in Kapitel 7.2 "Prüfung der UVP-Belange".

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für den vorliegenden Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-Gesetz erforderlich ist.

#### 1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan wird seit der zweiten Offenlage als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die umweltrelevanten Belange und die Eingriffs- / Ausgleichsfragen sind im Rahmen der Planentwicklung in den Jahren 2002 bis 2004 geprüft und sachgerecht bearbeitet worden. Mit der zwischenzeitlichen Novellierung des Baugesetzbuches wäre jetzt zusätzlich die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB erforderlich. Dies ist angesichts des bereits erreichten Verfahrensstandes nicht sachgerecht.

Die nähere Darlegung der für das beschleunigte Verfahren grundlegenden Belange erfolgt in Kapitel 7.1 "Prüfung: Bebauungsplan der Innenentwicklung"

Für dieses Bebauungsplan-Verfahren wird daher gem. § 13a (2) 1. BauGB von der Überprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a 2. BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Eingriffe, die auf Grund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) 4. BauGB als zulässig.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) 7. BauGB und die Beachtung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB bleibt im Rahmen der sachgerechten Abwägung weiterhin erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan integriert entsprechend den in der ersten Planungsphase parallel erstellten Grünordnungs-/Landschaftsplan gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz. Die Darlegung dieser Belange erfolgt in den Kapiteln 7.3 - 7.8. Die Eingriffsbewertung erfolgt qualitativ, eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird nicht erforderlich.

## 2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Kassel in dem durch gründerzeitliche Blockrandbebauung gekennzeichneten Stadtgebiet „Vorderer Westen“ im Stadtteil West zwischen Breitscheidstraße, Friedrich-Ebert-Straße, Bodelschwinghstraße und Querallee mit Bezug zum Karl-Marx-Platz am südwestlichen Blockende.

Der Geltungsbereich entspricht der gesetzlichen Anforderung, wonach die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen hat, "soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist" (§ 1 (3) BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes II/33 schließt sich nördlich an die Friedrich-Ebert-Straße an und umfasst:

- das zur Entwicklung anstehende Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei-Kaserne,
- den östlich angrenzenden, unmittelbar von der Neuentwicklung berührten Baublock zwischen Gabelsbergerstraße, Parkstraße, Querallee und Friedrich-Ebert-Straße,
- den Straßenabschnitt der Breitscheidstraße, in dem die Breite des Straßenraums im Rahmen der Standortentwicklung reduziert wird.

Der Geltungsbereich ist im Zuge des Planungsverfahrens mehrfach an den aktualisierten Planungsstand angepasst worden. Er hat jetzt eine Größe von 5,2 ha.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Wehlheiden, Flur 1.

### 3. PLANUNGSRECHT

#### 3.1 Raumordnung und Zweckverband

##### Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

##### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel wurde am 26. August 2008 von der Verbandsversammlung beschlossen und liegt derzeit der Genehmigungsbehörde (RP Kassel) vor. Der FNP 2007 enthält die gleichen Darstellungen wie der rechtsgültige FNP. Das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei-Kaserne ist als gemischte Baufläche dargestellt, die östlich angrenzende Plangebietsfläche als Wohnbaufläche. Der geplante Lebensmittelmarkt-Standort ist als Fläche für ein Sondergebiet (SO-Läden) ausgewiesen. Am Standort ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup> genehmigungsfähig für einen Lebensmittelhandel (Vollsortimenter). Im Plangebiet befinden sich zusätzlich die Symbole „öffentliche Verwaltung“ und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen".

Der Bebauungsplan ist mit seinen Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch dem FNP 2007.

##### Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der mit Beschluß der Verbandsversammlung vom 04.07.2007 vorliegende Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel beschreibt das Areal der ehemaligen Bereitschaftspolizei als „Schutz- und Entwicklungsfläche für Klima“. Für die Entwicklung des Geländes werden folgende Planungsempfehlungen formuliert:

„Im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Bereitschaftspolizeiareals:

- Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs,
- Erhalt / Entwicklung ergänzender quartiersöffentlicher Freiräume / Grünflächen
- Erhalt vorhandener Großgehölze, ergänzende Durchgrünung.“

##### Kommunaler Entwicklungsplan Zentren

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (KEP Zentren) vom 28.02.2007 ist ein die Flächennutzungsplanung ergänzender Fachplan für die Ansiedlung von Einzelhandel.

Der KEP-Zentren weist die Friedrich-Ebert-Straße sowohl östlich der Querallee als auch westlich der Bodelschwingstraße als Stadtteilzentrum aus, der vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans abgedeckte Straßenabschnitt ist dagegen ausgespart. Diese Unterbrechung ist vor dem Hintergrund des bisher hier angrenzenden geschlossenen Kasernenstandortes zu bewerten. Mit der jetzt geplanten Öffnung des Geländes zur Friedrich-Ebert-Straße hin kann nicht nur die Lücke in der Einkaufsmeile geschlossen werden, sondern es ergibt sich sogar die städtebaulich einzige Möglichkeit, in dem gemäß KEP-Zentren unterversorgten Stadtteil West (Anlage 1 des KEP-Zentren) einen attraktiven Lebensmittel-Vollsortimenter mit über 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Friedrich-Ebert-Straße anzusiedeln. Der Standort ist entsprechend auch im FNP ausgewiesen.

### 3.2 Satzungen

#### Fluchtlinienplan

Der Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1900 wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einer Textfestsetzung aufgehoben.

#### Bebauungspläne

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes existieren weder rechtsverbindliche noch sich im Verfahren befindende Bebauungspläne.

#### Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB (Milieuschutzsatzung)

Die an der Friedrich-Ebert-Straße / Querallee bebauten Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches der "Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel-West" gemäß § 172 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch vom 14.12.1992. Mit dieser auch "Milieuschutzsatzung" benannten Satzung soll die besondere Nutzungsstruktur im Vorderen Westen mit ihrer starken Mischung von Wohnen, Gewerbe, Läden und Büros erhalten und gleichzeitig eine Verdrängung der Wohnnutzung verhindert werden. Für Abbruch, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ist eine besondere Genehmigung erforderlich.

#### Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder" in der jeweils gültigen aktuellen Fassung (zur Zeit: vom 01.03.2004).

#### Baumschutzsatzung

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in der jeweils gültigen Fassung (zur Zeit: vom 01.07.2008).

### 3.3 Sonstige Belange

#### Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone B 2 des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ der Termalsolebad Kassel GmbH (StAnz. Nr. 46/2006 S. 2634).

Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

### **Denkmalschutz**

Zusätzlich sind die Gebäude

- Bodelschwinghstraße 2 (historischer Kasernentrakt),
  - Friedrich-Ebert-Straße 99 (Gründerzeitgebäude)
  - Friedrich-Ebert-Straße 100 (Gründerzeitgebäude) und
  - Parkstraße 55 (gründerzeitliche Doppelhaus-Stadtvilla)
- als Einzel-Kulturdenkmal erfasst.

Ergänzend hat auch die historische Sandstein-Stützmauer, die die Breitscheidstraße abstützt, als Bestandteil der Gesamtanlage Denkmal-Rang.

Für die Änderung oder Beseitigung von denkmalgeschützten baulichen Anlagen und die Errichtung, Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen in der Umgebung von Kulturdenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **Städtebauliche Rahmenplanung**

Zur Einleitung der Standortentwicklung für das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei-Kaserne hat die Stadt in den Jahren 2002 und 2003 ein breites Beteiligungsverfahren mit dem Land, potentiellen Wohnungsbau-Investoren, Vertretern des Ortsbeirates und Bürgerinnen und Bürgern durchgeführt. In mehreren Terminen (Runde Tische, Arbeitskreis-Sitzungen und einer Anliegerversammlung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Nov. 2002 wurde die "städtebauliche Rahmenplanung Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei in Kassel" vom August 2003 erarbeitet.

Diese nicht förmlich beschlossene, aber auf breiter Basis einvernehmlich vereinbarte Planung liegt diesem Bebauungsplan als Zielkonzept zugrunde (vgl. Kap. 5 Planungsziele).

### **Städtebaulicher Vertrag**

Das Land Hessen, vertreten durch das Hessische Immobilienmanagement, und die Stadt Kassel haben am 22./29.12.2005 den "Städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Maßnahmen der Konversion der Liegenschaft des Landes Hessen in Kassel, ehemalige Bereitschaftspolizei-Kaserne, Friedrich-Ebert-Straße" geschlossen. Mit diesem Vertrag wird die Durchführung aller im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Einschließlich Ordnungsmaßnahmen und Quartierspark) sowie deren Finanzierung vereinbart.

Der Vertrag erkennt als Grundlagen der Entwicklung die "städtebauliche Rahmenplanung Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei in Kassel" vom August 2003 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan II/33 an. Der Vertrag enthält keine Bindungen, die die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren berühren oder durch die Einfluß auf die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ausgeübt werden könnte.

## 4. BESTAND – HEUTIGE SITUATION

### 4.1 Historische Entwicklung

Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung war die 1875 eingeweihte Infanteriekaserne. Der zunächst noch vor der Stadt gelegene Standort wurde schnell von der großen gründerzeitlichen Stadterweiterung nach Westen, dem "Hohenzollernviertel" des privaten Immobilien- und Stadtentwicklers Aschrott, eingeholt. Im Süden und Westen entstanden geschlossen bebaute Baublocks, die auch heute noch weiträumig das Bild des Stadtteils prägen. Östlich der Kaserne wurde im Bereich Parkstraße / Querallee nach der Jahrhundertwende eine gründerzeitliche Stadtvillenbebauung mit 3-geschossigen Doppelhäusern errichtet. Im Norden der Kaserne gab es zunächst keine durchgängige Straße - die aus der Stadt herausführende Chaussee (Kölnische Straße) biegt auch heute noch vor der Kaserne nach Norden ab. Nach der Jahrhundertwende entstand hier an der Kölnischen Straße ein offen bebauter Siedlungsbaukomplex. Heute schließt nördlich des Kasernen-Areals die Breitscheidstraße an die Kölnische Straße an. Der ursprüngliche Geländesprung wird hier durch eine nach Osten bis auf 7,50 m ansteigende Böschung und eine stadtbildprägende historische Sandsteinmauer abgefangen.

Nach den Kriegszerstörungen entstand in den 50er Jahren in der ursprünglich allseitig bebauten geschlossenen Kasernenanlage ein zum Stadtteil hin abgeschlossener Standort für die Hessische Bereitschaftspolizei mit einem Verwaltungsneubau an der Friedrich-Ebert-Straße, einer Sporthalle an der Gabelsbergerstraße, Werkstatt- und Fahrzeughallen auf dem weiteren Gelände und einem Sportplatz in der Mitte. Auf der gegenüberliegenden Seite der Friedrich-Ebert-Straße entstanden in den 50er Jahren etliche Baulückenschließungen zur Wiederherstellung der geschlossenen Straßenrandbebauung. Vermutlich in den 70er/80er-Jahren wurde an der Ostseite der Gabelsbergerstraße nördlich der Parkstraße viergeschossiger Mietwohnungsbau in geschlossener Blockrandbebauung errichtet.

Mit der Aufgabe der Polizeieinutzung 1995 fielen Teile des Geländes brach und Stadt und Land begannen einen Planungsprozeß für eine umfassende Neuentwicklung, der in die gemeinsam getragene städtebauliche Rahmenplanung mündete.

### 4.2 Städtebauliche Situation

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist die Bestandsituation im Jahr der Rahmenplan-Fertigstellung 2003, die auch der naturschutzfachlichen Bewertung in Kap. 7 zugrundeliegt. Ausgehend von der 2004 erreichten vorzeitigen Planreife des Bebauungsplanes hat die Stadt 2006 die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und den Bau der Erschließung eingeleitet.

Das städtebaulich markanteste Gebäude im Plangebiet ist der einzig verbliebene Gebäuderiegel der ehemaligen Infanterie-Kaserne an der Bodelschwingstraße, der seit der Nutzungsaufgabe durch das Land im Jahr 2007 leer und zum Verkauf steht. Das als geschlossene Front wirkende sanierte 50er-Jahre-Verwaltungsgebäude an der Friedrich-Ebert-Straße wird dagegen weiterhin vom Land genutzt, seit 2001 befindet sich hier die Hessische Bezügestelle. Die Sporthalle an der Gabelsbergerstraße gehört zukünftig der Stadt und wird bereits von Vereinen und für den Schulsport genutzt.

Die Werkstatt- und Fahrzeughallen sind inzwischen abgerissen, hier und auf dem Gelände des ehemaligen Standortparkplatzes an der Gabelsbergerstraße sind neue Bauflächen entstanden.

Die Grundstücke des Quartiersblocks zur Querallee sind mit Ausnahme des Teilgrundstückes an der Parkstraße / Gabelsbergerstraße bebaut und werden als Wohn- oder Bürohäuser genutzt. In den Erdgeschossen an der Friedrich-Ebert-Straße sind die freikirchliche Gemeinde, ein Laden und eine Gaststätte untergebracht. In den Obergeschossen sind Wohnungen und/oder Büroflächen vorhanden. Die Bebauung und die gemischte Nutzung in diesem Bereich ist typisch für den Vorderen Westen.

Die umgebende Bebauung wird überwiegend durch die für den Stadtteil typische Mischnutzung geprägt: Schwerpunkt ist die Wohnnutzung, die vor allem an der Friedrich-Ebert-Straße durch Läden, Büros, Kanzleien, Praxen und Gastronomie ergänzt wird. Die Friedrich-Ebert-Straße ist die zentrale Versorgung Achse des Stadtteils.

#### 4.3 Erschließung und Verkehr

Die im Süden das Plangebiet begrenzende Friedrich-Ebert-Straße (L 3420) ist neben ihrer Versorgungsfunktion auch eine zentrale Straßenverbindung der Stadt. Weitere städtische Verbindungsstraßen sind die östlich angrenzende und steil ansteigende Querallee (K 49) und der Straßenzug Breitscheidstraße / Kölnische Straße (K9) im Norden des Plangebiets. Die Breitscheidstraße weitet sich im Bereich des Plangebietes in einem kurzen Abschnitt zu einem deutlich überdimensionierten Straßenraum mit ungeordneter Stellplatzsituation auf. Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen in einem offenen, netzartig erschlossenen Stadtgebiet. Das Bereitschaftspolizeigelände stellt hier eine Ausnahme als abgeschlossenes Areal da. Es hat Straßenanschlüsse an die Parkstraße im Osten, die Bodelschwinghstraße im Südwesten und die Breitscheidstraße im Nordwesten. Die Gabelsbergerstraße ist südlich der Parkstraße eine interne Standorterschließung ohne Verbindung zur Friedrich-Ebert-Straße. Nördlich erschließt sie in baulich schlechtem Zustand eine Wohnbauzeile.

Belastungszahlen liegen nur für die Friedrich-Ebert-Straße vor, bei einer Zählung 1998, nach Umbau des Karl-Marx-Platzes, wurden ca. 7.500 Kraftfahrzeuge Gesamt-Tagesbelastung ermittelt. Für die Breitscheidstraße ist ein ähnliches Verkehrsaufkommen anzunehmen.

Im ÖPNV ist das Plangebiet mit den Straßenbahnhaltestellen "Friedenskirche" am Karl-Marx-Platz und "Querallee" mit 2 Linien sowie der auch von Überlandbussen bedienten Bushaltestelle "Achenbachstraße" hervorragend erschlossen.

Die bisherige abgeschottete Insellage des Kasernenareals hatte mangelnde Querungsmöglichkeiten und Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zur Folge. Insbesondere fehlt die Öffnung und Anbindung der Gabelsbergerstraße an die Friedrich-Ebert-Straße sowie mit einer Treppenanlage an die Breitscheidstraße.

#### 4.4 Freiraum und Stadtgrün

Das geschlossen wirkende Areal der Polizeikaserne wird von außen durch die allseitige riegelartige Bebauung kaum wahrgenommen. Der gesamte Innenbereich ist nur bedingt nutzbar. Zum einen ist der visuelle Eindruck von großen Asphaltflächen geprägt, zum anderen fehlen Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten. Bei den Grünflächen auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei handelt es sich vorwiegend um lineare Pflanz- und Baumstreifen und um eine mittig liegende Sportplatzfläche. Laut Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel (1992) liegt der Anteil der versiegelten Bodenflächen im Plangebiet bei 60% bis 70 %. Neben den Gebäuden der ehemaligen Bereitschaftspolizei sind auf dem Gelände auch Stellplätze und Zufahrten großflächig versiegelt. Die Rasenfläche des

Sportfeldes wurde sporadisch als Ballspielfläche von „Insidern“ und inzwischen als Hundeauslauffläche genutzt.

Die größte zusammenhängende vegetationsbestandene Fläche ist die parallel zur Breitscheidstraße verlaufende Böschung mit einem dichten Heckenbewuchs. Die als Parkplatz genutzte Fläche am Karl-Marx-Platz ist von einem Grünstreifen mit ausgeprägtem Baumbewuchs eingefasst. Gestalterische Qualitäten haben auch die wohnungsnahen Freiflächen an der Querallee und die Freiflächen der Behördengebäude an der Friedrich-Ebert-Straße, die gärtnerisch angelegt sind. Auch die Gebäude an Parkstraße und Gabelsbergerstraße haben begrünte Vorgartenzonen.

Das Plangebiet ist nach Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (1999) ein Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch.

Östlich des Gebäudes Bodelschwinghstraße und auf dem Grundstück östlich der Gabelsbergerstraße ist bzw. war ein markanter, teilweise aber geschädigter Baumbestand vorhanden (vorwiegend Kastanien und Robinien). Im Rahmen der bereits eingeleiteten Standortentwicklung musste der größte Teil des aufgrund der Rahmenplanung eigentlich zur Erhaltung vorgesehenen Baumbestandes wegen des deutlich schadhafte Zustandes aufgegeben werden.

Die Behandlung der Umweltbelange über die städtebauliche Betrachtung hinaus erfolgt in Kapitel 7 "Umweltbelange und Grünordnungsplanung".

#### 4.5 Altlasten und Kampfmittel

Den zuständigen Fachbehörden sind im Plangebiet keine Gefährdungen durch Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Bei Erdarbeiten in den Baugebieten MI 1, MI 2 und WA 2 ist dennoch das Antreffen von kontaminierten Böden nicht auszuschließen. Die Betriebstankstelle einschließlich der unterirdischen Tankbehälter im WA 2 wurde 1994 abgebaut. Gemäß Schreiben des staatlichen Umweltamtes vom 28.02.2002 sind mit Mineralölkohlenwasserstoffen kontaminierte Bodenpartien dabei nicht restlos ausgebaggert worden. Im Bereich der früheren Kfz-Werkstätten (MI 1 und MI 2) sind Autos repariert und gewartet worden. Möglicherweise sind auch hier in kleinerem Umfang Bodenverunreinigungen vorhanden.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Die Stadt hat vor Beginn ihrer Erschließungsarbeiten für weite Teile des Areals - insbesondere im Bereich der Bauarbeiten - Sondierungen durchführen lassen. Den zukünftigen Bauherren wird trotzdem empfohlen, vor Beginn geplanter bodeneingreifender Bauarbeiten eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen.

#### 4.6 Technische Infrastruktur

Die Technische Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet im Rahmen der Neuerschließung vollständig erneuert oder neu hergestellt worden. Im Plangebiet liegen Kanal, Strom, Wasser, Fernwärme und Leitungen der TCom und des Kabelbetreibers iesy. Im Westen verläuft durch die neue Straße Samuel-Beckett-Anlage eine Gasleitung.

## 5. PLANUNGSZIELE

Die Ziele für diesen Bebauungsplan sind aus der städtebaulichen Rahmenplanung für das Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei abgeleitet:

- städtische Nutzungsmischung:  
Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel, soziale Infrastruktur und Verwaltung  
(aber keine reine Behördennutzung)
- kommerzielle Nutzungen schwerpunktmäßig an der Friedrich-Ebert-Straße  
zur Stärkung dieser zentrale Stadtteilachse
- städtebaulich integrierter Verbrauchermarkt (Nahversorgung) an der Friedrich-Ebert-Straße mit Nutzungsmischung (Gewerbe / Dienstleistungen / Wohnen) und Stellplätzen
- Erhalt der Sporthalle als soziale Infrastruktur
- Bebauung:  
Geschossigkeit entsprechend der Umgebung (in der Regel IV - V Geschosse)
- Breitscheidstraße / Bebauung:  
Straßenrand-Bebauung zur bauliche Ausbildung des nördlichen Quartiersrandes /  
Adressenbildung an der Breitscheidstraße
- Breitscheidstraße / Verkehr:  
Umbau der zur Bodeischwinghstraße hin trichterförmig aufgeweiteten Straße (angepasste  
Fahrspurbreite, beidseitige Baum-/Parkstreifen, klare Straßenraumgestaltung)
- hierarchisches Verkehrssystem:  
Straßen, Plätze, Wege, Durchgänge, keine Sackgassenlösungen
- Anbindung der Gabelsbergerstraße an die Friedrich-Ebert-Straße,  
keine Straßenverbindung zum Karl-Marx-Platz
- Stellplatznachweis für die Landesbehörden im Gebäude Friedrich-Ebert-Straße,  
für die Neubebauung gilt die Stellplatzsatzung
- Fuß- und Radverkehr:  
Zugänglichkeit von "allen vier Ecken"
- neues Stadtgrün:  
grüne Plätze, grüne Achsen, wohnungsnah und wohnungszugeordnete Freiflächen
- soweit möglich: Erhalt einzelner Bäume
- zentraler Freiraum / Grünfläche (Quartierspark) als wohn- und quartiersbezogener  
Freiraum des Quartiers und ergänzend für den Stadtteil

## 6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS (BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN)

Mit den festgesetzten Nutzungen wird das im Rahmenplan formulierte Ziel eines gemischt genutzten Stadtquartiers umgesetzt. Vorhandene Nutzungen werden gesichert und durch Wohnen, Mischnutzungen und Nahversorgung ergänzt. Die im umgebenden gründerzeitlichen Stadtgebiet vorhandene hohe bauliche Dichte ist maßstabsbildend für die Dichtewerte im Plangebiet. Dabei sichert die aus dem Rahmenplan resultierende weitgehend offenen Baustruktur gesunde und attraktive Wohnverhältnisse. Im Kontrast zu der im Umfeld vorhandenen geschlossenen Blockrandbebauung bleibt durch die offene Baustruktur das ehemalige Kasernenareal dauerhaft als Standort mit besonderer Entwicklungsgeschichte im Stadtbild ablesbar. Die zulässigen Gebäudehöhen sind mit drei bis vier, zum Teil bis fünf Vollgeschossen an der umliegenden Bebauung orientiert. Niedrigere Gebäude wären für das Stadtbild in diesem Bereich untypisch und störend.

In allen Baugebieten im Plangebiet werden dem Vorsorgeprinzip entsprechend chemische Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigungen für die Anwohner, durch Textfestsetzung untersagt. Es wird eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten angestrebt. Annahmestelle bleiben überall weiter zulässig.

### 6.1 Wohngebiete

#### Allgemeines Wohngebiet

Die attraktiven, im ruhigeren Innenbereich des Quartiers gelegenen Grundstücke bleiben mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorrangig dem Wohnen vorbehalten. Die städtebaulich und durch ihre Verkehrsbelastung störende Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die an anderen Stellen im Gebiet besser geeigneten Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, andere wohnverträgliche Nutzungen können zugelassen werden.

Die festgesetzten Dichtewerte (GRZ und GFZ), Geschossigkeiten und Festsetzungen zur Bauweise folgen dem Ziel des Rahmenplanes einer offenen, aber dichten Bebauung mit drei bis vier Vollgeschossen. Im WA 1 wird in Nachbarschaft des massiven Gebäuderiegels des historischen Kasernenblocks eine ebenfalls massivere Bebauung des Eckgrundstückes (mit einer GRZ von 0,6 und GFZ von 1,75) zugelassen. Im übrigen wird die GFZ dem Dichte-Ziel folgend auf GFZ 1,4 festgesetzt. Eine hohe Wohnqualität bleibt durch die offene Bauweise und den Quartierspark auf der anderen Straßenseite gewahrt. Zudem werden fast alle Stellplätze auf einem separaten Grundstücksstreifen für Senkrecht-Parken im Straßenraum hergestellt, sodaß auf den Grundstücken selbst Freiflächen verbleiben. Auf den Baugrundstücken werden daher nur in begrenztem Umfang und an städtebaulich vertretbaren Standorten durch konkrete Festsetzung Stellplatzflächen mit Zufahrtsbereichen zugelassen. Die erhöhte GFZ ist auch deshalb begründet, da bei einem zusammenhängenden Grundstück die Stellplatzfläche in die GFZ-Berechnung einfließen und die GFZ entsprechend reduzieren würde. Die Zufahrtbereiche gewährleisten die erforderlichen Feuerwehrezufahrten.

Dem Vorbild der Straßenrand-Bebauung im umgebenden Stadtgebiet folgend können die Gebäude an der West und Ostseite ohne Grenzabstand errichtet werden, im Süden bleibt zur Parkstraße aber eine Vorgartenzone erhalten. An der westlichen Baugrenze im WA1 kann das Gebäude ab dem 1. OG über den Gehweg auskragen und zitiert damit das in der gleichen Bauflucht stehende 50er-Jahre-Behördegebäude an der Friedrich-Ebert-Straße.

### Besonderes Wohngebiet

Bis auf ein Grundstück (WB 5) ist der als Besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesene Quartiersblock an der Querallee vollständig bebaut. Die Festsetzungen folgen hier dem Ziel, die vorhandene Bebauungs- und Nutzungsstruktur zu sichern und die Ziele der hier geltenden „Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für den Bereich Kassel-West“ umzusetzen. Eine Mischgebietsausweisung würde diesem Ziel nicht gerecht. Entsprechend sind auch die in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise möglichen Nutzungen ausgeschlossen. Die festgesetzten Dichtewerte (GRZ und GFZ), Geschossigkeiten und Festsetzungen zur Bauweise folgen der vorhandenen - als Gesamtanlage unter Denkmalschutz stehenden - Bebauungssituation (geschlossene Gründerzeit-Zeile an der Friedrich-Ebert-Straße, Stadtvillen in offener Bauweise an Querallee und Parkstraße). Drei der Gebäude in diesem Gebiet sind zudem als Einzel-Kulturdenkmal geschützt. Im WB 1 ist eine rückwärtige zweigeschossige Bauzone für Nebengebäude festgesetzt, die eine Erweiterung des vorhandenen Hintergebäudes etwa in Höhe der zukünftigen Grenz wand im SO 1 ermöglicht.

An der Querallee besteht die Besonderheit, dass die Bauflucht der Hauptgebäudeteile ca. 8 - 10 m hinter der Grundstücksgrenze verläuft mit entsprechend breiter Vorgartenzone. Bei fast jedem Gebäude wird die einheitliche Bauflucht von Erkern und Balkonen überschritten, die seitlich angeordneten Eingangsbereiche liegen weit hinter der eigentlichen Bauflucht. Um diese typischen Gestaltungsmerkmale der Gebäude und des Straßenzuges als ganzes zu sichern, ist eine Baulinie festgesetzt mit ergänzenden textlichen Festsetzungen in enger Anlehnung an die bestehende Situation. Die vorhandenen Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen errichtet, die unter den gemäß Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen liegen. Um diese besondere Bauweise zu sichern, wird in den Textfestsetzungen auf Basis der Hessischen Bauordnung (§ 81 Abs.6 HBO) der seitliche Grenzabstand auf 2,50 m festgelegt. Mit diesem Maß bleiben die Brandschutzanforderungen für Wände mit Öffnungen gewahrt.

Das noch nicht bebaute Teilgrundstück an der Parkstraße (WB 5) - direkt an einem denkmalgeschützten halben Doppelhaus - steht in Bezug zu seiner Nachbarschaft, ermöglicht aber zugleich einen städtebaulich starken Baukörper mit attraktiven Wohnungen neben dem dominant wirksam werdenden geplanten Baukörper im SO.

Im Baublock entsteht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ein großer zusammenhängender unbebauter Innenbereich, in dem fünf Bäume als Bestandteil der Begrünung zur Erhaltung festgesetzt sind. Zusätzlich ist eine größere Teilfläche als Bepflanzungsfläche zur Gestaltung als Hausgärten festgesetzt, um den heutigen Charakter eines grünen Innenbereich auch zukünftig zu sichern und für die direkt betroffenen Grundstücke die Nutzungsqualität zu erhöhen. Im Kontrast zur angrenzenden großvolumigen Bebauung im Sondergebiet bleibt im Wohnblock damit dauerhaft eine grüne Mitte erhalten.

## 6.2 Mischgebiete

### Mischgebiet an der Breitscheidstraße

Mit der Festsetzung der an der Breitscheidstraße gelegenen Baufelder als Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind hier neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zulässig. Gewerbliche und sonstige Nutzungen, die mit Publikumsverkehr verbunden sind, werden so an den Quartiersrändern an den übergeordneten Straßen konzentriert. Als städtebaulich störende Nutzungen werden hier Gartenbaubetriebe (Flächenbedarf) sowie Tankstellen und separate Garagengeschosse ausgeschlossen, die hier nicht mit der gewünschten attraktiven Wohnnutzung verträglich sind. Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da Handelsnutzungen an der Friedrich-Ebert-Straße als der zentralen Versorgung Achse des gesamten Stadtteils konzentriert werden sollen.

Die Baufelder haben zwei Besonderheiten: eine öffentliche Anliegerstraße teilt die Grundstücke und der nördliche Grundstücksstreifen ist eine ansteigende Böschung, die im östlichen Abschnitt in eine rund 7,50 m hohe Stützmauer übergeht. Die festgesetzten Dichtewerte (GRZ und GFZ), Geschossigkeiten und Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an diesen Gegebenheiten und setzen das städtebauliche Ziel des Rahmenplanes um. Ermöglicht wird eine 3 - 4 geschossige winkelförmige Bebauung, die die Anliegerstraße torartig überbaut. Die Überbauung kann von der Breitscheidstraße her mit aufliegenden Gebäuderiegeln mit zusätzlichen Geschossen erfolgen. In den Teilflächen an der Breitscheidstraße erfolgt die Definition des Gebäudevolumens über Höhenfestsetzungen als Mindest- und Maximal-Traufhöhe, die der ansteigenden Geländehöhe folgen und jeweils etwa 11 - 14 m hohe Kopfbauten ab Straßenniveau der Breitscheidstraße erlauben. Damit wird sichergestellt, dass an der Breitscheidstraße viergeschossige Gebäudeteile entstehen. Die festgesetzten Höhen entsprechen etwa der Gebäudehöhe des östlich angrenzenden Gebäudes Kölnische Str. 129 (Traufhöhe: 211,36 m).

Die großvolumigen Gebäude sollen einerseits klar den Straßenraum der Breitscheidstraße definieren, andererseits gerade an der Breitscheidstraße durch eine offene Bauweise den Einblick in das Innere des Quartiers zulassen und so die moderne städtebauliche Struktur des ehemaligen Kasernenareals sichtbar machen. Baulinien und Höhenfestsetzungen für die Teilflächen an der Breitscheidstraße stellen hier klar akzentuierte Kopfbauten sicher, die die bisherige Lücke in der südlichen Straßenfront der Breitscheidstraße füllen. Der westliche Kopfbau markiert mit den zweiseitig festgesetzten Baulinien den hier befindlichen Versatz in der Straßenführung. Die Baufelder an der Breitscheidstraße sind mit 20 m Breite so bemessen, dass in den Kopfbauten sinnvolle Nutzungskonzepte und eine klare Adressenbildung an der Breitscheidstraße möglich werden. Durch Baulinie wird sichergestellt, dass die Breite der „Köpfe“ 10 m nicht unterschreitet. In den textlichen Festsetzungen wird ergänzend klargestellt, dass beide Grundstücksteile bebaut werden müssen, ein Verzicht auf die Kopfbauten also nicht zulässig ist.

Am östlichen, hinter der historischen Stützmauer gelegenen Kopfbau hält die Baulinie einen Abstand von 1,00 m zur Mauer ein, um diese nicht baulich zu beeinträchtigen. Für die Straßenüberbauung wird textlich eine Durchfahrhöhe von mindestens 4,50 m gefordert, um hier tunnelartige dunkle Straßenbereiche zu vermeiden. Die Abfolge von „Toren“ ergibt eine städtebaulich reizvolle Situation.

Die GRZ von 0,5 (gegenüber den im Mischgebiet möglichen 0,6) resultiert aus dem Ziel, trotz der durch die Höhenentwicklung notwendigen großen Gebäudehöhen nutzbare und begrünte Grundstücksfreiflächen sicherzustellen, da insbesondere für die rückwärtigen Gebäudeteile an der Anliegerstraße überwiegend mit Wohnnutzung gerechnet werden kann.

Die hohen GFZ-Werte von 1,8 resultieren aus den besonderen Grundstücksanforderungen des ansteigenden Geländes und der Straßenüberbauung. Die Überbauung der Straße fließt in die GFZ ein, ohne dass die überbaute Straßenfläche bei der Grundstücksgröße berücksichtigt wird. Die Grundstücke bieten aufgrund ihrer Größe in Verbindung mit der offenen Bauweise trotzdem hochwertige Wohnbedingungen. Die Baufelder sind zudem so abgegrenzt, dass nach Süden Gartenflächen auf den Grundstücken verbleiben. Nutzungsziel für diese Grundstücke sind neben dem Wohnen aber vor allem verträgliche Dienstleistungsnutzungen.

In der Sandsteinmauer, die das MI 2 im Norden begrenzt, befindet sich eine nicht mehr in Nutzung befindliche Bunkeranlage des Bundes. Um den Bunker für Wartungsarbeiten erreichen zu können, muss der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche aus durch die Festsetzung von Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Hinterliegers gesichert werden. Der Bund macht hier als Bedarf eine Anfahrbarkeit für Fahrzeuge bis 3,5 t Gewicht und Aufstellflächen entsprechend der Festsetzungen geltend.

### Mischgebiet Bodelschwingstraße

Das historische Gebäude an der Bodelschwingstraße wird mit seiner Grundstücksfläche als Mischgebiet (MI 3) festgesetzt. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Nutzungsaufgabe als Behördenstandort des Landes können damit verschiedene stadtteilverträgliche Nutzungen einschließlich des Wohnens realisiert werden. Die im MI 1 und MI 2 festgesetzten Nutzungsbeschränkungen gelten aus den gleichen Gründen auch hier. Die festgesetzten Dichtewerte (GRZ und GFZ), Geschossigkeiten und Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich am vorhandenen Gebäude. Dieses ist Einzelkulturdenkmal und als das einzige von der historischen Kasernenanlage verbliebene Gebäude von besonderer stadthistorischer Bedeutung. Die mit 2,5 deutlich über dem Rahmen der BauNVO liegende GFZ ist hier für eine Wohnnutzung keine Beeinträchtigung, da das Gebäude allseits freisteht und entsprechend belichtet und belüftet ist. Der große Baukörper prägt an allen Seiten das Stadtbild und ist von öffentlichen Flächen umgeben - sein baulicher Umriß wird daher vollständig durch eine Baulinie gesichert. Dies schließt in Anzahl und Gestaltung verträgliche einzelne Anbauten, z.B. Balkone, nicht aus, soweit diese denkmalrechtlich genehmigt werden.

Sofern das Gebäude zukünftig ausschließlich als Wohngebäude genutzt werden soll, besteht die Notwendigkeit, hier gemäß § 9(1) 6. BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festzusetzen. Der Stadtteil West weist aufgrund seiner durch Einzelhäuser mit überschaubaren Hausnachbarschaften geprägten Gründerzeitbebauung trotz der überwiegend geschlossenen Bebauung mit hohen Dichten eine funktionierende Sozial- und Wirtschaftsstruktur auf. Die Stadt hat 1992 die "Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" für die unmittelbar westlich, südlich und östlich an den Kasernenstandort angrenzenden Quartiere beschlossen, um diese stadtteiltypische Struktur zu erhalten. Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung des großvolumigen Kasernenbaus, der fast die gesamte Länge der Bodelschwingstraße einnimmt, besteht die Gefahr einer unverträglichen Massierung von Wohnungen in einer stadtteil-untypischen "Wohnkasernen" oder einer Heim-ähnlichen Situation. Abgeleitet aus der Gebäudestruktur mit drei separaten Treppenhäusern und dem Gebäudevolumen mit etwa 4.000 m<sup>2</sup> - 4.500 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche wird die Anzahl der Wohnungen auf 50 Wohnungen begrenzt. Die Durchschnitts-Fläche von etwa 80 - 90 m<sup>2</sup> je Wohnung gibt Bauherren eine breite Ausgestaltungsmöglichkeit für einen in diesem Stadtteil markt- und gebäudegerechten Wohnungsmix mit kleineren und größeren Wohnungen. Bezogen auf die drei Treppenhäuser entstehen damit zugleich stadtteil-verträgliche Hausnachbarschaften von 15 - 20 Haushalten. Dieser städtebauliche Belang überwiegt hier das grundsätzliche Interesse der Stadt an einem Bau kleinerer Wohnungen im übrigen Stadtgebiet.

Das Grundstück schließt nach Osten mit einer Böschung zur Straße Samuel-Beckett-Anlage hin ab und bietet wenig Spielraum für eine Grundstücksgestaltung. Durch die Festsetzung der für Stellplätze zulässigen Flächen wird sichergestellt, dass der schmale Grundstückstreifen, der zwischen Gebäude und Böschung liegt, als Zugangsbereich und Grundstücksfreiraum verbleibt. Die Stellplätze sind oberhalb der Böschung als Längsparkplätze am Straßenraum anzulegen. Ergänzend kommt ein separates Grundstück für senkrecht-Stellplätze im Straßenraum der Samuel-Beckett-Anlage hinzu. Insgesamt können mit den festgesetzten Flächen 40 Stellplätze auf den Freiflächen des MI 3 geschaffen werden.

### Mischgebiet am Karl-Marx-Platz

Das Eckgrundstück an der Friedrich-Ebert-Straße wird als Mischgebiet ausgewiesen (MI 4). Hier, an der zentralen Geschäftsstraße des Stadtteils, sind auch Ladennutzungen zulässig. Die ansonsten festgesetzten Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten gelten aus den gleichen Gründen auch hier.

Die festgesetzten Dichtewerte (GRZ und GFZ), Geschossigkeiten und Festsetzungen zur Bauweise folgen den Zielen des Rahmenplanes. An der städtebaulich besonders markanten

Stelle am Karl-Marx-Platz ist eine mindestens vier-, maximal fünfgeschossige Bebauung festgesetzt. Die zusätzlich festgesetzten Mindest- und Maximaltraufhöhen greifen die Höhen der umliegenden Baukörper auf. Die Mindesttraufhöhe entspricht der des östlich angrenzenden Behördenbaus, die Maximaltraufhöhe der des Altbaus Bodelschwinghstraße 2. Durch den Baukörper, der auf Grund der Baulinie an der Straßenecke auszubilden ist, wird die Bauflucht der Friedrich-Ebert-Straße aufgegriffen und die offene Raumkante zum Karl-Marx-Platz geschlossen. Damit die gewünschte Geschossigkeit realisiert werden kann, wird eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Dies entspricht den in der Umgebung vorhandenen Baudichten. Der Standort ist vorrangig für ein Geschäftshaus geeignet. Die unteren beiden Geschosse bleiben daher gewerblichen Nutzungen vorbehalten, ergänzend können Wohnungen ab dem 3. Geschöß (mit entsprechendem Abstand zum fließenden Verkehr) gebaut werden. Stellplätze können in einer Tiefgarage gebaut werden, dabei ist aber von der derzeit am Grundstücksrand vorhandenen markanten Baumreihe ein Baum zu erhalten.

Um einen direkten Zugang von der Friedrich-Ebert-Straße in die Samuel-Beckett-Anlage zu gewährleisten, wird auf dem Grundstück eine Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

### 6.3 Sondergebiet Nahversorgung

Auf dem Grundstück Friedrich-Ebert- / Gabelsbergerstraße ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Marktes als Vollsortimenter vorgesehen. Seit Schließung zweier Lebensmittelläden ist dieser Bereich des Vorderen Westens deutlich unterversorgt, eine entsprechende Ergänzung wird auch aus dem Stadtteil heraus deutlich nachgefragt. An der Gabelsbergerstraße wird daher ein Sondergebiet Nahversorgung ausgewiesen, das neben dem Hauptgrundstück zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Parkstraße (SO 1) auch eine Ergänzungsfläche auf der anderen Straßenseite (SO 2) umfasst. Die Ausweisung erfordert zwingend einen Vollsortimenter und ist mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche so festgesetzt, dass das angestrebte Ziel einer qualifizierten hochwertigen Nahversorgung für den täglichen Bedarf erreicht wird.

Der Lebensmittelmarkt soll durch eine mehrgeschossige, gemischt genutzte Überbauung städtebaulich in die vorhandene dichte und mehrgeschossige Baustruktur des Stadtteils eingefügt werden. Die Festsetzungen zur Nutzung, die festgesetzten Dichtewerte (GRZ und GFZ), Geschossigkeiten und die Festsetzungen zur Bauweise folgen diesem Ziel. Für die Überbauung kommen als Nutzung vor allem die erforderlichen Stellplätze und Büronutzungen in Frage, in den oberen (weniger verkehrsbelasteten) Geschossen sind aber auch Wohnungen möglich. Das Nutzungsspektrum gilt für beide Teilflächen des Sondergebietes. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche gilt für das Sondergebiet als Ganzes (SO 1 + SO 2), erlaubt ist ausdrücklich ein einzelner Vollsortimenter. Beide Teilgrundstücke können im Prinzip vollständig überbaut werden (GRZ 1,0), wobei die Baugrenzen (Vorgartenzone an der Parkstraße) und die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z.B. Abstandsfläche des Bestandsgebäudes im SO 2) einzuhalten sind.

Im SO 1 wird durch die festgesetzten kleinteiligen Nutzungsabgrenzungen und die differenzierten Höhen-Festsetzung in einzelnen Teilflächen ein Baukörper erreicht, der an der Friedrich-Ebert-Straße die geschlossene Bauzeile an der vorhandenen Grenzwall fortsetzt, die Straßenfront der Gabelsbergerstraße schließt und an der Parkstraße mit einem eigenständig wirkenden Kopfbau endet.

Für das Erdgeschoß des Verbrauchermarktes ist im SO 1 durch Baulinie und textliche Festsetzung zur Bauweise eine abstandsflächenfreie Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken festgesetzt, um eine angemessene Größe des Einkaufsmarktes zu ermöglichen. Durch diese Grenzbebauung entsteht auf den Nachbargrundstücken eine einem (Garten)-Hof ähnliche Raumsituation, wie sie durch Hintergebäude auch in anderen Baublocks des gründerzeit-

lichen Stadtteils üblich ist. Die Grenzbebauung ist bis auf den Baukörper an der Friedrich-Ebert-Straße auf das Erdgeschoss begrenzt. Da die Parkstraße um 2- 3 m über dem Niveau der Friedrich-Ebert-Straße liegt, ist eine Erdgeschoß-Grenzbebauung im SO 1 eine zumutbare Belastung des benachbarten Wohnbaugrundstückes. Zum Schutz der Nachbarbebauung wird die Erdgeschoß-Deckenhöhe (= Fußbodenhöhe im 1. Obergeschoß) im SO 1 mit maximal 191,60 m über NN so festgesetzt, dass das Erdgeschoss bezogen auf die Höhenlage der Parkstraße maximal um 2,70 m (2,30 m Gebäude plus 0,40 m Begrünung) aus dem Boden ragt. Die daraus resultierende Erdgeschoßhöhe von 4,40 m (inklusive Geschoßdecke) bezogen auf die Gebäudecke Friedrich-Ebert-Straße / Gabelsbergerstraße erlaubt für den Lebensmittelmarkt eine angemessene und attraktive lichte Raumhöhe von etwa 3,30 - 3,60 m (je nach Bauausführung der technischen Infrastruktur) bei einer Erschließung von der Friedrich-Ebert-Straße. Zur stärkeren Akzentuierung des Kopfbaus an der Parkstraße wird hier das freistehende Kellergeschoss in einem Abschnitt um 1,50 m abgesenkt (hier sind angesichts der hohen Geschoßhöhe Nebenräume möglich). Für das benachbarte Baugrundstück besteht mit den Festsetzungen insgesamt ein klarer Orientierungsrahmen und die Möglichkeit, mit einem hochgelegten Kellergeschoß zu reagieren, so dass im WB 5 trotz der benachbarten einseitigen Grenzbebauung attraktive Wohnungen geschaffen werden können.

Mit den Nutzungsabgrenzungen im SO 1 wird erreicht, dass der Hauptbaukörper straßenbegleitend und mit Abstand zum WB errichtet wird. Im Innenbereich des Blockes muß das Gebäude ab dem ersten Geschoß mindestens einen Abstand von 5,00 m zu den Nachbargrundstücken einhalten. Dieser Abstand gilt nur für die erforderlich werdenden 1 - 2 Parkgeschosse, die im Gebäude zugelassen sind. Für alle Geschosse, die nicht Parkgeschosß sind, gilt ein Mindestabstand von 10,00 m, da hier nicht die gleiche Notwendigkeit für eine größere Breite besteht, wie bei Parkgeschossen. Mit dieser nach Nutzung gestaffelten Abstandsfestsetzung soll im SO 1 eine möglichst nachbarschaftsverträgliche bauliche Form erreicht werden. Diesem Ziel der Nachbarschaftsverträglichkeit im Baublock folgen auch ergänzende baugestalterische Anforderungen auf Grundlage der Landesbauordnung. Technische Anlagen wie Lüftungen und offene Parkdecks zum Hof hin sind unzulässig und der eingeschossige Gebäudeteil an der Grundstücksgrenze ist zu begrünen.

Die für den Teilbaukörper an der Friedrich-Ebert-Straße festgesetzten Unter- und Obergrenzen für die Traufhöhen ergeben sich aus der Traufhöhe der benachbarten Gründerzeitbebauung mit einem Gestaltungsspielraum von 2,00 m (1 m unter bzw. oberhalb der angrenzenden Gebäude). Zusammen mit der hier festgesetzten Baulinie erhält die stadtgestalterisch prägende Bauzeile der Friedrich-Ebert-Straße eine angemessene Fortsetzung. An der Parkstraße werden die Höhen als Gesamthöhen festgesetzt, um für das benachbarte Grundstück eine hinreichende Belichtung und Besonnung zu gewährleisten. Dies erlaubt hier ein auch für die nördliche Wohnbebauung der Parkstraße verträgliches Gebäude von etwa 14 - 16 m Höhe. Der mittlere Gebäudeteil an der Gabelsbergerstraße muß als städtebauliche Fassung mindestens drei Geschosse haben, kann aber auch gemeinsam mit den Kopfbauten bis zu fünfgeschossig ausgebildet werden, sofern die GFZ eingehalten wird. Alle Geschoss-Angaben im Bebauungsplan beziehen sich immer auf das Erdgeschoss an der Friedrich-Ebert-Straße.

Die GFZ von 3,0 im SO 1 ist die gemäß BauNVO zulässige GFZ für Kerngebiete. Die gewünschten städtebaulichen Anforderungen zur Höhenentwicklung und zum Nutzungskonzept entsprechen dieser Einordnung. Wohnen ist hier erst ab dem 3. Geschoß zugelassen, so dass keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse gegeben ist. Mit der im SO 2 zulässigen GFZ von 2,4 wird der gem. BauNVO für Sondergebiete zulässige Wert eingehalten.

Die erforderlichen Stellplätze werden voraussichtlich in Parkgeschossen über dem Einkaufsmarkt hergestellt, da Grundstückszufahrten nur von der Gabelsbergerstraße aus zugelassen sind, das Gelände zur Parkstraße hin ansteigt und die Erdgeschoßhöhe so begrenzt ist, dass das Erdgeschoss zur Friedrich-Ebert-Straße hin orientiert sein wird. Stellplätze werden im SO 1 und SO 2 auf die ersten 3 Geschosse (d.h. bis 2. Obergeschoß) beschränkt, um zumin-

dest in den Kopfbauten die städtebaulich unverzichtbare Nutzung mit belebten Fassaden (Büronutzung oder Wohnen) sicherzustellen. Die Zufahrt-Beschränkungen im SO 1 (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten) ergeben sich aus der Verkehrssituation auf der Friedrich-Ebert-Straße und aus dem Ziel, die Parkstraße als Wohnstraße nicht unnötig mit Geschäft- und Kundenverkehr zu belasten. Mit dem Anschluß der Gabelsbergerstraße an die Friedrich-Ebert-Straße steht eine geeignete Erschließung für das Grundstück zur Verfügung. Sofern in diesem Festsetzungsrahmen eine Tiefgarage geplant wird, ist dies nicht ausgeschlossen.

Im SO 2 kann eine bis zu fünf-geschossige Bebauung errichtet werden, das Grundstück kann aber genausogut als ebenerdiger Parkplatz ohne Bebauung genutzt werden. Eine zwingende Bebauung ist aufgrund der geringen Größe und der prägenden Wirkung der benachbarten vorhandenen und geplanten Bebauung nicht erforderlich. Im Fall einer Bebauung erlauben die Festsetzungen einen entlang der Gabelsbergerstraße orientierten Baukörper, der an der Friedrich-Ebert-Straße die mit Baulinie gesicherte vorhandene Bauflucht einhält.

Da das Grundstück unmittelbar an das benachbarte Verwaltungsgebäude des Landes angrenzt, das hier trotz Grenzbebauung eine normale Fassade mit Fenstern hat, müssen Abstandsflächen gem. Landesbauordnung eingehalten werden.

Wie im SO 1 sollen auch im SO 2 Grundstückszufahrten nicht über die stark befahrene Friedrich-Ebert-Straße erfolgen (Bereich ohne Ein- und Ausfahrten).

Die über die Traufhöhe getroffene Höhenfestsetzung im SO 2 orientiert sich an der Festsetzung im SO 1. Für den Fall, dass das Grundstück gesamtflächig mit einem Parkdeck und ggf. einer Tiefgarage bebaut werden soll, wird in der an das Verwaltungsgebäude angrenzenden Teilfläche eine maximale Gebäudehöhe (OK) festgesetzt, die sich an der Sockelhöhe des Verwaltungsgebäudes orientiert.

## 6.4 Flächen für Gemeinbedarf

### Sporthalle

Die im Plangebiet vorhandene Sporthalle wird als Gemeinbedarfsnutzung gesichert. Sie liegt zukünftig im Eigentum der Stadt und wird von Schulen und Vereinen genutzt.

### Öffentliche Verwaltung

Der vom Land Hessen genutzte Verwaltungsstandort an der Friedrich-Ebert-Straße wird als Gemeinbedarfsnutzung gesichert. Die festgesetzte GRZ, die Baugrenzen und die Geschossigkeit orientieren sich am Bestand und stellen gleichzeitig sicher, dass sich bauliche Änderungen auch zukünftig in den vorhandenen architektonisch-städtebaulichen Rahmen einfügen. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der vorhandenen hohen baulichen Ausnutzung einschließlich möglicher Erweiterungen an der Straße Samuel-Beckett-Anlage. Durch die Lage zwischen zwei öffentlichen Straßen ist das schmale Grundstück trotz der hohen baulichen Dichte gut belichtet und erschlossen.

Statt einer Geschoßflächenzahl ist die Bauhöhe mit mindestens zwei und maximal vier Vollgeschossen analog zum Bestand festgesetzt. Die Baufelder sind so abgegrenzt, dass zur Samuel-Beckett-Anlage hin ergänzende straßenbegleitende Zwischengebäude möglich werden, gleichzeitig aber Innenflächen als unbebaute Innenhöfe - mit 3 bestehenden Bäumen - gesichert werden. Eine Nutzung der Innenhöfe für Stellplätze bleibt möglich.

Die an der westlichen Baugrenze getroffene Festsetzung zur Auskragung des Gebäudes entspricht dem heutigen Bestand und schafft zugleich für den hier angrenzenden kleinen öffentlichen Platz eine Pergola-artige Randüberdachung.

Die Stellplätze für die Behörde werden überwiegend auf einem separaten Grundstück auf der anderen Seite der Straße Samuel-Beckett-Anlage nachgewiesen. Beide Grundstück bilden eine funktionale Einheit.

## 6.5 Erschließung und Verkehr

### Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch Quartiersstraßen erschlossen, die das Straßennetz des Stadtteils fortsetzen. Die vorhandenen Anbindungen an die Breitscheidstraße und die Parkstraße werden durch einen neuen Anschluß der Gabelsbergerstraße an die Friedrich-Ebert-Straße ergänzt. An dieser Einmündung sollen alle Fahr- bzw. Abbiegebeziehungen ermöglicht werden, um eine direkte Anlieferung des geplanten Verbrauchermarktes sicherzustellen und eine Mehrbelastung der Wohnstraße Parkstraße zu verhindern. Im Gegenzug werden im Bebauungsplan für die direkt angrenzenden Grundstücke Zufahrten an der Friedrich-Ebert-Straße untersagt.

Die Breitscheidstraße wird in der für eine innerörtliche Verbindungsstraße erforderlichen Breite (16,15 m inklusive beidseitigen Parkstreifen und Gehwegen) festgesetzt.

Für die Straßen im Plangebiet sind beidseitige Gehwege und ein oder beidseitige öffentliche Längs- oder Senkrecht-Parkstreifen vorgesehen. Ein Teil der räumlich dem Straßenraum zugehörigen Stellplätze sind allerdings Stellplätze auf privaten Flächen und gehören zu den benachbarten Grundstücken. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen für die vorhandenen und geplanten Nutzungen werden etwa 120 öffentliche Parkplätze (87 im Bereich der Samuel-Beckett-Anlage, 33 in der Breitscheidstraße) entstehen. Alle Park- und Stellplatzflächen sind durch Baumstandorte gegliedert.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Grundnetz der öffentlichen Erschließung wird durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ergänzt.

Im Norden soll die interne Quartiersstraße im MI 1 und MI 2 am Fuß des Geländesprungs als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Die Straße soll als Anliegerstraße mit geringer Verkehrslast die Hauptbaukörper erschließen, die über die Straße hinweg auch an die Breitscheidstraße hin anzubauen sind. Die Straße soll sich mit ihrer Mischflächengestaltung in eine zukünftige hofartige Grundstücksgestaltung unterhalb des Geländesprungs integrieren.

Die Gabelsbergerstraße soll zukünftig durch eine öffentliche und offene Treppenanlage an die hier etwa 7,50 m höher gelegene Breitscheidstraße anschließen. Dadurch entsteht hier erstmals eine durchgängige Fußwegeverbindung von der Kölnischen Straße zur Friedrich-Ebert-Straße (mit dem hier geplanten Einkaufsmarkt) und eine kurze Wegeverbindung sowohl zur Tramhaltestelle Querallee als auch zur Bushaltestelle an der Breitscheidstraße. Die Treppenanlage ist eine sinnvolle, aber nicht zwingend notwendige Wegeverbindung im Quartier, andere - barrierefreie - Alternativen sind vorhanden.

Mit einem zusätzlichen öffentlichen Fußweg zur Bodelschwinghstraße / Karl-Marx-Platz wird eine der zentralen Wegeverbindungen zwischen Quartier und Stadtteil (und Tramhaltestelle am Karl-Marx-Platz) gesichert. Dieser Weg wird im Einmündungsbereich zum neuen Quartier

zusätzlich mit einem kleinen Platzbereich aufgewertet. Das Ziel der Rahmenplanung, das Quartier für Fußgänger an „allen vier Ecken“ zu öffnen, ist damit erreicht.

Im Quartiere stellt ein internes Fußweg-Kreuz zwischen den größeren Baufeldern ein zusätzliches öffentliches Wegeangebot dar, das das Straßennetz in Anlehnung an die "Mist- oder Gartenwege" in Wohnsiedlungen ergänzt. Die Wege an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen laden zum Entdecken, Spazieren und - an einem kleinen zentralen Plätzchen - zum Verweilen ein, ohne dabei die Funktion der öffentlichen Fußwege in den Straßenräumen zu übernehmen. Die internen Wege sind ein reines Zusatzangebot, sie werden nicht beleuchtet und müssen auch nicht bei jeder Witterung nutzbar sein.

Die Vorfläche vor der Sporthalle besteht zum Quartierspark hin aus einem Fußgängerbereich, der die Sporthalle als öffentlicher Aufenthalts- und Spielbereich ergänzt. Daran schließt sich bis an den Quartierspark ein öffentlicher Parkplatz mit 24 öffentlichen Parkplätzen an, der insbesondere den Nutzern der Sporthalle dienen soll. Der Vorplatz und der Parkplatz sollen als räumliche Einheit funktionieren, um hier ein Raumangebot für besondere Quartiersnutzungen, wie Feiern und Feste (z.B. als Aufstellfläche für eine Zelt) anzubieten.

Das öffentliche Erschließungsnetz wird durch eine zusätzliches Gehrecht ergänzt. Im Bereich des Eckgrundstückes am Karl-Marx-Platz (MI 4) soll das neue Quartier aus östlicher Richtung von der Friedrich-Ebert-Straße aus ohne Umweg direkt erreicht werden können. Hier wird daher mit einem über das Grundstück verlaufenden Gehrecht eine weitere Fußweganbindung geschaffen, die in Verbindung mit der hier vorgesehenen Geschäftsnutzung des Erdgeschosses keine Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung darstellt.

### Ver- und Entsorgung

Die gesamte erforderliche technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung wird innerhalb der öffentlichen Flächen hergestellt - ergänzende Flächen für Versorgungsanlagen sind nicht erforderlich.

## 6.6 Grünordnerische Festsetzungen

### Grünflächen

Als zentrales öffentliches Nutzungsangebot ist ein Quartierspark vorgesehen, der als "Grün- und Parkanlage mit Spielangebot" hergestellt werden soll. Der Quartierspark richtet sich in gleicher Weise an die Beschäftigten und Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier wie auch im benachbarten Stadtteil. Er stärkt die Attraktivität insbesondere des Wohnens und schafft einen zusätzlichen Ausgleich für hohe bauliche Dichten. Zusammen mit der Sporthalle und deren Vorfläche bildet der kleine Park einen vielfältig nutzbaren zusammenhängenden öffentlichen Nutzungsbereich im Quartier. Mit dem Verwaltungsparkplatz entsteht ein großzügiger offener Stadtraum von der Sporthalle bis zum Gebäude Bodelschwinghstraße 2.

Ergänzend zum Park kommt im Plangebiet eine kleinere Fläche Verkehrsbegleitgrün an der Breitscheidstraße hinzu. Sie sichert den Standort von drei Straßenbäumen des stadtweiten documenta-Kunstwerkes "7000 Eichen" und stellt sich als kleine grüne "Insel" am Straßenrand dar - ein Gestalt-Motiv, das im Stadtteil häufiger zu finden ist. Die Grünfläche markiert zudem den neu geschaffenen "Verschwenk" in der Führung der Breitscheidstraße und bildet hier zusammen mit der diagonal gegenüber gelegenen Gehwegweiterung am Fuß einer Treppenanlage einen platzartigen öffentlichen Straßenraum.

## Bäume und sonstige Bepflanzungen

Im Geltungsbereich können insgesamt 15 Bäume im Bestand erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Davon befinden sich 5 Bäume auf den privaten rückwärtigen Grundstücken im besonderen Wohngebiet (WB), weitere 5 Bäume auf den übrigen privaten Grundstücken und 5 Bäume im öffentlichen Straßenraum (darunter drei "7000-Eichen"-Bäume an der Breitscheidstraße. Zusätzlich bleibt eine aus 3 Bäumen bestehende Birkengruppe erhalten, die als Teil des zukünftigen Quartierspark nicht gesondert festgesetzt wird.

Der gewünschte Erhalt weiterer Bäume konnte bei Einleitung der Gebietsentwicklung im Frühjahr 2006 nicht verwirklicht werden. Die sechs auf der Krone der historischen Sandsteinmauer stehenden Bäume waren geschädigt und gefährdeten den Bestand der Mauer, weitere Bäume im ehemaligen Kasernenareal waren deutlich stärker geschädigt, als im Zuge der Rahmenplanung erwartet worden war.

Durch die Festsetzung zahlreicher anzupflanzender Bäume wird das Plangebiet zu einem deutlich grün-geprägten Quartier mit baumbestandenen Straßen. Allein in den Straßenräumen werden insgesamt 80 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Auf privaten Grundstücken werden Baumstandorte gefordert, die in besonderem Maße stadtbildwirksam und daher städtebaulich erforderlich sind. Es handelt sich um eine Baumgruppe von vier Bäumen zur Gestaltung des kleinen Platzes im mittleren Fußwegekreuz (MI 1 + 2 und WA 1+ 2), um einen Baumstandort im MI 4 an der Bodelschwinghstraße (Ersatzpflanzung) und um die 16 Bäume auf dem offen im Quartier liegenden Verwaltungs-Parkplatz.

Insgesamt wird das Plangebiet zukünftig mindestens 150 Bäume aufweisen und damit 50 Bäume mehr als vor der Entwicklung. 30 der neu zu pflanzenden öffentlichen Bäume sind eine Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. II/38 „Diakonissenhaus“.

An stadträumlich markant gelegenen Stellplatzflächen werden als wichtige stadträumliche Abgrenzung Flächen zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die Grundstücksgrenze des MI 3 zur Breitscheidstraße hin erhält hier eine räumliche Fassung. An der Straße Samuel-Beckett-Anlage wird die Krone des Geländeversprungs zum Kasernengebäude hin bepflanzt (ebenfalls MI 3), so dass hier der Straßenraum räumlich eingefasst wird. Ebenfalls durch eine Hecke räumlich eingefasst wird der nach allen Seiten frei liegende Verwaltungs-Parkplatz. Der öffentliche Parkplatz vor der Sporthalle wird zum Quartierspark hin eingefasst.

Im Baublock des besonderen Wohngebietes (WB) wird ein zusammenhängender innenliegender Freiraum auf der bisher dem Kasernenareal zugehörigen Fläche als Fläche für Bepflanzungen gesichert. Durch eine Gestaltung als Hausgärten soll hier in Verbindung mit den festgesetzten zu erhaltenden Bäumen eine grüne Mitte entstehen, die als Umweltqualität auf alle Grundstücke im Baublock ausstrahlt. Die in der Vergangenheit als Parkplatz genutzte Fläche ist bisher mit Rasenverbundsteinen belegt, zukünftig sind mit der Pflanz-Festsetzung aber Stellplätze in diesem Innenbereich ausgeschlossen, um hier im Gegensatz zur hochverdichteten Sondergebiets-Bebauung eine attraktive Wohnqualität zu ermöglichen.

Für alle Pflanzungen wird auf die folgende **Artenliste** verwiesen, in der heimische, standortgerechte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften.

**Artenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten****Großkronige Laubbäume**

Für die Pflanzung an Straßen, als Solitäräume auf Grundstücken, zur Gliederung von Stellplätzen

Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Platanus acerifolia	Platane
Aesculus hippocastanum	Kastanie	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche		

**Gehölzarten für die Flächen mit Pflanzbindungen sowie die Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Gebäude und auf Flächen nach § 9 (1) 20 u. 25 BauGB****Bäume 1. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix fragilis	Knackweide
Salix alba	Baumweide
Tilia cordata	Winterlinde

**Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Populus tremula	Aspe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche	Rubus fruticosus	Brombeere
Cornus sanguinea	roter Hartriegel	Rubus ideaus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Taxus baccata	Eibe
Ligustrum vulgare	Liguster	Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa canina	Hundsrose		

**Schnitthecken**

Acer campestre	Feldahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Taxus baccata	Eibe

**Rankpflanzen für die Fassadenbegrünung****selbstklimmende Arten**

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

**Arten, die Rankhilfen benötigen**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

### Sonstige Maßnahmen

Als Maßnahme zur Reduzierung des Regenwasserabflusses und zur Stärkung der Brauchwassernutzung ist die Sammlung des Regenwassers von unbegrüntem Dachflächen in Zisternen festgesetzt. Die öffentlichen Leitungsnetze können durch die so verzögerte Einleitung entlastet werden.

Weitere umweltbezogene Maßnahmen werden auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) festgesetzt.

## 6.7 Festsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung

### Gestaltung baulicher Anlagen

Die zukünftige Gestaltung des Baukörpers im Sondergebiet Nahversorgung (SO 1) wirkt unmittelbar auf die angrenzenden Wohnbauflächen. Um hier Belastungen zu minimieren, werden gestalterische Festsetzungen erforderlich, die zum Blockinnenbereich sicherstellen, dass hier keine offenen Parkgeschosse oder technischen Anlagen, wie z.B. Lüftungen oder Kühlaggregate gebaut werden.

### Gestaltung von Einfriedungen und Müllstandplätzen

Die Einfriedung von Grundstücken nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen. Um im nördlichen Teil des Quartiers, in dem die privaten Nutzungen überwiegen, eine deutliche Abgrenzung zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum zu erzielen, wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und die Mischgebiete MI 1 und MI 2 eine Einfriedungspflicht festgesetzt. Durch die Beschränkung der Materialwahl für Einfriedungen soll ein einheitlicheres Erscheinungsbild erzielt werden. Ergänzend kommt für alle Grundstücke die Anforderung hinzu, die privaten Stellplätze, sofern diese nicht in das Straßenbild integriert sind, zu den öffentlichen Flächen hin mit Hecken einzufassen, so dass insgesamt eine eindeutige und gestalterisch hochwertige Abgrenzung der öffentlichen und privaten Flächen zu erwarten ist.

Ein anderes Gestaltungsbild ist für die als Mischfläche ausgewiesene Anliegerstraße (Verkehrsfläche „M“) vorgesehen. Hier sollen die Grundstücksfreiflächen, die privaten Stellplätze und die öffentliche Verkehrsfläche einen gemeinsamen räumlichen Zusammenhang (hofartige Situation) bilden. Hier sind daher keine Einfriedungen erforderlich. Auch die Grundstücksgrenzen zwischen den Kopfgebäuden an der Breitscheidstraße können offen gestaltet werden. Werden in beiden Fällen trotzdem Einfriedungen hergestellt, gelten die gleichen Gestaltungsanforderungen wie an den übrigen Grenzen.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Hier wird festgelegt, dass die Mülltonnenstandplätze so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind und entweder in das Gebäude oder die Außenraumgestaltung baulich integriert oder bepflanzt werden. Damit wird verhindert, dass das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes durch Mülltonnen geprägt wird.

### Begrünung von baulichen Anlagen

Um trotz hoher baulicher Dichte einen möglichst hohen vegetationsfähigen Grundstücksanteil zu erzielen, werden Festsetzungen zur extensiven Begrünung von Flachdächern und großen Dachterrassen getroffen. Im Sondergebiet Nahversorgung wird ergänzend festgelegt, dass die zum Blockinnenbereich wirksamen Dachflächen der ein- bis dreigeschossigen Gebäude- teile in jedem Fall intensiv zu begrünen sind. Damit wird sichergestellt, dass diese von den höheren Nachbargebäuden aus einsehbaren Flächen den Charakter grüner Grundstücksflä- chen erhalten - im SO 1 ist dies ein weiterer wichtiger Beitrag, um die Wirkung der massiven Grenzbebauung verträglich zu gestalten.

Insgesamt vermindert die Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche und trägt damit direkt zu einer Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich kann ein er- heblicher Anteil des anfallenden Dachwassers von der 'grünen Schicht' aufgenommen wer- den. Dies verringert den Wasserabfluß und reduziert die Belastung der Kanalisation.

### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die grundsätzliche Anforderung der Hessischen Bauordnung (§ 8(1) HBO), Grundstücksfrei- flächen nicht zu versiegeln, wird durch textliche Festsetzungen ergänzt und konkretisiert, um im Plangebiet den Anteil versiegelter Flächen zu begrenzen und eine Durchgrünung mit gärt- nerisch angelegten Grundstücksfreiflächen und Bäumen zu erreichen. Damit können attrakti- ve Freiraumstrukturen im Quartier entstehen. Die Festsetzungen sind so formuliert, dass eine Mindestausstattung an Durchgrünung gewährleistet wird, ohne die angestrebte bauliche Ent- wicklung (einschließlich der notwendigen Stellplätze) zu beschränken.

### Änderung der Abstandsflächen

Für die historische Doppelhaus-Bebauung an Querallee und Parkstraße wird der seitliche Grenzabstand entsprechend der vorhandenen Bebauung auf 2,50 m reduziert. Mit diesem Maß bleiben die Brandschutzanforderungen für Wände mit Öffnungen gewahrt.

## 7. UMWELTBELANGE UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

### 7.1 Prüfung: Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorliegende Bebauungsplan wird seit der zweiten Offenlage als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Zentrale Entscheidungsgrundlage für die Durchführbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Größe der für Gebäude zulässigen Grundfläche. Das beschleunigte Verfahren ist ohne Einschränkungen durchführbar, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst, sofern nicht UVP-Belange oder EU-Naturschutzbelange entgegen stehen.

B-Plan II/55 51.780 m <sup>2</sup>	zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO	
	gesamt: 18.560 m <sup>2</sup>	nur Neubauten: 10.420 m <sup>2</sup>

Die Prüfung der UVP-Belange und der EU-Naturschutzbelange erfolgt in den Kapiteln 7.2 und 7.3. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) 1. BauGB durchgeführt werden kann.

Für dieses Bebauungsplan-Verfahren wird daher gemäß § 13a (2) 1. BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Eingriffe, die auf Grund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) 4. BauGB als zulässig.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) 7. BauGB und die Beachtung der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB bleibt im Rahmen der sachgerechten Abwägung weiterhin erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan integriert entsprechend den in der ersten Planungsphase parallel erstellten Grünordnungs-/ Landschaftsplan gemäß § 4 Hessisches Naturschutzgesetz. Die Darlegung dieser Belange erfolgt in den Kapiteln 7.3 - 7.8. Die Eingriffsbewertung erfolgt qualitativ, eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird nicht erforderlich.

### 7.2 Prüfung der UVP-Belange

#### Prüf-Erfordernis

Für einen Bebauungsplan entsteht gem. Anlage 1 Punkt 18.8 i.V.m. Pkt. 18.7 UVPG dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> erreicht. Dies ist vorliegend mit einem Wert von 10.420 m<sup>2</sup> Grundfläche für Neubauten nicht der Fall.

Daneben fallen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unter das UVPG. Hier besteht gem. Anlage 1 Punkt 18.8 i.V.m. Pkt. 18.6.2 UVPG bei Betrieben mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3c UVPG. Dies ist vorliegend der Fall. Der Bebauungsplan setzt im SO Nahversorgung einen Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest. Zusammen mit den Nebenflächen ergibt sich hier eine Grundfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Für den als SO Nahversorgung ausgewiesenen Standort ist damit eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" gem. § 3c UVPG erforderlich, um zu ermitteln, ob eine Umweltverträg-

lichkeitsprüfung durchzuführen ist. Darüberhinaus besteht für den Bebauungsplan keine UVP-Pflicht.

#### **Einzelfall-Vorprüfung für das SO Nahversorgung**

Gegenstand der allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG ist die Frage, ob das durch den Bebauungsplan zugelassene großflächige Einzelhandelsvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die Frage der Umweltauswirkungen wird für den gesamten Bebauungsplan nachfolgend in den Kapiteln 7.3 - 7.8 behandelt - hier erfolgt für den Einzelhandelsstandort eine bewertende Zusammenfassung.

Der als Sondergebiet ausgewiesene Einzelhandelsstandort erstreckt sich auf zwei Teilgrundstücke mit 2.310 m<sup>2</sup> und 990 m<sup>2</sup> Fläche (zusammen 3.300 m<sup>2</sup>). Das kleinere Grundstück ist eine geschotterte und als Parkplatz genutzte Fläche mit einem einseitigen Grünstreifen (100 m<sup>2</sup>) mit 6 kleineren Bäumen. 3 weitere Bäume stehen auf der Parkplatzfläche (alles Robinien). Das größere Grundstück wurde ebenfalls als Parkplatz genutzt und ist etwa zur Hälfte mit Rasengitterpflaster belegt. Die übrige Fläche hat den Charakter einer mit Bäumen (12 Robinien) und Sträuchern bewachsenen Baulücke. Eine besonders schützenswerter Vegetationsbestand ist nicht vorhanden.

Beide Grundstücke berühren weder Schutzgebietsausweisungen noch Naturschutzbestimmungen der EU, des Bundes und des Landes.

Der Bebauungsplan lässt eine vollständige Bebauung und Versiegelung beider Flächen zu.

Beide Grundstücke haben bereits heute den Charakter innerstädtischer Baulücken und wären auch ohne den Bebauungsplan gem. § 34 BauGB entwickelbar - der Bebauungsplan konkretisiert hier nur die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

Der mit dem Bebauungsplan zugelassene großflächige Einzelhandel ist als Eingriff in Umweltbelange auf den betroffenen Grundstücken dauerhaft und umfassend. Beide Grundstücke haben als teilversiegelte Baulücken mit ihrer geringen Größe und ihrem gering bedeutsamen Vegetationsbestand aber nur eine geringe räumliche und materielle Wirkung für den Naturhaushalt und die Umweltbelange. Das Vorhaben kann keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von § 3c UVPG haben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **7.3 Umweltbelange und naturräumliche Situation**

#### **Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich berührt weder unmittelbar noch mittelbar:

- Schutzgebiete der europäischen Gemeinschaft,
- Schutzgebiete des Bundes und des Landes,
- Naturdenkmale und
- andere geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotop gem. BNatSchG.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gesamtanlage "Vorderer Westen" gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz. Denkmalgeschützte Freiräume (z.B. Parks) sind im Plangebiet und dessen Umgebung aber nicht vorhanden.

### **Naturraum und Landschaft**

Das Plangebiet ist seit der gegen Ende des 19. Jahrhunderts erfolgten Besiedelung ein innerstädtischer Bereich, der in seiner Gesamtheit nicht mehr als Natur- oder Landschaftsraum angesprochen werden kann. Vor der Besiedelung befand sich hier ein nach Norden ansteigendes Hanggelände.

Als einzelnes naturräumlich wirkendes Element befindet sich nach Norden eine im Zuge der baulichen Entwicklung hergestellte Böschung an der Breitscheidstraße mit dichtem Strauchbewuchs. Die Böschung erstreckt sich auf einer Länge von 110 m und einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Freiraum / Erholung / Stadtbild**

Das geschlossen wirkende Areal der ehemaligen Polizeikaserne wurde von außen durch die allseitige riegelartige Bebauung kaum wahrgenommen. Der gesamte Innenbereich war nur bedingt nutzbar.

Großen versiegelten Flächen mit Fahrzeughallen und Verkehrsflächen (ca. 15.000 m<sup>2</sup>) steht als zusammenhängender Freiraum die Fläche des ehemaligen Sportfeldes gegenüber (Gesamtfläche mit Laufbahn und anderen Einbauten: 10.400 m<sup>2</sup> - davon unversiegelt: 8.300 m<sup>2</sup>). Die Rasenfläche des Sportfeldes wurde sporadisch als Ballspielfläche von „Insidern“ und als Hundeauslaufläche genutzt.

Im Straßenraum der Erschließungsstraße östlich des Gebäudes Bodelschwingstraße 2 befindet sich ein markanter, teilweise aber geschädigter Baumbestand (7 Kastanien). Eine straßenbegleitende Reihe junger Bäume steht an der Südseite der Breitscheidstraße (20 x Spitzahorn). Die als Parkplatz genutzte Fläche am Karl-Marx-Platz ist von einem Grünstreifen mit ausgeprägtem Baumbewuchs (11 größere Bäume) eingefasst. Darüberhinaus befinden sich größere Einzelbäume auf dem ehemaligen Kasernen-Areal.

Neben der Böschung, dem Sportfeld und dem Baumbestand hat nur noch die Brachfläche an der Gabelsbergerstraße ein größeres Gewicht als lokal wahrnehmbarer Freiraum. Das überwiegend mit Rasenpflaster belegte Grundstück (3.350 m<sup>2</sup>) ist seit der Nutzungsaufgabe mit Rasen überwachsen. Auf der Fläche und in den Randbereichen stehen Bäume (Robinien und Pappeln) und Sträucher, der südliche Abschnitt an der Friedrich-Ebert-Straße wirkt wie eine verwilderte Baulücke. Nutzbar ist die eingezäunte Fläche derzeit nicht.

Die wohnungsnahen Freiflächen an der Querallee und die gärtnerisch angelegten Flächen der Behördengebäude an der Friedrich-Ebert-Straße bilden gestalterische Ausnahmen im Plangebiet. Hier handelt es sich jeweils um einzelne kleinere Teilflächen.

### **Arten und Lebensräume, Vegetation / Biotopstrukturen**

Bei den Grünflächen auf dem Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei handelt es sich vorwiegend um lineare Pflanz- und Baumstreifen und um eine mittig liegende Sportplatzfläche. In Randbereichen sowie im Wohngebiet an der Querallee sind gärtnerisch angelegte Freiflächen vorzufinden. Bestandsprägend für den Innenbereich sind verschiedene aufgrund ihres Alters bildprägende Großbäume (vorwiegend Kastanien und Robinien). Durch den hohen Versiegelungsgrad des Umfeldes und die Standortnähe einzelner Bäume zu Gebäuden sind jedoch bei etlichen Bäumen Einschränkungen in der Entwicklung gegeben.

Die größte zusammenhängende vegetationsbestandene Fläche ist die Böschung an der Breitscheidstraße. Der Bestand setzt sich im Wesentlichen aus Cotoneaster, Ahorn und Clematis zusammen. Weiterhin sind Brombeere, Weide und Liguster zu finden. Am Böschungskopf verläuft entlang des Gehweges eine Spireenhecke.

### Lokales Klima

Das Plangebiet gehört nach Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (1999) zu den Überwärmungsgebieten mit eingeschränktem Luftaustausch. Bioklimatisch und lufthygienisch ist ein mittleres Defizit festzustellen, wobei die Versiegelung und Bebauung als Defizitfaktoren relevant sind. Damit verbunden ist generell eine Einschränkung der Durchlüftung und eine Reduzierung und Verzögerung der nächtlichen Abkühlung.

Laut Klimakarte von Spacetec ist die Sportplatzfläche dem Freiflächen/Waldklima zu zuordnen mit schwachen Luftbewegungen und mäßigen Lufttemperaturänderungen. Die Straßenfreiräume und Gebäudekörper gehören dem Peripherie/Parkklima an, hier herrschen geringe bzw. schwache Luftbewegung und mäßige Lufttemperaturänderungen. Die Sporthalle erscheint aufgrund von starker Überhitzung als „nicht meßbar“. Als lineare Wärmeinseln mit geringer bzw. schwacher Luftbewegung und mäßigen Lufttemperaturänderungen stellen sich Randbebauung und umliegende Straßenfreiräume dar.

Die vom Zweckverband Raum Kassel in Auftrag gegebene Klimaanalyse der Universität Kassel stuft das Gebiet aufgrund hoher Überwärmung und Windproblembereiche als klimaökologisches Sanierungsgebiet ein. Im dazugehörigen Klimasanierungsplan wird das Plangebiet als klimaökologischer Belastungsraum klassifiziert, in dem mikroklimatische Veränderungen notwendig sind und Baulückenschließung der Einzelfallprüfung bedarf.

### Wasserhaushalt

Aus hydrologischer Sicht ist das Plangebiet der Niederhessischen Senke zuzuordnen mit geologisch anstehenden Tonen, Schluffen und Sanden. Im hydrologischen Kartenwerk Hessen werden für das Stadtgebiet Kassel, aufgrund der Bebauung und der damit verbundenen Überformung keine Aussagen zur Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bzw. zur Durchlässigkeit der Deckschichten getroffen. Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist durch Versiegelung bereits wesentlich gegeben, eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers findet nur auf wenigen begrünten z.T. dränierten Teilflächen statt.

### Geologie und Boden

Das Plangebiet gehört zur Westhessischen Senke im Kasseler Becken. Der geologische Untergrund besteht aus abgesunkenen mesozoischen Gesteinen, die vorwiegend von mehreren Metern verlehmtem Löß überdeckt sind. Für den Geltungsbereich ist festzustellen, dass aufgrund des besiedelten Gesamtzusammenhangs eine starke anthropogene Veränderung der ursprünglich vorhandenen Bodenschichten stattgefunden hat.

Laut Bodenversiegelungskarte der Stadt Kassel (1992) liegt der Anteil der versiegelten Bodenflächen im Plangebiet bei 60% bis 70 %. Neben den Gebäuden der ehemaligen Bereitschaftspolizei sind auf dem Gelände auch Stellplätze und Zufahrten großflächig versiegelt. Lediglich im Innenbereich ist eine große zusammenhängende Sportplatzfläche vorhanden. Insgesamt ist für die derzeitige Bestandssituation eine Versiegelung/Befestigung von ca. 33.000 m<sup>2</sup> festzustellen. Auch in dem umgebenden Quartier ist der überwiegende Teil der Flächen versiegelt. In den umliegenden Straßen sind lediglich die Randbereiche der Gehwege, die Baumstreifen oder Baumscheiben mit wassergebundener Decke befestigt.

#### 7.4 Zielsetzungen für Naturhaushalt und Stadtökologie

Um insgesamt eine stadtoökologisch vertretbare Entwicklung des Quartiers zu erzielen, formuliert der Landschaftsplan nachfolgende grünordnerische Zielsetzungen für den Naturhaushalt:

##### Boden

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden durch flächensparende Bauweise
- Minimierung der Versiegelung auf den öffentlichen und privaten Grundstücken
- Reduzierung der Versiegelung durch flächensparende Erschließung und Zufahrten

##### Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen
- Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Zisternen
- Ableitung von Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen

##### Klima

- Minimierung klimaökologischer Beeinträchtigungen durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken und in den Straßen und durch Dachbegrünung

##### Vegetation / Biotopstrukturen

- Erhalt wertvolle Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen
- Ergänzende Baumpflanzungen in den Straßenräumen, auf öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie den privaten Grundstücken
- Schaffung einer öffentlichen Grünanlage mit strukturreichen Vegetationsflächen
- Schaffung differenzierter Vegetationsstrukturen durch private begrünte Freiflächen und Dachbegrünungen

##### Freiraumbezogene Erholung, Stadt- und Landschaftsbild

- Erhalt und Ergänzung eines grünen Stadtquartieres mit freiraumbezogener Wohn- und Lebensqualität und vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten
- Erhöhung der Durchlässigkeit des Quartiers
- Schaffung von Verbindungen zum Tannenwäldchen mit dem vorgenannten „Stadtbalkon“ (Fernblick über die Stadt)
- Gebäudeanordnung / –staffelung bieten ebenfalls Fernblicke (Winkelbauten im Norden)

#### 7.5 Darstellung und Bewertung der Eingriffe

##### Entwicklung gesamt

Mit dem Bebauungsplan wird ein bereits entwickeltes und bebautes Stadtgebiet neu geordnet. Der vorliegende Bebauungsplan folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch "Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung" (§ 1 a (2) BauGB).

## Übersicht - unversiegelte Flächen: Planung und Maßnahmen

unversiegelte Flächen	Planung	Maßnahme / Festsetzungen
Böschung mit Strauch- und Baumbewuchs an der Breitscheidstraße und Rasenfläche am Fuß der Sandsteinmauer: 1.670 m <sup>2</sup>	Umwandlung in Bauland (MI 1 + MI 2, vier neue Baugrundstücke)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mind. 25 % der Grundstücksfläche ist als unversiegelte Grünfläche zu gestalten (ca. 1.630 m<sup>2</sup>)</li> <li>- extensive Flachdachbegrünung</li> <li>- je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (= 13 Bäume)</li> </ul>
Scherrasenfläche des ehemaligen Sportfeldes mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand im Randbereich: 8.300 m <sup>2</sup> Rasenflächen an der Sporthalle: 630 m <sup>2</sup>	z.T. Umwandlung in Bauland (WA 1 + WA 2), Straßenbau (Parkstr.) und Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Quartierspark), eines Parkplatzes und eines Platzbereiches vor der Sporthalle	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartierspark: 3.350 m<sup>2</sup></li> <li>- mind. 25 % der Grundstücksflächen im WA 1 und 30 % im WA 2 sind als unversiegelte Grünflächen zu gestalten (ca. 1.350 m<sup>2</sup>)</li> <li>- extensive Flachdachbegrünung</li> <li>- je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (= 11 Bäume)</li> <li>- Stellplatzbegrünungen in der Parkstr. und auf dem Parkplatz, ein Baum vor der Sporthalle: insg. 18 festgesetzte Baumstandorte (ohne Bäume im Park)</li> </ul>
Grundstück Gabelsbergerstraße / Parkstraße: ehem. Parkplatz mit Rasenpflaster, unversiegelten Randflächen und Baum- und Strauchbewuchs: 3.350 m <sup>2</sup>	Festsetzung als Bauland: - SO 1: 2.300 m <sup>2</sup> - WB 3: 1.050 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung einer mind. 360 m<sup>2</sup> großen als Gartenfläche zu gestaltenden Grünfläche im WB.</li> <li>- je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im WB ein Baum (= 2 Bäume).</li> <li>- extensive Flachdachbegrünung</li> <li>- für eingeschossige Baukörper im SO: intensive Dachbegrünung</li> </ul>
Grundstück Gabelsbergerstraße West: geschotterter Parkplatz mit grünem Randstreifen mit kleinen Bäumen: 1.180 m <sup>2</sup>	Festsetzung als Bauland: SO 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Nutzung als Stellplatz: Baumpflanzungen gem. Stellplatzsatzung: ca. 6 neue Bäume</li> <li>- bei Bebauung: extensive Flachdachbegrünung</li> </ul>
Parkplatzgrundstück am Karl-Marx-Platz mit randlichen Grünflächen mit Baumbestand, <sup>2</sup> unversiegelt: 770 m <sup>2</sup> von 1.920 m <sup>2</sup>	Festsetzung als Bauland: MI 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mind. 20 % der Grundstücksfläche ist als unversiegelte Grünfläche zu gestalten (ca. 380 m<sup>2</sup>)</li> <li>- 1 Baum zu erhalten, 1 neuer Standort</li> <li>- je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum (= 3 Bäume)</li> <li>- extensive Flachdachbegrünung</li> </ul>
alle weiteren unversiegelten Flächen sind den vorhandenen Gebäuden zugeordnete Grundstücksflächen mit Größen jeweils unter 750 m <sup>2</sup> Fläche.	Der Bebauungsplan ermöglicht hier keine Änderungen und Eingriffe, die nicht im Rahmen der normalen Grundstücksnutzung zulässig sind.	
Bestand: unversiegelte Flächen im Neuordnungsbereich:  Sportrasenfeld: 8.300 m <sup>2</sup> übrige Flächen <u>7.600 m<sup>2</sup></u> 15.900 m <sup>2</sup>	Planung: - Quartierspark / öffentliche Grünfläche: - unversiegelte Grünflächen auf Grundstücken (einschließlich bisher versiegelter Flächen): - Straßenraumbegrünungen / Baumbeete: - Dachbegrünungen (hier ohne Flächenansatz)	3.350 m <sup>2</sup>  mind. 3.720 m <sup>2</sup> mind. 1.000 m <sup>2</sup>  <u>8.070 m<sup>2</sup></u>

### **Freiraumbezogene Erholung, Stadt- und Landschaftsbild**

Durch die geplante Bebauung und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen verändert sich das Erscheinungsbild des Gebietes maßgeblich. Anstelle des Kasernencharakters mit überdimensionierten Abstandsflächen treten Wohn- und Dienstleistungsgebäude, Gärten, Erschließungsstraßen und öffentliche Grünanlagen.

Die Ansiedlung von Wohnen und Dienstleistungen fördert die Belegung des Quartiers und die soziale Kontrolle. Die Anlage eines zentralen Quartiersparks, die Schaffung grüner Achsen, kleiner Plätze, wohnungsnaher Freiräume, wohnungszugeordneter Freiflächen und Gartenterrassen dienen der freiraumbezogenen Erholung, es entstehen Flächen mit hohem Gebrauchs- und Aufenthaltswert.

Es entstehen für die Naherholung wichtige Wegebeziehungen, dabei wird an das Straßen- und Wegenetz der umgebenden Strukturen angeknüpft und eine neue Verbindung zum Tannenwäldchen geschaffen.

Durch die Vielfalt der Architektur und differenzierte Gestaltung der Dachlandschaft entsteht ein neues unverwechselbares äußeres Erscheinungsbild.

#### Bewertung:

Die geplante Bebauung und Erschließung ändert die Bewertung hinsichtlich der Qualität der freiraumbezogenen Erholung und des Stadt- und Landschaftsbildes nachhaltig und positiv:

- Die neue Eingangssituation und neue Stadtansicht, zusätzliche Durchlässigkeiten mit Anknüpfungen an das Straßen und Wegenetz der umgebenden Strukturen, Verbindung zum Tannenwäldchen, die Öffnung der Gabelsbergerstraße in beide Richtungen führen zu einer wesentlichen Qualitätssteigerung und damit zu einer Aufwertung der vorher geringen Wertstufe in eine hohe Wertstufe.
- Die geplante Ansiedlung von Wohnen und Dienstleistung fördern die Belegung und soziale Kontrolle des Quartiers. Die Vielfalt der Architektur und die differenzierte Gestaltung der Dachlandschaft bereichern das Erscheinungsbild und erhöhen die Nutzungsqualität. Diese Aspekte führen ebenfalls zu einer Aufwertung aus der vorher geringen Wertstufe in eine mittlere Wertstufe.
- Die grünordnerischen Verbesserungen mit grünen Straßenzügen, Plätzen, wohnungsnahen und -zugeordneten Freiflächen, Gartenterrassen und dem zentralen Quartierspark stellen eine erhebliche Verbesserung und Aufwertung dar.

### **Arten und Lebensräume**

Im Plangebiet reduziert sich der Bestand an unversiegelten Flächen von bisher 15.900 m<sup>2</sup> auf etwa 8.070 m<sup>2</sup>. Die Hecke an der Böschung zur Breitscheidstraße wird absehbar vollständig beseitigt. Insgesamt 85 Bäume (ca. 35 große und ca. 50 kleine Bäume) werden gefällt.

Die größte bisherige Freifläche im Plangebiet war das Sportfeld mit 8.300 m<sup>2</sup> Rasenfläche (mittlere Wertigkeit). Die zukünftigen Freiflächen entstehen überwiegend als kleinteilig im Plangebiet verteilte und gärtnerisch angelegte, vielfältig bepflanzte Grundstücksfreiräume (hohe Wertigkeit).

Im Bebauungsplan werden zusätzlich zu den 15 zu erhaltenden Bäumen 121 Baumstandorte festgesetzt, davon 80 in den Straßenräumen (59 öffentlich, 21 privat) und 21 auf den privaten Grundstücken. Mindestens 15 weitere Bäume werden durch textliche Festsetzungen auf den privaten Grundstücken gepflanzt. Insgesamt wird es im Plangebiet damit mindestens 136 neue Bäume (ohne Bäume im Quartierspark) geben - 51 Bäume mehr als vor der Entwicklung (30 der neuen Bäume dienen als Ausgleich für den B-Plan II/38 "Diakonissenhaus").

Etwa 300 m Hecken werden im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzt, weitere Hecken werden als Grundstücks- und Stellplatzbegrenzungen gepflanzt werden.

Mit der Pflicht zur Flachdachbegrünung entsteht ein zusätzliches Angebot an Vegetationsflächen im Plangebiet von mindestens 4.000 - 6.000 m<sup>2</sup>.

#### Bewertung:

Durch den Bebauungsplan verändern sich Freiflächenangebot und Vegetationsbestand:

- Der Umfang unversiegelter Flächen reduziert sich um ca. 7.830 m<sup>2</sup> - die Vegetationsvielfalt auf den zukünftigen Freiflächen erhöht sich aber.
- Die Vegetationsflächen werden kleinteiliger, dafür aber im gesamten Plangebiet verteilt.
- Der vorhandene Baumbestand wird deutlich reduziert, durch Neupflanzungen wird aber zukünftig ein höherer Baumbestand als bisher erreicht. Der Baumbestand wird vielfältiger und stärker im Plangebiet verteilt.

#### Klima

Die Flächenneuversiegelung von etwa 7.830 m<sup>2</sup> verändern das Kleinklima durch Erhöhung der durchschnittlichen Oberflächentemperaturen sowie durch entsprechende Verminderung der Kaltluftentstehung. Durch Neubebauung wird zudem die Oberflächenrauigkeit erhöht und damit der Abfluss von Kaltluft verzögert.

Zusätzliche Immissionen durch den Verkehr sind zu erwarten und beeinträchtigen die Lufthygiene. Die Gebäudeheizung wird durch die neu verlegte Fernwärme erfolgen und tritt damit nicht als wesentliche zusätzliche Belastung auf.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Beschattung versiegelter Flächen mit Laubbäumen und die Forderung nach Begrünung von Flachdächern werden die ungünstigen Auswirkungen der Neuversiegelung auf das Kleinklima teilweise vermieden und langfristig vermindert.

#### Bewertung:

- Die Zunahme der Flächenversiegelung und weitere Einschränkungen bezüglich des Kaltluftabflusses und der Kaltluftproduktion durch den Bau von Gebäuden führen zu einer Erhöhung der Aufheizung durch Reflektion und Energieverlust und gehen mit dem Rückgang filterfähiger Vegetationsflächen einher.
- Dagegen rufen die geplanten kleinteiligen Baustrukturen, durchgrünte Höfe, unterschiedliche Belagsmaterialien und in der Höhe variierende Dachflächen mit unterschiedlicher Thermik kleinräumige Zirkulationen hervor und verbessern zusammen mit den Grundstücksbepflanzungen und dem dichten neuen Baumbestand das Kleinklima.

#### Wasser

Die ermittelte zusätzlich versiegelte Fläche von ca. 7.830 m<sup>2</sup> hat negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch:

- Erhöhung und Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses
- Erhöhung der Hochwasserspitzen der davon betroffenen Fließgewässer
- Verringerung der Versickerungsrate und der Grundwasserneubildung

Auf den zusätzlichen Versiegelungsflächen wäre ohne vermindernde Maßnahmen mit einer Niederschlagsmenge von ca. 5.500 m<sup>3</sup> jährlich zu rechnen, bei einer angenommenen Niederschlagsmenge von 700 mm pro m<sup>2</sup> und Jahr.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Auswirkungen vermindert:

- Festsetzung von Flachdachbegrünung mit entsprechender Rückhalte- und Verdunstungswirkung (ca. 4.000 - 6.000 m<sup>2</sup> Fläche).
- Festsetzung der Sammlung von Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken zur Brauchwassernutzung und Grundstücksbewässerung.
- Festsetzung durchlässiger Oberflächenbeläge für Wege, Stellplätze und Zufahrten auf öffentlichen und privaten Grundstücken.
- Festsetzung zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen.
- Erhöhung der Baum-Anzahl im Plangebiet.

#### Bewertung:

- Im Plangebiet entsteht insgesamt ein kleinteiliges, räumlich breit verteiltes vielfältiges Grünvolumen mit entsprechender Bindung des Niederschlagswassers.
- Durch die Festsetzungen wird erreicht, dass der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet wesentlich verlangsamt und verzögert wird und sich die negative Wirkung der zusätzlichen Flächenversiegelung deutlich verringert. Die Regenwasserkanalisation und das Fließgewässersystem werden deutlich weniger belastet, als bei vollständiger Ableitung des Niederschlagswassers zu erwarten wäre.

#### **Boden**

Noch nicht durch den Menschen veränderte Geländeoberflächen gibt es im Plangebiet nicht, selbst die Böschung an der Breitscheidstraße ist künstlich angelegt. Durch die Gebietsentwicklung werden aber bisher unversiegelte Flächen bebaut. Die unversiegelte Fläche im Plangebiet reduziert sich um ca. 7.830 m<sup>2</sup>. Im Neuordnungsbereich ist dies ein Rückgang von bisher 15.900 m<sup>2</sup> auf zukünftig 8.070 m<sup>2</sup>.

Der überwiegende Teil der für die Neubebauung in Anspruch genommenen Böden liegt bereits im Bereich beanspruchter, versiegelter oder bebauter Böden.

#### Bewertung:

Die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in den Boden haben folgende Veränderung zur Folge:

- Im Plangebiet erhöht sich die Überbauung und Versiegelung bisher bewachsener oder offener Böden, deren natürliche Bodenfunktion damit eingeschränkt oder aufgehoben wird.
- Anstelle der früheren zusammenhängenden versiegelte Fläche (Hallenbebauung mit Verkehrsfläche) von 15.000 m<sup>2</sup> entsteht zukünftig ein kleinteiliger Wechsel versiegelter und unversiegelter Flächen auf den Grundstücken und in den Straßenräumen, ergänzt durch eine öffentlichen Freifläche von 3.350 m<sup>2</sup> (Quartierspark).
- Auch auf vormals versiegelten Flächen entstehen neue Freiflächen im Plangebiet.

## 7.6 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der beschriebenen Eingriffe festgesetzt:

- Schutz und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen:
  - Erhaltungsgebot für Teile des prägenden Baumbestandes (15 Bäume).
- Minimierung der Flächenversiegelung:
  - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Grundstückeserschließung und für Parkplätze.
  - im WB 2 Festsetzung einer Fläche, die von Überbauung freizuhalten, als Hausgarten und Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen ist.
  - Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen mit Festlegung der anzulegenden Grünflächenanteile von 20 - 30 % in den Misch- und Wohngebieten.
- Rückhaltung von Niederschlagswasser:
  - Festsetzung der Sammlung des Regenwassers von Dachflächen.
  - Festsetzung von Flachdachbegrünung.
- Einbeziehung vorhandener Erschließungen und Wegeanschlüsse, sowie Erhalt von Sichtbeziehungen:
  - Verwendung bereits vorhandenen Erschließungsstrassen.
  - Anknüpfen an vorhandenes Weg- und Erschließungsnetz.
  - Gestaffelte, überwiegend offene Gebäudeanordnung und Durchblicke.

## 7.7 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der beschriebenen Eingriffe werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlage öffentlicher Grünflächen:
  - Festsetzung einer öffentlichen Grünanlage in Verbindung mit Anpflanzungen standortgerechter Laubbäume, Sträucher und Hecken gemäß Artenliste.
- Anpflanzen von Laubbäumen:
  - Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Parkplätzen.
  - Anpflanzung / Überschilderung der Erschließungsstraßen durch Laubbäume zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraum/Aufenthaltsqualität.
- Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze auf privaten und öffentlichen Grundstücken:
  - Festsetzung der Mindestbegrünung der Privatgärten mit standortgerechten Laubgehölzen zur Erhöhung des Anteils strukturreicherer Vegetation, Arten gemäß Artenliste.
- Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
  - Festsetzung von Laubholzhecken um die ausgewiesenen Parkplätze, Arten gemäß Artenliste, zur Verbesserung der Gestaltqualität und Bereicherung der Biotopstruktur.
- Dachbegrünung:
  - Festsetzung von extensiver und intensiver Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verzögerung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes.
  - Festlegung der Begrünungsanteile von Dachterrassen, die größer als 25 m<sup>2</sup> sind.
- Verbesserung der Durchlässigkeit durch neue Wegeverbindungen:
  - planungsrechtliche Festsetzung und Herstellung von zusätzlichen Fußwegen.

## 7.8 Zusammenfassende Eingriffs- / Ausgleichs-Beurteilung

Mit dem Bestreben des Landes, seine freigewordene Liegenschaft inmitten des dicht genutzten Wohn- und Stadtquartiers „Vorderer Westen“ zu veräußern, mussten neue städtebauliche Entwicklungsziele für den Standort formuliert werden. Das Gebiet wurde in einer städtebaulichen Rahmenplanung eingehend planerisch untersucht. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in den vorausgegangenen Kapiteln geprüft und bewertet.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans erfolgen Eingriffe in alle im Plangebiet vorhandenen Naturpotenziale und Schutzgüter. Der Bebauungsplan hat nachteilige Umweltauswirkungen, die durch die getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich reduziert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Eingriffswirkungen sind allerdings kleinteilig und lokal - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht erkennbar. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe gelten gemäß § 13 a (2) 4. BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine rechnerische Bilanzierung entfällt entsprechend.

Insbesondere die Neuversiegelung bisher unversiegelter Bodenfläche in einer Größenordnung von etwa 7.830 m<sup>2</sup> ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung unvermeidbar. Das Ausgleichsdefizit steht hier dem Ziel der Innenentwicklung und neuen Nutzung einer städtebaulichen Brache in städtebaulich angemessener Dichte gegenüber.

Für das Schutzgut Wasser entsteht durch die größere Flächenversiegelung ebenfalls ein Defizit, das mit den getroffenen Festsetzungen zur Sicherung unversiegelter Grundstücksanteile, zur Dachbegrünung und zur Regenrückhaltung in Zisternen aber erkennbar vermindert werden kann. Zu dieser Verminderung trägt auch das höhere Vegetationsvolumen durch Baumpflanzungen und Grundstücksbepflanzungen im Plangebiet bei.

Das lokale Klima wird sich durch die Entwicklung absehbar nicht verschlechtern. Die Beseitigung der bisher zusammenhängenden 15.000 m<sup>2</sup> großen versiegelten Aufheizungsfläche durch ein kleinteiliges Netz unversiegelter Flächen und einen größeren Baumbestand in Verbindung mit dem neuen Quartierspark wird die Klimasituation im Plangebiet voraussichtlich verbessern.

Auch im Betrachtungsbereich Arten und Lebensräume kann durch die Festsetzungen zur Entwicklung strukturreicher Vegetationsbereiche, die vielfältigen Baumpflanzungen und die ergänzenden Dachbegrünungen ein erfolgreicher Ausgleich der Eingriffe erwartet werden.

Im Betrachtungsbereich freiraumbezogene Erholung, Stadt- und Landschaftsbild ist eine deutliche Aufwertung der Situation erkennbar. Die Böschung an der Breitscheidstraße als einziges naturräumliches Element im Plangebiet fällt zwar ersatzlos der städtebaulichen Entwicklung einer Straßenraumbildung in diesem Bereich zum Opfer. Im Gegenzug entsteht aber anstelle des bisherigen geschlossenen Kasernenareals zukünftig mit den hochwertigen, begrünten Straßenräumen, den neuen Wegeverbindungen, den gestalteten Grundstücksfreiflächen und nicht zuletzt dem Quartierspark ein gestalterisch attraktiver und vielfältig nutzbarer Stadtraum, der weit über das Plangebiet hinaus in den Stadtteil und die Gesamtstadt wirkt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Stadtteiles liegt und im Grundsatz auch gemäß § 34 BauGB entwicklungsfähig gewesen wäre (ohne allerdings die städtebauliche Qualität der jetzigen Planung erreichen zu können). Entsprechend wären ohne Ausgleich alle Eingriffe zulässig, die der Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke entsprechen oder der Bebauung von Baulücken dienen (§ 1a (3) Satz 5 BauGB).

## 8. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

<b>Nettobauland</b>			<b>33.200 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiete			12.100 m <sup>2</sup>
	MI 1 + MI 2	6.530 m <sup>2</sup>	
	MI 3	3.650 m <sup>2</sup>	
	MI 4	1.920 m <sup>2</sup>	
Wohngebiete			10.830 m <sup>2</sup>
	WA	5.560 m <sup>2</sup>	
	WB	5.270 m <sup>2</sup>	
Sondergebiet			3.300 m <sup>2</sup>
	SO		
Gemeinbedarfsflächen			6.970 m <sup>2</sup>
	Verwaltung	6.020 m <sup>2</sup>	
	Sporthalle	950 m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen</b>			<b>3.500 m<sup>2</sup></b>
Quartierspark			3.350 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün			150 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>			<b>15.080 m<sup>2</sup></b>
Strassen			11.700 m <sup>2</sup>
	Breitscheidstrasse	3.500 m <sup>2</sup>	
	sonstige Strasse	8.200 m <sup>2</sup>	
mit besonderem Zweck			3.380 m <sup>2</sup>
	Mischverkehrsfläche	1.400 m <sup>2</sup>	
	Fußwege + Treppe	1.300 m <sup>2</sup>	
	öffentlicher Parkplatz	680 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche</b>			<b>51.780 m<sup>2</sup></b>
zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO			18.560 m <sup>2</sup>

## 9. BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung gemäß BauGB sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Durchführung der Neuordnung im Bereich der ehemaligen Bereitschaftspolizeikaserne ist im Städtebaulichen Vertrag (siehe Kap. 3.3) zur Standortkonversion vereinbart.

## 10. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTEN

Die von der Stadt zu tragenden Erschließungsleistungen einschließlich der im Vorfeld erforderlichen Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche und Flächenentsiegelungen), dem Bau des Quartiersparks und der Planungsleistungen kosten insgesamt ca. 3,5 Mio. Euro.

Die Finanzierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist im Städtebaulichen Vertrag (siehe Kap. 3.3) näher geregelt. Das Land zahlt an die Stadt aus den Grundstückserlösen 3,00 Mio. Euro, weitere 0,5 Mio. Euro erhält die Stadt gemäß bewilligtem Förderbescheid im Rahmen des Förderprogramms nach Ziel 2 der Europäischen Strukturfonds 2000 bis 2006 in Hessen.

KEB und städtische Werke sind in die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen einbezogen. Sie finanzieren ihre Leistungen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit.

## 11. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die städtebaulich attraktive Entwicklung einer innerstädtischen Stadtbrache eingeleitet. Mit der Neuentwicklung gehen ungeordnete, informell nutzbare Flächen verloren - im Gegenzug entsteht ein Quartier, das den Stadtteil in Nutzung und Gestaltung aufwertet.

Mit der Neuentwicklung werden vorhandene Freiflächen versiegelt und viele Bäume gefällt. Im Gegenzug wird mit den Neupflanzungen der Baumbestand im Plangebiet gegenüber früher deutlich erhöht.

Auf dem ehemaligen Kasernenareal werden etwa 130 - 180 Wohnungen entstehen, für die bereits in der Planungsphase deutliche Nachfrage erkennbar ist. Ein Schwerpunkt wird auf barrierefreiem Wohnungsbau liegen. Das Oberzentrum Kassel wird damit als attraktiver Wohnstandort gestärkt.

Mit der Sicherung der vorhandenen Sporthalle als öffentlicher Nutzung wird ein wichtiges Angebot für Schulen und Vereine dauerhaft gesichert. Der Quartierspark ist ein über das Plangebiet hinaus für den Stadtteil wirksamer hochwertiger Freiraum mit Spielmöglichkeit.

Die direkten Anlieger an der Gabelsbergerstraße haben zukünftig eine städtebaulich hochwertige Nachbarschaft - durch die mehrgeschossige Bebauung anstelle der ein- bis zweigeschossigen bisherigen Garagenbauten entsteht ihnen aber auch eine für bebaute innerstädtische Straßen typische Verschattungswirkung und eine Verminderung der bisherigen weiten Sicht. Die Breitscheidstraße erhält durch das städtebauliche Konzept eine akzentuierte städtebauliche Kante. Für den denkmalgeschützten Kasernenbau Bodelschwinghstraße 2 entsteht durch den Festsetzungsrahmen und die dem Grundstück zugeordneten Stellplatzflächen eine angemessene Nutzungsperspektive.

Mit dem städtebaulich integrierten Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt wird dem Bedarf des Stadtteils nach einer attraktiven Nahversorgung Rechnung getragen und gleichzeitig die Friedrich-Ebert-Straße als Nahversorgungs-Meile des Stadtteils gestärkt.

Die Verwaltungsnutzung des Landes (Hessische Bezügestelle) wird an diesem innerstädtischen Standort als Teil einer hochwertigen Nutzungsmischung gestärkt.

Zusätzlich werden weitere ca. 8.000 - 12.000 m<sup>2</sup> Geschoßflächen für überwiegend kleinteiligere gewerbliche Nutzungen - Büros, Läden, soziale Dienstleistungen - geschaffen. Damit wird die vitale Nutzungsmischung des Stadtteils unterstützt und der Wirtschaftsstandort Kassel gestärkt, insbesondere im Hinblick auf kleinere Dienstleister und Gewerbetreibende.

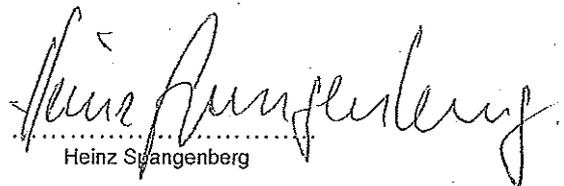
Mit der Neuordnung der Erschließung wird das Plangebiet in das Erschließungsnetz des Stadtteils eingebunden. Der Ausbau als überwiegend mit Senkrechstellplätzen und Baumbestand ausgestattete Wohnstraßen sichert hier umfeldverträgliche Verkehrsbeziehungen. Die ergänzenden Fußwegverbindungen schaffen zusätzliche, für den Stadtteil attraktive Wegebeziehungen.

auf der Grundlage der von der ArGe  
BAS/PLF für die erste Offenlage 2004  
erstellten Fassung der Begründung  
bearbeitet durch die Stadt Kassel,  
Stadtplanung und Bauaufsicht

aufgestellt:

**Stadt Kassel**  
**Stadtplanung und Bauaufsicht**  
- 63 -

Kassel, den 18.12.2008

  
Heinz Spangenberg

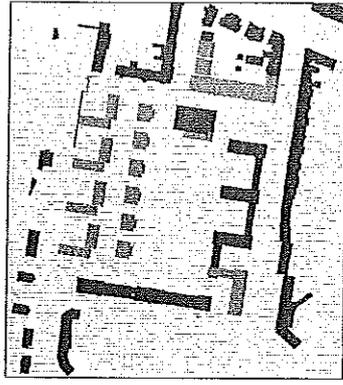
## ANHANG

- Städtebauliches Konzept (Rahmenplanung 2003), verkleinert
- Bestandsplan, verkleinert

# GELANDE DER EHEMALIGEN BEREITSCHAFTSPOLIZEI IN KASSEL

## STADTEBAULICHE RAHMENPLANUNG

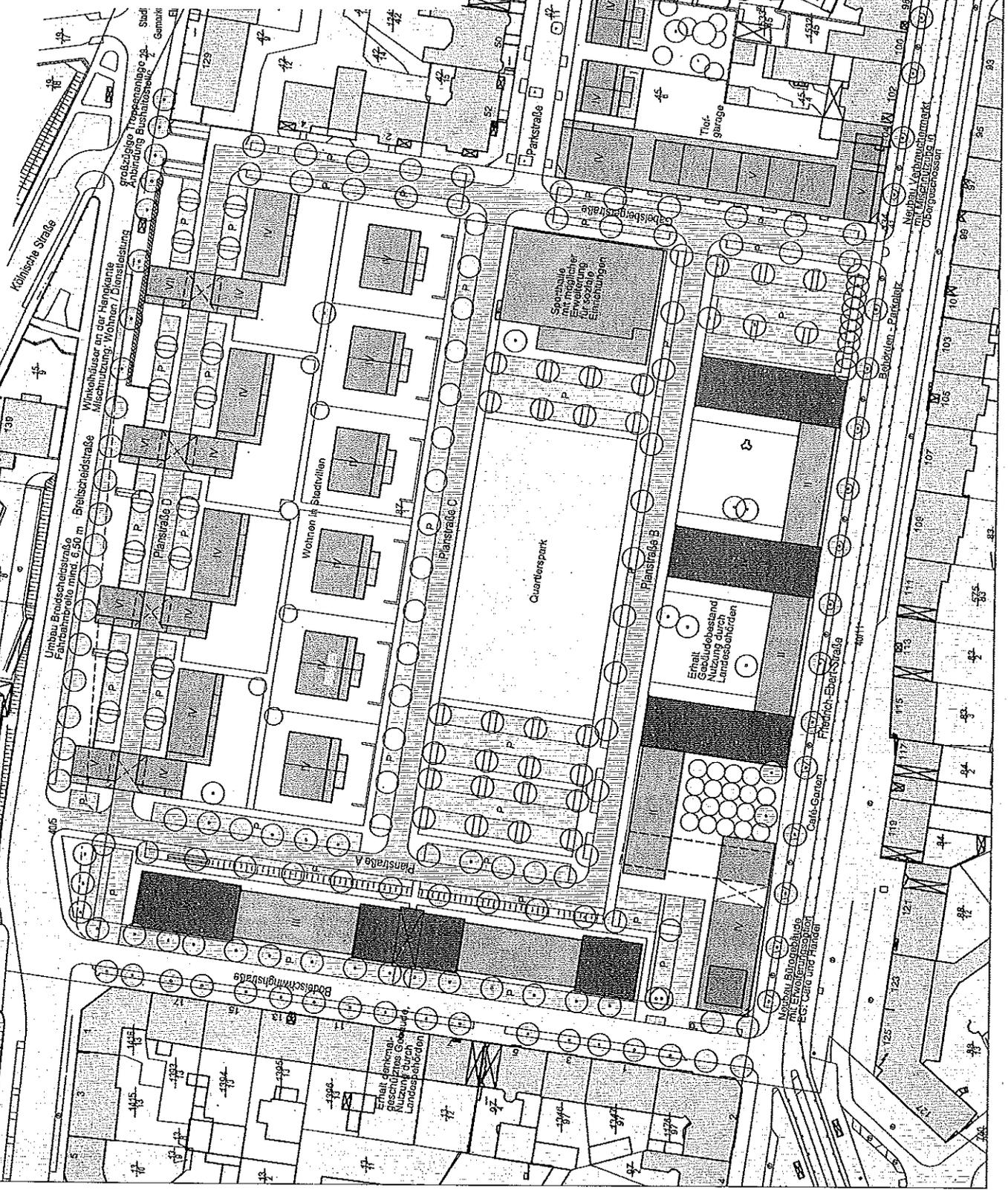
Städtebauliches Konzept  
April 2003



1 : 1.000

**BAS**  
Arbeitsgemeinschaft  
Gottstraße 97  
34119 Kassel  
Tel: 0561 7848070  
Fax: 0561 7848048  
bas.kassel@t-online.de

**PLP**  
Gottstraße 43  
34119 Kassel  
Tel: 0561 7848070  
Fax: 0561 5520275  
mlp@plp-kassel.de



Königsche Straße  
Urbau Breitscheidstraße  
Fußgängerbreite mind. 6,50 m  
Breitscheidstraße  
Wohnhäuser an der Hangkante  
Mischnutzung, Wohnen, Dienstleistung  
großzügige Freizeitanlage  
Stud. Gemak  
Planstraße A  
Planstraße B  
Planstraße C  
Wohnen in Bedwilen  
Quartierspark  
Spezialschule mit integrativer  
Erweiterung für sozial  
benachteiligte Kinder  
Erhalt  
Gebäudebestand  
Nutzung durch  
Landesbehörden  
Calle-Garten  
Friedrich-Eberhardstraße  
Neubau  
Gebäudebestand  
Mischnutzung in  
Übergangsbereich

# GELÄNDE DER EHEMALIGEN BEREITSCHAFTSPOLIZEI IN KASSEL

# BESTANDSPLAN

MASSSTAB 1:1000  
 DATUM DER BESTANDSAUFNAHME FEBRUAR 02 / APRIL 03

## Legende

- Laubb Baum
- Nadelbaum
- Frischwuchshecke, Strauch
- geschichtete Fläche
- Strukturarme Hausgärten
- Strukturarme Hausgärten, Straßensportplatzgrün
- Intentionalrasen
- Rasenplattler, Schotter oder Plaster Überwuchsart
- Rasenplattler, Schotterrasen
- Kies-, Sand- oder Tennisfläche
- Pflanzfläche oder Plattenbelag
- Asphalt- oder Betonfläche
- Deckfläche
- Grenze Eingriffsumm

Gesamtfläche:  
 50.035 m<sup>2</sup>

Abteilsgemeinschaft



Geographische 47  
 34119 Kassel  
 Tel. 0561 7580370  
 Fax 0561 7580385  
 E-Mail: abteil@bas.kassel.de