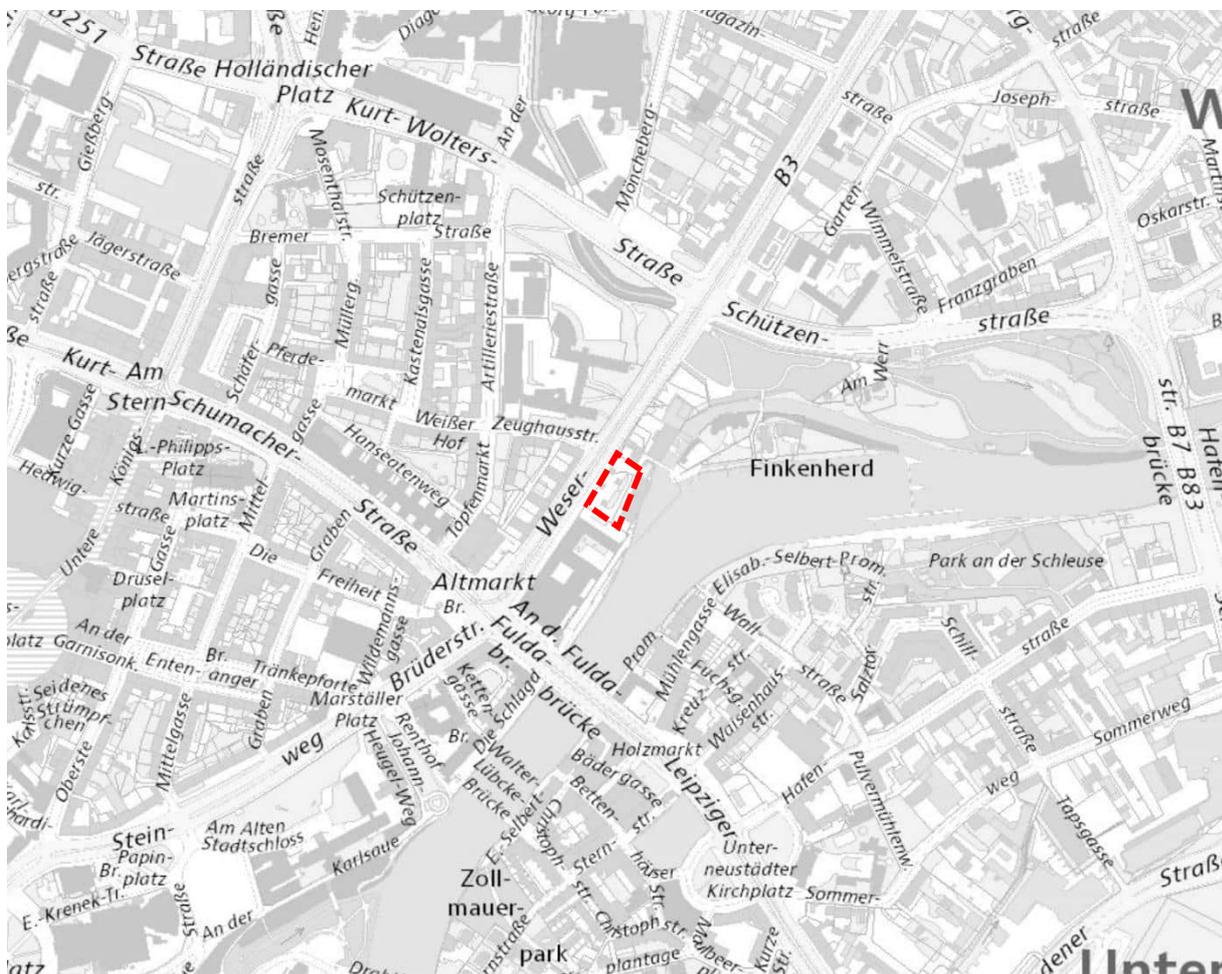


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel

Nr. I/22

„Weserstraße 2B“

Satzungsexemplar



Übersichtsplan

Begründung

Kassel, 21.02.2025



**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Untere Königsstraße 46  
34117 Kassel

Bearbeitung:



Arbeitsgruppe Stadt  
Leipziger Straße 99  
34123 Kassel



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>9</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	9
1.2.	Lage und Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich .....	9
1.3.	Planverfahren.....	10
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>16</b>
2.1.	Regionalplan Nordhessen .....	16
2.2.	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) und Siedlungsrahmenkonzept.....	17
2.3.	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	19
2.4.	Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Region Kassel 2013 und Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 .....	21
2.5.	Klimafunktionskarte (2019) Zweckverband Raum Kassel – Fortschreibung Klimaanalyse (2019).....	22
2.6.	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel.....	24
2.7.	Bestehendes Planungsrecht.....	26
2.8.	Entwicklungsperspektive Weserstraße .....	30
2.9.	Geltende Satzungen .....	32
2.10.	Schutzgebiete.....	33
<b>3.</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>33</b>
3.1.	Stadträumliche Einbindung .....	33
3.2.	Historie und Denkmalschutz .....	35
3.3.	Städtebauliche Gestalt - Geltungsbereich und unmittelbarer städtebaulicher Kontext .	43
3.4.	Grün- und Freiraum .....	45
3.5.	Erschließung und Verkehr .....	47
3.6.	Technische Infrastruktur .....	49
3.7.	Brandschutz .....	50
3.8.	Baugrund.....	53
3.9.	Lärm .....	55
<b>4.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>62</b>
4.1.	Städtebauliche Zielsetzung.....	62
4.2.	Städtebauliches Konzept .....	62
4.3.	Nutzungskonzept .....	66
4.4.	Mobilitätskonzept / Stellplatzkonzeption.....	68
4.5.	Erschließung, Verkehr und Parken .....	69

4.6.	Architektonisches Konzept.....	70
4.7.	Energiekonzept .....	72
<b>5.</b>	<b>Darstellung und Bewertung der Umweltbelange.....</b>	<b>73</b>
5.1.	Merkmale des Vorhabens .....	73
5.2.	Standort des Vorhabens.....	75
5.3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	75
5.4.	Artenschutz .....	77
5.5.	Zusammenfassung und abschließende Bewertung.....	78
5.6.	Eingriffsregelung .....	79
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans.....</b>	<b>80</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung .....	80
6.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	81
6.3.	Stellplätze und Garagen .....	88
6.4.	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	88
6.5.	Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten .....	91
6.6.	Grünordnerische Festsetzungen .....	91
6.7.	Klimaschutzbezogene Festsetzungen/ Energieversorgung .....	93
6.8.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz .....	94
6.9.	Örtliche Bauvorschriften .....	94
<b>7.</b>	<b>Durchführung und Kosten .....</b>	<b>97</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>97</b>
<b>9.</b>	<b>Quellen .....</b>	<b>99</b>

Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. I / 22 „Weserstraße 2B“

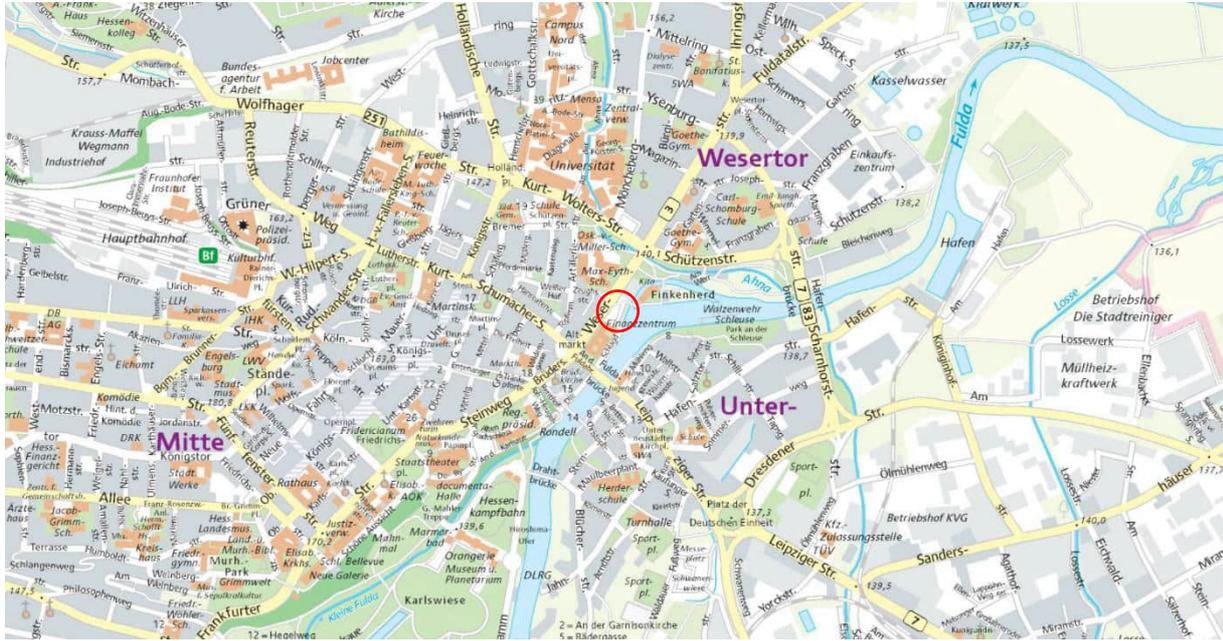


Abb. 1: Lage in der Gesamtstadt | Geodatenportal Stadt Kassel

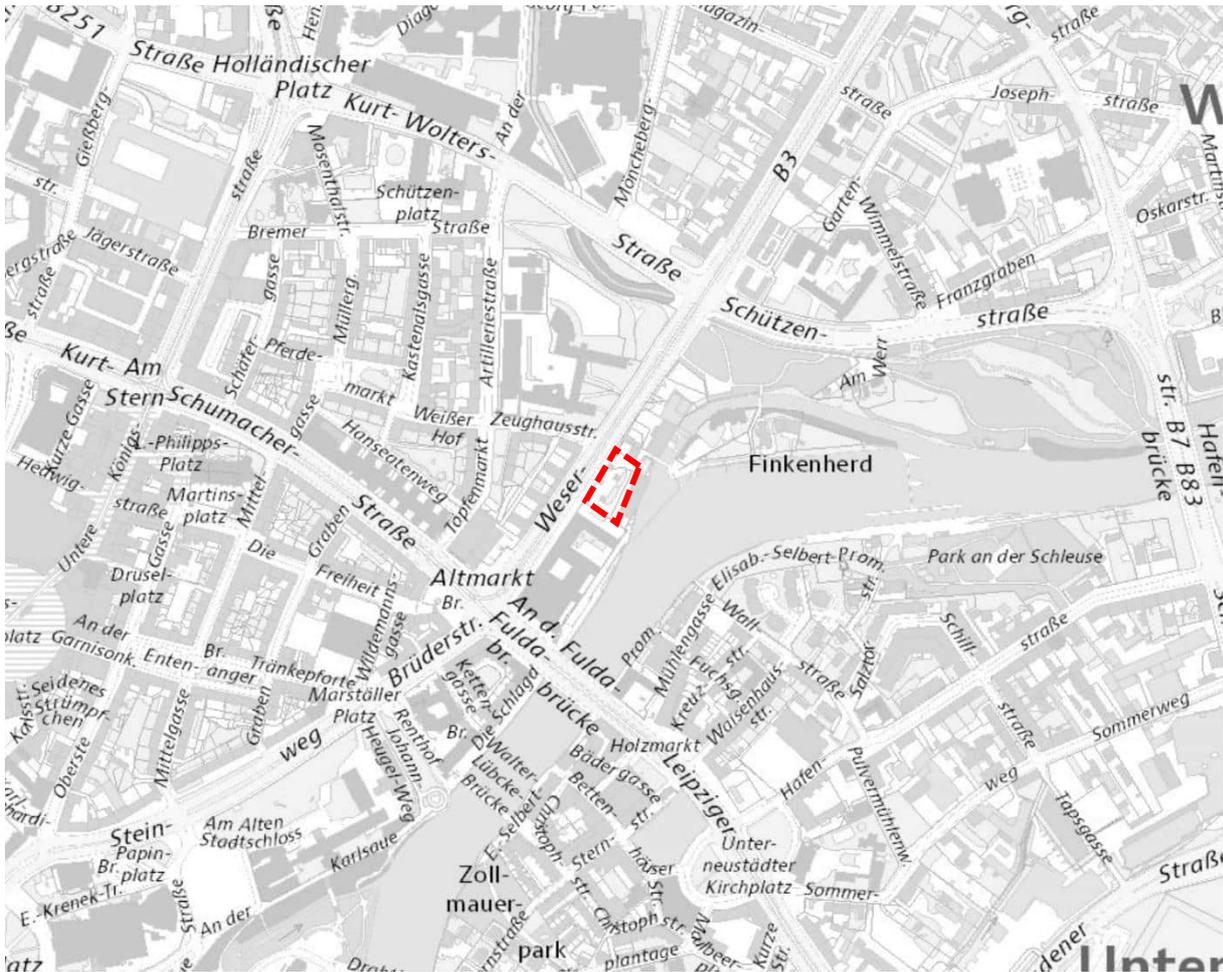


Abb. 2: Lage im Stadtteil | 2020 Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation



## **1. Einführung**

### **1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Kassel beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung einer mehrgeschossigen kompakten Bebauung zu schaffen.

Bereits mit der Aufstellung des nicht bis zum Satzungsbeschluss geführten Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ wurde das städtebauliche Ziel formuliert, im nördlichen Anschluss an das Finanzzentrum am Altmarkt eine den Straßenraum der Weserstraße fassende Bebauung zu entwickeln. Das Plangebiet zwischen dem Karlsruhospital im Osten, dem Finanzzentrum im Süden und der Weserstraße im Westen stellt sich derzeit als eine als offener Parkplatz mit eingestellten überdachten Stellplatzflächen in Form von Fertigaragen genutzte Brachfläche dar.

Bereits ab der Mitte des letzten Jahrzehnts wurden verschiedene Möglichkeiten erörtert, die durch Kriegszerstörung eingetretene und bis heute vorhandene städtebaulich dysfunktionale Situation städtebaulich neu zu ordnen und die Fläche im Sinne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB einer neuen Nutzung zuzuführen. Die hier präferierten Nutzungen reichten von betreutem Wohnen über eine Hotelnutzung bis hin zu studentischem Wohnen.

Im März 2023 reichte die P&I Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ein. Hiernach soll mit der Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ die Realisierung einer Unterkunft für Auszubildende planungsrechtlich abgesichert werden.

### **1.2. Lage und Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet zwischen den Haltstellen Altmarkt und Katzensprung an der Weserstraße. Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches wird durch das Finanzzentrum am Altmarkt, das Karlsruhospital, die gegenüberliegende Wohnbebauung entlang der Weserstraße und der schräg gegenüber liegenden Max-Eyth-Schule sowie Oskar-von-Miller-Schule geprägt.

Der Geltungsbereich des B-Plans beinhaltet die Flurstücke 128/7 mit 1.551 m<sup>2</sup> und 128/8 mit 382 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Kassel, Flur 2. Laut § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsbereichs mit einbezogen werden. Dies muss aufgrund des notwendigen Nachweises der Stellplätze des Karlsruhospitals in diesem Fall erfolgen, somit bezieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ eine Teilfläche von 372 m<sup>2</sup> der Flurstücke 128/12, 128/11, Gemarkung Kassel, Flur 2 mit ein. Die Einverständniserklärung des Eigentümers liegt vor.

### 1.3. Planverfahren

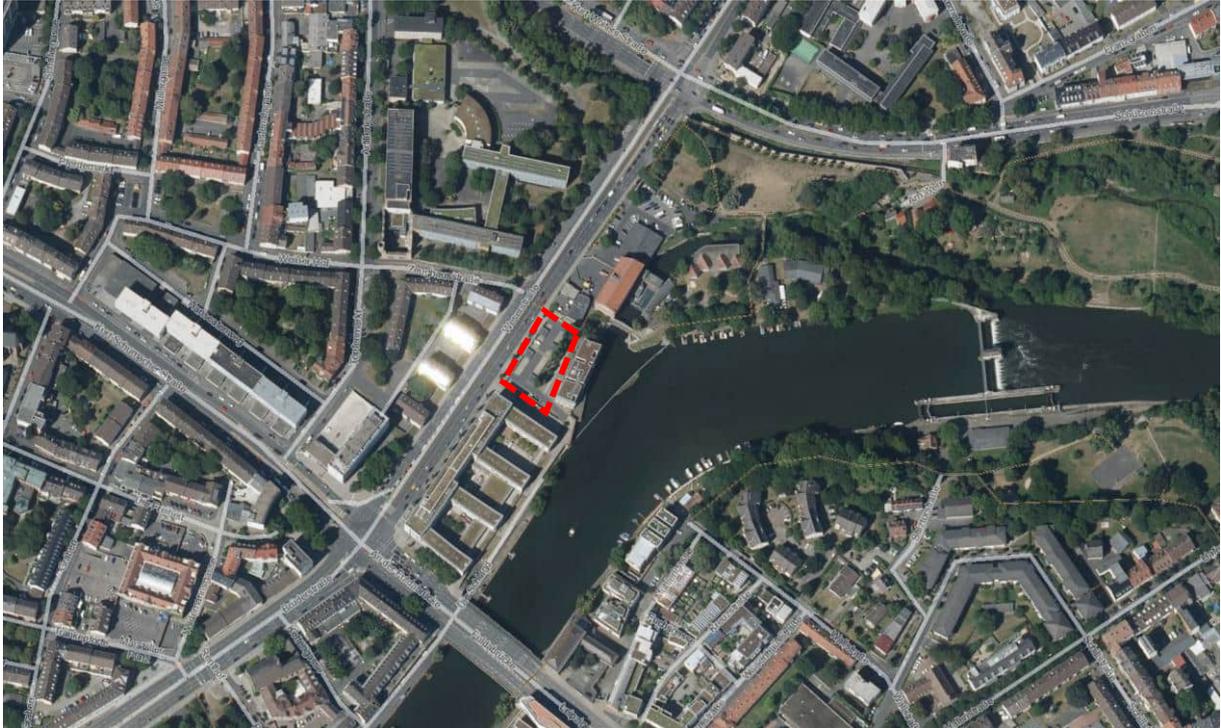


Abb. 3: Orthofoto Stadt Kassel, Ausschnitt ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist ROT markiert) | 2020 Vermessung und Geoinformation

Der Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ liegt vollständig im Geltungsbereich des nicht zur Rechtskraft geführten Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“. Nach der Durchführung der Offenlage in der Zeit vom 11.07.2005 bis einschließlich 12.08.2005 wurde auf der Grundlage des § 33 BauGB die Baugenehmigung zur Realisierung des Finanzzentrums erteilt sowie die Zulässigkeit von Wohnungen „im modernisierten Gebäude des Karlsruhospitals“ erklärt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ wurde jedoch darauffolgend nicht bis zum Satzungsbeschluss geführt, das gegenständliche Vorhaben kann daher nicht auf der Grundlage dieser Planung entwickelt werden. Um das Vorhaben zur Errichtung einer Unterkunft für Auszubildende planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans gemäß § 12 BauGB erforderlich.

#### Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren kann nur zur Anwendung kommen, wenn es sich gem. § 13a (1) Satz 1 BauGB um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt. Nach der Legaldefinition in § 13a (1) Satz 1 BauGB ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Der Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ dient als Maßnahme der Innenentwicklung und wird deshalb beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO vorgesehene zulässige Grundfläche liegt bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Direkt nördlich angrenzend an den gegenständlichen Geltungsbereich soll der

Bebauungsplan Nr. I/23 „Vogtsche Mühle/Karls hospital“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08. November 2021 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Selbst unter Anrechnung dieser dort möglich entstehenden Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten. Damit ist die erste Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Weiterhin wird im Abgleich mit Anlage 1 UVPG durch das Bauvorhaben kein Vorhaben begründet, welches gem. UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, sodass auch die Zulassungsvoraussetzung gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB gegeben ist.

Da innerhalb oder auch angrenzend zum Bauvorhaben bzw. innerhalb des Geltungsbereichs und des Wirkungsbereichs des Bauvorhabens keine Natura 2000-Gebiete ausgebildet sind, ist auch die dritte Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB erfüllt. Besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG entstehen ebenfalls nicht, da das Bauvorhaben als Unterkunft für Auszubildende dienen soll und keinen Betrieb begründet, in dem gefährliche Stoffe vorhanden sein werden. Somit ist auch die vierte Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben und in der Folge die Zulässigkeit begründet.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ermöglicht Verfahrensvereinfachung, indem von folgenden Punkten planungsrechtlich abgesehen werden kann:

- Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB,
- zusammenfassende Erklärung nach § 10a (1) BauGB,
- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
- Anwendung des § 4c und
- Eingriffsregelung (keine Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt).

### **Ämtergespräche**

Zur Vorbereitung der wesentlichen Planinhalte wurden bereits mehrfach Gespräche mit den maßgeblichen Fachämtern durchgeführt. In diesem Kontext wurden enge Abstimmungen zu den Sachverhalten Verkehrserschließung, ruhender Verkehr, Gestaltung der Grün- und Freianlagen, Integration des Fernradweges sowie dem Schutz zur Erhaltung der Vegetationsbestände geführt. Über die textlichen Festsetzungen hinausgehenden Vereinbarungen zur Energieeffizienz des geplanten Vorhabens werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Denkmalbeirat**

Das dem Aufstellungsbeschluss des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ zu Grunde liegende architektonische Konzept zur Realisierung des Vorhabens einer Unterkunft für Auszubildende mit 163 Einheiten wurde bereits dem Denkmalbeirat in der Sitzung vom 15.06.2021 vorgestellt. In der Diskussion wurde festgestellt, dass das Projekt gut durchgearbeitet zu sein scheint. **Auf das erhebliche Volumen könne aufgrund des zugrundeliegenden Bebauungsplans (hier der nicht zur Rechtskraft erlangte Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“) kein Einfluss genommen**

**werden.** Das Gebäude passt in seiner Großmaßstäblichkeit zum Finanzamt, jedoch nicht in den ursprünglichen historischen städtebaulichen Bezug. **Eventuell könnte das Einkürzen des Gebäudes oder die Schaffung einer Durchfahrt im linksseitigen Bereich des Gebäudes (Betrachtung aus Blickrichtung Westen – von der Weserstraße aus) helfen.** Der horizontalen Gliederung des Gebäudes wurde wiederum eine gute Einfügung in die Umgebung attestiert.

Der Denkmalbeirat begrüßte, dass die Anmutung des Karlsruhospitals für das geplante Gebäude aufgenommen wird. Als Empfehlung wurden ausgesprochen, die Höhenentwicklung aus der Blickrichtung Hafenbrücke zu prüfen, ebenso sollte geprüft werden, ob historische Blick- und Wegebeziehungen zum benachbarten Zeughaus durch Einkürzen des Baukörpers oder Durchfahrten geschaffen werden können. Ebenfalls werden eine Untersuchung und ggf. Sicherung der dortigen Bodendenkmäler angeregt.

### **Gestaltbeirat**

Weil das konkret geplante Vorhaben zur Realisierung einer Unterkunft für Auszubildende an der Weserstraße mit dem vorgesehenen Volumen und auch aufgrund der prägnanten Architektur über die Liegenschaft hinaus eine stadträumliche Wirkung entfalten wird, wurde das Vorhaben am 31.08.2021 im Beirat für Stadtgestaltung vorgestellt und diskutiert.

Der Beirat hat den von der P & I Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH ausgearbeiteten Entwurf vom Grundsatz her sehr positiv aufgenommen, gleichzeitig wurde die Empfehlung geäußert, die zur Anwendung kommenden Fassadenmaterialien im weiteren weiter Planungsprozess im engeren Austausch abzustimmen. Zugleich wurde ein Prüfauftrag zur Lage der Tiefgarageneinfahrt ausgesprochen, da das Nebeneinander von zwei Rampenanlagen städtebaulich schwierig und in der Lage innerhalb der einzigen Blickachse auf das Denkmal des Karlsruhospitals unangemessen sei.

### **Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Mit Schreiben vom 10.01.2023 wurde durch den Vorhabenträger ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB eingereicht. In den im Vorfeld geführten Gesprächen mit der Stadt Kassel Dezernat VI für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt wurde seitens der Stadt deutlich gemacht, dass eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ nicht in Aussicht gestellt werden kann, da der wirksame Flächennutzungsplan für die Fläche die Nutzungsart Kerngebiet darstellt und im Kerngebiet die beabsichtigte Nutzung nicht allgemein zulässig ist. In der Folge wurde seitens der Stadt Kassel angeregt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a sowie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Dem Antrag waren folgenden Anlagen beigefügt:

- Textliche Erläuterung des Konzepts
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Zeichnerische Darstellungen zum Planungskonzept, Ansichten, Schnitte
- Nachweis der Verfügungsberechtigung über die von der Planung betroffenen Grundstücke
- Erklärung zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Gemäß dem Antrag sollte in der Baulücke im Norden des Finanzzentrums, dem historischen Karlsruhospital vorgelagert auf einer als Pkw-Stellplatz genutzten Fläche an der Weserstraße ein siebengeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung (163 Mieteinheiten) entstehen. Das geschaffene Angebot sollte nicht nur für studentische Mieter zur Verfügung stehen, sondern auch für Auszubildende (zum Beispiel der naheliegenden städtischen Kliniken) dienen. Der Nachweis von 120 Pkw-Stellplätzen für das Vorhaben inkl. der für das Karlsruhospital nachzuweisenden 35 Pkw-Stellplätze sollte im Untergeschoss (Tiefgarage) erfolgen.

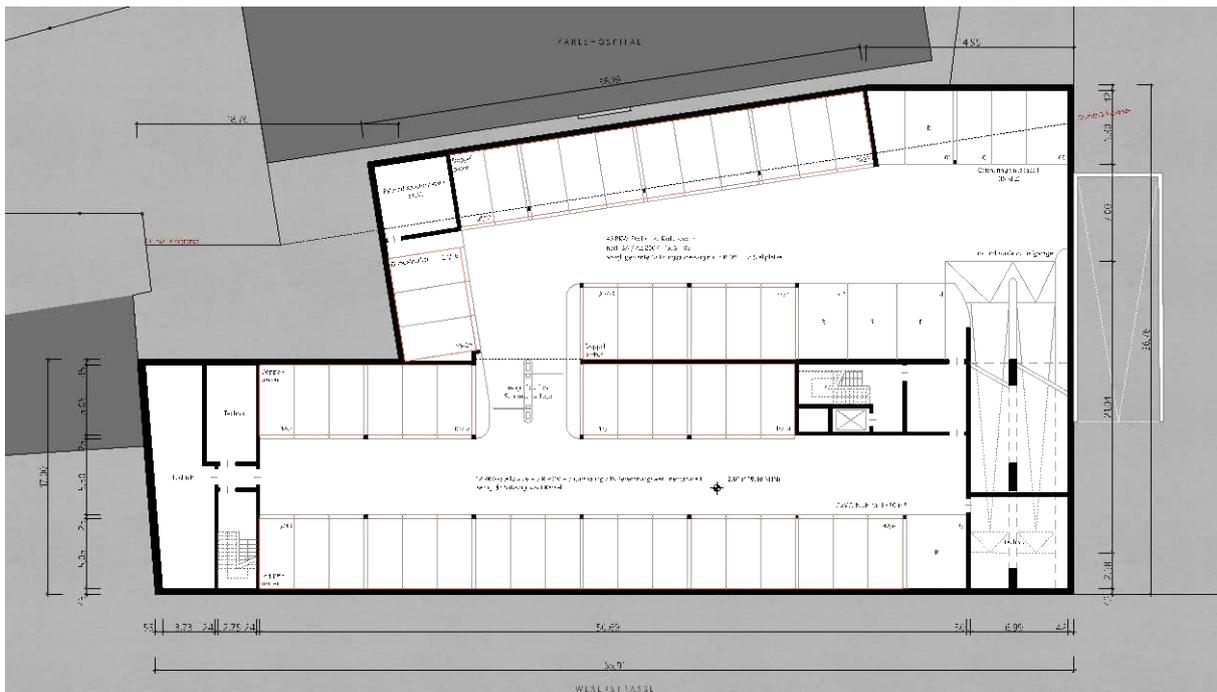


Abb. 4: Vorhaben- und Erschließungsplan - Grundrissplan Tiefgarage – Stand: Offenlage August 2023

Gemäß dem offengelegten Vorhaben- und Erschließungsplan und dem darauf basierenden offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans sollte das neue Gebäude in einem Abstand von 18 Metern zur nördlichen Fassade des Finanzzentrums als straßenbegleitender Zeilenbau unmittelbar bis an die nördliche Grundstücksgrenze herangeführt werden. Das Gebäude verfügt über eine Tiefe von 17 Metern. Sowohl im Süden als auch im Norden des neu zu errichtenden Gebäudes erfolgt die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge für die Hinterlieger in Form von Durchfahrten. Der Bereich zwischen dem neuen Gebäude und dem Karlsruhospital, der weitestgehend durch eine Tiefgarage unterbaut ist, sollte einer neuen Gestaltung zugeführt werden.

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 17.07.2023 die Aufstellung und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

### **Offenlage des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Der auf dem zuvor erläuterten Vorhaben- und Erschließungsplan basierende vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im August 2023 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Offenlage.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen gingen vor allem Bedenken hinsichtlich der Realisierung der Tiefgarage und der Kubatur bzw. der Setzung des neu geplanten Gebäudes sowie Bedenken zur Sicherstellung der Rettungszuwegung hervor.

Im Baugrund des Vorhabengebietes ist von dem Vorhandensein von Bodendenkmalen auszugehen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Fundstellen der Vorgeschichte, der Römischen Kaiserzeit, des Mittelalters und der Neuzeit bekannt. Das Plangebiet umschreibt den historischen Altortbereich der Stadt Kassel mit dem angrenzenden mittelalterlichen Kloster Ahnaberg (Fst. Kassel 80), der ehemaligen Ahnaberger Bastion, der Stadtmauer und der Festungsanlage Finkenherd. Das Baugrundstück liegt außerdem im Bereich der ehemaligen mittelalterlichen Judengasse, wie ältere Pläne (zuletzt aus dem Jahr 1766) belegen. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich im Untergrund noch Überreste des jüdischen Kulturerbes in Form von Fundamentresten, Brunnen und Siedlungsschichten erhalten haben. Mit der Realisierung einer Tiefgarage könnten die vermuteten Bodendenkmale unwiederbringlich verloren gehen, der Boden würde zudem sämtliche seiner Funktionen einbüßen müssen. Zudem wäre der Stadtraum zwischen dem Finanzzentrum und dem neu zu errichtenden Gebäude von dann zwei nebeneinander liegenden Tiefgarageneinfahrten geprägt, eine solche städtebauliche Situation in der freigehaltenen Blickachse zum Einzelkulturdenkmal des Karlsruhospitals sei nicht angemessen.

Auch eine Heranführung des neuen Gebäudes bis an die nördliche Grundstücksgrenze in Form der Ausbildung einer Grenzbebauung wird mehrfach eine ablehnende Haltung entgegengebracht. Zum einen füge sich eine so lang ausgeprägte Gebäudekubatur nicht in den städtebaulichen Kontext, die Sichtbeziehung zum hinterliegenden Karlsruhospitals würde durch den Neubau weitestgehend verstellt. Zum anderen würden durch eine Grenzbebauung nachbarschützende Belange berührt, vorhandene und grundbuchlich gesicherte Zuwegungen der Feuerwehr und des Rettungswesens könnten in Teilen in der vorliegenden Ausprägung nicht erhalten werden.

### **Änderung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und des hierauf basierenden Bebauungsplans geändert.

Die weitreichendste entwurfsbestimmende Entscheidung stellt der Entschluss dar, künftig von der Realisierung einer Tiefgarage abzusehen. Damit muss, abgesehen von den ohnehin notwendigen Gründungsmaßnahmen für einen Gebäudeneubau, nicht in den vorhandenen Boden eingegriffen werden. Zum Ausschluss, dass sich innerhalb des notwendigen Gründungshorizonts keine Bodendenkmale befinden, wurde das Fachunternehmen Posselt & Zickgraf aus Marburg damit beauftragt, den Baugrund einer Bodenradaruntersuchung zu unterziehen, die Untersuchung fand in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Oberhalb von -2,6 m sind keine historischen Befunde von der ehemaligen Bebauung (Judengasse) nachgewiesen, es handelt sich um einen Auffüllhorizont der entstandenen Brache mit aufgefülltem Trümmerschutt und Ausbau als Kfz-Parkplatz.

Einhergehend mit dem Entschluss auf den Verzicht der Realisierung einer Tiefgarage wurde die Anzahl der Mieteinheiten von vormals 163 auf 134 verringert. Auf der Grundlage dieser deutlichen Verkleinerung des Raumprogramms wird es möglich, das Gebäude in seiner Länge zu reduzieren. In Bezug auf die Setzung des Gebäudes wird an der Positionierung des südlichen Gebäudeabschlusses in einem Abstand von 18 Metern zur nördlichen Fassade des benachbarten Finanzzentrums festgehalten, in dieser Folge kann auf eine Grenzbebauung im Norden verzichtet werden.

Einhergehend mit dem Verzicht auf die Realisierung der Tiefgarage entfällt auch im Süden des neu geplanten Gebäudes die vormals notwendige Tiefgaragenzufahrt. Rettungsfahrzeuge können im Norden und Süden der geplante (verkürzte) straßenbegleitende Bebauung unter Einhaltung der notwendigen Abmessungen der Bewegungsräume die hinterliegenden Gebäude bzw. die bestehenden Rettungswege erreichen.

Mit der Reduktion der Mieteinheiten um rund 18% verringert sich auch der Pkw-Stellplatzbedarf für das Vorhaben. Im Zusammenhang mit der zum 30.09.2023 außer Kraft getretenen Stellplatzsatzung ist die Mobilitätssituation für jedes einzelne Vorhaben individuell zu betrachten und eine für das konkrete Vorhaben individuelle Anzahl notwendiger Stellplätze zu ermitteln. An der Konzeption der Unterbringung eines Fahrrad-Abstellplatzes innerhalb jeder Mieteinheit wird weiterhin festgehalten. Zur Untersuchung des notwendigen Stellplatzbedarfes für Pkw wurden mehrere vergleichbare Objekte im Stadtgebiet (Studierendenwohnheime Studierendenwerk Kassel) hinsichtlich der Anzahl des Wohnplatzangebotes, des Pkw-Stellplatzangebotes und der Auslastung der vorhandenen Pkw-Stellplätze untersucht.

### **Erneute Ämtergespräche**

Im Rahmen einer Kurzpräsentation wurden die Grundzüge der geänderten Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Verzicht auf die Realisierung einer Tiefgarage, der ersten überschlägigen Ermittlung des Pkw-Stellplatzbedarfes auf der Grundlage der Reduktion der Mieteinheiten am 29.11.2023 mit Herrn Stadtbaurat Nolda erörtert. Der Neukonzeption des Vorhabens wurde in seinen Grundzügen zugestimmt. Für den weiteren Verlauf der Abstimmung der Planungsänderung wurde vereinbart, die zu beteiligenden Fachämter einzubinden.

Nach vertiefender Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans wurden unter Federführung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zwei Vor-Ort-Termine zur Erörterung und Abstimmung der geänderten Planung durchgeführt (26.02.2024 – Feuerwehr, Bauaufsicht, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt / 25.03.2024 – Umwelt- und Gartenamt, Untere Naturschutzbehörde).

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Regionalplan Nordhessen

In dem Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ist die Stadt Kassel in der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen und das betroffene Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als „Bestandsfläche Siedlung“ dargestellt.

Bezogen auf das Vorhaben sind insbesondere die für das Oberzentrum Kassel im Kapitel 3.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung, S. 34 ff. formulierten Ziele von Bedeutung.

*Ziel 3 : „Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leer stehender Gebäude im Siedlungszusammenhang (d. h. auf nach § 30 bzw. 34 BauGB bebaubaren Grundstücken) sollen vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ oder „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung“ erfolgen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke sowie Industrie und Gewerbe dürfen nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind.“ (Regionalplan Nordhessen 2009, S. 34)*

Auch die folgende Begründung des aus dem Regionalplan zitierten Ziel 3 begründet die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der regionalen Raumordnung:

*„Das Schließen von Baulücken und das Auffüllen vorhandener Baugebiete sowie die Nutzung leer stehender Bausubstanz hat Vorrang vor der Ausweisung von neuen Baugebieten. Hierzu hat der Gesetzgeber mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 und der Einführung des neuen § 13a BauGB eine deutliche Erleichterung herbeigeführt, die die Innenentwicklung unterstützt. Anstelle der planerischen Ausweisung bzw. Inanspruchnahme neuer Flächen für Wohnen oder Gewerbe sollen bestehende Mängel oder Missstände im Siedlungsbestand behoben werden. Das vorhandene Wohnungsangebot kann z. B. durch Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und Stadt- bzw. Dorferneuerung sowie eine Aktivierung und Nachverdichtung des Bestands in den vorhandenen Siedlungsbereichen erheblich verbessert werden.“ (Regionalplan Nordhessen 2009, S. 35)*

Planerische Konflikte des B-Plans mit den Aussagen des Regionalplans Nordhessen 2009 sind somit nicht erkennbar.

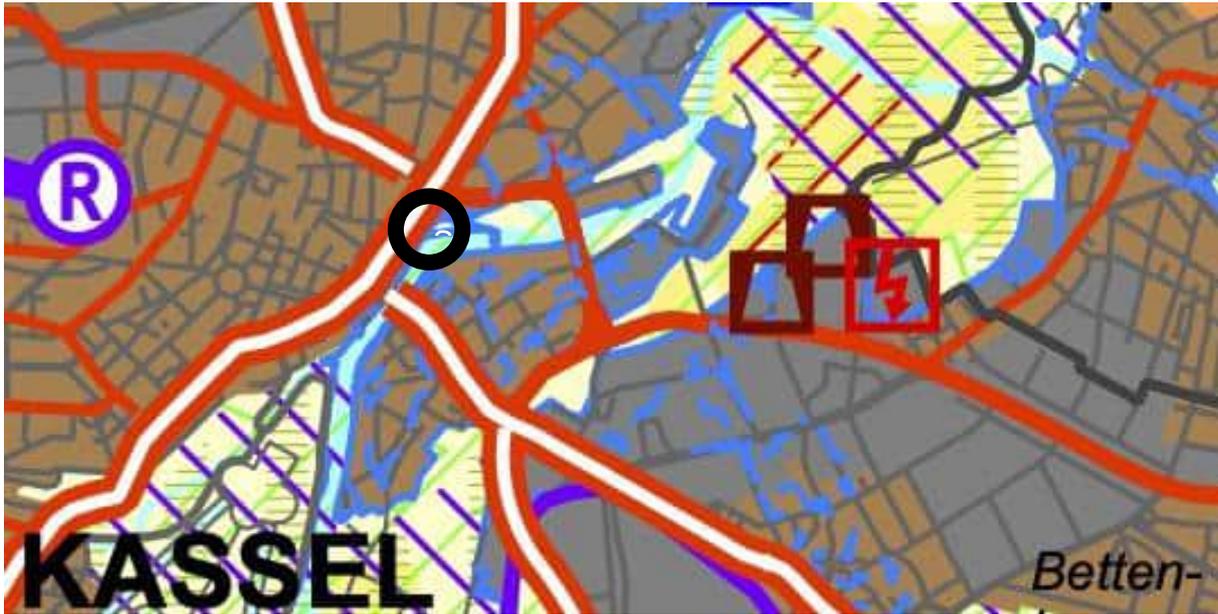


Abb. 5: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009 Blatt Ost – ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ entspricht mit seiner Ausrichtung auf die Weiterentwicklung des bestehenden, städtebaulich integrierten Standortes den Zielen der Regionalplanung.

## 2.2. Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) und Siedlungsrahmenkonzept

Als übergeordnete Planung sind der am 08.08.2009 genehmigte und am 10.20.2016 neubekannt gemachte Flächennutzungsplan (FNP) sowie das Siedlungsrahmenkonzept 2030 (als eigenständiges Konzept am 10.03.2021 beschlossen) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) zu berücksichtigen. Die zutreffenden Inhalte und Aussagen werden im Folgenden erläutert.

### Flächennutzungsplan

Der als unmittelbares städtebauliches Umfeld des Plangebietes zu bewertende Siedlungsbereich wird von der Straße An der Fuldabrücke im Süden, der Weserstraße im Westen und durch den die Schützenstraße begleitenden Grünzug entlang der Ahna im Norden sowie die Fulda im Osten umschlossen. Die Siedlungsflächen werden als Kerngebiet dargestellt. Hierin inbegriffen sind die Flächen des im Süden des Plangebietes des gegenständlichen Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ gelegenen Finanzzentrums sowie die Flächen des im Osten des Vorhabengebietes gelegenen Karlishospitals und die Flächen des Vorhabengebietes selbst.

Der näheren Umgebung des Vorhabengebietes ist der Siedlungsbereich, der durch den Johann-Heugel-Weg, die Wildemannsgasse, den Töpfermarkt und die Artilleriestraße eingeschlossen wird, zuzuordnen.

Auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans lassen sich hierfür von Norden nach Süden folgende Eigenarten der näheren Umgebung feststellen:

Im Nord-Westen des Vorhabengebietes befinden sich eingeschlossen von der Weserstraße, der Zeughausstraße und der Artilleriestraße die Bildungseinrichtungen der Oskar-von-Miller-Schule und

der Max-Eyth-Schule. Die Flächen der beiden Schulen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt.

Im Kreuzungsbereich der Kurt-Schuhmacher-Straße und der Weserstraße (Altmarkt) befindet sich eine auf zwei mächtigen Sockelgeschossen ruhende zehngeschossige Hochhausscheibe mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Die Grundstücksfläche des Hochhausgebäudes ist als Kerngebiete dargestellt. Hieran schließt sich unmittelbar gegenüber des Vorhabengebietes eine traufständig zur Weserstraße ausgerichtete Wohnbebauung (Weserstraße 3 bis 5a) an, der Bereich gehört zum sog. Pferdemarktquartier, dessen Flächen im Flächennutzungsplan zum größten Teil aus Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die südliche der Kurt-Schuhmacher-Straße und An der Fuldabrücke vororteten Flächen der näheren Umgebung des Vorhabengebietes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Bereiche sind dem in der Nachkriegszeit entstandenen sog. Entenanger-Quartier zuzuordnen. Ergänzend ist zu erläutern, dass die gesamte straßenbegleitende Bebauung im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Kurt-Schuhmacher-Straße als Kerngebiete im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Hierdurch werden die Kerngebietsflächen der Unteren Königsstraße mit dem Standort des Finanzzentrums am Altmarkt zumindest räumlich verknüpft. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO **vorwiegend** der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

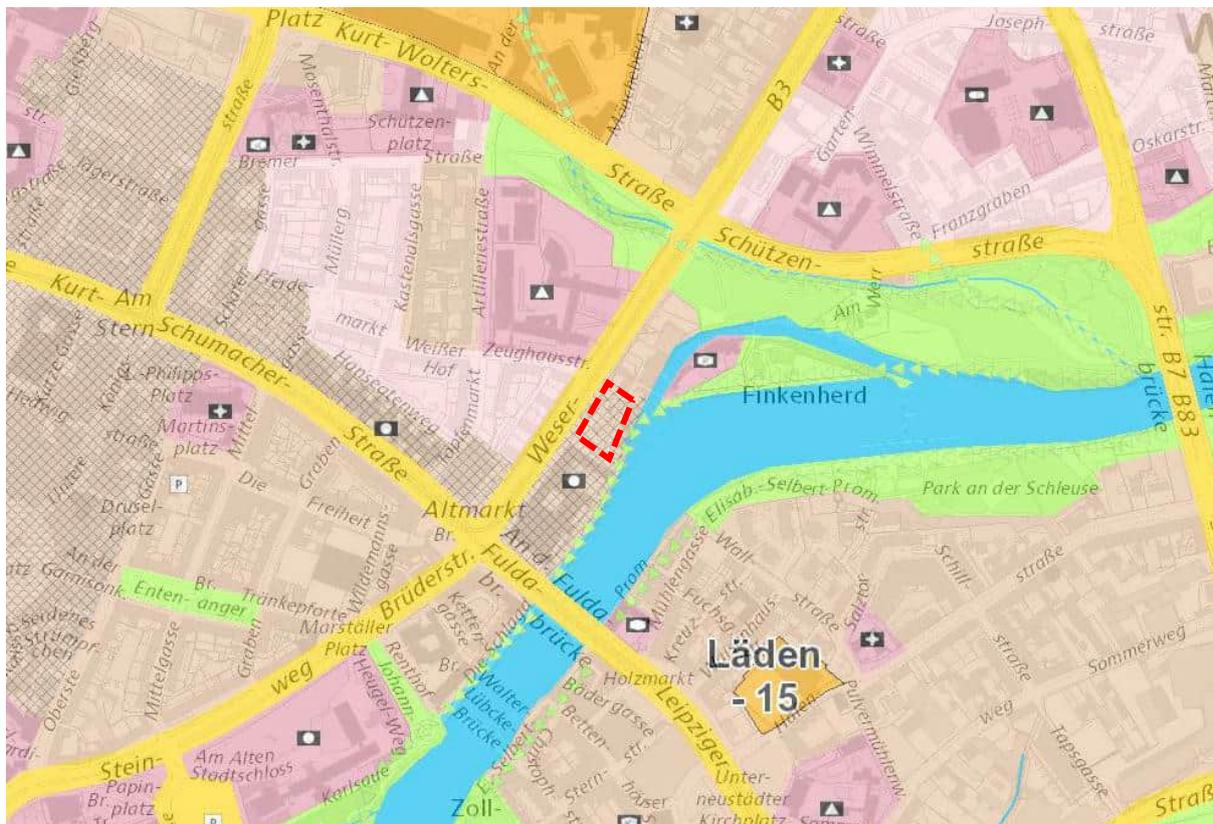


Abb. 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (der Geltungsbereich ist ROT- markiert) | Stadt Kassel

Allenfalls für das Finanzzentrum am Altmarkt kann in Rede gestellt werden, dass es sich um eine zentrale Einrichtung der Verwaltung handelt.

Zwischen der Kreuzung Am Stern und Altmarkt sowie innerhalb des Karlsruhospitals haben sich weder vorwiegend Handelsbetriebe noch zentrale Einrichtungen (mit Ausnahme des Finanzzentrums) angesiedelt.

### **Siedlungsrahmenkonzept des Zweckverbandes Raum Kassel (2030)**

Das Siedlungsrahmenkonzept formuliert die Ziele und Grundsätze der Siedlungsentwicklung für das Verbandsgebiet des Zweckverbandes Raum Kassel. Seit seiner Aufstellung 1994 ist das Siedlungsrahmenkonzept zwischenzeitlich fortgeschrieben und als Siedlungsrahmenkonzept 2030 im März 2021 von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel beschlossen worden.

Das Siedlungsrahmenkonzept macht zur Fläche des Vorhabens keine spezifischen Aussagen. Das Vorhaben entspricht den generellen Intentionen des Siedlungsrahmenkonzeptes mit den Themen: Innen- vor Außenentwicklung mit 3.1.2 angepasster Nachverdichtung sowie 3.4.2 Differenzierung von Bau- und Wohnformen.

### **2.3. Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)**

Der „Landschaftsplan ZRK Kassel 2007“ (nachfolgend Landschaftsplan genannt) trifft keine Schutzgebietseintragungen zum Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Der Landschaftsplan des ZRK basiert auf einer Landschaftserhebung aus den Jahren 1999 / 2000, die in Teilen fortgeschrieben wurde. Er untersucht das Gesamtgebiet des ZRK bezüglich der Realnutzung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tierwelt, Landschaftsbild und Erholung, Mensch sowie Sach- und Kulturgüter. Besonders geschützte und wertvolle Lebensräume werden auf einer separaten Karte abgebildet.

Aus der Gegenüberstellung der realen Nutzungen mit der naturräumlichen Ausstattung und ihrer Wechselwirkung werden Leitbilder bezogen auf die Siedlungs- und Landschaftsräume entwickelt, die wiederum die Basis zur Bewertung möglicher zukünftiger Eingriffe bilden. Im Entwicklungsteil werden Konzeptionen und Maßnahmen zur Erreichung der Leitbilder benannt und mögliche Kompensationen für denkbare Eingriffe entwickelt.

Der Untersuchungsmaßstab der Analyse erfolgt auf der Ebene der 1:15.000 Karte. Damit sind für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans aufgrund des gegebenen Flächenumfangs nur generalisierte Aussagen möglich. Die Karten sind auf der Internetseite des Zweckverbandes Raum Kassel einsehbar (<https://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/landschaftsplan.html>).

In der Karte 1 „Realnutzung“ wird die Fläche vom heutigen Finanzzentrum bis einschließlich des Karlsruhospitals sowie die Halbinsel Finkenherd als Fläche für „Öffentliche Gebäude und große private Verwaltungen“ kartiert. Nördlich schließt sich eine „Gewerbe – und Industriefläche“ sowie eine Parkanlage Finkenherd Bleichwiese an. Die fast an das Plangebiet angrenzende Fulda wird als „Wasserfläche ingenieurbiologisch“ gekennzeichnet.

Auf Karte 2 „Kulturlandschaft Naturschutz“ werden Überschwemmungsgebiete im Bereich des heutigen Finanzamtes und der Halbinsel Finkenherd dargestellt. Die Fläche des Vorhabengebietes wird als bebaute Fläche dargestellt.

Karte 3 „Erholung Freizeit und Landschaftsbild“ stellt entlang des Fuldaufers Hauptwanderwege und Radwege dar, die dem heutigen Verlauf entsprechen. Die Vogtsche Mühle wird als das „Landschaftsbild prägender Baukörper“ dargestellt. Die Fläche des Vorhabengebietes wird als bebaute und als Landschaftsbild prägende Fläche dargestellt.

Karte 4 „Maßnahmen“ stellt das Fuldaufer auf beiden Seiten als Flächen mit Regelungen und Maßnahmen sowie die Fulda und den Bereich der Halbinsel Finkenherd als Funktionsfläche Klima dar. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans ist davon nicht betroffen. Längs der Weserstraße ist eine Baumreihe als geplante Nutzung und Maßnahme dargestellt, die zum Teil bereits umgesetzt wurde. Die gesamte Fläche zwischen den Fuldabrücken und dem Hafen wird als das Landschaftsbild prägend bewertet, inklusive der Flächen der Kläranlage.

Das Signet 10372 / S verweist auf eine mögliche Maßnahme:

*„Weiterentwicklung der Fuldaufersonen zwischen Drahtbrücke und Hafenbrücke als zentraler städtischer Freiraum am Fluss.*

- Herstellung beidseitig durchgehender Uferwege mit
- Anschluss an die Erschließungsstruktur der angrenzenden Siedlungsgebiete
- Gestalterische Aufwertung des zentralen Abschnitts im Bereich der Schlagd
- Herstellung von kleinen Plätzen mit Aufenthaltsfunktion und -qualität an verschiedenen Stellen.“ (Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel 2007, S. 594)

Karte 5 „Kompensationsbereiche“ stellt die Fulda als wertvolles Biotop mit hoher Bedeutung, dar. Der Geltungsbereich des B-Plans wird als baulich geprägte Fläche dargestellt.

Karte 6 „Konflikte“ ist auf der Internetseite des ZRK nicht vorhanden.

Karte 7 „Leitbild“ ordnet die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans dem Raum 116 „Innenstadt mit Randlagen“ zu, Teile des Finkenherdparks dem Raum 83 Unterneustadt Hafen.

Die Raumkategorie 116 „Innenstadt mit Randlage“ wird wie folgt charakterisiert:

*„Durch sehr hohe Bau- und Nutzungsdichte und eine Mischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägter zentraler Bereich der Stadt mit lokalen bis überregionalen Zentrumsfunktionen.*

*Die Raumkategorie 116 verfügt zusammenfassend über folgende Charakteristika:*

- Hoher Versiegelungsgrad
- Überwärmungsgebiet
- Begrünte Plätze, Quartiers-, Stadt- und Spielplätze als siedlungsbezogene Freiräume
- Schöne Aussicht und Weinberg als exponiert gelegene öffentliche Freifläche
- Randstraßen mit hoher Verkehrsbelastung mit entsprechenden bioklimatischen Belastungen.“ (Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel 2007, S. 17)

Als Konflikte für die Raumkategorie 116 werden benannt:

- ein hoher Versiegelungsgrad von über 60% (S.368)
- durch Lärm- und Schadstoffemissionen belastete Zonen an Hauptverkehrsstraßen

(Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel 2007, S. 375)

Als Leitbild / Ziel wird unter anderem formuliert:

- *„Ergänzende Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen mildern bestehende bioklimatische Belastungen.*
- *Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen/ mildern Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.*
- *Schutz von Boden, Grundwasser*
- *Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert. Die Querbarkeit der Randstraßen für Fußgänger wird verbessert.“*

(Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel 2007, S. 484)

Für die Fläche des Vorhabengebietes werden im Landschaftsplan die folgenden Maßnahmen vorgeschlagen:

- Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung)
- begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung

Konflikte mit den Aussagen des Landschaftsplans bezogen auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans sind nicht erkennbar. Die in Karte 4 Signet 10372 / S (Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, S. 594) dargestellten Maßnahmen zur Vernetzung und Aufwertung des Fuß- und Radwegesystems können mit dem Vorhaben im Wesentlichen umgesetzt werden.

#### **2.4. Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Region Kassel 2013 und Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030**

##### **Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2013**

Der Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel 2013 trifft aufgrund der maßstäblichen Betrachtung keine spezifischen Aussagen zur Fläche des Vorhabens. Bezogen auf die Ziele des Modal-Split wird für den Zeithorizont bis 2030 als Ziel genannt, den Radverkehrsanteil auf 11% bis 14% zu erhöhen, ausgehend vom Istwert von 7% in 2008 (vgl. Abbildung 19 VEP Kassel 2013, S. 33). *„Die weitere Ausbreitung von E-Bikes und Pedelecs, die derzeit einen regelrechten Marktboom erleben, lassen auch für die Region Kassel weiter steigende Radverkehrsanteile erwarten. Zusammen mit einer Infrastrukturverbesserung und einem verbesserten Fahrradklima lässt sich so der Radverkehr (auf ca. 8 - 11 % in den Verbandskommunen und ca. 11 - 14 % in der Stadt Kassel) mehr als verdoppeln“* (VEP Region Kassel 2013, S. 34). Die unter Kapitel 4.3 „Handlungsfeld 3: Regionaler Radverkehr“ dargestellten Maßnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf überörtliche Radanbindungen und allgemeine Anforderungen an eine gute Radinfrastruktur und weisen für das Plangebiet keine spezifischen Maßnahmen aus.

##### **Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030**

Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 wurde im Jahr 2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und formuliert die wesentlichen Ziele und Maßnahmen bezogen auf die verschiedenen Verkehrsarten bis zum Jahr 2030.

Als Maßnahmen für den PKW-Verkehr werden im engeren Bezugsfeld des Vorhabens der Umbau der Kreuzung Altmarkt und die Optimierung des Knotens Kurt Wolters Straße / Weserstraße (Katzensprung) als Maßnahmen zur Optimierung und Beschleunigung des Verkehrs genannt (VEP Stadt Kassel 2030, S. 76, 102, 106). Diese Maßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

Bezogen auf den Radverkehr wird analog zum VEP Region Kassel 2013 eine Erhöhung des Modal-Split auf 11% – 14% angestrebt (VEP Stadt Kassel 2030, S. 72). Es wird allerdings ein großer Nachholbedarf bezogen auf die Infrastruktur, den Komfort sowie die Sicherheit des Radverkehrs konstatiert. Insofern bündeln sich die geplanten Maßnahmen auf diese Defizitbereiche. Konkrete Anforderungen für den Standort des Vorhabens werden in den aufgeführten Maßnahmen nicht benannt.

Das Handlungsfeld A beschreibt den Fußverkehr und den öffentlichen Raum. Dort haben die Verbesserung und Herstellung von Querungshilfen an Hauptverkehrsstraßen sowie die Herstellung eines barrierefreien Wegenetzes eine hohe Priorität. Eine hohe bis mittlere Priorität haben fußverkehrsfreundliche Straßenräume bzw. attraktive öffentliche Räume (VEP Kassel 2030, S. 59). Dies betrifft die Weserstraße, da die hierzu passende Maßnahme im Maßnahmenkatalog auf Seite 1, unter A1 „Querungshilfen an Hauptverkehrsstraßen“, die Weserstraße Höhe Zeughausstraße auflistet und somit an dieser Stelle eine Querungshilfe für notwendig erachtet.

Das Handlungsfeld D beschreibt den Kfz-Verkehr. Darunter fällt die Maßnahme D5 mit dem Titel Ausbau des Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems. Ziel ist es, die Verkehrsregelungen miteinander zu koordinieren und anzupassen, damit eine Verbesserung des Verkehrsflusses an Knoten entsteht und somit die Effizienz des vorhandenen Systems verbessert wird. Dabei sollen die Halte des MIV an Lichtsignalanlagen um 20 % reduziert werden. (VEP Kassel 2030, S. 114) Hiervon ist ebenfalls die Weserstraße betroffen. Der Maßnahmenkatalog legt auf Seite 14 für die Weserstraße diese dynamische Netzsteuerung zur Vermeidung von Rückstau mit einer hohen Priorität fest um den „Ausbau des Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)“ umzusetzen.

## **2.5. Klimafunktionskarte (2019) Zweckverband Raum Kassel – Fortschreibung Klimaanalyse (2019)**

In der Klimafunktionskarte 2019 des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Fläche des Vorhabengebietes mit der klimaökologischen Wertigkeit „moderate Überwärmung bis starke Überwärmung“ zugeordnet. Diese Einstufung bedeutet gem. Orientierung nach dem Verein Deutscher Ingenieure e. V. (VDI) Klimaeigenschaft: Stadtklima (dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen, Belüftungsdefizit).

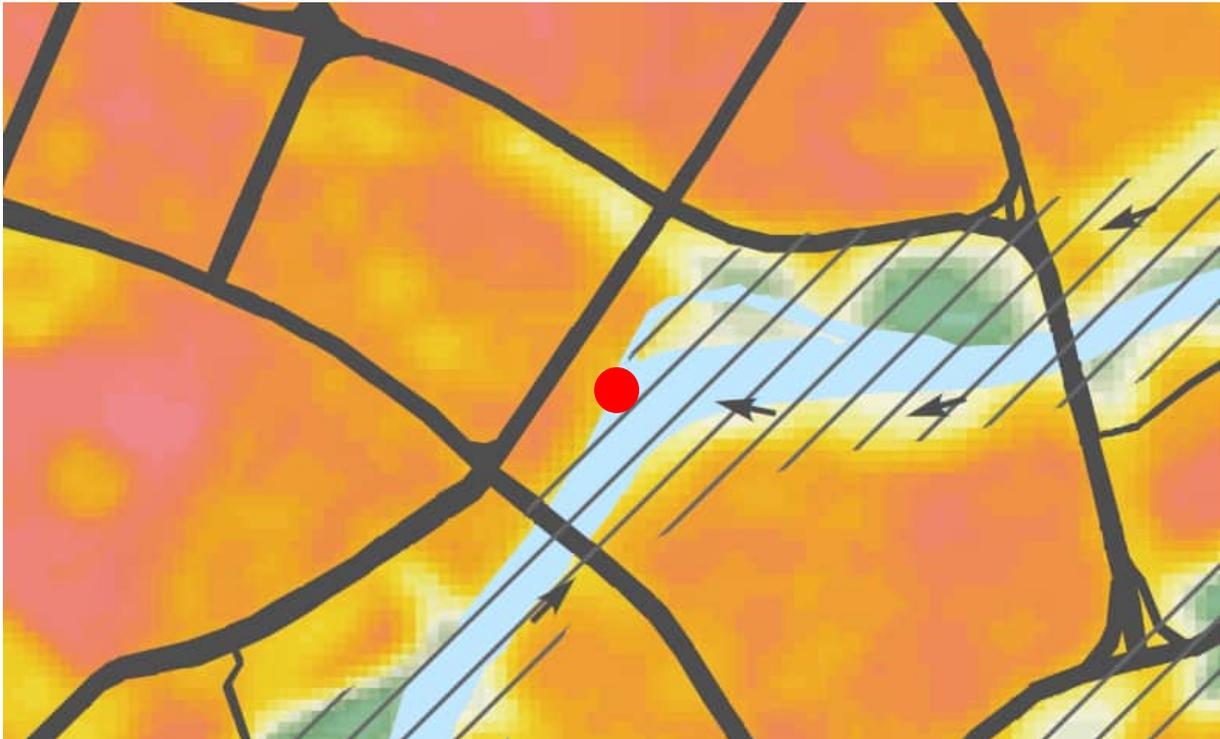


Abb. 7: Ausschnitt Klimafunktionskarte 2019 (aus Klimaanalyse) Teilbereich West – ohne Maßstab

Gem. der zugehörigen Planungshinweiskarte 2019 ist das Plangebiet als „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ einzuordnen. Zu dieser Einordnung bestehen die folgenden Planungshinweise:

*„Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung. Bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten (Schraffur und Pfeilsymbolik beachten) und sicherstellen, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen.“*

*Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein Vegetationsanteil beachten und Siedlungsränder offenhalten; Vernetzungspotentiale der Ausgleichsräume durch vertiefende Stadtklimabetrachtung prüfen.“*

Ergänzend zu den bereits genannten Hinweisen des Stadtklimas wird für Bereiche der starken Überwärmung (Innenstadtklima) der Planungshinweis des Vorrangs für emissionsarme Energieversorgungen (Klimafunktionsanalyse Zweckverband Raum Kassel 2019, S. 38) formuliert.

Die Fläche des Vorhabengebietes liegt unmittelbar an einer Luftleitbahn, welche durch den Flussverlauf der Fulda entstanden ist. Von ihr geht ein bodennaher Luftmassentransport aus.



Abb. 8: Ausschnitt Planungshinweiskarte 2019 (aus Klimaanalyse) – ohne Maßstab

## 2.6. Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu z.B. auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Diese Aspekte werden- soweit sie im Bebauungsplan geregelt werden können - berücksichtigt.

### **Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates**

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es, frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.: *„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.*

*Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadt.“*

#### Klimaschutzziele

Die Stadt Kassel hat sich zudem 2019 zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu werden. Hierzu wurde ein Klimaschutzrat als beratendes Gremium einberufen, um in verschiedenen Themenbereichen zielführende Maßnahmen zu entwickeln. Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft.

Im Interesse des Klimaschutzes und für die Einsparung von Energie sollen im Plangebiet die Potenziale für ein umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen und Wohnen und eine ressourcenschonende Energieversorgung genutzt werden. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass für das Vorhaben gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 (101.18.1379) ein energetischer Standard umzusetzen, der eine CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudeversorgung für Strom und Wärme spätestens ab 2030 ermöglicht. In Summe soll das Vorhaben die Vorgaben des energetischen Standards eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen. Zudem ist der Ausschluss von Brennstoffen aus fossilen Quellen (im besonderen Kohlen, Koks, Torfe, Brennstoffe aus Mineralölprodukten, Erdgas) als Endenergieträger zur Bereitstellung von Heizwärme im Durchführungsvertrag geregelt. Das neue Gebäude soll, wie das Karlsruhospital künftig auch, an das Fernwärmenetz angebunden werden.

## **2.7. Bestehendes Planungsrecht**

Wie zuvor dargelegt, stellt der wirksame Flächennutzungsplan die Flächen des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans als Kerngebiet dar. Die nördlich angrenzenden Bereiche über die Weserstraße hinweg sind im Bebauungsplan Nr. 1 „Mitte“ vom 25.10.1985 als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche.

Das Vorhabengebiet befindet sich in vollem Umfang innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“, dessen Aufstellung (im Zusammenhang mit der Errichtung des Finanzzentrums am Altmarkt) am 11.10.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Verfahren wurde bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2005 durchgeführt, die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.07.2005 bis einschließlich 12.08.2005. Auf dieser Grundlage wurde Baurecht nach § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“ für das heutige Finanzamt Kassel I und den Umbau/die Aufstockung des Karlsruhospitals erteilt. Das Bauleitplanverfahren wurde seit dieser Zeit nicht weiterverfolgt. Der Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ ist damit bis heute nicht rechtskräftig geworden. Gleichwohl bringen die darin enthaltenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die damaligen Grundzüge einer angestrebten städtebaulichen Entwicklung für das gegenständliche Vorhabengebiet zum Ausdruck. Nachfolgend werden daher die für die gegenständliche Planung relevanten Aussagen aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ zusammenfassend dargelegt.

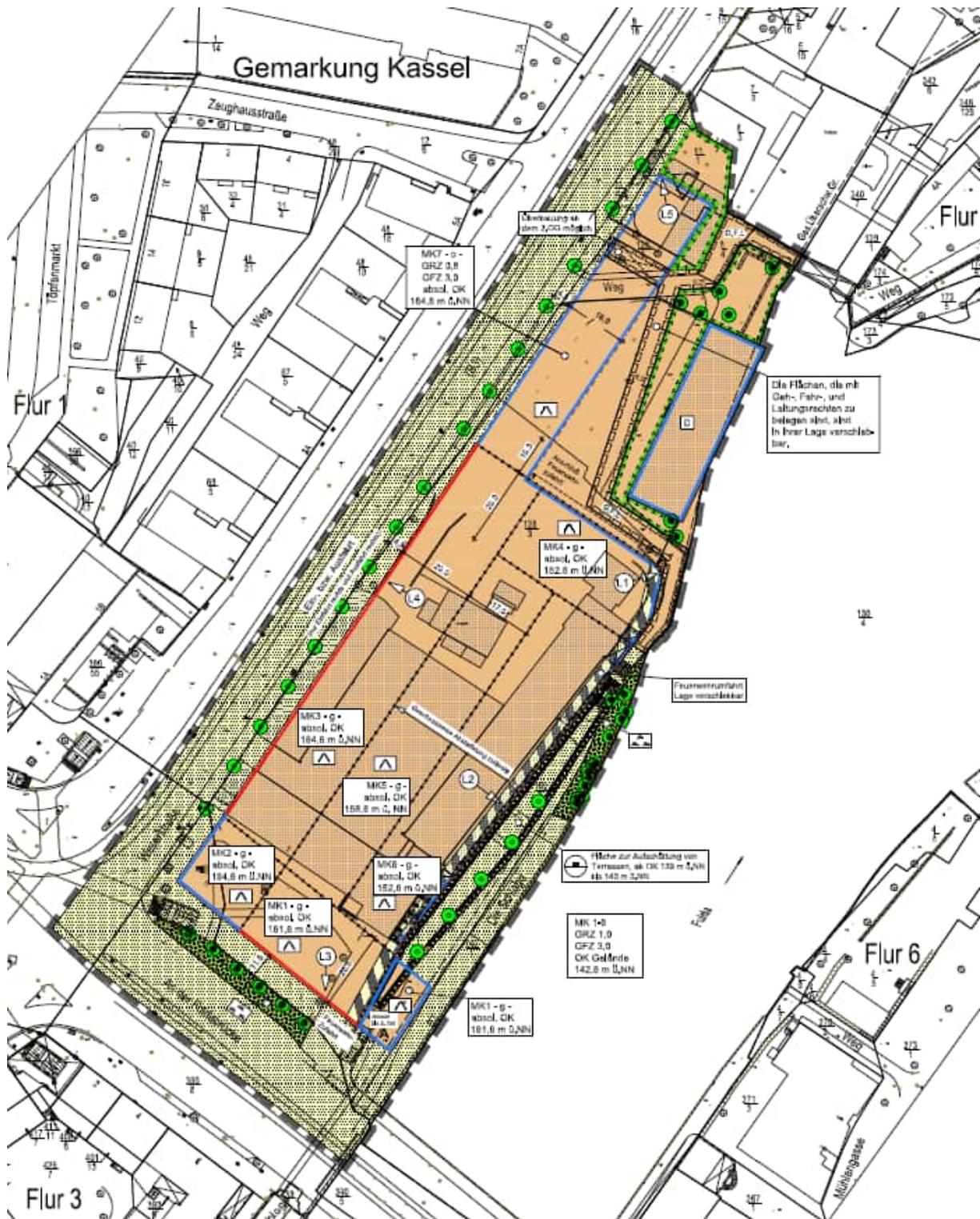


Abb. 9: Zeichnerische Darstellung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 1/10

Der Geltungsbereich des Entwurfes des Bebauungsplans umfasst neben den Flächen des heutigen Finanzzentrums auch Flächen des öffentlichen Straßenraums der Weserstraße sowie im nördlichen Anschluss an das Finanzzentrum das gegenständliche Vorhabengebiet in vollem Umfang, das Karlsruhospital nebst dazugehörigen Grundstücksfreiflächen sowie im nördlichen Abschluss die Flächen der ehemaligen Tankstelle (die einer gastronomischen Nutzung zugeführt wurde).

Begleitend zur Weserstraße wird zeichnerisch die Anpflanzung von 17 Bäumen festgesetzt. Neun der 17 Bäume sind vor der straßenbegleitenden Fassade des Finanzzentrums in einem gleichmäßigen Raster als Reihung platziert. Im Abgleich mit der heutigen Situation ist festzustellen, dass diese neun Bäume konform zu den zeichnerischen Festsetzungen gepflanzt wurden. Nach den neun Bäumen ergibt sich eine größere Lücke. Wie aus der gebauten Realität zu beurteilen, dient dieser Bruch im Raster der Organisation der Tiefgarageneinfahrt im Norden des Finanzzentrums. Im Anschluss an die heutige Tiefgaganzufahrt werden in nördlicher Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumreihe für Bäume in einem gleichmäßigen Raster als anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Hierauf folgt der zweite Bruch im Raster zur Ermöglichung einer zweiten Zufahrt auf die Bauflächen (Feuerwehruzufahrt im Norden), den nördlichen Abschluss der Baumreihe bilden dann die restlichen drei zum Anpflanzen festgesetzten Bäume.

Die unter der Ordnungsnummer 7.4 getroffene textliche Festsetzung zu den vorzunehmenden Baumpflanzungen lautet: *„Im Gehwegsbereich der Weserstraße sind 17 große schmalkronige Straßenbäume, und An der Fuldabrücke ein großkroniger Laubbaum als Straßenbaum, zu pflanzen. Sie sind in ihrer Lage in der Reihe verschiebbar.“*

Im Abgleich mit der heutigen Situation ist festzustellen, dass neben den oben genannten neun Bäumen unmittelbar vor dem Finanzzentrum lediglich vier weitere Bäume gepflanzt wurden. Damit wurden nur 13 der geplanten 17 Bäume straßenbegleitend angepflanzt. Von der sehr offen formulierten Öffnungsklausel einer möglichen Verschiebung der anzupflanzenden Bäume „in ihrer Lage in der Reihe“ wurde Gebrauch gemacht.

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als MK (Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sowie Baulinien begrenzt. Die Bauflächen des heutigen Finanzzentrums sind in unterschiedliche Nutzungsbereiche unterteilt, dies dient der differenzierten Festsetzung der zulässigen absoluten Oberkanten der baulichen Anlagen, um eine Höhenstaffelung des Gebäudekomplexes des Finanzzentrums planungsrechtlich zu sichern.

Um eine straßenbegleitende Bebauung durch das Finanzzentrum entlang der Weserstraße zu sichern, wird das Baufeld MK3 im Westen zur Weserstraße hin durch eine Baulinie begrenzt, innerhalb des MK3 ist zudem eine geschlossene Bebauung herzustellen. Als absolute Oberkante der straßenbegleitenden Bebauung zur Weserstraße wird die Höhe von 164,6 m ü.NN festgesetzt.

Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das MK3 wird das Baufeld MK7 zeichnerisch durch die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt. Auch für dieses Baufeld ist konform zu Höhenfestsetzung der zur Weserstraße hin straßenbegleitenden Bebauung des Finanzzentrums eine absolute OK von 164,6 m ü.NN bestimmt. Die zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch textliche Festsetzungen ergänzt. Zur Festsetzung der max. Gebäudehöhen ist hier die textliche Festsetzung mit der Ordnungsnummer 3.1 von Relevanz: *„Die max. Gebäudehöhen sind im Plan als Höhen über NN festgesetzt. Dachaufbauten für technische Anlagen sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 3 m in einem Abstand von mindestens 3 m zu straßen- und grenzseitigen Gebäudekanten. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Höhe durch Anlagen zur*

*Gewinnung von Solarenergie entsprechend Pkt. 10.2 „Dächer“ zugelassen.“* Im Rahmen der Realisierung des Finanzzentrums wurde auf dem zur Weserstraße hin orientierten Gebäuderiegel von der möglichen Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch technische Aufbauten Gebrauch gemacht, der Entwurf des Bebauungsplans ermöglicht dies auch für eine potentielle weiterführende straßenbegleitende Bebauung in Richtung Norden in den gleichen Dimensionierungen.

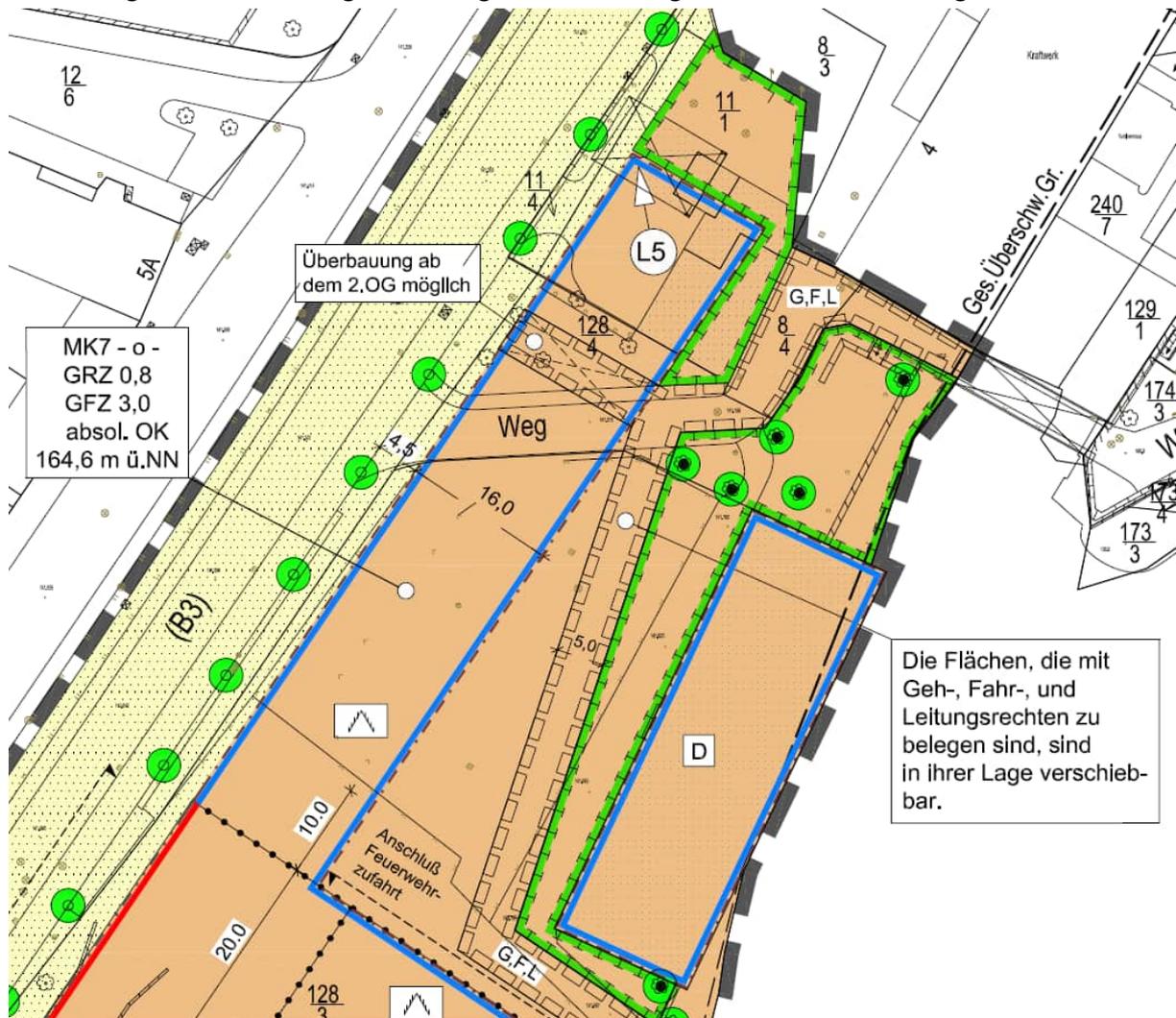


Abb. 10: Planausschnitt zeichnerische Darstellung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. I/10

Die zuvor dargestellte Abbildung zeigt einen Planausschnitt aus dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ mit Fokus auf den Bereich des gegenständlichen Vorhabengebietes. Das Gebäude des Karlsruhospitals ist durch die zeichnerische Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt durch Baugrenzen, die sich sehr eng am Gebäudebestand orientieren, in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Die innerhalb des Gebäudes des Karlsruhospitals bzw. innerhalb der vorgenommenen Aufstockung durch die beiden aufgesetzten Staffelgeschosse geschaffenen Wohnungen werden gem. des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO mit der textlichen Festsetzung mit der Ordnungsnummer 2.1.2 wie folgt planungsrechtlich gesichert: „Im MK 7 sind Wohnungen im modernisierten Gebäude des Karlsruhospitals zulässig.“

Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans wäre es wie bereits erläutert möglich, im nördlichen Anschluss an das Finanzzentrum eine die Weserstraße begleitende Bebauung mit einer absoluten OK von 164,6 m ü.NN zu errichten. Eine dem Karlsruhospital (in mehr als seiner vollen Länge) vorgelagerte straßenbegleitende Bebauung wird durch die zeichnerische Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (begrenzt durch Baugrenzen) mit einer Tiefe von 16 Metern planungsrechtlich gesichert. Die Baufläche MK7 (innerhalb der Fläche sich das Vorhabengebiet befindet) wäre gemäß den Festsetzungen mit Gebäuden mit einer Länge bis zu 50 Metern (offene Bauweise) sowie einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 3,0 bebaubar. Durch die textliche Festsetzung mit der Ordnungsnummer 3.4 wird zudem ein mögliches unmittelbares Anbauen an das Finanzzentrum zur Weiterführung einer straßenbegleitenden Bebauung in Richtung Norden wie folgt planungsrechtlich gesichert: *„Im MK7 ist seitliches Anbauen an MK3 zulässig“*. De facto ergäbe sich auf dieser Grundlage die Möglichkeit der Realisierung einer rund 170 Meter langen (inkl. der bereits vorhandenen Gebäudelänge des Finanzzentrums) und sieben Geschosse hohen geschlossenen Gebäudezeile entlang der Weserstraße. Innerhalb des MK7 sind mit einer Anbindung an die Weserstraße im Norden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zeichnerisch festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung mit der Ordnungsnummer 8.1 wird bestimmt, dass diese in ihrer Lage verschiebbar sind.

Zusammenfassende Betrachtung für die Festlegungen des Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ für das gegenständliche Vorhabengebiet:

Der nicht zur Rechtskraft geführte Bebauungsplan setzt über die gesamte Länge entlang der Weserstraße eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 16 Metern fest. Das Finanzzentrum könnte unmittelbar angebaut werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind durch die Festsetzung der offenen Bauweise Gebäudekörper mit einer Länge von bis zu 50 Metern zulässig, eine Notwendigkeit bzw. ein sich aus der Planung ausdrückender Wille zur Freihaltung von Sichtachsen zum Karlsruhospital ist nicht erkennbar. Die zeichnerisch vorgenommene Setzung der straßenbegleitenden anzupflanzenden Baumreihe ist nicht bindend, gleiches gilt für die zeichnerische Festsetzung zur Positionierung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit (nicht für die Hinterlieger) belegt sind. Der Verlauf von Radwegebeziehungen inklusive hierfür vorzuhaltender Mindestbreiten ist weder zeichnerisch noch textlich festgesetzt.

## **2.8. Entwicklungsperspektive Weserstraße**

Neben dem nicht zur Rechtskraft geführten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ aus dem Jahr 2005 existiert mit der „Entwicklungsperspektive Weserstraße“ ein weiteres städtebauliches teilräumliches Entwicklungskonzept aus der jüngsten Vergangenheit, in dem die verfolgten Grundprinzipien einer künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zwischen den Kreuzungsbereichen Altmarkt und Katzensprung linksseitig der Weserstraße aufgezeigt werden (vgl. nachfolgend Abbildung). Mit der „Entwicklungsperspektive Weserstraße“ wird eine städtebauliche Nachverdichtung des auf den Flächen des gegenständlichen Vorhabengebietes und der näheren Umgebung angestoßen. Durch eine straßenbegleitende Randbebauung wird der breite Straßenquerschnitt der Weserstraße adäquat gefasst und städtebaulich weiterentwickelt. Die weitgehend durchgängige in einer Flucht stehende Bebauung wird bewusst an zentralen Stellen unterbrochen, so dass wichtige Wege- und Blickbeziehungen ermöglicht werden.

Innerhalb der Flächen des Vorhabengebietes und daran nördlich angrenzend sieht die „Entwicklungsperspektive Weserstraße“ den Neubau eines sechsgeschossigen Gebäudes zur Fassung

des Straßenraums mit einer Länge von rund 80 m vor. Der Vorhaben- und Erschließungsplan der gegenständlichen Planung greift die städtebaulichen Ziele der „Entwicklungsperspektive Weserstraße“ auf. Jedoch sieht das städtebauliche Konzept eine straßenbegleitende Bebauung vor, die in ihrer Längenabwicklung die Maßstäblichkeit des dahinterliegenden Karlshospitals aufgreift. Die in der Entwicklungsperspektive zu sichernde Wegebeziehung im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes wird in das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans ebenfalls übernommen, diese bleibt jedoch frei von Überbauung, auch von Norden soll künftig der Blick auf das hinterliegende Karlshospital mit Umsetzung des Vorhabens gewahrt bleiben.



Entwicklungsperspektive Weserstraße

Kassel documenta Stadt

Abb. 11: Entwicklungsperspektive Weserstraße der Stadt Kassel

## 2.9. Geltende Satzungen

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ sind darüber hinaus rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung vor allem aber auch in nachfolgenden Genehmigungsverfahren grundsätzlich zu berücksichtigen sind.

### Abwassersatzung

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die Satzung über die „Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung)“ vom 26.11.2018 in der Fassung der ersten Änderung vom 04.11.2019. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet. Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen. Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

### Baumschutzsatzung

Die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ vom 11.12.2017 regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

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

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Ein Eingriff in einen geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung. Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme zur Umsetzung der in § 1 der „Baumschutzsatzung“ Ziele dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ befinden sich Bäume, die unter die aufgeführten Bedingungen fallen.

## 2.10. Schutzgebiete

### Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura2000-Gebiete

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura 2000 Gebieten.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer aufgrund des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhaltenen Zone. Aus dem Hochwasserrisikomanagement Viewer des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) konnte im Vorfeld der Planung auch keine zu beachtende Belange abgeleitet werden.

## 3. Bestandssituation

### 3.1. Stadträumliche Einbindung

Das Vorhaben zur Realisierung einer Unterkunft für Auszubildende soll auf einer in der Kriegs- und Nachkriegszeit entstandenen Brache realisiert werden. Die ursprüngliche Bebauung wurde im 2. Weltkrieg weitgehend zerstört. Die gesamte Fläche zwischen Altmarkt und Katzensprung wurde verkehrlich im Sinne des Leitbildes der autogerechten Stadt der Nachkriegszeit neu geordnet und die Weserstraße, als neue wichtige Verkehrsachse nach Nordosten, direkt an den Innenstadtring angeschlossen. Die Altmarktkreuzung galt zu ihrer Entstehungszeit als modellhaft und als modernste Kreuzung in Deutschland (vgl. Planzeichnungen – nachfolgende Abbildungen - Überlagerung der Baustruktur vor dem 2. Weltkrieg und der Neuplanung der Verkehrsstraßen nach dem Krieg, in: Kassel Wirtschaft, Verkehr Versorgung, Magistrat der Stadt Kassel, 1966).

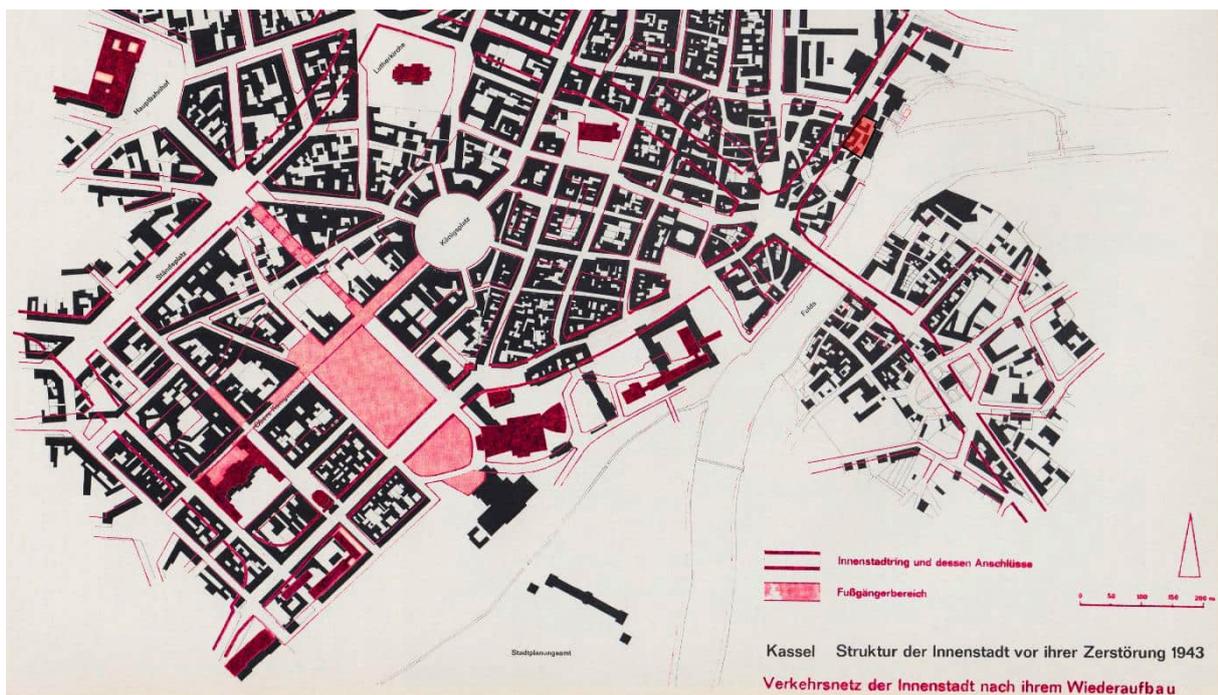


Abb. 12: Überlagerung Gebäudebestand von 1943 und Verkehrsplanung nach dem Wiederaufbau (Überblick) aus: Kassel Wirtschaft Verkehr Versorgung, Magistrat der Stadt Kassel 1966, S.109

Im Rahmen des Wiederaufbaus wurde die ursprüngliche Baustruktur im städtebaulichen Umfeld des Planvorhabens völlig überformt. In der Folge wurde 1957 am Altmarkt das Polizeipräsidium der Stadt Kassel neu errichtet, welches wiederum im Jahr 2005 abgerissen und durch den Neubau des Finanzzentrums ersetzt wurde. Im Rahmen dieser Bebauung wurde auch das Karlsruhospital als Einzeldenkmal ab 2006 restauriert und oberhalb des erhaltenen historischen Bestandes mit einer zweigeschossigen Büro- und Wohnnutzungen (Staffelgeschosse) ergänzt.



Abb. 13: Überlagerung Gebäudebestand von 1943 und Verkehrsplanung nach dem Wiederaufbau (Ausschnitt)

aus: Kassel Wirtschaft, Verkehr Versorgung, Magistrat der Stadt Kassel 1966, S. 99 u. 109

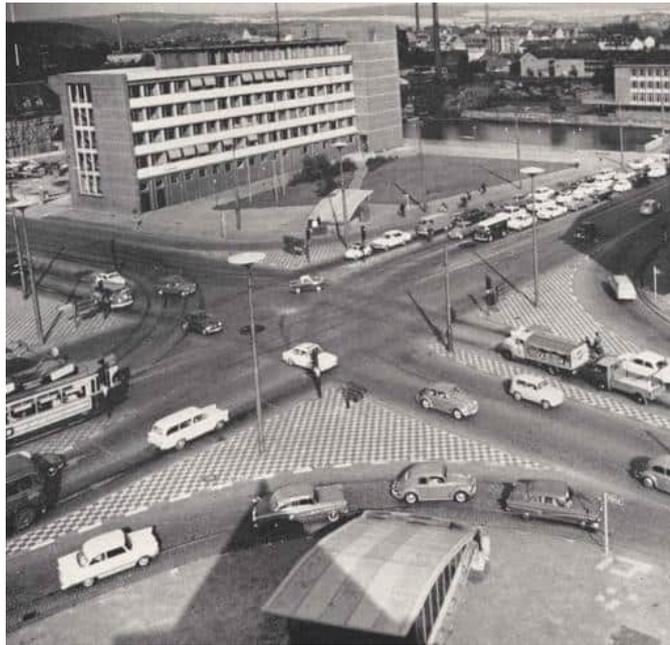


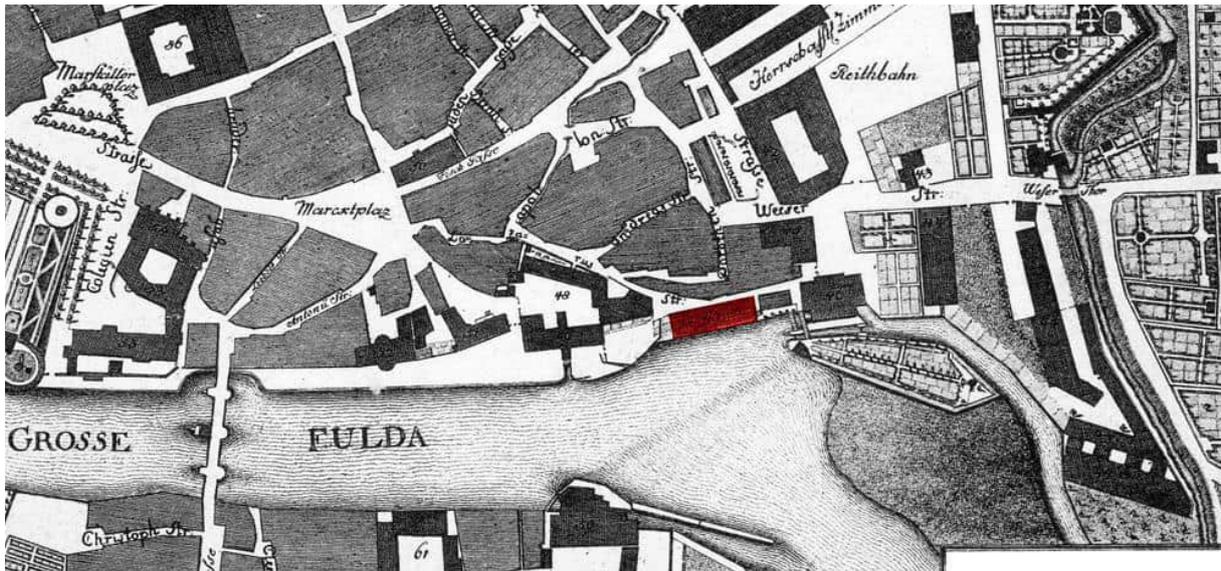
Abb. 14: Kreuzung Altmarkt mit Polizeipräsidium

Die an das Vorhaben angrenzenden Quartiere und Nutzungen sind im Wesentlichen in der Phase der Wiederaufbauzeit der 1950er und 1960er Jahre entstanden (Quartiere Entenanger und Pferdemarkt) und durch einen hohen Anteil von Wohnen (Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete mit einem nur geringen Besatz an Gewerbe und Dienstleistungen) sowie sozialer Infrastruktur (Schulzentrum) geprägt.

Mit der Entscheidung in den späten 1970er Jahren die Universität Kassel (damals Gesamthochschule Kassel) auf dem ehemaligen Henschel Werksgelände am Holländischen Platz zu entwickeln, sind wichtige Impulse für die Stadtentwicklung in Kassel insgesamt, speziell aber auch für das engere und weitere Umfeld des Vorhabens, ausgegangen. Dieser positiven Entwicklung ist auch die Wiedergründung der Unterneustadt ab 1997 auf der anderen Fuldaseite zuzurechnen. Das unmittelbar angrenzende Wohnquartier Wesertor wurde 2008 in das Städtebauförderprogramm ehemals „Soziale Stadt“ nun „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen. Das Quartier Pferdemarkt, auf der dem Vorhaben gegenüberliegenden Straßenseite, ist im Jahr 2019 ebenfalls bis 2024 in die Förderkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ aufgenommen worden.

### 3.2. Historie und Denkmalschutz

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ war vor dem 2. Weltkrieg weitgehend sehr eng bebaut. Das aus der Vorkriegszeit erhaltene Karlishospital (das sich unmittelbar im Osten an den Geltungsbereich anschließt) wurde stadtseitig vormals über eine schmale Gasse erschlossen. Mit dem Wiederaufbau der Nachkriegszeit wurde, die bis 1943 bestehende Stadtstruktur vollständig überformt. Heute sind nur noch wenige Gebäude aus der Vorkriegszeit im städtebaulichen Kontext des Vorhabengebietes erhalten.



Lageplan 1781, das Zuchthaus ist rot markiert;  
Stadtplan von F. W. Selig, Stich von G. W. Weise (Ausschnitt)  
(HOLTMEYER, Tafel 15)

Abb. 15: Lageplan Karlishospital 1781 nach ([www.presche-chr.de/christian/karlishospital\\_Geschichte\\_II.pdf](http://www.presche-chr.de/christian/karlishospital_Geschichte_II.pdf),  
Zugriff 10.10.2019, 18:20)



Blick auf das Gebäude um 1930; man sieht  
deutlich, wie die dichte Bebauung die Blick-  
möglichkeiten einschränkte.  
(Stadtarchiv Kassel)

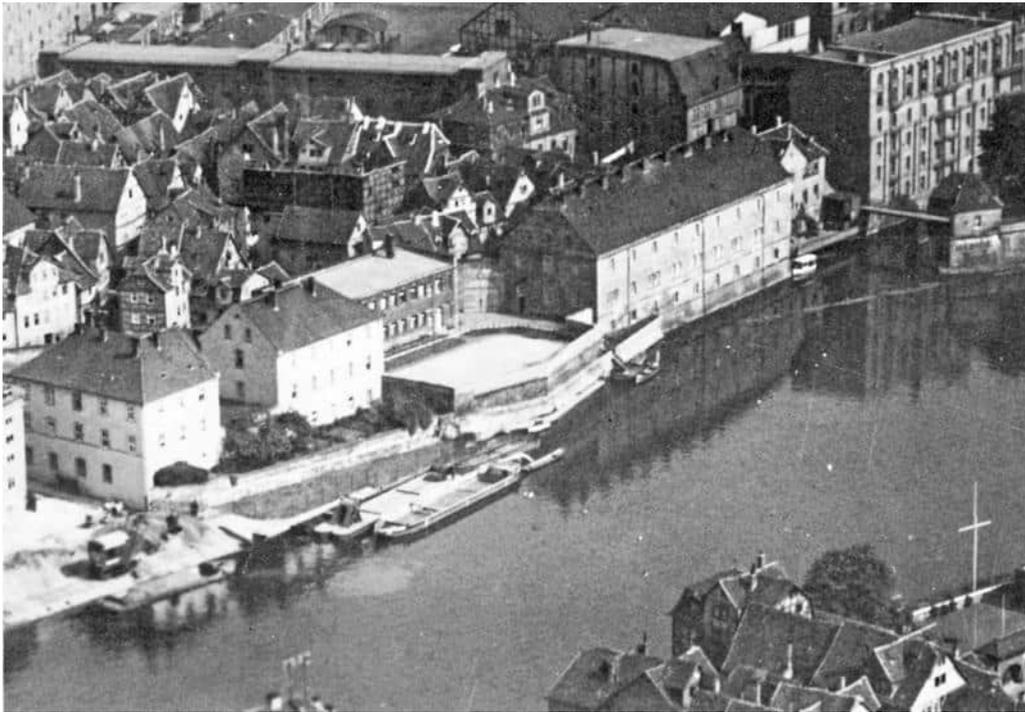
Abb. 16: Blick auf den Eingang Karlishospital von Süden aus ([www.presche-chr.de/christian/karlishospital\\_Geschichte\\_II.pdf](http://www.presche-chr.de/christian/karlishospital_Geschichte_II.pdf),  
Zugriff 10.10.2019, 18:20)

### Baudenkmalpflege

In unmittelbarer Umgebung des Vorhabengebietes (Baugrundstücks) befinden sich heute die Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 HDSchG des Karlsruhospitals (Weserstraße 2a) und der Vogtschen Mühle (Weserstraße 4) sowie die Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG „Pferdemarkt“. Das Gebäude des Karlsruhospitals, das sich im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Vorhabengebiet befindet, wurde 1720/21 im Auftrag von Landgraf Karl von Hessen-Kassel zunächst als „Besserungshaus“ gebaut, später als Zuchthaus, Miethaus und Asyl genutzt. Im Nationalsozialismus wurde das Gebäude als Gefängnis der SA genutzt. Im Krieg ausgebrannt, stand es bis zur oben bereits ausgeführten Restaurierung als Bauruine leer. Auf den Fotos der „Denkmaltopographie Kassel I“ von 1983, S. 107 ist zu erkennen, dass das Gebäude noch nicht mit einem Notdach gegen den weiteren Verfall gesichert wurde. 1984 spendete die Kasseler Sparkasse 200.000 DM für Aufräumarbeiten und ein Notdach, um weitere Schäden am Gebäude zu verhindern und eine Nutzung als Stadtmuseum vorzubereiten (Chr. Presche, Das Karlsruhospial in Kassel, 3. verbesserte Auflage 2011 in [www.presche-chr.de/christian/karlsruhospial\\_Geschichte\\_II.pdf](http://www.presche-chr.de/christian/karlsruhospial_Geschichte_II.pdf), Zugriff 10.10.2019, 18:20).

2006 wurde das Gebäude nach einem Wettbewerbsverfahren mit der Auflage der denkmalpflegerischen Sanierung für 1 Euro „verkauft“. Für die Sanierung wurde vom Land Hessen ein Zuschuss von 3 Mio. Euro gewährt. Der Sanierung ging eine intensive Diskussion um die Frage des Umgangs mit dem Denkmal voraus. Die wesentliche Frage war dabei, ob man das historische Gebäude aus dem 18. Jahrhundert rekonstruieren oder den Bestand mit allen Umbauten, auch den Gefängnissen im Nationalsozialismus erhalten und den Rest des Gebäudes mit neuer Architektur ergänzen sollte. Im Ergebnis wurde von der Stadt und der Unteren Denkmalschutzbehörde bevorzugt, alle historischen Schichten zu erhalten und keine Rekonstruktion des ursprünglichen Gebäudes umzusetzen, sondern bewusst das Spannungsfeld zwischen Erhalt des um- und überbauten Bestandes und dem Neubau aufzuzeigen. (Zur Geschichte des Gebäudes, Fotos zum Zustand vor der Sanierung und den Vergleich zwischen Rekonstruktion und Neubauplanung siehe Chr. Presche ([www.presche-chr.de/christian/karlsruhospial.htm](http://www.presche-chr.de/christian/karlsruhospial.htm)), Stand 5/2010).

Die nördlich an das Karlsruhospial angrenzende denkmalgeschützte Vogtsche Mühle war nach ihrem Wiederaufbau in den 1920er Jahren vor dem Krieg als sechsgeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Untergeschoss an der Fulda ausgebildet und überragte das Karlsruhospial deutlich (vgl. nachfolgende Abbildung).



Luftaufnahme um 1930:

Links an der Fulda die Reste des früheren Packhofs, daneben das Hauptgebäude des Zuchthauses mit zugehörigem Hof an der Fulda, rechts die beiden großen Gebäude der Vogtschen Mühle, am rechten Bildrand die Südspitze des Großen Finkenherds. Links oben das Zeughaus, daneben Gebäude der Artilleriekaserne.

(BRIER / DETTMAR, S. 59)

Abb. 17: Luftbildaufnahme um 1930, aus „Chr. Presche, Das Karlsruhospital in Kassel 3. verbesserte Auflage 2011“, S. 29 in [www.presche-chr.de/christian/karlsruhospital\\_Geschichte\\_II.pdf](http://www.presche-chr.de/christian/karlsruhospital_Geschichte_II.pdf), Zugriff 10.10.2019, 18:20

Die Gesamtanlage „Pferdemarkt“, die die Wiederbebauung der mittelalterlichen Stadt nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges in den 1950er Jahren umfasst, findet ihren Abschluss der gegenüberliegenden Seite vom Baugrundstück an der zeitgleich angelegten Weserstraße mit einer Reihe von vier viergeschossigen Zeilenbauten, die orthogonal bzw. giebelständig zur Straße stehen.

Wie aus der Betrachtung der Historie des städtebaulichen Kontextes abzuleiten ist, war das Karlsruhospital nie als freistehendes Gebäude (mit den Anspruch auf die Entfaltung einer Fernwirkung) konzipiert bzw. städtebaulich in die Stadtstruktur eingebunden. Einzig die Umstände der Stadtstrukturzerstörung in der Folge des 2. Weltkrieges und die getroffenen Entscheidungen zum Wiederaufbau haben zur heutigen städtebaulichen Situation geführt, dass dem Gebäude auf der städtebaulichen Brache im Westen nur ein Pkw-Stellplatz mit Garagen und keine weiteren Gebäude vorgelagert sind.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde in Vorgesprächen und auch in der Denkmalbeiratssitzung vom 15.06.2021 auf die Höhenentwicklung einer künftigen Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung hingewiesen. Die Höhe des Finanzzentrums (Gebäuderiegel an der Weserstraße) darf vom Neubau (inkl. der Technikaufbauten) nicht überschritten werden.

Gegen einen neuen Baukörper an der Weserstraße wurden durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Baudenkmalfachliche Stellungnahme vom 14.08.2023) was dessen Beziehung zum heutigen Bestand an oberirdischen Baudenkmalern betrifft (Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 HDSchG) keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht, da vom Stadtraum der Vorkriegszeit durch die grundlegenden Neuplanungen der Wiederaufbauzeit wenig erhalten geblieben ist.

In der Stellungnahme wurden lediglich Bedenken gegenüber der geplanten Gebäudehöhe (max. Höhe der Attika des Flachdaches von 164,6 m NHN) und der darüber hinaus noch eingeräumten Zulässigkeit eines Technikgeschosses von maximal 2 m Höhe geltend gemacht. Hier wurde angeführt, dass das Vorhaben aufgrund dieser Festsetzungen nochmal deutlich höher als der straßenständige Gebäudeteil des südlich angrenzenden Finanzzentrums sei. Mit der vorliegenden Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans wurden die Bedenken aufgegriffen. Die maximal zulässige Höhe des obersten Abschlusses der Attika wurde nochmals reduziert, auf den möglichen Aufbau eines zusätzlichen Technikgeschosses wird verzichtet, der Festsetzungsinhalt wurde gestrichen.

Daneben wurde darauf hingewiesen, dass ein zu hoher Baukörper auf dem Grundstück negative Auswirkungen auf die Stadtsilhouette, gesehen von der Hafnbrücke, hätte. Dabei handelt es sich um ein Standort vieler bekannter historischer Stadtansichten. Hier wäre der Blick auf die Martinskirche beeinträchtigt. Als Anlage wurde die nachfolgend dargestellte Postkarte (Quelle: Historische Fotosammlung der Murhardschen Bibliothek 35 HF A 6987) beigelegt.

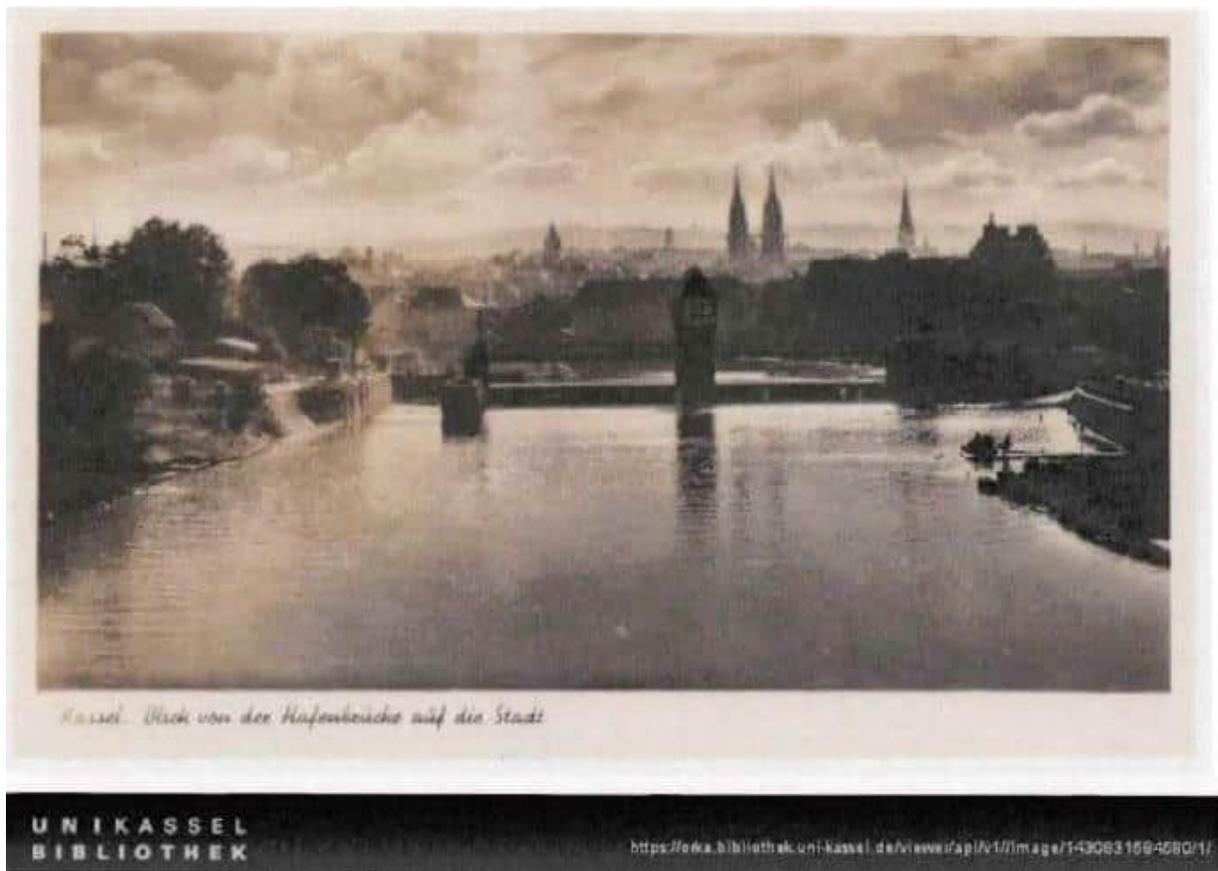


Abb. 18: Blick von der Hafnbrücke auf die Stadt, Historische Fotosammlung der Murhardschen Bibliothek 35 HF A 6987

Dem Hinweis wurde nachgegangen, wie auf der nachfolgenden Abbildung (Fotomontage) nachzuvollziehen ist, ordnet sich der neu geplante Baukörper hinsichtlich der Gebäudehöhe und seiner Prägnanz innerhalb der Stadtsilhouette deutlich dem benachbarten Finanzzentrum unter. Eine Beeinträchtigung durch eine Hinzufügung des Baukörpers auf den Blick auf die Martinskirche wird mit der Umsetzung des Vorhabens nicht erfolgen.

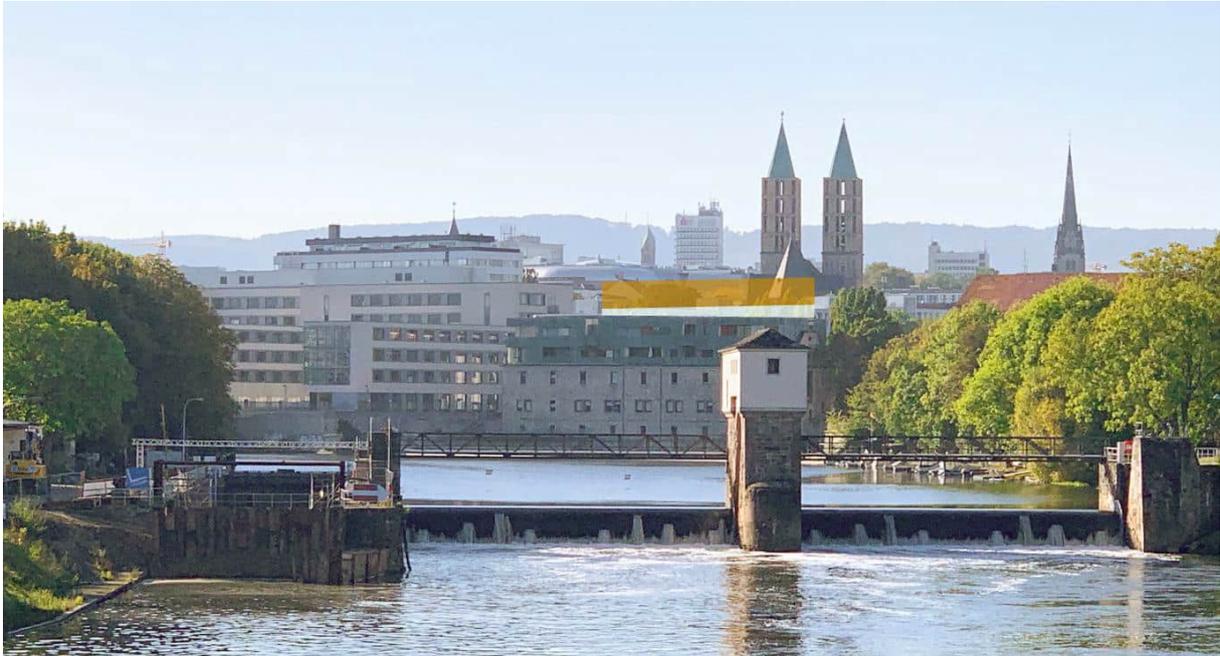


Abb. 19: Fotomontage: Blick von der Hafenbrücke auf die Stadt mit dem neuen Baukörper

### Bodendenkmalpflege

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht nur im ältesten Siedlungsbereich der Stadt Kassel, sondern auch exakt im Bereich der ehemaligen Judengasse. Hierbei handelt es sich um eine Bebauung, die erstmals im Jahr 1262 erwähnt wurde und als Wohnort der Kasseler Juden bis in das 19. Jahrhundert hinein genutzt wurde. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 14.08.2023 ist davon auszugehen, dass sich im Boden die Reste von Kellergeschossen der mittelalterlichen Wohngebäude, der ersten Kasseler Synagoge und des mittelalterlichen jüdischen Friedhofes in der Nähe der zu erwartenden Reste des Kloster Ahnaberg befinden. Als Anlage zur Stellungnahme wurde die nachfolgende Abbildung beigefügt. Hierbei handelt es sich um Überlagerung des sog. Wasserhuhn-Plans von 1766 mit dem Baufeld. Aufgrund der Änderung des Entwurfes des Bebauungsplans wurde das Baufeld (die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen) jedoch deutlich reduziert.

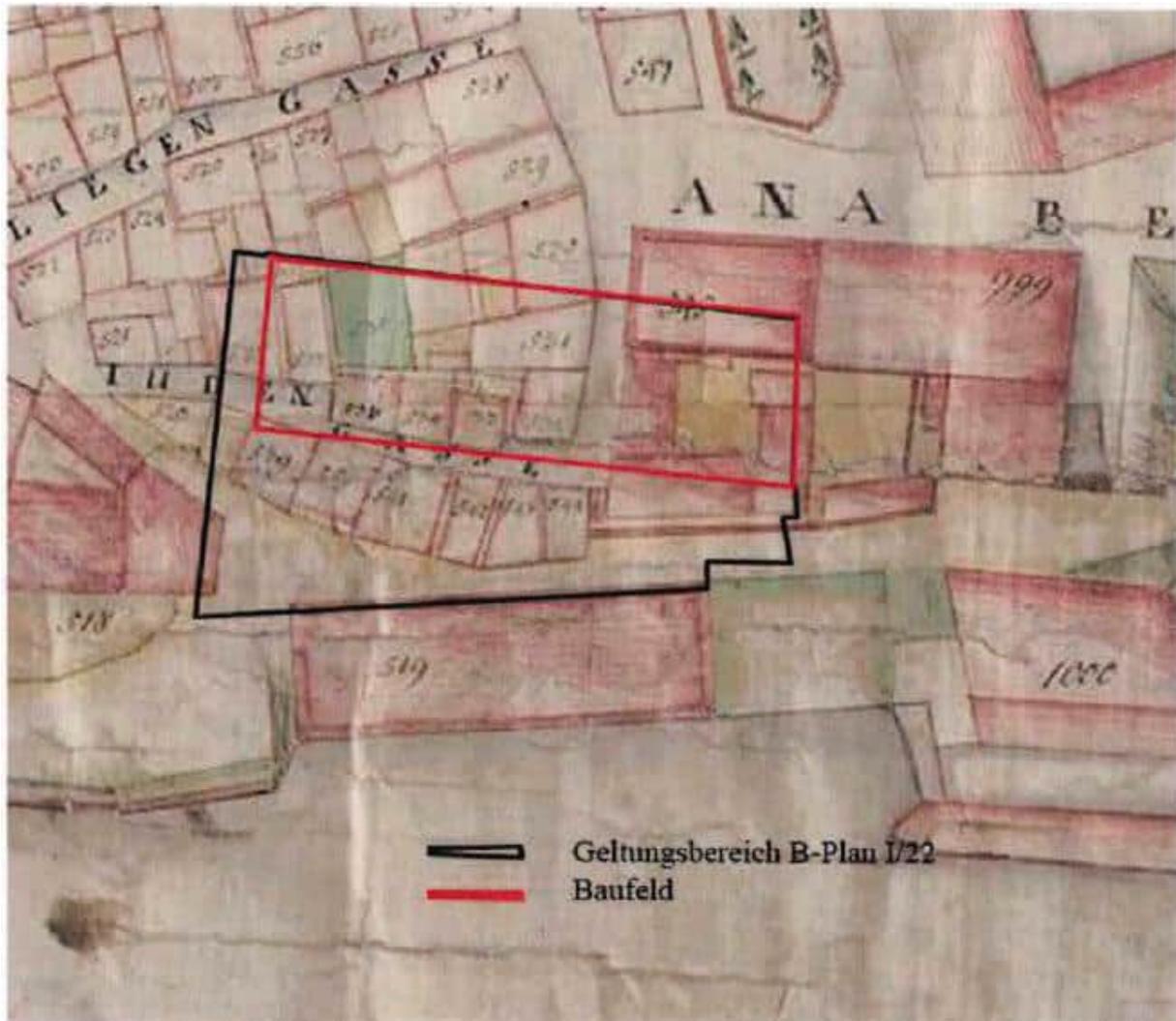


Abb. 20: Überlagerung sog. Wasserhuhn-Plans von 1766 mit dem heutigen Geltungsbereich und Baufeld

Weiterführend wurde in der Stellungnahme folgendes angeführt: *„Auch wenn die Bodendenkmäler erst im Zuge der notwendigen Ausgrabung nachgewiesen werden und der Umgang zunächst ein Belang der Bodendenkmalpflege ist, muss auch von Seiten der Baudenkmalpflege ein sensibler Umgang mit dem historischen Baugrund angemahnt werden. Es ist nicht vorstellbar, dass eine Neubebauung nicht baulich auf die Geschichte dieses Ortes reagiert. Eine vergleichbare Ausgangssituation lag in den 1980er Jahren bei der Bebauung der Frankfurter Judengasse vor. Es wird dringend empfohlen, bereits in der Planungsphase eine Integration der Bodendenkmäler in-situ in einen Neubau zu prüfen, und so einen Ort der Erinnerung zu schaffen. Eine Tiefgarage erscheint vor diesem Hintergrund fragwürdig.“*

Wie bereits eingehend erläutert, wurden der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des Bebauungsplans nach Durchführung der Offenlage im August 2023 sowie der parallel durchgeführten Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Entscheidender Auslöser zum Verzicht der Realisierung einer Tiefgarage und einer deutlichen Reduzierung des Raumprogramms stellen die mehrfach vorgebrachten Bedenken hinsichtlich potentiell vorzufindender Bodendenkmäler dar. Auch bei einem Verzicht auf die Realisierung einer Tiefgarage ist der Neubau eines Gebäudes zu gründen. Um Klarheit über mögliche Konflikte zwischen notwendigen Gründungsmaßnahmen und Belange der

Bodendenkmalpflege zu erhalten, wurde das Baufeld am 22.11.2023 einer sog. Bodenradarprospektion durch das hierfür autorisierte Fachunternehmen Posselt & Zickgraf Prospektionen unterzogen. Hierfür wurde eine Nachforschungsgenehmigung (NFG 665/2023 mit EV 2023/0133) beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen eingeholt. Ziel der Untersuchung war die Detektion von obertätig nicht sichtbaren, möglichen archäologischen Strukturen, die der Bebauung der ehemaligen Judengasse zugewiesen werden können. Die Ergebnisse dienen als Ergänzung der Basis für eine denkmalpflegerische Beurteilung des Plangebietes. Die Gutachter kommen in ihrem Abschlussbericht zu folgendem Ergebnis: *„Zusammenfassend kann zu den Resultaten der Bodenradarprospektion für das Bauvorhaben Weserstraße 2B in Kassel festgestellt werden, dass mit Hilfe der zur Anwendung gekommenen Methode ab ungefähr einem halben Meter Tiefe Hinweise auf archäologisch relevante Strukturen in begrenztem Umfang erfasst werden konnten. Die Überprüfung der Resultate anhand historischen Karten- und Bildmaterials legt dabei aber die Vermutung nahe, dass die dokumentierten Strukturen nicht mit der Bebauung des 18. und 19. Jahrhunderts zusammenhängen. Diese Bewertung beruht dabei auf einer nicht übereinstimmenden Orientierung der Baubefunde mit den in den Altkarten verzeichneten Parzellen... Im Hinblick auf die Fragestellung der Untersuchung muss letztendlich festgestellt werden, dass in den Ergebnissen keine Strukturen enthalten sind, die zu der Bebauung der Judengasse, wie sie auf Karten des 18. und 19. Jahrhunderts abgebildet wird, in ihrer Lage und Ausdehnung passen würden.“* (Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Weserstraße 2B, Bodenradarprospektion am 22.11.2023, Abschlussbericht, S. 8, B. Zickraf, B. Schroth, Marburg a.d. Lahn, 16.01.2024)

Im Rahmen der erneuten Beteiligung auf der Grundlage des geänderten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen mit Datum vom 11.07.2024 eine erneute Bodendenkmalpflegerische Stellungnahme vorgebracht. Unter Punkt II. der Stellungnahme heißt es wie folgt:

*„In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind Fundstellen der Vorgeschichte, der Römischen Kaiserzeit, des Mittelalters und der Neuzeit bekannt. Das Plangebiet umschreibt den historischen Altortbereich der Stadt Kassel mit dem angrenzenden mittelalterlichen Kloster Ahnaberg (Fst. Kassel 80), der ehemaligen Ahnaberger Bastion, der Stadtmauer und der Festungsanlage Finkenherd.*

*Das Baugrundstück liegt außerdem im Bereich der ehemaligen mittelalterlichen Judengasse, wie ältere Pläne (zuletzt aus dem Jahr 1766) belegen. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich im Untergrund noch Überreste des jüdischen Kulturerbes in Form von Fundamentresten, Brunnen und Siedlungsschichten erhalten haben.*

*Auf dem unmittelbar an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstück „Altmarkt 1“ (Fst. Kassel 94) wurden im Jahr 2006 im Zuge der Errichtung des Finanzzentrums Siedlungsfunde der Jungsteinzeit, der Bronze- und Eisenzeit, des Frühmittelalters, des Mittelalters und der Neuzeit ausgegraben. Es fanden sich 140 Steinbaubefunde wie Mauern, Gewölbekeller, Kanalisationszüge und Straßen-, Wege- und Hopfplaster, Gruben, Gräbchen und Kulturschichten. Zu dem sehr umfangreichen Fundmaterial (über 16.000 Artefakte) zählen Keramik- und Glasscherben, Knochen, Steinartefakte und Metallobjekte“*

Wie in den Hinweisen unter Punkt 2 auf der Planurkunde dargelegt, können aufgrund der spezifischen Lage des Vorhabengebietes bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler bekannt werden. Diese sind dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere

Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragtes Grabungsunternehmen im Rahmen einer bauvorgreifenden Voruntersuchung bis Bautiefe eine Ausgrabung vornehmen, sämtliche archäologischen Befunde und Funde feststellen, fachgerecht dokumentieren und Funde bergen. Die archäologische Untersuchung unterliegt der Fachaufsicht der Denkmalfachbehörde und muss auf Grundlage der in Hessen geltenden Grabungsdokumentationsrichtlinien erfolgen. Die Kosten für die archäologische Voruntersuchung im Bauvorgriff trägt gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG der Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag (vgl. Hinweis Nr. 9 auf der Planurkunde) unter § 6 Abs. 2 bis 4 zur Anzeige von Funden von Bodendenkmälern sowie zur Durchführung einer bauvorgreifenden archäologischen Voruntersuchung bis Bautiefe des gesamten Baufeldes verpflichtet.

#### Kunstwerk und Gartendenkmal „7000 Eichen“

Wie zuvor erläutert, setzt der nicht zur Rechtskraft erlangte Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ begleitend zum Verlauf der Weserstraße die Anpflanzung von 17 Bäumen fest. Wie ebenfalls bereits erläutert, wird ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung hinsichtlich der Lage der straßenbegleitenden Bäume durch textliche Festsetzung ergänzt, dass die zeichnerisch vorgenommene Setzung nicht bindend ist, sondern dass die im Gehwegsbereich der Weserstraße zeichnerisch festgesetzten 17 Bäume „in ihrer Lage in der Reihe verschiebbar“ sind. Im direkten Umfeld des Finanzzentrums wurden konform zu den zeichnerischen Festsetzungen dieses Entwurfes des Bebauungsplans neun Bäume gepflanzt. Im nördlichen Anschluss hieran ergibt sich eine deutliche Lücke, die aus den Zwängen der Anbindung der Tiefgarageneinfahrt des Finanzzentrums an die Weserstraße resultiert (z. B. freizuhaltende Sichtdreiecke, vorzuhaltende Fahrbahnbreite).

Im Gehwegsbereich der Weserstraße, der dem Vorhabengebiet unmittelbar vorgelagert ist, stehen aus der oben angeführten Baumreihe weitere vier Pyramiden-Eichen (Brusthöhendurchmesser 13-15 cm), die 2009 gepflanzt wurden. Jedoch wurden diese vier Bäume nicht konform der zeichnerischen Festsetzung des. o.g. Bebauungsplanentwurfes gepflanzt. Unabhängig von diesem Sachverhalt sind diese vier Bäume im Bereich des Vorhabengebietes - wie die neun zuvor genannten Bäume vor dem Finanzzentrum - dem Kunstwerk „7000 Eichen“ zuzurechnen sind. Damit fallen sie in ihrer Gesamtheit als Kultur- und Gartendenkmal unter den Schutz des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

Im Rahmen der ursprünglichen Planung des Vorhabens, welche die Grundlage, der im August 2023 durchgeführten Offenlage und Behördenbeteiligung darstellte, sollte der südlichste dieser vier Bäume aufgrund der ursprünglich geplanten Tiefgarageneinfahrt um rund 50 Meter nach Norden versetzt werden. Dieser Verschiebung konnte seitens der Unteren Denkmalbehörde für Gartendenkmale sowie durch die Untere Naturschutzbehörde „aus denkmalschutzfachlichen und stadtgestalterischen Gründen nicht zugestimmt werden“. Seitens der Unteren Denkmalbehörde für Gartendenkmale wurde empfohlen, eine ergebnisoffene Diskussion zur Lage der Tiefgaragenzufahrt zu führen.

Die Anregungen und Bedenken wurden bei der Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgegriffen. Durch den Verzicht auf die Realisierung einer Tiefgarage ist es auf der Grundlage der

überarbeiteten Planung lediglich notwendig, den südlichen Baum, um rund zwei Meter in Richtung Norden zu versetzen. Der Vorhabenträger beabsichtigt darüber hinaus im Norden der vier Bäume die nicht zu Ende geführte Baumreihe um einen weiteren Baum zu ergänzen. Durch die Versetzung des südlichen Baumes und der Ergänzung um einen weiteren Baum im Norden werden künftig im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens fünf straßenbegleitende Bäume vorhanden sein, die den gewollten Rhythmus der Ursprungsplanung (Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“) aufnehmen. Die mit der Ursprungsplanung aus dem Jahr 2005 angestrebte markante Baumreihe kann somit im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vervollständigt werden.

Der Gehwegsbereich befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans, daher sind diese Maßnahmen im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abzusichern. Die Umpflanzung ist einer Neupflanzung vorzuziehen und ist nach ZTV Großbaumverpflanzung durchzuführen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist zuvor einzuholen (siehe hierzu auch: Wette+Gödecke Göttingen „Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens der Innenentwicklung; Anmerkungen zum Gehölzbestand“).

### 3.3. Städtebauliche Gestalt - Geltungsbereich und unmittelbarer städtebaulicher Kontext



Abb. 21: 3D-Ansicht der Bestandssituation, Quelle: digitales Stadtmodell Kassel, <https://kassel.virtualcitymap.de/#/legend>

### Finanzamt Kassel I

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ wird im Süden durch das Areal des Finanzzentrums am Altmarkt begrenzt. Wie angeführt wurde das Finanzamt Kassel I nach den Grundzügen des nicht zur Rechtskraft geführten Bebauungsplans I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ realisiert. Entlang der Weserstraße verfügt der Gebäudekomplex über eine Länge von ca. 118 m. Die Breite des straßenbegleitenden Gebäuderiegels beträgt 16 m. In Bezug auf die Höhe der rund 118 m langen straßenbegleitenden Bebauung ist festzustellen, dass die im o.g. Bebauungsplan festgesetzte zulässige Attikahöhe (absolut. OK von 164,6 m ü. NN) fast vollständig ausgenutzt wurde. Zur Fulda hin werden die Gebäudeteile in ihrer Höhe abgestaffelt. Der Haupteingang in den Gebäudekomplex des Finanzamtes liegt an der Altmarktkreuzung. Die Erdgeschosszone entlang der Weserstraße ist unbelebt, die Flächen des Finanzzentrums sind weitestgehend versiegelt. Der ruhende Verkehr für den Verwaltungskomplex wird in einer Tiefgarage abgewickelt. Wie aus der zuvor dargestellten dreidimensionalen Grafik aus dem digitalen Stadtmodell zu entnehmen ist, befindet sich die rund 6 m breite Tiefgarageneinfahrt unmittelbar an der mit dem Vorhabengebiet gemeinsamen Grundstücksgrenze. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich innerhalb einer von Bebauung freigehaltenen Grundstücksfläche im Norden des Finanzzentrums mit einer Tiefe von 14 m, die Flächen sind in vollem Umfang versiegelt. Die Grenze zum Vorhabengebiet wird durch eine niedrige Hecke gebildet.

### Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

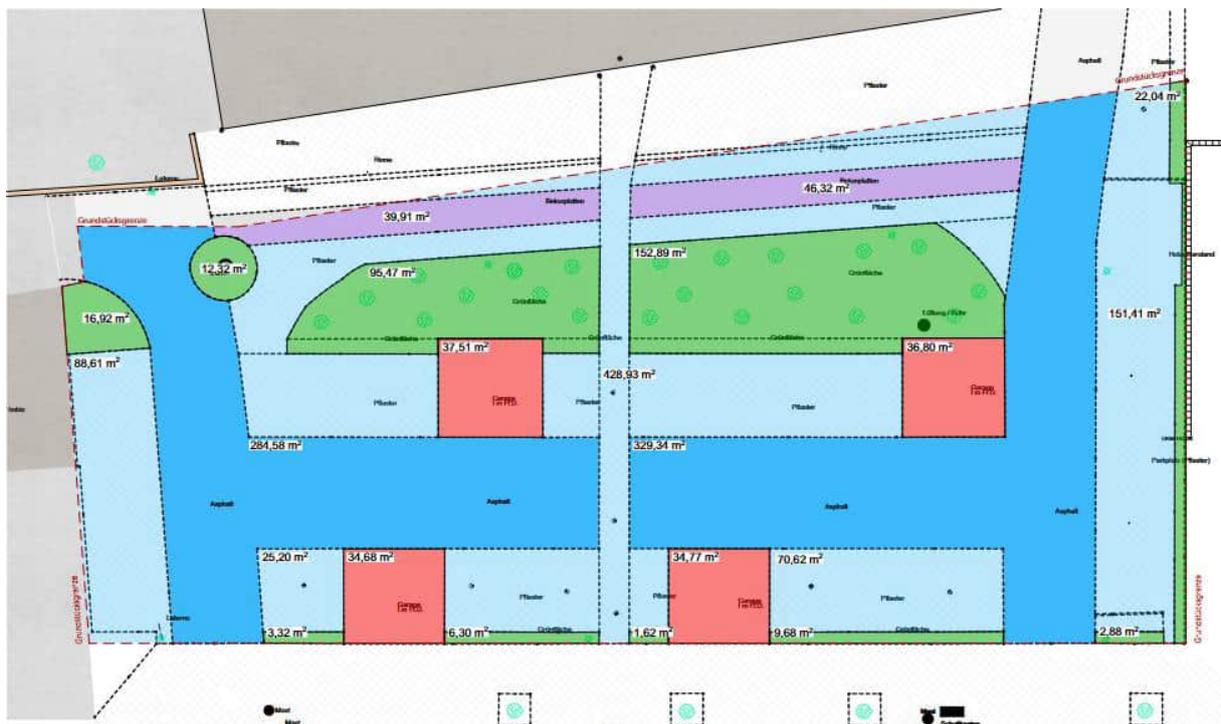


Abb. 22: bestehende Flächenaufteilung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ ist zurzeit als weitestgehend unbebaute Fläche zu klassifizieren. Der westliche Bereich des Vorhabengebietes, in direktem Anschluss an den Gehwegbereich der Weserstraße, wird als privater Parkplatz genutzt und ist mit vier Nebenanlagen in Form von Doppelgaragen bebaut. Wie der oben dargestellten Plangrafik zu entnehmen ist, sind die Fahrbereiche als Asphaltflächen ausgebildet (BLAU), die Stellflächen verfügen über einen Betonsteinpflasterbelag.

In der nord-östlichen Nebenanlage (in der Karte ROT dargestellt) sind technische Anlagen der lokalen Wärmeenergieversorgung untergebracht. Die Pkw-Stellplätze des privaten Parkplatzes sind den Nutzungen innerhalb des Karlsruhospitals zugeordnet. Der Parkplatz wird von der Weserstraße aus im Süden und im Norden durch Zufahrten erschlossen. An diese sind, wie nachfolgend noch näher erläutert wird, die notwendigen Rettungswege der Hinterlieger angebunden, zudem dient die südliche Zufahrt als offiziell ausgewiesene Radwegeverbindung. Abgegrenzt durch eine niedrige Heckenpflanzung schließt sich im Osten an die Parkplatzfläche eine rund 250 m<sup>2</sup> große wassergebundene Fläche an, die von einem Fußweg durchquert wird und durch einen kleinen Pyramidenpappelhain überstanden wird. Hieran schließen sich in weiterer östlicher Richtung hin zum Karlsruhospita mit Natursteinpflaster belegte Flächen an, die durch ein lineares Wegeelement aus großformatigen Betonsteinplatten in Nord-Süd-Richtung durchquert werden.

#### Karlsruhospita

Den östlichen Abschluss des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes des Vorhabengebietes wird durch das Karlsruhospita mit einer Länge von ca. 48 m und einer Tiefe von ca. 15 m gebildet. Eine rund 10,5 m breite Natursteinpflasterfläche bildet die Vorzone zum Karlsruhospita, welche derzeit gemischt – u.a. auch als Abstellfläche für Pkw - genutzt wird. Innerhalb des Gebäudes befinden sich unterschiedliche in einem Kerngebiet allgemein zulässige Nutzungen, zudem wurde in dem Gebäude auf der Basis des nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ und auf der Grundlage der Beantragung eines Bauantrages gemäß § 33 BauGB die Herstellung von Wohnungen genehmigt.

#### Zum glücklichen Bergschweinchen

Im Norden des Vorhabengebietes ist eine ehemalige Tankstelle verortet, die zu einem gastronomischen Betrieb ungenutzt wurde. Rund die Hälfte der ca. 22 m langen gemeinsamen Grundstücksgrenze wird von einem eingeschossigen Gebäude unmittelbar angebaut.

### **3.4. Grün- und Freiraum**

Die Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans zur Realisierung des Vorhabens hat Auswirkungen auf die derzeitige Beschaffenheit des Grün- und Freiraums innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die einzige entsiegelte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches stellt die bereits oben angeführte rund 270 m<sup>2</sup> große Fläche mit wassergebundener Oberfläche dar, die mit in der jüngeren Vergangenheit angepflanzten Hybridpappeln überstanden wird. Im Rahmen der „Prüfung der Zulässigkeit eines Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung; Anmerkungen zum Gehölzbestand“ (Wette Gödecke, Göttingen, S. 5 Anlage 2) wurden die Gehölzbestände bewertet.



Abb. 23: Kartierung Baumbestand Karlohospital 9/2019 (Wette Gödecke, Göttingen, S. 5 Anlage 2)

Hierin wird zu den Bäumen auf der zuvor genannten Fläche ausgeführt: „Der Baumbestand innerhalb des Planbereiches wurde am 26.09.2019 im Rahmen einer Geländekartierung erfasst und wird in der beigefügten Anlage dargestellt. Der Baumbestand innerhalb des Baubereiches setzt sich überwiegend aus Anpflanzungen von standortfremden Pyramidenpappeln mit Brusthöhendurchmessern von ca. 9 – 38 cm zusammen. Wie der oben dargestellten Abbildung aus der Kartierung des Baumbestandes zu entnehmen ist, lässt sich die Anzahl auf 18 Bäume beziffern.“

Auch wenn bedingt durch die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Verzicht auf die Realisierung einer Tiefgarage erfolgt, kann der oben dargestellte Baumbestand im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nicht erhalten bleiben. Der Baumbestand wurde visuell im Jahr 2019 mit Hilfe eines Fernglases vom Boden aus auf besondere Habitatsstrukturen (Stammrisse, Höhlungen, Großvogelnester) untersucht, jedoch wurde durch den belaubten Zustand zum Untersuchungszeitraum teilweise eine Einsicht erschwert bzw. unterbunden. Im Rahmen eines Ortstermins am 25.03.2024 wurde zwischen dem Vorhabenträger und den Vertretern und Vertreterinnen des Garten- und Umweltamtes bzw. der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, eine aktuelle artenschutzrechtliche Bewertung vorzunehmen. Zugleich wurde festgestellt, dass für die Bäume, die aufgrund ihres Stammumfanges unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallen, eine Fällgenehmigung einzuholen ist.

Zu den dem Vorhabengebiet vorgelagerten im Gehwegsbereich der Weserstraße angepflanzten vier schmalkronigen Straßenbäumen wird des Weiteren in dem o.g. Bericht ausgeführt: „Im Straßenraum

*stehen insgesamt vier Pyramiden-Eichen (Bhd 13-15 cm), die 2009 gepflanzt wurden und dem Kunstwerk „7000 Eichen“ zuzurechnen sind. Damit fallen diese Eichen als Kultur- und Gartendenkmal unter den Schutz des § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.“*

Wie zuvor bereits erläutert kann durch den Verzicht der Realisierung der Tiefgarage der Konflikt hinsichtlich des Verlustes der stadträumlichen Wirkung der einseitigen Baumallee gelöst werden, da der südliche der vier vorgenannten Bäume lediglich um ca. 5 m nach Norden hin versetzt werden muss. Im Zuge des Ortstermins am 25.03.2024 wurde anhand eines Lageplans des aktualisierten Vorhaben- und Erschließungsplans die Versetzung des Baumes sowie die angestrebte Ergänzung der Baumreihe im Norden durch die Anpflanzung eines weiteren Baumes erläutert.

Neben den Pyramideneichen im Straßenraum entfalten insbesondere die beiden Großbäume im nördlichen Randbereich (Stieleiche, Feldahorn) des Vorhabengebietes eine besondere grünräumlich und gestalterische Wirkung. Vor diesem Hintergrund wird die Stieleiche, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans befindet, zum Erhalt festgesetzt.

Das weitere Umfeld ist durch die großen Freiräume Finkenherd und Bleichwiese geprägt, die wichtige, stadtnahe, die Fulda begleitende Grünräume ausbilden und den Übergang in die Fuldaauen und den Landschafts- und Erholungsraum entlang der Fulda mit integrierter Fuß- und Radwegeverbindung bilden. Der Gegenpart zu den Grünräumen bildet der fast vollständig versiegelte Altmarkt in entgegengesetzter Richtung an der Kreuzung Kurt-Schumacher-Straße, Weserstraße, An der Fuldabrücke und Steinweg. Mit der Umsetzung der Planung soll die wichtige Funktion des Planraumes als „Baustein innerhalb des Mosaiks der die Fulda begleitenden Stadt- und Freiräume“ erhalten bleiben.

### **3.5. Erschließung und Verkehr**

#### MIV

Insgesamt ist das Vorhabengebiet auch heute durch die verkehrlichen Funktionen in Folge der Wiederaufbauplanung der Stadt Kassel geprägt und stark durch den motorisierten Individualverkehr belastet. Die Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ erfolgt über die vierspurige Weserstraße, mit einer mittig verlaufenden zweispurigen, separat geführten, Straßenbahntrasse. Der Straßenraum hat eine Breite von insgesamt ca. 32 m. Eine Zufahrt auf den Geltungsbereich ist nur von der südlichen Straßenseite aus Richtung der Kreuzung am Altmarkt möglich. Die Weserstraße ist Teil des Hauptverkehrsnetzes der Stadt Kassel. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr kann insofern unproblematisch über die Weserstraße erfolgen.

#### ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ erfolgt über die Haltestelle Altmarkt mit den Linien 3, 4, 6, 7, 8, 10, 16, 17, 32, 37. Die Haltestelle Katzensprung ist an die Linien 3, 6, 7 angebunden. Beide Haltestellen befinden sich in ca. dreiminütiger fußläufiger Entfernung.

### Fuß- und Radverkehr

Gleichzeitig ist das städtebauliche Gesamtgefüge des Geltungsbereichs zwischen Katzensprung und dem Altmarkt neben den MIV und ÖPNV auch ein wichtiger Transitraum für den Fuß- und Radverkehr in der Verbindung von der Innenstadt und der Universität in den Kasseler Osten und die Unterneustadt, der heute über die Knotenpunkte der Fuldabrücke und der Hafenbrücke abgewickelt wird. Die Erschließung für den Radweg erfolgt an der Rückseite des Finanzamtes über den Weg „Die Schlagd“ und verläuft nördlich des Finanzamtes in Richtung Weserstraße und anschließend entlang der Weserstraße, da die Vogtsche Mühle und der gastronomische Betrieb eine bauliche Barriere für die Fortführung des direkten Radwegs entlang der Fulda bilden. Der Abschnitt der Weserstraße, welcher an das Plangebiet angrenzt, ist in Fahrtrichtung als getrennter Geh- und Radweg ausgewiesen (VZ 241) und somit benutzungspflichtig. Erst ab Höhe „Zum glücklichen Bergschweinchen“ ändert sich die Beschilderung zu Fußweg (VZ 239) mit Zusatzschild „Radverkehr frei“ (VZ 1022-10). Im räumlichen Kontext des Plangebietes verläuft auf einer kurzen Strecke auch der Rheinhardswald Radweg, der in der Aue beginnt und über die Universität Kassel, Vellmar in den Rheinhardswald führt.

Im „Radverkehrskonzept Stadt Kassel 2030“ aus 2019 wird die Kreuzung am Katzensprung im Kapitel 2.20, S. 57 als unübersichtlich und schwierig zu befahren bewertet. Es soll eine Verbesserung der Ist-Situation über die Kennzeichnung von Radverkehrsfurten und Aufstellbereiche für Linksabbieger sowie die Einrichtung von Fahrradschleusen erreicht werden. Zudem soll die Signalisierung der Ampel gewährleisten, dass der Radverkehr in einer Ampelphase alle Fahrstreifen queren kann (Radverkehrskonzept Stadt Kassel 2030, S. 57, 58). Die Maßnahmen sind zum Ende des Jahres 2021 baulich umgesetzt worden. (siehe Radverkehrskonzept Stadt Kassel 2030 Ziele und Umsetzungsstrategie, I 20 Knotenpunkt im LKW-Führungsnetz und Tram am Beispiel des Knotenpunkts Katzensprung, S. 79,80)

Nördlich des Karlsruhospitals führt ein Fußweg, der wegen der bestehenden Breite und Engstellen nur eingeschränkt auch als Radweg genutzt werden kann, über die Halbinsel Finkenherd weiter in Richtung Bleichwiesen und Fuldaaue (Radwanderweg an der Fulda).

Im Rahmen eines Ortstermins am 26.02.2024 wurde der aktuelle Stand des Vorhaben- und Erschließungsplans erörtert. Durch die Planung wird der Verlauf bzw. die Ausgestaltung der südlichen Anbindung von der Weserstraße (Zufahrt auf den Parkplatz und gleichzeitige Nutzung als Radwegeverbindung) zu den dahinterliegenden Wegeverbindungen verändert. Seitens des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes wurde folgendes erläutert: *„Die sich in der Zuständigkeit des Straßenbaulastträgers befindliche Zufahrt misst heute eine Breite von etwa 5,50 m. Durch das Bauvorhaben müsste die Zufahrt verschoben werden. Da mit der Verschiebung der Zufahrt auch eine Vermälerung der Zufahrt zugunsten des Gebäudes einhergeht, könnte diese Verschmälerung durch das Ersetzen der Eibenhecke mit einer Einfriedung ein wenig kompensiert werden.“* Die Realisierung einer Einfriedung kann zugleich als Mittel zur sicheren Trennung der Radwegeverbindung und der Tiefgarenausfahrt des Finanzzentrums dienen.

Ebenfalls wurde nochmals klargestellt, dass sämtliche Anpassungsarbeiten, die im öffentlichen Raum notwendig werden, frühzeitig abzustimmen sind und vollständig zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

### 3.6. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist mit den für eine weitere bauliche Entwicklung erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen (Wasser, Strom und Gas). Eine Fernwärmeleitung ist vorhanden. Für die Planung und Umsetzung der Versorgungsanschlüsse ist eine frühzeitige Einbindung der Städtische Werke Kassel erforderlich.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist befindet sich im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes, dicht an der Grundstücksgrenze, ein öffentlicher Mischwasserkanal. Die Fläche der Kanaltrasse ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten KASSELWASSER zu belasten und frei von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zu halten. Aus betrieblichen Gründen (z. B. Anfahrbarkeit durch Spülfahrzeuge) ist ein Lichtraumprofil von 4,3 m über öffentlichen Abwasseranlagen einzuhalten.



Abb. 24: Lageplan Mischwasserkanal

#### Stromversorgung

Es ist zu beachten, dass die Stromversorgung der Liegenschaft Weserstraße 2A ausgehend vom Hausanschlussschrank KV1310-Weserstr. 2 (Karlshospital) über den jetzigen Parkplatz zum Gebäude Weserstraße 2A verläuft. Schrank und Hausanschlusskabel müssen zur Schaffung eines freien Baufeldes kostenpflichtig umverlegt werden.

Je nach elektrischem Leistungsbedarf ist im Zuge der Realisierung des Vorhabens ggf. eine kundeneigene Trafostation zu errichten.

#### Glasfaserkabelversorgung

Ggf. ist auch das im nördlichen Bereich des Parkplatzes verlaufende Glasfaserkabel von der Notwendigkeit einer Umlegung betroffen. Dies muss im Rahmen der weiteren Detailplanungen zur Umsetzung des Vorhabens geprüft werden.

### Energetische Planungssituation

Für das Vorhabengebiet ist im Nahbereich eine Fernwärmeanschlussmöglichkeit gegeben.

## **3.7. Brandschutz**

### Löschwasserversorgung

Für das Planungsgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundschutz von Löschwasser von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden vorzusehen.

### Kennzeichnung baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

### Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend den Festlegungen im Baugenehmigungsverfahren einzurichten. Sie sind gemäß der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIfdFw) – H-VV TB, Anhang HE 1 und dem Fachblatt der Feuerwehr Kassel „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen.

### Photovoltaikanlagen

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass Einsatzkräfte auch im Gefahrenfall bei Personenrettung und Brandbekämpfung vor Berührungsspannung geschützt sind. Bei der Planung ist der Leitfaden „Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ zu berücksichtigen.

### Wegerecht Feuerwehr

Das bestehende grundbuchlich gesicherte Wegerecht (gemäß der umseitig dargestellten Plangrafik) für die Feuerwehrezufahrten muss im Rahmen der Baugenehmigung und des Brandschutzkonzeptes neu bestimmt werden.

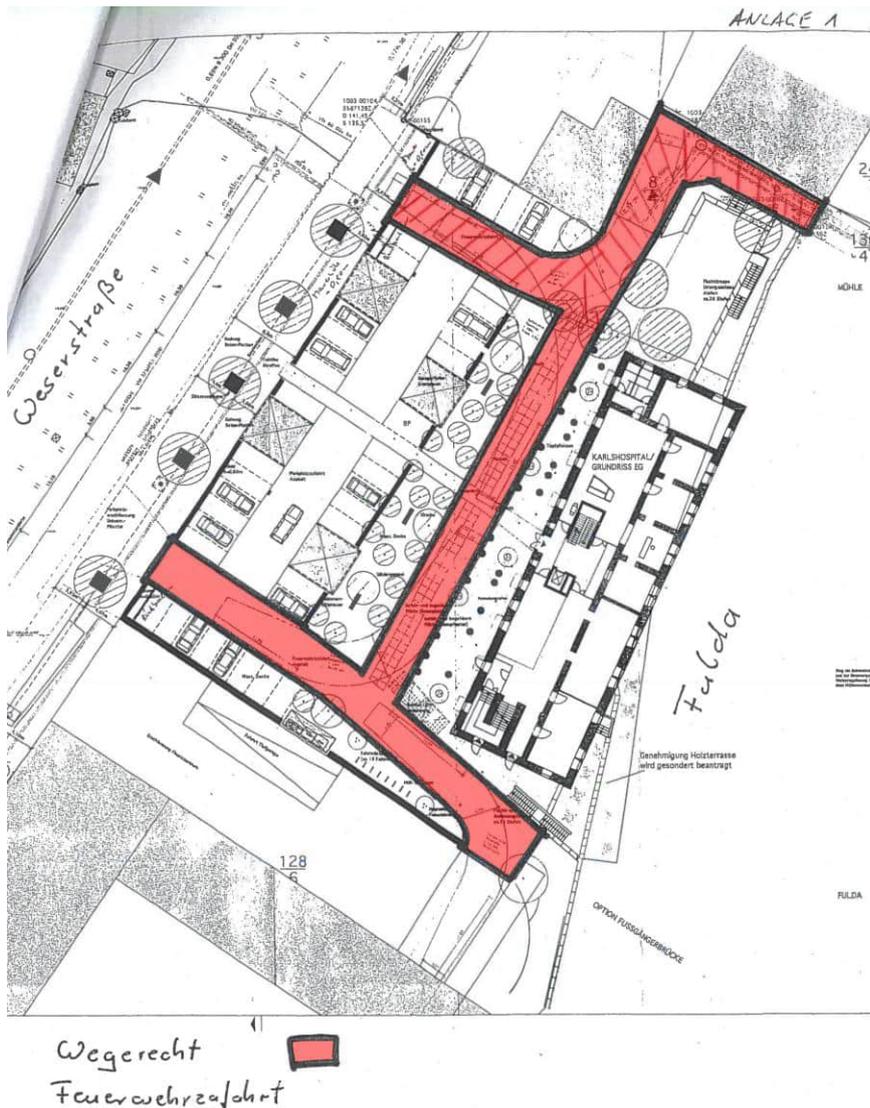


Abb. 25: Wegerecht Feuerwehrezufahrt, Auszug-Anlage aus dem Grundbuch (farblich hervorgehoben durch Arbeitsgruppe Stadt)

Derzeit bestehen über die beiden Zufahrten des Parkplatzes zwei gesicherte Anbindungen für die Feuerwehr bzw. das Rettungswesen. Mit der südlichen Anbindung wird die Feuerwehrumfahrung des Finanzzentrums gesichert, über die nördliche Anbindung ist die Erreichbarkeit der Flächen der Vogtschen Mühle sowie des Finkenherdes sichergestellt. Zur Absicherung der Erreichbarkeit des Karlsruhospitals sind beide Anbindungen, die an die Weserstraße bestehen in Nord-Süd-Richtung miteinander verknüpft.

Mit der Umsetzung des Vorhabens können sowohl die nördliche Anbindung als auch die Anbindung des Karlsruhospitals in ihrem jetzigen Bestand erhalten bleiben. Bei der südlichen Anbindung ergibt sich aufgrund der Setzung des neuen Gebäudes und der Organisation des ruhenden Verkehrs eine Verschiebung um rund 5 m in Richtung Süden.

Im Rahmen eines Ortstermins am 26.02.2024 wurde der aktuelle Stand des Vorhaben- und Erschließungsplans erörtert. Aus Sicht der Feuerwehr wurde Zustimmungsfähigkeit zu der vorgestellten Planung erklärt, sofern folgende Punkte beachtet werden:

- die Flächen entsprechend der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr ausgebildet werden
- der Anschluss der Aufstellfläche an die Feuerwehrezufahrt in Richtung Finanzzentrum ebenfalls als Kurve ausgebildet wird, um eine Rückwärtsfahrt von der Aufstellfläche in Richtung Finanzzentrum und somit das Wenden zu ermöglichen.

Die Anregungen wurden bei der Überarbeitung der Planung übernommen, ebenfalls wurde die Organisation der Stellplätze nochmals angepasst.

Seitens der Bauaufsicht wurde im Rahmen des Ortstermins am 26.02.2024 dargelegt, dass *„mit den Eigentümern des Finanzzentrums, Flurstück 128/14 der Verlauf der Feuerwehrezufahrt als Änderung zur bestehenden Baulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel neu öffentlich-rechtlich zu sichern ist. Dazu ist eine entsprechende Plandarstellung zu bisherigem und neuem Verlauf der FW-Baulast vom Planer zu erstellen.“*

*Mit den Eigentümern des Karlsruhospitals, Flurstück 128/12, ist der neue Verlauf der final festzulegenden Feuerwehrezufahrt und Feuerwehr-Aufstellfläche über die gesamte Längsfassade im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel öffentlich-rechtlich in einer separaten Baulast zugunsten des Karlsruhospitals, Flurstück 128/12 zu sichern. Dazu ist eine entsprechende Plandarstellung zu den erforderlichen Feuerwehr-Baulasten vom Planer zu erstellen und mindestens vier Wochen vor der nächsten Offenlage zum Abschluss des B-Plan-Verfahrens bei der Baulast-Behörde einzureichen.*

*Mit den Eigentümern der Kita-Finkenherd und weiterer Gebäude auf dem Finkenherd sind der neue Verlauf und Reichweite der Pkw-Zufahrt, der Feuerwehrezufahrt und der Feuerwehr-Aufstellfläche öffentlich-rechtlich in einer separaten Baulast zugunsten der Hinterlieger zu sichern. Dazu ist eine entsprechende Plandarstellung zu den erforderlichen Feuerwehr-Baulasten vom Planer zu erstellen und mindestens vier Wochen vor der nächsten Offenlage zum Abschluss des B-Plan-Verfahrens bei der Baulast-Behörde einzureichen.“*

### 3.8. Baugrund

#### Kampfmittel



Abb. 26: Verdachtspunkt Blindgänger, ohne Maßstab (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor diesem Hintergrund ist vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich auszugehen. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Im Rahmen der Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes wurde auf der Grundlage einer Luftbildauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Die in der zuvor dargestellten Abbildung gekennzeichnete Punkt Nr. 72 wurde koordinatenmäßig erfasst.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, BerlinerVerbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Die

Notwendigkeit entsprechender Untersuchungen wird auch im textlichen Teil des Bebauungsplans im Abschnitt „Hinweise“ gesondert benannt.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Eine Information zum Vorhandensein des Verdachtspunktes sowie die Notwendigkeit entsprechender Untersuchungen werden auch im textlichen Teil des Bebauungsplans im Abschnitt „Hinweise“ gesondert benannt.

#### Niederschlagswasser

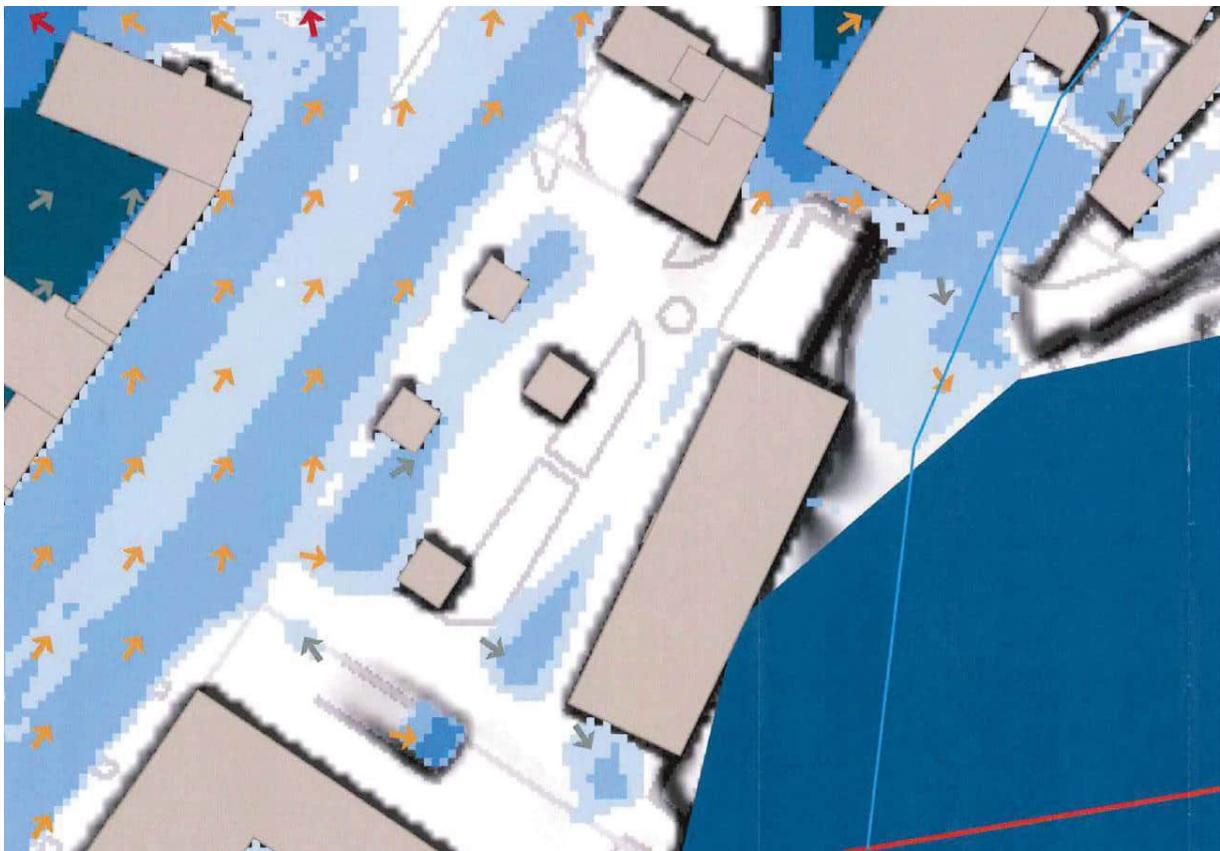


Abb. 27: Ausschnitt KASSELWASSER Starkregengefahrenkarte, ohne Maßstab

Im Zusammenhang mit dem sich vollziehenden Klimawandel häuft sich das Eintreten von sog. Starkregenereignissen. Um das Gefahrenpotential solcher Ereignisse besser einschätzen zu können wurde für das Stadtgebiet im Jahr 2022 mithilfe einer Computerberechnung, einer sogenannten hydraulischen Modellierung, eine Starkregenereigniskarte im Auftrag von KASSELWASSER erstellt. Die Methodik orientiert sich u. a. am Merkblatt M 119 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Für die hydraulische Berechnung kommt das von der geomer GmbH entwickelte Modell FloodAreaHPC zum Einsatz.

Für den Großteil der Flächen innerhalb des Vorhabengebietes werden keine Flächen in der Starkregen Gefahrenkarte dargestellt, die von Überflutung betroffen sein könnten. Überflutungstiefen von 10 bis 50 cm sind lediglich für zwei Teilbereiche dargestellt, hierbei handelt es sich um Teilflächen auf dem ohnehin zu überbauenden Parkplatz. Da in diesen Bereichen bei einem 100-jährlichen Ereignis auftretende Wasser kann mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,5 bis 2 m/s auftreten und zu erheblichen Schäden und ggf. zur Gefährdung von Leib und Leben führen. Das Höhenprofil des Geländes wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens beachtet, damit werden schadensmindernde Maßnahmen in der Planung beachtet.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Durch die unmittelbare Lage an der Fulda ist eine Einleitung des anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers ohne Vermischung mit Schmutzwasser möglich, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei sind die §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Wie bereits erläutert, erfolgt die Realisierung des Vorhabens zum größten Teil durch Überbauung eines Parkplatzes. In der Folge der Umsetzung des Vorhabens wird es zu einem Verlust der ca. 270 m<sup>2</sup> großen Baumhains im Bereich zwischen dem Neubau und des Karlsruhospitals führen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht jedoch vor, in dem Bereich der heutigen unbefestigten Fläche (wassergebundene Decke) ebenfalls eine Fläche mit ähnlicher Ausprägung zu realisieren. Zugleich sollen die Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsiegelt werden und ebenfalls in wassergebundener Decke hergestellt werden. Diese Maßnahmen sollen einen Beitrag zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung beitragen und einem potentiellen Verlust der Eigenschaft zur Neubildung von oberflächennahem Grundwasser innerhalb des Vorhabengebietes entgegenwirken.

Die Dachflächen des Vorhabens sollen als extensives Gründach hergestellt werden. Die Möglichkeit der Regenrückhaltung auf den Dachflächen und einer potentiellen Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen durch breitflächige Versickerung auf anliegenden Hofflächen kann ein wichtiger Beitrag für ein nachhaltiges Niederschlagsmanagement geleistet werden.

### Geothermie

Das Plangebiet ist laut HLNUG zur Nutzung oberflächennaher Geothermie hydrologisch ungünstig, aber wasserwirtschaftlich zulässig.

### **3.9. Lärm**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Stellungnahme vom 31.08.2023 durch das Umwelt- und Gartenamt als Fachamt (Umwelt- und Immissionsschutz) zum ursprünglich offengelegten Entwurf des Bebauungsplans (August 2023) angemerkt, dass bei der Untersuchung des Gewerbelärms innerhalb der „Schalltechnischen Untersuchung des Büros Bonk-Maire-Hoppmann Nr. 21079 – vom 05.10.2021“ zwar verschiedene Emittenten untersucht, jedoch das Wasserkraftwerk Weserstraße 4 nicht in die Untersuchung miteinbezogen wurde.

*Zum Gewerbelärm des Wasserkraftwerkes wurde folgendes angeführt: „Hier wird über 24 Stunden am Tag ein tonhaltiges Geräusch emittiert. Bei einer Ortsbesichtigung konnten auf einem Balkon des Karlsruhospitals diese Geräusche deutlich wahrgenommen werden. Es ist möglich, dass diese Geräusche in der Nachtzeit an der Nordwestseite des geplanten Gebäudes zu Überschreitungen des Richtwertes nach TA Lärm von 45 dB(A) in der lautesten Nachstunde führen. Gewerblichen Geräuschen kann nicht durch passive Maßnahmen begegnet werden. Es kann also dazu führen, dass das Wasserkraftwerk Maßnahmen ergreifen muss oder im Gebäude bestimmte Räume eine Festverglasung benötigen. Hier muss zwingend eine Untersuchung der Geräuschmissionen erfolgen.“*

Am Montag, den 11.09.2023 wurden orientierende Messungen im Zusammenhang mit dem Betrieb des Wasserkraftwerkes durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Messbericht vom 13.09.2023 dokumentiert. Die Messungen wurden sowohl auf der Südseite des Wasserkraftwerkes auf der Brücke als auch im Bereich der nördlich des Karlsruhospitals gelegenen Grünfläche durchgeführt.

Im Ergebnis wurde von Seiten der Gutachter festgestellt, dass *„der maßgebende Tag-IMMISSIONSRICHTWERT für MK-Gebiete ... an der Nordfassade des KARLSHOSPITALS ausgeschöpft“* wird. *„Ein erhöhter Schutzanspruch in der Nachtzeit (22-6 Uhr) ist nach den uns vorliegenden Informationen hier nicht zu berücksichtigen.“*

*Die Ergebnisse der Berechnungen i.V. mit der geplanten UNTERKUNFT FÜR AUSZUBILDENDE zeigen, dass der für Urbane Gebiete (MU BauNVO) maßgebende IMMISSIONSRICHTWERT am Tag (IRW 60 dB(A) durchgehend um mindestens rd. 15 dB unterschritten wird.*

*In der Nachtzeit werden an der stärksten betroffenen Ostfassade der geplanten Unterkunft Beurteilungspegel zwischen rd. 38 und 45 dB(A) erreicht. Der maßgebende Nacht-IMMISSIONSRICHTWERT wird hier ebenfalls durchgehend unterschritten bzw. eingehalten.“* (vgl. BMH, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ Wasserkraftwerk – Messung 11.09.2023 – Anschreiben zum Untersuchungsergebnis vom 13.09.2023)

Des Weiteren wurde in der o.g. Stellungnahme des Garten- und Umweltamtes darauf verwiesen, dass es sich bei dem gegenständlichen Bauleitplanverfahren um ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt und insofern alle nötigen Vorgaben, so z. B. auch die Lärmpegelbereiche, getroffen werden sollten. Der Anregung wurde gefolgt, der Bebauungsplan wurde um die Festsetzung der Lärmpegelbereiche ergänzt. Ebenfalls wurde der Anregung der Verlagerung des zentralen Treppenhauses auf die lärmzugwandte Seite (Weserstraße) mit der Überarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans gefolgt.

Auf der Grundlage der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und des daraufhin geänderten Hochbauentwurfes wurde ein erneutes Lärmgutachten zur Fortschreibung bzw. Zusammenführung der vorliegenden gutachterlichen Betrachtungen in Auftrag gegeben (Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen B-Plan der Stadt Kassel Nr. I / 22 Weserstraße 2B, BMH Garbsen, 16.05.2024 – im Folgenden Schalltechnisches Gutachten 2024 genannt).

In dem Schalltechnischen Gutachten 2024 wurden folgende Parameter betrachtet, die im Folgenden in ihren zentralen Ergebnissen zusammenfassend dargestellt werden:

*„I. Die Einwirkung von Schienenverkehrslärm (Straßenbahn: Weserstraße) auf das geplante Bauvorhaben (Streckenabschnitt zwischen den Haltestellen Altmarkt und Katzensprung).*

*II. Die Einwirkung von Straßenverkehrslärm auf das geplante BV (Weserstraße (B 3), Schützenstraße und Straße An der Fuldabrücke)*

*III. Aussagen zu den auf das Bauvorhaben (BV) einwirkenden Geräuschen durch die bestehende Tiefgaragenzufahrt des Finanzamtes Kassel, einen unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden gastronomischen Betrieb sowie ein Wasserkraftwerk*

*IV. Geräuschsituation i.V. mit der Nutzung der neu geplanten Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes*

*V. Untersuchung der i.V. mit der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens zu erwartenden Mehrbelastung der öffentlichen Straßen (Ziffer 7.4 der TA Lärm ii). - 21079\_R2 - Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH Seite 5 von 45*

*VI. Hinweise und mögliche Festsetzung zum passiven Schallschutz (DIN 4109 iii).“*

Bei der Beurteilung der Geräuschsituation kommt das Schalltechnische Gutachten 2024 bezogen unterschiedlichen Parameter auf folgende Ergebnisse:

#### **„Verkehrslärm**

*Zunächst wurden die Berechnungen in Bezug auf Schienen- und Straßenverkehrslärm getrennt durchgeführt. In der Anlage 2, Blatt 1 bis 4 ist die Situation beispielhaft für das 1.Obergeschoss dargestellt. Danach ergeben sich durch Schienenverkehrslärm im 1.OG der UNTERKUNFT FÜR AUSZUBILDENDE am Tag Immissionspegel zwischen 44 und 63 dB(A). In der Nachtzeit liegt die zu erwartende Immissionsbelastung rd. 9 dB unter der Tag-Immissionsbelastung (vgl. Anlage 2, Blatt 1 und 2). Die ORIENTIERUNGSWERTE für MU-Gebiete (► tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A)) werden am Tag, auf der der Weserstraße zugewandten Gebäudeseite, um rd. 3 dB und in der Nachtzeit an dieser Fassade um rd. 4 dB überschritten.*

*Durch Straßenverkehrslärm werden am Tag Immissionspegel zwischen 54 und 71 dB(A) am Bauvorhaben erreicht.*

*In der Nachtzeit liegen die Immissionspegel zwischen 47 und 63 dB(A) (vgl. Anlage 3, Blatt 3 und 4).*

*Damit werden die ORIENTIERUNGSWERTE für MU-Gebiete durch Straßenverkehrsgeräusche sowohl auf der straßenzugewandten Gebäudeseite des Bauvorhabens, als auch auf den Stirnseiten des Gebäudes am Tag und in der Nachtzeit überschritten.*

*Die ggf. beurteilungsrelevanten Bezugswerte<sup>6</sup> von 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nachtzeit, werden allein durch Straßenverkehrslärm im Bereich der Nordwestfassade ebenfalls überschritten und im Bereich der Stirnseiten in der Nachtzeit gerade erreicht.*

*Unter Berücksichtigung der Summenpegel aus Schienen- und Straßenverkehrslärm (Verkehrslärmsituation gesamt) stellt sich die Immissionsituation wie folgt dar:*

*Die Lärmkarten der Anlage 3, Blatt 1ff zeigen, dass der o.a. Tag-Bezugspegel von 70 dB(A) auch unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung durch Verkehrslärm an der Nordwestfassade des Bauvorhabens überschritten wird. Lediglich im 5. und 6.OG wird der Bezugspegel über die gesamte Länge der Fassade gerade erreicht.*

*In der Nachtzeit wird der Nacht-Bezugspegel von 60 dB(A) an der Nordwestfassade durchgehend (in allen Stockwerken) überschritten. Im Bereich der Stirnseiten werden die 60 dB(A) weiterhin erreicht.*

*Die für MU-Gebiete o.a. ORIENTIERUNGSWERTE werden sowohl am Tag, als auch in der Nachtzeit lediglich auf der der Weserstraße abgewandten Gebäudeseite (Südostfassade) unterschritten.*

*Aktive straßenbegleitende Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden o.ä. an den angrenzenden Straßen kommen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im vorliegenden Fall (innerstädtische Bebauung) nicht in Frage.*

*Im Hinblick auf das künftige Bauvorhaben ist in den Bebauungsplan eine Regelung zum passiven Schallschutz aufzunehmen (vgl. Abschnitt 6.3).*

*Hinsichtlich der Immissionsbelastung der geplanten Dachterrasse (schutzbedürftiger Freibereich) ist festzustellen, dass der Tag-ORIENTIERUNGSWERT von 60 dB(A), im Bereich der Dachterrasse um bis zu 10 dB überschritten wird. Unter Berücksichtigung einer 1,5 m hohen geschlossenen Brüstung kann erreicht werden, dass der ORIENTIERUNGSWERT auf der Dachterrasse eingehalten bzw. unterschritten wird (vgl. Abbildung 2, Abschnitt 5.2.1).*

*Bei der Herstellung dieser Lärmschutzmaßnahme ist zu beachten, dass die Übergänge - „Wand-Boden“ bzw. „Wand-Fassade“ - fugendicht geschlossen werden....*

### **Mehrbelastung der öffentlichen Straßen**

*... Nach den vorliegenden Ergebnissen ist infolge der zu erwartenden Zusatzverkehre durch die betrachtete Planung mit keiner „wesentlichen Änderung“ der Verkehrslärmbelastung i.S. einer Erhöhung der Mittelungspegel von 3 dB(A) oder zu rechnen. Die im Rahmen einer Nebenrechnung rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung liegt bei 0,1 dB(A)*

*Da die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm genannten Voraussetzungen als Auslöser für lärm mindernde Maßnahmen kumulativ zu sehen sind, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrslärms sind damit nicht abzuleiten...*

### **Anlagengeräusche**

*... In der ungünstigsten Nachtstunde werden durch den Parkplatzlärm der Unterkunft (Stellplätze im Sockelgeschoss), sowie unter Beachtung des Betriebes der Technischen Anlage im Dachbereich und dem Wasserkraftwerk Beurteilungspegel in den Aufpunkten (1) bis (3) bis 34 dB(A) erreicht. Damit wird der maßgebende Nacht-IMMISSIONSRICHTWERT für WA-Gebiete um 6 dB unterschritten. Ein erhöhter Schutzanspruch für das Finanzamt und das Karlsruhospital ist in der Nachtzeit nicht zu beachten.*

Eine Überschreitung der nach Ziffer 6.1 der TA Lärm zulässigen Maximalpegel durch „kurzzeitige Einzelereignisse“ kann nach den vorliegenden Ergebnissen ebenfalls ausgeschlossen werden.

### Wasserkraftwerk ► BV

Vorbemerkung: Da Wasserkraftwerke üblicherweise kontinuierlich betrieben werden; ist davon auszugehen, dass sich die schalltechnisch ungünstigste Situation in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) ergibt. Die ORIENTIERUNGS- resp. IMMISSIONS-RICHTWERTE liegen in der Nachtzeit um 15 dB(A) bzw. 18 dB(A) unter den Tag-Richtwerten. Aus diesem Grund können die Teilschallpegel des Wasserkraftwerkes in der Geräuschsituation „tagsüber“ vernachlässigt werden, wenn die Einhaltung der Nachrichtwerte sichergestellt ist. In der Nachtzeit werden an der am stärksten betroffenen Südostfassade der geplanten Unterkunft Beurteilungspegel zwischen rd. 38 und 45 dB(A) erreicht (vgl. Anlage 4). Der maßgebende Nacht-ORIENTIERUNGS- resp. IMMISSIONSRICHTWERT (OW/IRW 45 dB(A)) wird hier ebenfalls durchgehend unterschritten bzw. eingehalten.



Abb. 28: Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche (beispielhaft 1. OG mit den max. Lärmpegelbereichen)

### **Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen**

Das Schalltechnische Gutachten 2024 kommt hinsichtlich der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zu folgenden Ergebnissen, die in die textlichen Festsetzungen überführt werden:

*„Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ anhand der im ersten Schritt ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Regel nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.*

*Als Grundlage für mögliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung wird der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 ermittelt.*

*Hierbei gilt das der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01, 7.2 sich wie folgt ergibt:*

- Für den Tag aus dem Beurteilungspegel (6.00-22.00 Uhr)*
- Für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22.00-06.00 Uhr)*

*plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.*

*Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. In diesem Fall ist durch Verkehrslärm und das Wasserkraftwerk die Nachtzeit maßgebend. Da sich in diesem Fall die (Gesamt-) Geräuschbelastung aus mehreren Quellen zusammensetzt (☒ Verkehrslärm Straße, Schiene und Wasserkraftwerk), berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel energetisch aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln s.o. zzgl. 13 dB(A). Wie aus den Gebäudelärmkarten der Anlage 5 hervorgeht, ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von <60 dB(A) - 77 dB(A) (entspricht Lärmpegelbereichen II-VI).*

*Abstimmungsgemäß wird der in der DIN 4109 (Januar 2018) beschriebene Abschlag von 5 dB für Schienenverkehrsgeräusche zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne eines konservativen Ansatzes nicht berücksichtigt.*

*Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis*

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),*
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.*

*Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.*

*Baulicher Schallschutz gegen Außenlärm ist nur dann voll wirksam, wenn Fenster und Türen geschlossen sind. In Aufenthaltsräumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, ist eine ausreichende*

*Raumbelüftung grundsätzlich durch zeitweises Öffnen der Fenster möglich. In Zeiträumen erhöhten Ruhebedürfnisses können die Fenster geschlossen gehalten werden.*

*Geht man davon aus, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, (s. auch Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1), sollte ab einer Außenlärmbelastung über 45 dB(A) nachts für Schlafräume durch eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung gewährleistet werden.*

*Soweit dies durch in die Außenfassade eingebrachte Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) erfolgt, sind diese bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes entsprechend den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen. Zur Vermeidung akustischer Auffälligkeiten ist beim Einsatz von Lüftungsöffnungen bzw. Lüftern anzustreben, dass deren „bewertete Normschallpegeldifferenz“ ( $D_{n,e,w}$ ) oberhalb des Schalldämmmaßes der Fenster liegt. Das Eigengeräusch „aktiver“ (ventilatorgestützter) Lüfter darf den gemäß DIN 4109 höchstzulässigen Pegel nicht überschreiten.“*

## **4. Planung**

### **4.1. Städtebauliche Zielsetzung**

Mit der Bebauung wird eine Nachverdichtung im Bestand nach den Vorgaben des § 1 (5) Satz 3 BauGB zur Innenentwicklung vor der Außenentwicklung planungsrechtlich ermöglicht. Damit wird gleichzeitig das Ziel des sparsamen und sorgfältigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB verfolgt. Im Sinne der Ziele der Stadt Kassel zur Nachverdichtung innerhalb bestehender Quartiere soll durch das Vorhaben eine durch Kriegszerstörung und Wiederaufbauplanung entstandene Baulücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen werden.

Die baukulturelle Entwicklung des Ortsbildes gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB wird über die Einfügung in den Bestand und die städtebauliche Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Weserstraße (zu deren stadträumlichen Fassung) fortgeschrieben. Da sich das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Kontext zum Kulturdenkmal des Karlishospitals befindet, wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan wie bereits erläutert im Vorfeld mit dem Denkmalbeirat abgestimmt und von diesem positiv bewertet.

### **4.2. Städtebauliches Konzept**

#### Setzung des neuen Gebäudes

Wie bereits in Kapitel 2 erläutert, führt das dem Vorhaben zu Grunde liegende städtebauliche Konzept die Leitidee einer sich an das Finanzzentrum am Altmarkt anschließenden straßenbegleitenden Bebauung nach Norden aus dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt /Weserstraße und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Entwicklungsperspektive Weserstraße“ fort. Sowohl der genannte Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2005 als auch die „Entwicklungsperspektive Weserstraße sehen im nördliche Anschluss an das Finanzzentrum eine straßenbegleitende Bebauung als Zeile vor, welche die Flucht des Finanzzentrums entlang der Weserstraße aufnimmt. Beiden Planungen gemein ist auch das Ziel der Herstellung einer straßenbegleitenden Bebauung, die auf die gegebene Breite der Straßenschneise der Weserstraße mit einem Querschnitt von ca. 32 m reagiert. Vor diesem Hintergrund setzt der nicht zur Rechtskraft erlangte Bebauungsplan Nr. I/10 für eine straßenbegleitende Bebauung im Bereich des Vorhabengebietes eine maximale Höhe des obersten Gebäudeabschlusses fest, die gleichgesetzt mit der maximal zulässigen Höhe des (straßenbegleitenden) Gebäuderiegels des Finanzzentrums ist. Die „Entwicklungsperspektive stellt im Bereich des Vorhabengebietes eine sechsgeschossige Zeilenbebauung dar. Das Vorhaben greift in der Ausbildung der Kubatur des Gebäudes die gewollte Maßstäblichkeit aus den beiden vorgenannten vorausgegangenen Planungen auf. Zum einen wird die Höhe des neuen Gebäudes deutlich unterhalb der Höhe des straßenbegleitenden Gebäuderiegels des Finanzzentrums (Attikahöhe 164,4 m NHN mit einem zusätzlichen Technik-Staffelgeschoss) liegen. Zum anderen greift das Vorhaben mit einer straßenbegleitenden Länge von ca. 50 m die Idee als dem Bebauungsplan Nr. I/10 einer offenen Bebauung auf, auch die geplante Gebäudetiefe von 17 m greift das Grundprinzip, aus dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplans zur möglichen Realisierung eines Gebäudes mit Mittelgangerschließung auf. Aufgrund seit dem Jahr 2005 deutlich gestiegener Anforderungen an die Wärmedämmung (breitere Außenwände durch dickere Dämmschicht) und aufgrund der Ausbildung der breiteren inneren Erschließungsflächen (Mitführen des eigenen

Fahrrades im Inneren des Gebäudes), wird im Unterschied zu der Festsetzung zur Gebäudetiefe von 16 m in dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 die Realisierung eines Gebäudes notwendig, dass dieses Maß um einen Meter überschreitet.

Auf der Grundlage der Setzung des neuen Gebäudes kann das Kulturdenkmal Karlsruhospital weiterhin sowohl im Süden als auch im Norden vom Straßenraum der Weserstraße aus gut wahrgenommen werden.

### Freiraumkonzept

Mit der Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans entsteht durch die Überbauung des jetzigen Parkplatzes zwischen dem Vorhaben und dem Karlsruhospital ein neuer, von dem Verkehrslärm der Weserstraße weitestgehend abgeschirmter städtischer Freiraum. Mit der baulichen Erweiterung des Karlsruhospitals durch Aufstockung wurde auch der Vorbereich umfassend neugestaltet. Als Bodenbelag der Gebäudevorzone wurde ein kleinformatiges Natursteinpflaster gewählt. Eine halböffentliche Wegebeziehung in Nord-Süd-Richtung ist durch großformatige Betonplatten gestalterisch hervorgehoben.

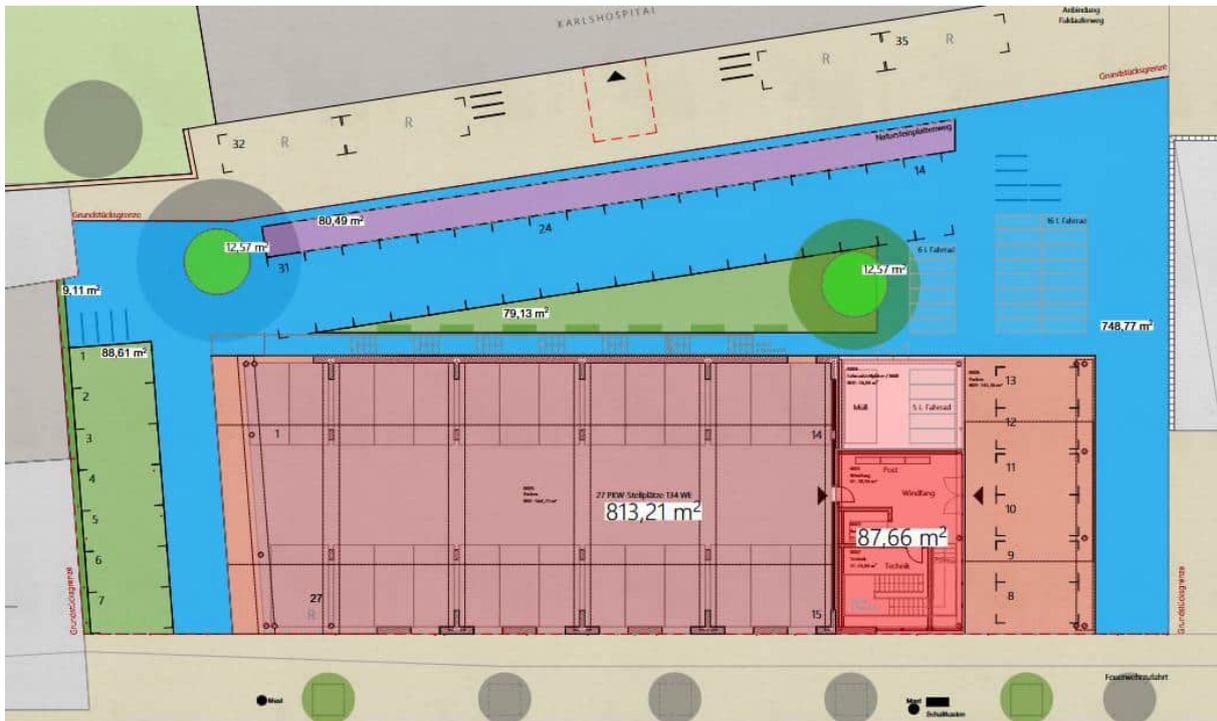


Abb. 29: Freiraumkonzeption der Planung

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll der Ductus der Gestaltung in Form eines bis an die Gebäude heranreichenden steinernen Bodenbelages beibehalten werden. Hierzu wird das Natursteinpflaster, das im Umfeld des Karlsruhospitals eingebracht wurde, auch weitestgehend zu Belegung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches Verwendung finden. Wie als der oben dargestellten Plangrafik zur Darstellung der Planung der Freianlagen zeigt, soll mit rund 750 m<sup>2</sup> ein Großteil der Freiflächen in Natursteinpflaster belegt werden. Hierunter fallen auch die notwendig neu herzustellenden Zufahrten im Süden und Norden des neu geplanten Gebäudes, die derzeit als Asphaltflächen hergestellt sind. Bereits durch diese Maßnahmen kann ein wichtiger Beitrag zur (Teil)-Entsiegelung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches geleistet werden. Die als Parkierungsflächen unterhalb des Gebäudes dargestellten Flächen im Süden werden ebenfalls in Natursteinpflaster ausgeführt.

Die Stellplatzflächen senkrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, die derzeit mit Betonsteinpflaster ausgelegt sind und damit aufgrund des sehr geringen Fugenmaßes als fast vollständig versiegelt angesehen werden können, werden mit der Umsetzung des Vorhabens entsiegelt. Wie bereits erläutert wird es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens notwendig, die Fläche, auf der sich die Baumpflanzungen mit Pyramiden-Eichen befinden, zu beräumen. Auch wenn diese weitestgehend nicht versiegelten Flächen nicht in vollem Umfang kompensiert werden können, wird mit der Umsetzung des Vorhabens eine entsiegelte Fläche im Umfang von rund 80 m<sup>2</sup> geschaffen. Diese Fläche dient als Grünfläche innerhalb des neu entstehenden Platzraumes zwischen dem Neubau und dem Karlsruhospital, gleichzeitig werden in diese Fläche die Spaliergehölze eingebracht, mit welchen die notwendigerweise herzustellende einläufige Fluchttreppe in Form einer „Fassadenbegrünung“ versehen wird. Im Süden dieser Fläche wird mit Umsetzung des Vorhabens ein Baum mit großkronigem Wuchs in einer rund 12,5 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe gepflanzt, der als künftig raumbildendes Element die geschützte Stieleiche im Norden des neuen städtischen Freiraums ergänzt. Mit den genannten grünordnerischen Maßnahmen (Teilentsiegelung der befestigten Flächen durch Einbringen von Natursteinpflaster mit großen Fugen, Entsiegelung der Stellplätze im Norden, Schaffung einer Grünfläche mit großen Solitärbaum, Pflanzung von Spaliergehölzen zur Eingrünung der Fluchttreppe) kann in Verbindung mit der Herstellung der Dachflächen als Gründach die ökologische Wertigkeit erhöht werden und gleichzeitig wichtige Beiträge zur Verbesserung des Kleinklimas, der Regenrückhaltung, der Erhaltung der Bodenfunktion sowie der damit in Verbindung stehenden Neubildung von lokalem Grundwasser geleistet werden.

#### Wegeverbindungen / Anbindung der Hinterlieger / Feuerwehruzufahrten

Wie in Kapitel 3 unter dem Gliederungspunkt Brandschutz dargelegt, wird die Fläche des Vorhabengebietes sowohl im Norden als auch im Süden durch Wegeverbindungen durchquert, die als Feuerwehruzufahrt dienen. Die Planungen zur Realisierung des Vorhabens greifen diese Planungsvoraussetzungen auf. Bedingt durch die Setzung des neuen Gebäudes kann die nördliche Wegeverbindung in ihrer jetzigen Lage erhalten bleiben. Neben der Sicherung der Feuerwehruzufahrt wird über diese Wegeverbindung im Norden auch die Kindertagesstätte Finkenherd angebunden (4 Kfz – BA AZ 1989 – 0180/1989). Die im Süden des Geltungsbereiches verortete Zufahrt muss um ca. 5 m in Richtung Süden bis an die südliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Auch wenn die Zufahrt im Gegensatz zur bestehenden Situation (Breite 5,5 m) auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan im unmittelbaren Bereich des neu geplanten Gebäudes über eine Breite von 4,5 m verfügt, ist eine den einschlägigen Richtlinien konforme Ausgestaltung des Querschnittes (Mindestbreite 3,5 m) gegeben. Die unmittelbar vor dem Karlsruhospital verlaufende zu sichernde Querverbindung der Rettungswege ist auch mit der Umsetzung des Vorhabens weiterhin gegeben. Mit der vorliegenden Planung wurde über den derzeitigen Status hinaus eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vor dem Karlsruhospital definiert. Des Weiteren wird mit dem vorliegenden Konzept festgeschrieben, dass ein Zurücksetzen der Feuerwehrfahrzeuge in Richtung Finanzzentrum und ein Wendemanöver durch eine entsprechende Ausführung der Freianlagen gegeben ist. Die Planungen wurden im Vorfeld mit der Feuerwehr abgestimmt.

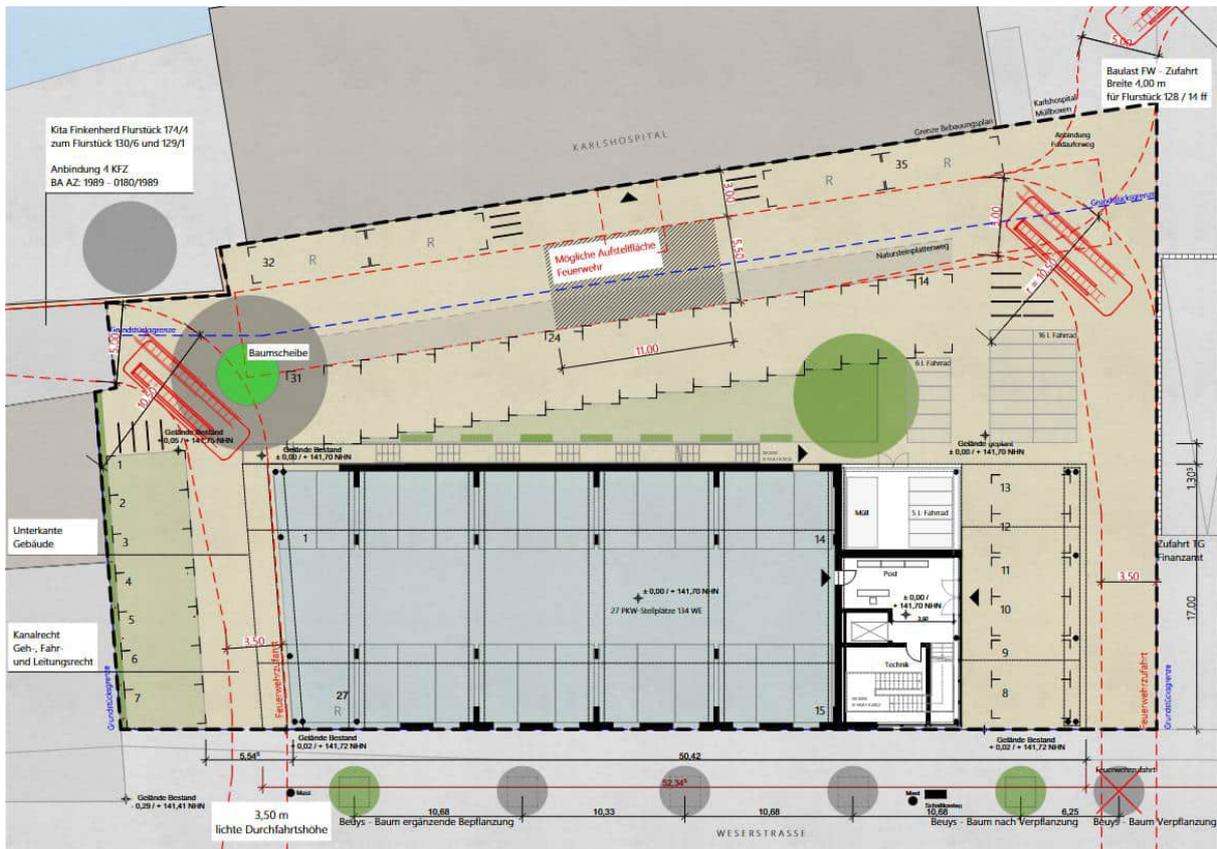


Abb. 30: Wegeverbindungen der Planung, Anbindung Karlishospital, Feuerwehrezufahrten

Die beiden Zufahren dienen neben ihrer Funktion als Zufahrt für die Feuerwehr auch als Zufahrt zur Erreichung der Pkw-Stellplätze. Für die südliche Grundstückszufahrt besteht zugleich die Möglichkeit, die Zulässigkeit der Befahrung für die Nutzer der sechs Stellplätze unterhalb des neuen Gebäudes sowie auf Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu begrenzen, sofern die 22 Stellplätze im Stadtraum zwischen dem Vorhabengebäude und dem Karlishospital in die Zukunft gerichtet obsolet werden sollten.

Die Zufahrt im Süden dient gleichzeitig auch als Radweg (Anbindung an die sog. Schlagd am Fuldaufer). Auch wenn im unmittelbaren Umfeld des neu geplanten Gebäudes die Wegeverbindung von derzeit 5,5 m auf ein Maß von 4,5 m reduziert würde, tritt mit der Umsetzung der Planung eine deutliche Verbesserung für den Radverkehr ein. Diese Feststellung resultiert aus der Tatsache, dass die derzeitige Zufahrt sowohl als Anbindung des privaten Pkw-Stellplatzes im Norden der Zufahrt dient, jedoch auch im Süden der Zufahrt derzeit acht sog. Senkrechtparker angebunden sind. Mit der Umsetzung der Planung wird sich zum einen die Frequenz der Nutzung durch Pkw deutlich reduzieren und durch die dann nur zu einer Seite angebotenen Stellflächen auch das Risiko eines potentiellen Zusammenstoßes zwischen Pkw und Rad um ein Vielfaches verringern.

Die dem Vorhaben zugeordneten Pkw-Stellplätze im Erdgeschoss des neuen Gebäudes sind alle über die nördliche Zufahrt an die Weserstraße angebunden. Hierdurch erfolgt eine Entflechtung der Ein- und Ausfahrtsituationen (vor allem mit den bestehenden Verkehren durch die Tiefgaragenzufahrt des Finanzzentrums) durch eine künftig spürbare Verlagerung / Konzentration der durch das Vorhaben und das Karlishospital induzierten Verkehre auf den nördlichen Zufahrtsbereich.

### 4.3. Nutzungskonzept

Wie bereits dargestellt, soll mit der Umsetzung des Vorhabens die auf dem Grundstück Weserstraße 2B vorhandene Parkplatzfläche überbaut werden. Wie ebenfalls erläutert soll sich das Neubauvorhaben in ein städtebauliches Gesamtkonzept einer möglichen Innenentwicklung entlang der Weserstraße zwischen der Haltestelle Altmarkt und Katzensprung integrieren. Wegen der Nähe zur Universität Kassel und anderen Ausbildungsstätten (z.B. Klinikum Kassel), sowie einer nach wie vor hohen Nachfrage nach Einzelzimmern für Menschen in der Ausbildungsphase wurde eine „Unterkunft für Auszubildende“ als Nutzungskonzept für den Standort entwickelt.

*„Nach den aufgezeigten Prognosen und Rechnungswegen (Wohnbedarfsprognose für Hessen aus dem Jahr 2009, der allgemeinen Wohnversorgungs-Zielquote pro Haushalt, dem allgemeinen Bedarf an Neubauten in Großstädten und der bundesweiten durchschnittlichen Wohnungsgröße) ist rein rechnerisch betrachtet die künftig benötigte Anzahl in Kassel bereits annähernd vorhanden bzw. übertrifft das Angebot bereits überholte Prognosen. Allerdings entspricht das vorhandene Wohnungsangebot nicht den künftig nachgefragten Wohnungsgrößen. Wird von einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ein bis zwei Zimmern von Einpersonenhaushalten ausgegangen, wird ein deutliches theoretisches Wohnraumdefizit bestehen. So sind für die 50.000 prognostizierten Einpersonenhaushalte im Jahr 2030\*\* aktuell lediglich 5.039 Ein- und 14.856 Zweizimmerappartements vorhanden (s. Abb. 004 und 005).“ (Stadtentwicklungsplan Wohnen 2017, Altrock, Schäfer S. 21)*

Die Nutzung richtet sich wegen der räumlichen Nähe zum Campus in starkem Maße an Studierende der Universität Kassel. Auch wenn diese Klientel nach den Zuwächsen der letzten Jahre absehbar in ihrer Nachfrage eher stagnieren wird, besteht aktuell und auf absehbare Zeit noch ein großer Mangel an Wohnungen für Studierende (Rudolph, K. (2022, 20.09). Günstiger Wohnraum für Studenten ist in Kassel rar, HNA). Da Kassel aber auch als Oberzentrum für andere junge Erwachsene ein regional wichtiger Standort für die berufliche Ausbildung ist, die in ähnlicher Weise wie Studierende für eine befristete Lebensphase eine Unterkunft benötigen, wurde gezielt das mögliche Nutzerklientel über das traditionelle „Studentenwohnheim“ hinaus erweitert.

Die mit der Realisierung des Vorhabens angestrebte Nutzung des Gebäudes als „Unterkunft für Auszubildende“ knüpft an die schon untersuchte Nutzung eines Boardinghouse an, schränkt aber den Adressatenkreis ein und knüpft die Mietoption an ein bestehendes und durch die Mieterinnen und Mieter nachzuweisendes Ausbildungsverhältnis (Studiennachweis/ Ausbildungsvertrag, befristetes Arbeitsverhältnis).

Temporäre Wohnverhältnisse in Zuge der Ausbildung sind vor allem auch in Städten mit Universitäten, Forschungseinrichtungen oder großen Klinikbetrieben ein deutlich steigender Markt. Der konventionelle Wohnungsmarkt in Kassel bietet aktuell in seinem Angebot nur sehr begrenzte Möglichkeiten für diese spezifische Nachfrage.

Bezogen auf die Versorgung von Studierenden mit Wohnraum in Kassel sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass Kassel in Bezug auf die Anzahl der Studierenden eine Abdeckungsquote studentischer Wohnplätze von gerade einmal ca. 6% - 7% aufweist. Kassel liegt damit auf dem viertletzten Platz bei

61 untersuchten Universitätsstädten in Deutschland. Im Vergleich bietet die nächstgelegene Universitätsstadt Göttingen eine Quote von ca. 15% an. Andere Städte, vor allem in den neuen Bundesländern, mit denen Kassel als universitärer Standort auf Dauer konkurriert, weisen Quoten von 20% und mehr auf. (Quelle: Marktstudie Studentisches Wohnen 2019, bulwiengesa AG Berlin, im Auftrag der Union Invest, Berlin 2019).

SCORING

ANGEBOT UND NACHFRAGE STUDENTISCHES WOHNEN

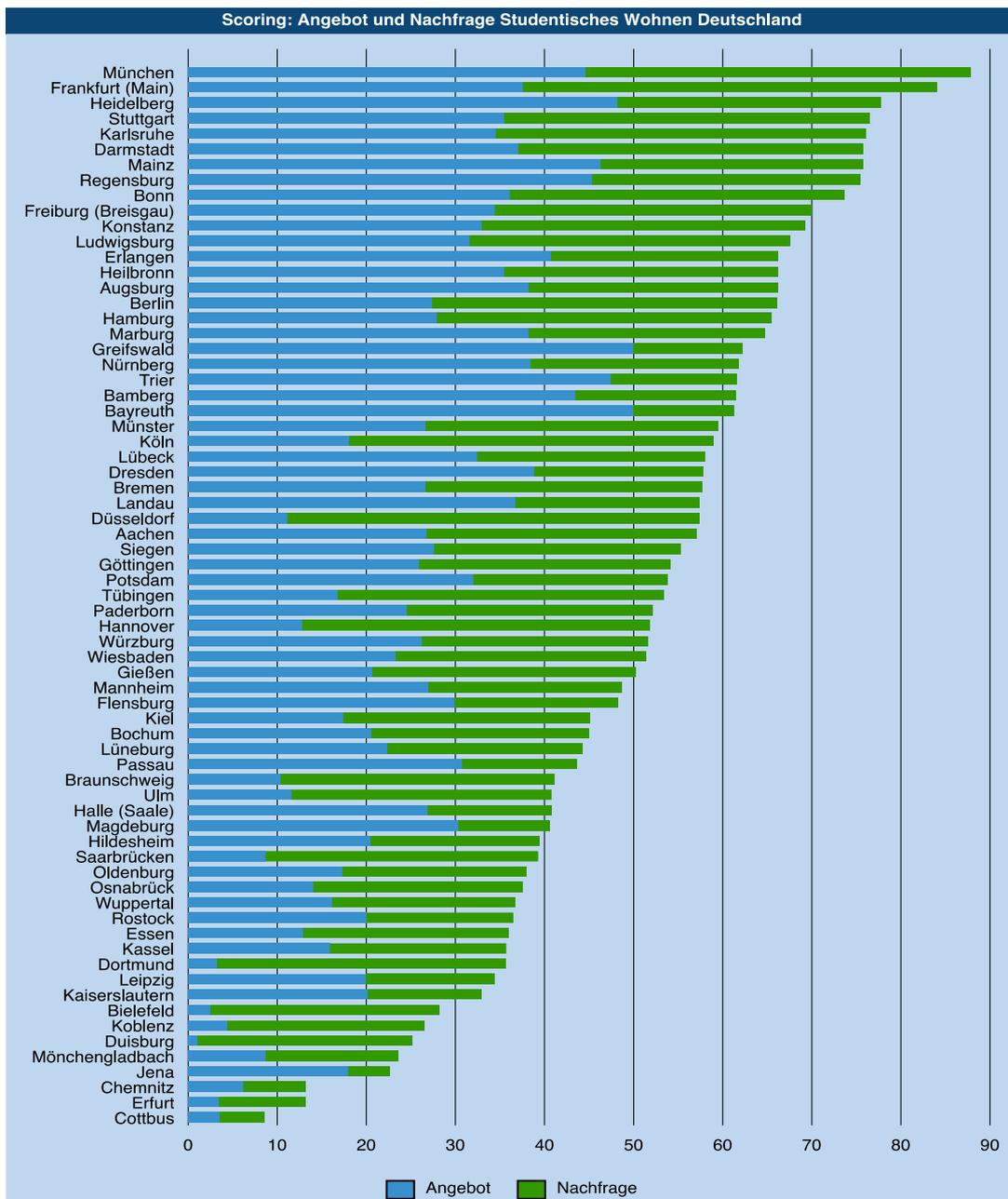


Abb. 31: bulwiengesa, „Scoring des Angebots und Nachfragesituation im Segment studentisches Wohnen – 69 Städte im Focus“, September 2017, S. 5

Für die Stadt Kassel sieht die Untersuchung „Scoring des Angebots und Nachfragesituation im Segment studentisches Wohnen – 69 Städte im Focus“ eine deutliche Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Das Defizit zwischen Nachfrage und Angebot liegt bei über 50%, d.h. weniger als die Hälfte der Nachfrage kann in dem spezifischen Angebot für Studierende abgedeckt werden (vgl. Abbildung 32: bulwiengesa, „Scoring des Angebots und Nachfragesituation im Segment studentisches Wohnen – 69 Städte im Focus“, September 2017, S. 5).

Wie bereits dargestellt verweist auch der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2017, Altrock, Schäfer auf Angebotsdefizite im Bereich kleiner Wohnungen in Kassel. Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Kassel definiert die Stadt unter anderem als Ausbildungs- und Hochschulstandort. Im Kapitel 6.1.3 „Wohnen für junge Menschen“ wird zusammengefasst, dass sowohl die Zahl der Studierenden als auch die Zahl der Auszubildenden in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen ist. Im Jahr 2020 lebten rund 25.000 Auszubildende und Studierende in Kassel, welche auf preisgünstige und kleinere Wohnungen angewiesen sind (siehe empirica ag „Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Kassel 2022“, April 2022, S. 20).

Zusammenfassend bedeutet dies:

Das Vorhaben wird das Wohnraumangebot um moderne, zeitgemäße und atypische Wohnformen in Kassel erweitern. In seiner weitgehend zentralen Lage des Vorhabengebietes am Rand der Innenstadt, in unmittelbarer Nähe zur Universität, zu den städtischen Kliniken und der Innenstadt sowie eingebunden in das Fuß- und Radwegenetz, bildet die stadträumliche Lage des Plangebiets trotz der hohen Verkehrsbelastung und damit einhergehenden Lärmbelastungen, die über entsprechenden gebäudebezogenen Lärmschutz ausgeglichen werden, einen hervorragenden Standort für das beabsichtigte Vorhaben. Mit dem Vorhaben kann ein wesentlicher stadtentwicklungspolitischer Baustein zur Aktivierung der kriegsbedingten Restfläche geschaffen werden, die eine weitere bauliche und städtebauliche Aufwertung der aktuell untergenutzten Flächen entlang der Weserstraße auf Dauer initiieren kann.

#### **4.4. Mobilitätskonzept / Stellplatzkonzeption**

Die Stadt Kassel kann am Standort des Vorhabens ihren Ansatz einer Mobilitäts- und Verkehrswende weg vom PKW hin zu ÖV, Radverkehr und Fußverkehr als Modellvorhaben praktisch umsetzen und ein deutliches Zeichen für die zügig einzuleitende Verkehrswende setzen. Hierzu ist der konkrete Standort mit seiner hervorragenden Erreichbarkeit der Universität zu Fuß oder mit dem Rad und der Lage am ÖPNV für alle anderen Wegebeziehungen in besonderer Weise geeignet, da die Benutzung und der Besitz eines privaten PKW für die Nutzerinnen und Nutzer absolut entbehrlich sind.

Vor diesem besonderen Hintergrund hat sich der Vorhabenträger zum Ziel gesetzt, die Anforderungen an eine geänderte Mobilitätskultur konsequent auch in der Architektur und dem Raumprogramm umzusetzen.

Mit Ablauf des 30. September 2023 ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Kassel außer Kraft getreten. Die Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich damit nach den Vorgaben des § 52 der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde für das Vorhaben ein Mobilitätskonzept / Stellplatzkonzeption erstellt (vgl. Anlage 3 zur Begründung). Mit der eigenständigen Untersuchung wurde zum einen die Mobilitätssituation auf dem Vorhabengebiet individuell betrachtet. Zum anderen wurden zur Ermittlung der „für das konkrete Vorhaben individuell notwendigen Stellplätze“ vergleichbare Vorhaben im Umfeld des Vorhabens hinsichtlich des hier gebotenen Stellplatzangebotes und dessen Auslastung untersucht. Der für das Vorhaben ermittelte PKW-Stellplatzbedarf umfasst 27 Stellplätze (Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz pro 5 Betten).

#### 4.5. Erschließung, Verkehr und Parken

Wie bereits erläutert wird das Vorhaben über zwei Zufahrten, die an die Weserstraße angebunden sind, erschlossen. Die Zufahrt im Süden, unmittelbar angrenzend an die Grundstücksgrenze zum Finanzzentrum, verfügt über eine Breite von ca. 4,5 m. Die Zufahrt im Norden besitzt eine Breite von rund 5,5 m und ist in Lage und Breite kaum im Vergleich zum Bestand verändert. Die für das Vorhaben ermittelten notwendigen Pkw-Stellplätze (27 Stück) werden in Erdgeschosslage des Gebäudes hergestellt und von der nördlichen Grundstückszufahrt angeeignet.

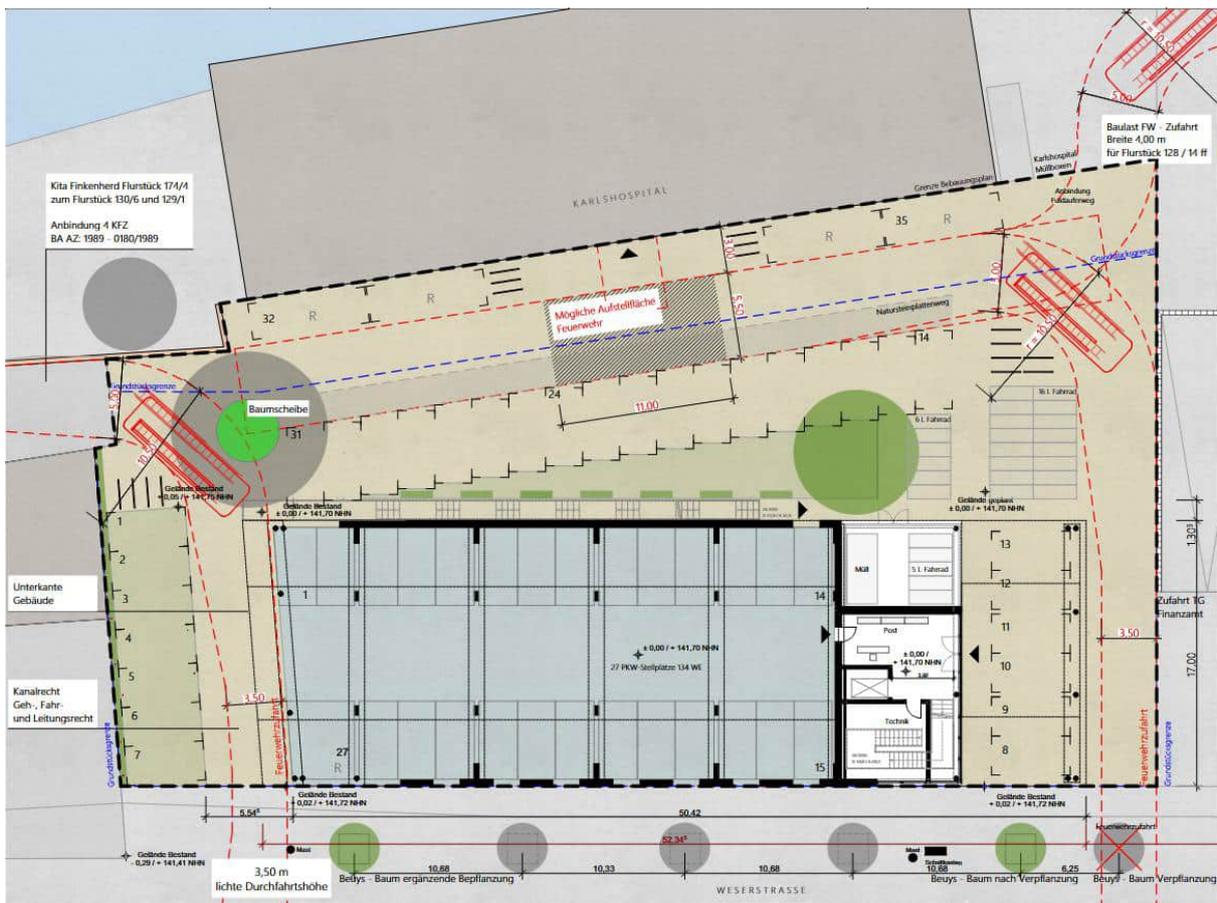


Abb. 32: Erdgeschossplan mit Erschließung, Verkehrsflächen und Parkmöglichkeiten

Wie der zuvor dargestellten Plangrafik zu entnehmen ist, erfolgt der Hauptzugang in das Gebäude von Süden. Der innerhalb des großzügigen Windfangs platzierte Aufzug verfügt über eine Kabine mit einer Fläche von mehr als 5 m<sup>2</sup>. Dies trägt dem Konzept der Unterbringung der privaten Fahrräder der Mieter

in den jeweiligen Mieteinheiten in den Obergeschossen Rechnung. Das Treppenhaus zur Erschließung der Obergeschosse befindet sich an der süd-westlichen Gebäudeecke. Dem Hauptzugang sind sechs Pkw-Stellplätze vorgelagert, die Fahrzeuge stehen geschützt unter dem das ab dem 1. Obergeschoss die Stellplätze überkragenden Gebäude.

Die Stellflächen für die Lastenfahräder und weitere Fahrrad-Abstellplätze befinden sich innerhalb des städtischen Freiraums, der sich zwischen dem Vorhaben und dem Karlsruhospital bildet.

Gemäß vorliegender Baugenehmigung (AZ 2020 – 1542) vom 09.02.2023 sind für das Karlsruhospital in Summe 35 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Bis auf die sechs zuvor angeführten Stellplätze werden alle weiteren 29 Pkw-Stellplätze innerhalb des städtischen Freiraums angelegt. Die gestalterische Grundidee für die Ausgestaltung der Bodenbeläge besteht in der Herstellung eines weitestgehend steinernen Platzraums aus kleinformatigen Natursteinen. Damit wird an die bereits vorhandene Oberflächengestaltung im Vorbereich des Karlsruhospitals angeknüpft. Die Pkw-Stellplätze werden auf der neu entstehenden Fläche durch sog. Pflasternägel abgegrenzt. Sofern mit dem Voranschreiten der Mobilitätswende der Bedarf an Pkw-Stellplätzen weiter abnehmen sollten, so kann die Zuordnung von Flächen als Stellplatz durch das Entfernen der Pflasternägel mit geringem Aufwand geändert werden, der den restlichen Nutzern vorbehaltene Platzraum kann, so „sukzessive, dem Erfolg der Mobilitätswende folgend wachsen“.

#### **4.6. Architektonisches Konzept**

Aus der Baubeschreibung des Vorhabens vom 08.05.2024, welche durch Herrn Hans-Uwe Schultze Dipl.-Ing. Architekt, Städtebauarchitekt und Stadtplaner BDA DWB i.V. für die new space AG verfasst wurde, geht zur Beschreibung des architektonischen Konzeptes folgendes hervor: *„Die Unterkunft für Auszubildende besteht aus 134 Mikroappartements, deren Nutzflächen sind mit ca. 23 m<sup>2</sup> beziffert.*

*Sechs Appartements entsprechen der R-Klassifizierung nach DIN 18040-2, eine geschossweise Verteilung ist geplant. Im Wohnraum integrierte Fahrradabstellplätze tragen zur Diebstahlsicherung des Privateigentums bei, garantieren zugleich den Stellplatznachweis nach § 52 HBO (5) bzw. § 3 FStellplV HE (1). Der Nachweis der Abstellfläche im Appartement nimmt Bezug zu § 43 HBO (4), die Fläche ist mit ca. 1,0 qm beziffert.*

*Die Gebäudekubatur staffelt sich auf einem Sockelgeschoß mit Überhöhe, einem Mezzanin und drei Vollgeschossen mit geputzter, klar strukturierter Lochfassade. Einer horizontalen Zäsur folgend, im Abgleich zum städtebaulichen Kontext der Nachbarschaft, folgen zwei weitere Geschosse, die einem Mansarddach nachempfunden sind. Dachaufbauten mit integrierter Dachterrasse und gegliederter metallischer Oberflächentextur unterstreichen die Fassadenschichtung mit horizontaler Prägung. Die Höhe der Bebauung unterschreitet das Nachbargebäude / Finanzamt um ca. 0,35 m, die Attika ist auf NHN 164,05 m begrenzt.*

*Die Positionierung des Gebäudes gewährleistet einen optimalen zweiseitigen Sichtbezug von der Weserstraße auf das Karlsruhospital. Der nördliche Bauwerksabstand ist mit ca. 9,00 m und ca. 18,40 m Abstand zum benachbarten Finanzamt auf der Südseite beziffert. Die Länge der Straßenfassade beträgt ca. 52,35 m, auf der fußläufigen Betrachtungsebene ist an den beiden Kopfseiten durch eine Längenminimierung des Sockelgeschosses auf ca. 42,45 m eine zusätzliche entwurfsprägende Aufweitung der Sichtbeziehung zum Fuldaufer garantiert. Das beschränkte Maß der Gebäudetiefe zwischen dem Neubau und dem Karlsruhospital auf 17 m erwirkt eine ausgewogen proportionierte Freianlage. Die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen dem Fuldaufer und der*

Weserstraße sind gestalterisch integriert, gleiches gilt für die notwendigen Erschließungen für Feuerwehr und dem ruhenden KFZ + RAD-Verkehr.

Die zentrale Gebäudeerschließung an der südlichen Gebäudeseite erfolgt über ein transparentes Foyer mit dem Haupttreppenhaus, mit einem Fahrstuhl der u.a. geeignet ist für den Fahrradtransport und zur Anbindung der Gemeinschaftsräume im 5. + 6. Obergeschoss. Ein zweites Treppenhaus sichert am nördlichen Gebäudeende die sicherheitsrelevante Gebäudeerschließung vom obersten Geschoss bis zum 1. Geschoss als innenliegende Vertikalanbindung. Die Fortführung zum Erdgeschoß erfolgt durch eine außenliegende Treppenanlage. Die Konstruktion, in massiver Ausführung der Stufen und der Zwischenpodeste, ist parallel zur erdgeschossigen Ebene mit den KFZ-Stellplätzen geplant. Acht Spalierbäume, aufgereiht anlog der Position der Treppenpodeste, liefern ein raumprägendes Element für die Hoffläche zwischen Neubau und historischem Karlsruhospita.

Der erste horizontale Gebäudeabschluss erfolgt nach der fünften Ebene, markiert durch eine Trauflinie mit den zweigeschossigen Dachaufbauten. Ein Materialwechsel in der Oberflächengestaltung, die Fassadenversätze und der integrierte Dachgarten unterstreichen die notwendige Gliederung des Bauvolumens im stadträumlichen Kontext. Der horizontale Bauwerksabschluss erfolgt durch das extensiv begrünte Flachdach mit den Aufstellflächen für PV-Elemente.

Die konzeptionelle Übernahme und Fortschreibung der Freiflächenplanung aus dem Jahr 2009, entwickelt von foundation 5+ Landschaftsarchitekten, zielt auf eine materialgleiche Freiraumtextur im Kontext zum Karlsruhospita. Großformatiges Natursteinpflaster und wassergebundene Flächen mit minimierter KFZ-Stellplatzmarkierung sind geplant. Vegetationsflächen erstrecken sich in der Ebene bis zur Überleitung in die begrünte Hoffassade mit den aufgereihten Spalierbäumen.

In Anlehnung an das stadträumliche Gefüge des ehemaligen Quartiers wird mit einer anspruchsvollen Ensemblebildung, am historischen Kern der Kasseler Stadtgründung, das zukünftige Ortsbild zwischen Altmarkt und Weserspitze angereichert.

#### *Kenndaten zum Projekt:*

GRZ I	0,47 / GRZ II	0,90
BGF (R+S)	6.211 qm gerundet	
Baufeld	52,35 m x 17,00 m / 890 qm gerundet	
NRF	5.055 qm gerundet	
WoFl	3.204 qm gerundet / 134 WE	
Erdgeschoss	141,70 NHN / +- 0,00	
Geschosse	7	
Attika	164,05 NHN / + 22,35	

#### *Angaben zum Projekt:*

<i>Klimafreundlicher Neubau (KfW 40)</i>	
PV Anlage	230 qm gerundet
Fernwärme	Städt. Werke Kassel
Heizung	Fußbodenfläche / WE
Wasser	dezentral WE / Frischwasserstation
Abluft	innenliegende Räume
Schallschutz	Fenster / WE im Lärmpegelbereich II – VI“

#### **4.7. Energiekonzept**

Die Energieversorgung soll kombiniert über den Anschluss an das Fernwärmenetz und eine Photovoltaikanlage erfolgen. In Summe soll das Vorhaben die Vorgaben des energetischen Standards eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen. Durch die Umsetzung des Energiekonzeptes kann unter der Maßgabe, dass ausreichend Strom aus regenerativen Energiequellen zur Verfügung steht, schon jetzt eine CO<sub>2</sub> neutrale Energieversorgung des Vorhabens gewährleistet werden. Damit setzt das Vorhaben, neben den Anforderungen an die integrierte Lage und die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktur, auch auf der Gebäudeebene die Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kassel um. Die Detaillierung der Maßnahmen zur Umsetzung des Energiekonzeptes werden im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geregelt. Dort erfolgt auch der Ausschluss der Nutzung fossiler Brennstoffe.

## **5. Darstellung und Bewertung der Umweltbelange**

Wie bereits zuvor dargestellt, erfüllt der Bebauungsplan Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung die in § 13a BauGB formulierten Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt.

Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Auch wenn der Gesetzgeber bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung vom Grundsatz her davon ausgeht, dass Eingriffe im Sinne des § 1a (2) Satz 6 BauGB rechtlich zulässig sind, müssen im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung insbesondere auch die Aspekte des Natur- und Umweltschutzes bewertet werden. So sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren immer die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist.

Wie bereits eingehend erläutert besteht für die Fläche des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans durch das nicht zu Ende geführte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ kein Planungsrecht. Nichtsdestotrotz können dessen den Geltungsbereich des gegenständlichen Verfahrens betreffenden Festsetzungen für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitenden Eingriffe in Natur- und Umweltbelange herangezogen werden.

Ausgehend von der Prüfung der Verfahrensart werden im Folgenden auch die hierzu maßgeblichen Faktoren beschrieben und im Sinne einer Einzelfallprüfung zusammengestellt.

Nachfolgend werden analog den Kriterien der Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt darstellt.

### **5.1. Merkmale des Vorhabens**

#### Größe und Ausgestaltung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans beinhaltet die Flurstücke 128/7 mit 1.551 m<sup>2</sup> und 128/8 mit 382 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rund 1.933 m<sup>2</sup>. Wie bereits angeführt kann das Vorhabengebiet als weitestgehend voll versiegelt bewertet werden. Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich im Bestand vier eingeschossige Nebenanlagen, zwei

Grundstückszufahrten sowie weitestgehend durch Pkw-Stellplätze versiegelte Flächen. Gerade einmal eine Fläche von 323,44 m<sup>2</sup> ist mit Hecken oder Bäumen überstanden oder als Restfläche nicht von Versiegelung betroffen. Bei der gegenwärtigen Bestandssituation ist damit ein Versiegelungsgrad von rund 80 % festzustellen.

Die Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ zum Maß der baulichen Nutzung lassen durch die eng am geplanten Gebäude angelehnte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen keine über den Bestand hinausgehende Bodenversiegelung zu.

Die für das Vorhaben herzustellenden Pkw-Stellplätze sind in Erdgeschosslage „unterhalb des Gebäudes“ herzustellen. Für herzustellende Pkw-Stellplätze werden also keine weiteren Flächen in Anspruch genommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des Plangeltungsbereiches ein neues Gebäude zur Unterbringung von 134 Mieteinheiten für Menschen in Ausbildung zu errichten. Wie zuvor dargestellt führt die Umsetzung des Vorhabens zwar zunächst zum Verlust der durch Pyramideneichen überstandenen Vegetationsfläche, jedoch werden mit der Umsetzung des Vorhabens rund 880 m<sup>2</sup>, als entsiegelt zu bewertende Flächen geschaffen. Auch bei dem Abzug von 230 m<sup>2</sup>, die durch Photovoltaikanlagen auf der neu entstehenden Dachfläche (extensive Dachbegrünung) ist immer noch ein deutlicher Zuwachs von für das Micro-Klima bedeutsamen Flächen zu verzeichnen. Bei genauerer Betrachtung des unmittelbaren städtebaulichen Kontextes ist festzustellen, dass sich die Planung unter Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der vorgenommenen Bodenversiegelung in seine Umgebung einfügt.

#### Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Da für das geplante Vorhaben eine bereits entwickelte und bebaute Fläche in Anspruch genommen wird und dieses im Vergleich zum Bestand einen geringeren Versiegelungsgrad aufweist, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Gegenüber Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Von der Planung gehen aufgrund der geringen Größe und der Lage des Plangeltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans im Siedlungsgebiet auch keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Klima aus. Um die mikroklimatische Situation zu erhalten bzw. zu verbessern werden mit der Umsetzung des Vorhabens im Norden des Vorhabengebietes Pkw-Stellflächen entsiegelt. Des Weiteren wird die Dachfläche des neuen Gebäudes als extensives Gründach hergestellt. Weitere Beiträge zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation erfolgen durch die Anpflanzung eines großkronigen Baumes sowie der Ausbildung der versiegelten Flächen als Natursteinpflaster mit großer offener Fuge. Hierdurch wird die Versickerungsfähigkeit der Flächen gefördert.

Auf Grund der im Bebauungsplan getroffenen textlichen Festsetzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.

#### Abfallerzeugung

Durch die Planung wird sich eine Zunahme des Abfallaufkommens gegenüber dem jetzigen Bestand ergeben.

### Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Energiewende wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB innerhalb des Geltungsbereiches die Installation und Inbetriebnahme von Anlagen zur Wärmeversorgung mit fossilen Energieträgern ausgeschlossen. Des Weiteren sind die baulichen Voraussetzungen für einen Anschluss an die Fernwärme vorzusehen und auf der Dachfläche solarenergetische Anlagen zu installieren und in Betrieb zu nehmen. Das entstehende Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Lärmbelästigung sind auf Grund zu erwartenden Mehrbelastung durch 27 Pkw und der spezifischen Lage des Vorhabengebietes zu vernachlässigen.

Von dem durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubauvorhaben gehen keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen aus. Zusätzlicher Lärm entsteht durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht, da mit dem Neubau entsprechende Maßnahmen zur Lärminderung baulich erfolgen können.

### **5.2. Standort des Vorhabens**

Das Vorhabengebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet der Stadt Kassel zwischen den Haltstellen Altmarkt und Katzensprung an der Weserstraße. Aufgrund der Lage ist der Standort bezogen auf alle Verkehrsarten sehr gut angebunden. Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches wird durch das Finanzzentrum am Altmarkt, das Karlsruhospital, die gegenüberliegende Wohnbebauung entlang der Weserstraße schräg gegenüber liegende Max-Eyth-Schule sowie Oskar-von-Miller-Schule geprägt.

### **5.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Auswirkungen des Vorhabens sind nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da der Bebauungsplan die bauliche Entwicklung einer bereits entwickelten und bebauten Fläche zum Ziel hat und dadurch keine zusätzliche, bisher unversiegelte Fläche im Stadtraum neu entwickelt wird.

Das geplante Neubauvorhaben sieht im Vergleich zum Bestand keinen höheren Versiegelungsgrad vor und die geplante bauliche Entwicklung erfolgt durch Abriss und Neubau auf den bereits heute schon versiegelten Flächen. In Verbindung mit der teilweisen Entsiegelung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (Entsiegelung von Parkplätzen im Norden) und dem Umfang der getroffenen Festsetzungen zur Sicherung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird dem Ziel einer Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und den Zielen des Bodenschutzes besonders Rechnung getragen.

Aus der *artenschutzrechtlichen Stellungnahme – aktualisierte Bewertung der Habitatstrukturen auf Grundlage der Gehölbewertung von Wette+Gödecke GbR 2019*, erstellt durch schöne aussichten im Mai 2024 gehen folgende Inhalte zur Bewertung möglicher Auswirkungen hervor:

*„Die Gegebenheiten der Neuplanung Weserstraße 2b nehmen keine neuen Rahmenbedingungen auf und kann somit weiterhin wie im Gutachten eine „Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens der Innenentwicklung: Anmerkungen zum Gehölzbestand“, Stand: 26.09.2019 durch das Büro Wette + Gödecke GbR Landschaftsplanung wie folgt betrachtet werden: „Somit ist auch die vierte Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gem. §13a BauGB gegeben und*

somit die Zulässigkeit begründet.“ S.1, Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens der Innenentwicklung: (\*W+G, 2019)

#### Baumbestand, Habitatstrukturen

Der Baumbestand wurde innerhalb des Plangebiets in Form von zwei Begehungen am 29.04.2024, um 16:00-17:30 (sonnig mit ca. 18 °C) und am 07.05.2024, um 9:30-10:30 (halbschattig, mit ca. 15 °C) geprüft, im Rahmen dieser Termine wurde eine Geländekartierung erfasst und in der angefügten Anlage: Lageplan Bäume (Bestand) Vorhabens- und Erschließungsplan dargestellt. Daraus gehen drei Baumgruppen hervor:

#### *Baumgruppe 1: „Großbäume im nördlichen Bereich“*

Wie im Gutachten „Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens der Innenentwicklung: Anmerkungen zum Gehölzbestand“, (\*W+G, 2019) angemerkt, sind die beiden Großbäume: Feldahorn (*Acer campestre*) und Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata') im nördlichen Randbereich als freiraumprägend zu betrachten.

Zum jetzigen Zeitpunkt weist die Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata') einen Stammumfang in einem Meter Höhe ca. 250cm auf und der Feldahorn (*Acer campestre*) einen Stammumfang in einem Meter Höhe von ca. 165 cm auf. Aktuell erscheint die Lage der beiden Bäume unkritisch und konfliktfrei bzw. bedenkenlos der Planung gegenüber.

#### *Baumgruppe 2: „Pyramidenpappelwäldchen“*

Der Baumbestand innerhalb des Bauvorhabens setzt sich überwiegend aus Anpflanzungen von standortfremden Säulenpappeln (*Populus nigra* 'Italica'), sowie eines mehrstämmigen Kirschbaums (*Prunus spec*) mit Stammumfang in einer Höhe von einem Meter weniger als 100cm zusammen. Acht Säulenpappeln (*Populus nigra* 'Italica') weisen jedoch einen Stammumfang in einer Höhe einem Meter von 103 cm bis 150 cm auf.

Diese Baumgruppe liegt im Baugrubenbereich und ist somit an einem konfliktträchtigen Ort platziert. Der Entfall der Baumgruppe 2 wird nach aktueller Sicht auf das Projekt sehr wahrscheinlich notwendig werden.

#### *Baumgruppe 3: „Straßenbäume, Säuleneichen (Teil des Kunst- und Gartendenkmals „7000 Eichen“ von Joseph Beuys)“*

Im Straßenraum Weserstraße existieren insgesamt vier Säuleneichen (*Quercus robur* 'Fastigiata') mit jeweils eines Stammumfangs in einer Höhe von einem Meter von ca. 35-50 cm, welche 2009 gepflanzt wurden und dem Kunstwerk „7000 Eichen“ von Joseph Beuys anzurechnen sind. Damit fällt diese Baumgruppe als Kultur- und Gartendenkmal unter den Schutz des §2, Hessisches Denkmalschutzgesetz. (vgl. S. 2 Abs.2, \*W+G, 2019)

In der aktuellen Planung wird verdeutlicht, dass ein Straßenbaum im Zufahrtsbereich in das Grundstück platziert wurde, dieser müsste versetzt werden, damit der Vorhaben- und Erschließungsplan wie dargestellt durchsetzbar erscheint. Habitatstrukturen (Stammrisse, Höhlungen, Großvogelnester) konnten bei den visuellen Untersuchungen der Baumstrukturen nicht festgestellt werden. Bei der visuellen Inaugenscheinnahme wurde die Ausbildung solcher Habitatstrukturen weitestgehend ausgeschlossen. Auch wenn die Bäume generell das Lebensraumangebot für Tiere steigern, sind

*artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG bei einer Entnahme der Gehölze nicht zu erwarten. (vgl. S.2 Abs.3, \*W+G, 2019)*

#### Baumverluste, Vorgaben zur Baudurchführung

*Die beiden Großbäume (Baumgruppe 1) Feldahorn (*Acer campestre*) und Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata') im nördlichen Randbereich werden im Rahmen des Freiraums als prägend angesehen. Der Bereich im Baugrundstück (Baumgruppe 2) wird gem. der aktuellen Planung entfallen, daher werden 8 Säulenpappeln (*Populus nigra* 'Italica') entfernt werden, welche unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel fallen.*

*Im Bereich der geplanten Zufahrt (Baumgruppe 3) befindet sich eine Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata') mit Stammumfang in einer Höhe eines Meters von ca. 35-50 cm, welcher ein Teil des Kunst- und Gartendenkmals „7000 Eichen“ von Joseph Beuys darstellt. Die Umpflanzung des Baums an den neuen Standort weiter nördlich im Bereich des Gehwegs kann zugestimmt werden, insofern keine vorhandenen Leitungen dies verhindern bzw. beeinträchtigen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung ist hierbei im Vorfeld einzuholen.*

#### Kompensation, Gestaltung

*“Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB ist eine Kompensationserfordernis in der Regel nicht gegeben mit Ausnahme artenschutzrechtlicher Konfliktsituationen”. (\*W+G, 2019)*

*Artenschutzrechtliche Konfliktsituationen in Bezug auf das Vorhaben konnten bislang nicht festgestellt werden. Lediglich fallen die acht Säulenpappeln (*Populus nigra* 'Italica') mit Stammumfang in 1m Höhe weniger als 100cm unter die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel. (Baumgruppe 2)*

*Die beiden Großbäume sollen wie im Bestand erhalten bleiben (Baumgruppe 1) und für das Versetzen des Beuys Baum: Säuleneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata') im Einfahrtbereich Weserstraße muss eine denkmalrechtliche Genehmigung zuvor eingeholt werden. (Baumgruppe 3)*

*Gemäß der zuvor beschriebenen Prüfung des Vorhabens bzw. der Umsetzung des Vorhabens wird nicht in relevante Lebensräume, potenziell vorkommender Arten/ Artengruppen bzw. lokaler Population eingegriffen.“*

## **5.4. Artenschutz**

Der Schutz von Lebensräumen als Voraussetzung für Artenreichtum ist einer der Schwerpunkte des am 25. Mai 2023 beschlossenen Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG).

Da mit dem Bau des Vorhabens alle baulichen Anlagen (vier Nebengebäude) innerhalb des Geltungsbereiches abgebrochen werden müssen, sollte im zeitlichen Vorlauf der Abrissarbeiten eine Faunistische Habitatpotentialanalyse für planungsrelevante Tierarten (Vögel und Fledermäuse) erstellt werden, um mögliche Artenschutzproblematiken vorab erkennen bzw. durch entsprechende Vorkehrungen abwenden bzw. vermeiden zu können. Bei Abrissvorhaben älterer Bestandsgebäude können Konflikte mit Gebäude- /und/oder Fassadenbewohnenden Vögeln sowie Fledermäusen grundsätzlich nie ausgeschlossen werden.

Gehölze und Pflanzflächen wurden auf das Vorhandensein möglicher Baumhabitats bzw. Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen optisch überprüft. Eine Prüfung zum Vorkommen wildlebender

Insekten, Amphibien und Reptilien hat im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Anwendung gefunden.

Im Zuge der Umsetzung der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sollte diese energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet und auf das notwendige Maß reduziert werden.

### 5.5. Zusammenfassung und abschließende Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen im Einwirkungsbereich zu erwarten, da der Bebauungsplan die bauliche Entwicklung einer bereits bebauten Fläche vorsieht und keine über den rechtlich gesicherten Bestand hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Umweltauswirkungen entsprechen den im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen für die umgebenden Bauflächen. Die Art der zulässigen Nutzung entspricht dem Nutzungscharakter der angrenzenden Nutzungen.

Ausgehend von den Festsetzungen sind keine über den Bestand hinausgehende, negative Auswirkungen zu erwarten.

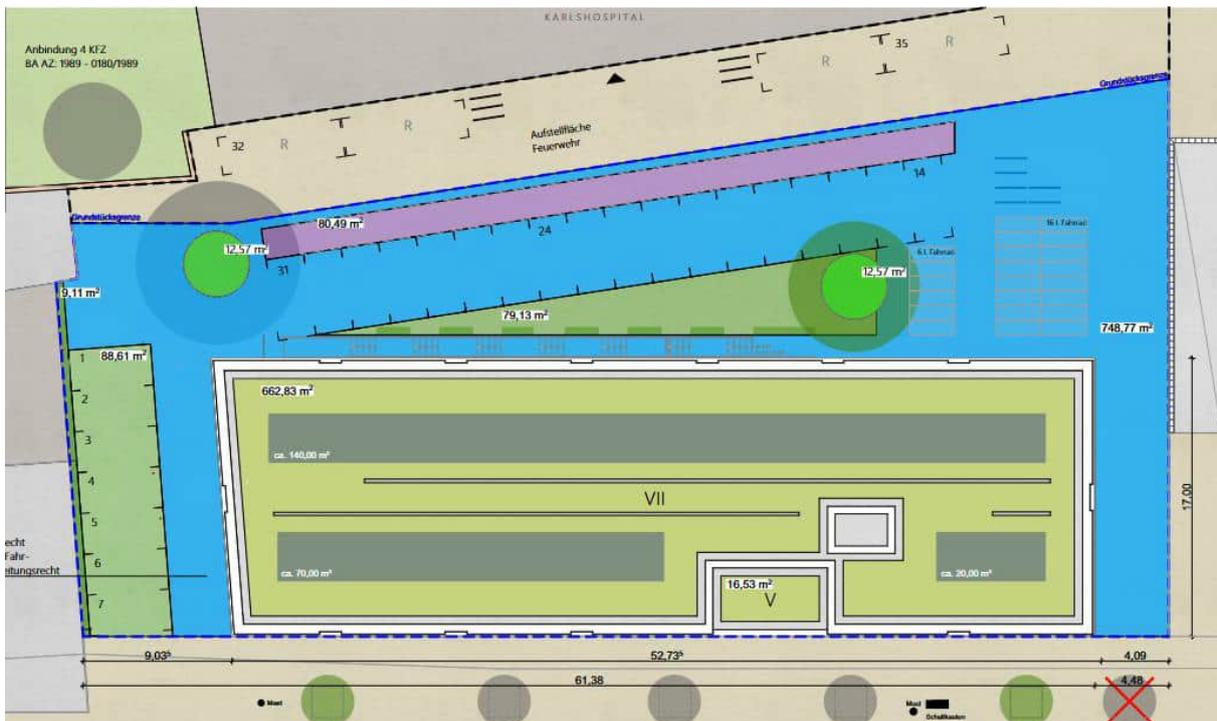


Abb. 33: Versickerungsfähigkeit der Flächen der Planung

Die oben dargestellte Plangrafik verdeutlicht nochmals zusammenfassend die sich positiv auswirkenden Maßnahmen. Die Pkw-Stellplätze im Norden (hier mit 1 bis 7 nummeriert) werden entsiegelt. Hierdurch kann auf einer Fläche von rund 89 m<sup>2</sup> die Versickerungsfähigkeit des Bodens wieder hergestellt werden. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zudem das Anpflanzen einer Hecke geplant. Die unter Schutz stehende Stieleiche wird in ihrem Bestand nicht berührt, durch den Erhalt des kleinformatigen Natursteinpflasters erfolgt hier im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Vorhabens auch kein Eingriff in den Boden, eine

Beeinträchtigung/Schädigung des Wurzelwerkes ist damit ausgeschlossen. Ebenfalls die Flächen im unmittelbaren Vorfeld des Karlsruhospitals, die mit Natursteinkleinpflaster belegt sind, werden in vollem Umfang erhalten. Die Flächen im Westen des mit großformatigen Betonsteinplatten ausgelegten Weges werden in gleicher Gestaltung, also mit kleinteiligem Natursteinpflaster ergänzt. Diese Maßnahme dient der Herstellung von Pkw-Stellflächen. Im Gegensatz zur Ausführung der jetzigen Pkw-Stellplätze erlaubt diese Art der Ausführung eine deutlich höhere Versickerung von Niederschlagswasser, diese Maßnahmen unterstützt die lokale Grundwasserneubildung. Unweigerlich geht mit der Umsetzung der Maßnahme die Baumpflanzung bestehend aus noch recht jungen Pyramideneichen verloren, welche derzeit das Karlsruhospital mit seinem Vorbereich von der vorgelagerten vollständig versiegelten Parkplatzfläche mit den darauf befindlichen vier Nebenanlagen trennt. Wie in der oben dargestellten Plangrafik dargestellt, ist mit der Umsetzung der Planung vorgesehen, im Bereich dieser Flächen wiederum eine unversiegelte Fläche mit einer Größe von ca. 79 m<sup>2</sup> zu schaffen. Der Verlust der Bäume kann zum Teil durch die Neupflanzung eines großkronigen Baumes sowie durch das Anlegen von Spaliergehölzen, mit welchen die Fluchttreppenanlage eingegrünt werden, kompensiert werden. Wie aus der Plangrafik ebenfalls zu entnehmen ist, werden die bisher in Asphalt hergestellten Zufahrten ebenfalls in Form der künftigen Ausführung mit Natursteinkleinpflaster (teil)entsiegelt. Die Maßnahme mit dem größten Mehrwert für die lokale Verbesserung der Umweltbedingungen stellt die Herstellung der Dachfläche des neuen Gebäudes als Gründach (extensive Dachbegrünung) dar. Anstelle eines voll versiegelten Parkplatzes entsteht hiermit eine ca. 663 m<sup>2</sup> große Fläche, die künftig als Lebensraum für Kleinstlebewesen dient und auf der anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann. Eine Herstellung der Dachflächen als intensives Gründach ist nicht möglich, da der hierzu notwendige Substrataufbau dazu führen würde, dass das Gebäude in Bezug auf die Attikahöhe die Höhe des Finanzzentrums überragen würde, zugleich gilt es unter denkmalpflegerischen Aspekten auch zu beachten, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens das Karlsruhospital befindet.

In Summe führen die zu ergreifenden Maßnahmen mit der Umsetzung des Vorhabens zu einer Verringerung der Umweltbelastung. Es sind keine spezifischen Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen notwendig.

Unter Anwendung der Kriterien der Anlage 3 des UVPG sind von dem Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

## **5.6. Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist folglich nicht erforderlich und nicht erforderlich. Hiervon unberührt bleibt jedoch das Artenschutzrecht nach §§ 39 und 44 BNatSchG.

## **6. Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung für das Vorhaben wird als bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, die ausschließlich die mit dem Vorhaben zu realisierende Nutzung einer Unterkunft für Auszubildende einschließt. Damit muss bei einer Änderung der Nutzung ein erneutes formales Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Vorgaben des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) und der BauNVO nach § 9a BauGB (Verordnungsermächtigung) gebunden ist, wird das Vorhaben keiner Gebietsart gemäß BauNVO zugeordnet, sondern als Vorhabengebiet festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Nutzbarmachung des unbebauten Grundstückes als Unterkunft für Auszubildende; somit dient die Fläche des Plangeltungsbereiches ausschließlich diesem Nutzungszweck.

Das mit der Realisierung des Vorhabens vorgesehene Raumprogramm ist in den Planzeichnungen des Vorhaben- und Erschließungsplans in Bezug auf die einzelnen Geschosse differenziert dargelegt. Sofern Geschosse über ein identisches Raumprogramm verfügen, sind diese als Regelgeschoss dargestellt.

Mit dem Begriff der Auszubildenden wird der Nutzerkreis über den traditionellen Kreis der Studierenden hinaus auch auf andere, in der Ausbildung befindliche Menschen ausgeweitet, die sich in ähnlichen Lebenskontexten und Lebensphasen wie Studierende befinden. Damit soll auch diesem Nutzerkreis die Möglichkeit gegeben werden, innenstadtnah mit guter Anbindung an den ÖPNV und das Fuß- und Radwegnetz, eine Unterkunft für die Zeit der Ausbildung anmieten zu können. Voraussetzung für den Abschluss eines Mietvertrages ist der Nachweis der laufenden Ausbildung. Nach Abschluss der Ausbildung muss das Mietverhältnis innerhalb eines halben Jahres (sechs Monate) beendet werden. Der Ausbildungsstatus ist jährlich nachzuweisen. Diese Rahmenbedingungen werden in dem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB rechtlich abgesichert.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezogen auf Lehrkräfte der Universität und des Klinikums und anderer Krankenhäuser bezieht Menschen in den Nutzerkreis ein, die im Rahmen befristeter Verträge einer postgradualen Ausbildung nachgehen. Hierzu zählen temporäre Forschungsaufträge, befristete Promotionsstellen oder Ausbildungen im Rahmen des praktischen Jahres für Medizinerinnen und Mediziner. Dieser Adressatenkreis wird allerdings auf maximal 10% der Gesamtmieteranzahl beschränkt. Auch hier ist der befristete Arbeitsvertrag entsprechend nachzuweisen.

Das Raumprogramm der einzelnen Mieteinheiten ist zur Gewährleistung eines günstigen Mietpreises auf das notwendigste Maß beschränkt.

Der für das Vorhaben ermittelte spezifische Stellplatzbedarf für Pkw beträgt 27 Stellplätze. Diese Stellplätze werden, wie aus dem Vorhaben und Erschließungsplan ersichtlich, im Erdgeschoss des

Vorhabens hergestellt. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Es wird kein Maß der baulichen Nutzungen im Sinne der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt. Mit der Festsetzung der eng auf das Vorhaben abgestimmten Baugrenzen und der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes (Attikaabschluss) ist das Vorhaben planungsrechtlich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Punkt 1 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig bestimmt. Zudem bestimmt der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen Orientierung, der Gebäudekubatur und der Geschossfläche eindeutig. In der Folge wird auf die Festsetzung einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl verzichtet.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Flächen innerhalb des vorliegenden Plangeltungsbereiches bestimmt, auf denen das Vorhaben errichtet werden darf.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zeichnet die Kubatur des architektonischen Entwurfs konform zum Vorhaben- und Erschließungsplan in engen Grenzen nach, sodass auf Dauer die Kubatur des Gebäudes auch in Verbindung über die Festsetzung der Höhenentwicklung abschließend festgesetzt ist. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Realisierung eines 17 Meter tiefen Gebäudes zu. Hiermit werden eine ausreichende Belichtung innerhalb des Gebäudes und zugleich eine adäquate Einfügung des neuen Baukörpers in den städtebaulichen Kontext, insbesondere in Bezug auf die Ausbildung des neuen städtischen Freiraums zwischen dem Karlsruhospital und dem neuen Gebäude, sichergestellt.

Zur Wahrung des engen Bezugsrahmens zwischen dem benötigten Flächenbedarf zur Setzung des Vorhabens und den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (mit einer Tiefe von 17 Metern) wird die Fläche der außerhalb des Gebäudes verorteten Fluchttreppe (2. Rettungsweg) im Osten des neuen Gebäudes nicht mit in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen. In § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird hierzu die Möglichkeit eröffnet, dass ein „Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß“ über eine festgesetzte Baugrenze zugelassen werden kann. Die Fluchttreppe verfügt über eine Breite von 1,5 Meter.

### Maximale Gebäudehöhe

Gemäß § 16 (Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) der BauNVO kann die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Wie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist, verfügt das Vorhaben über sieben Vollgeschosse. Bereits in dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ wurde das städtebauliche Ziel formuliert, dass sich eine im Norden an das Finanzzentrum anschließende straßenbegleitende Bebauung an die Höhe des straßenbegleitenden Gebäuderiegels des Finanzzentrums orientiert. Hierzu wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe mit dem gleichen Maß festgesetzt. Für die Dachflächen des straßenbegleitenden Gebäuderiegels des Finanzzentrums wurde jedoch darüber hinaus bestimmt,

dass auf den Dachflächen ein weiteres Technikgeschoss (nicht als Vollgeschoss) mit einer Höhe von bis zu 3 m errichtet werden kann.

Im Rahmen der Realisierung des Vorhabens soll in jedem Fall sichergestellt werden, dass das neue Gebäude sich in seiner Höhe dem straßenbegleitenden Gebäuderiegel des sich im Süden anschließenden Finanzzentrums unterordnet.

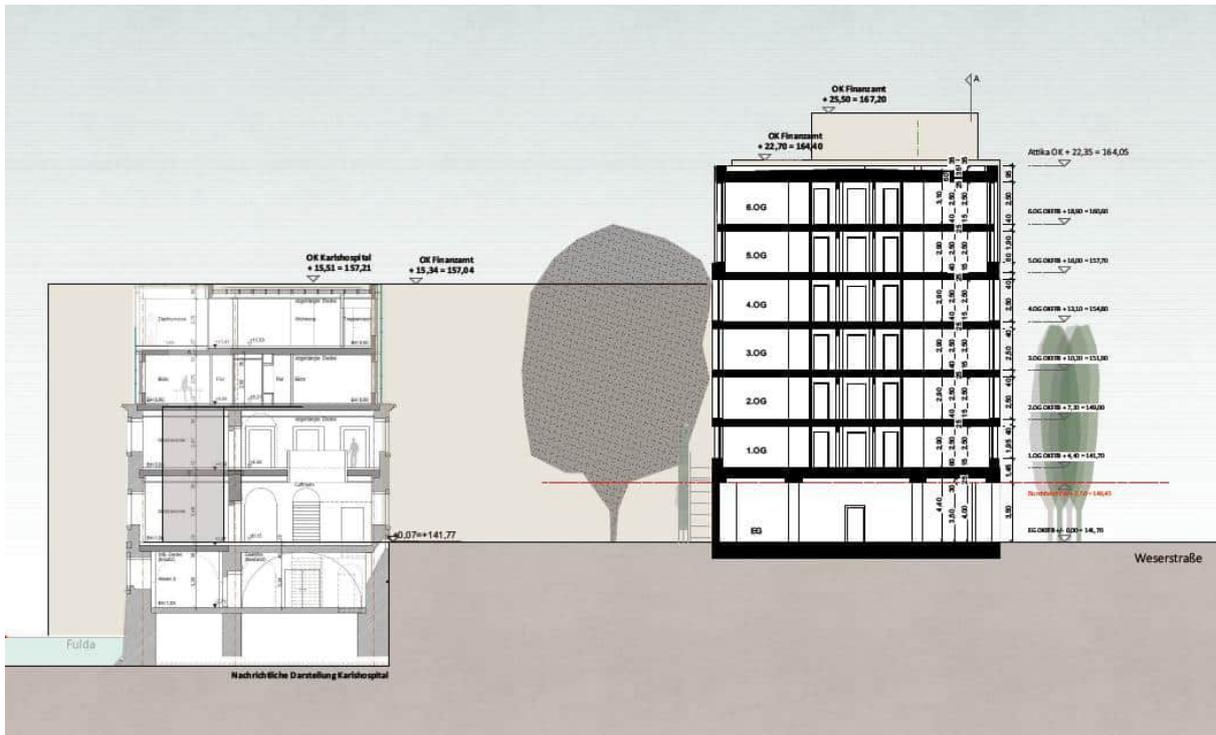


Abb. 34: Darstellung der Höhen der Gebäude des unmittelbaren städtebaulichen Kontextes

In der oben angeführten Darstellung ist der Bezug der Gebäudehöhen dargestellt. Das neue Gebäude wird über sieben Vollgeschosse verfügen. Die Höhe des maximal zulässigen obersten Dachabschlusses des neuen Gebäudes (die Attika des Flachdaches) ist mit 164,05 m NHN festgelegt. Damit ordnet sich das neue Gebäude in der Straßenflucht der Weserstraße dem straßenbegleitenden Gebäuderiegel des Finanzzentrums unter, dieser verfügt über eine Attikahöhe von 164,4 m NHN. Des Weiteren ist der Darstellung zu entnehmen, dass sich auf dem Flachdach des straßenbegleitenden Gebäuderiegels des Finanzzentrums ein weiteres (Technik)-Staffelgeschoss befindet. Die zur Fulda hin orientierten Gebäuderiegel des Finanzzentrums verfügen über die gleiche Attikahöhe wie das aufgestockte Karlsruhospital. Wie die Darstellung ebenfalls verdeutlicht, entsteht im Zwischenraum zwischen dem Karlsruhospital und dem Vorhaben ein gut proportionierter und von der Weserstraße abgeschirmter Stadtraum.

Um das städtebauliche Erscheinungsbild im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Karlsruhospitals nicht negativ durch untergeordnete technische Aufbauten auf Gebäuden zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass diese um mindestens 1,50 m von der Außenkante des Gebäudes (bei Flachdachgebäuden von der Attika) abzurücken sind. Das Zurücksetzen um 1,5 m von der Außenkante des Gebäudes dient auch dazu, dass die Anlagen aus der Fußgängerperspektive nicht wahrnehmbar sind und somit keinen Einfluss auf das Erscheinungsbild nehmen.

## **Abstandsflächen**

### Verdichtung der Bebauung

Mit der Umsetzung des Vorhabens wird eine Nachverdichtung im Bestand nach den Vorgaben des § 1 (5) Satz 3 BauGB zur Innenentwicklung vor der Außenentwicklung angestrebt. Damit wird gleichzeitig dem Gebot des sparsamen und sorgfältigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB mit der Umsetzung des Vorhabens besonders Rechnung getragen.

### Erhaltung der Eigenart von Gemeindeteilen

Wie aus dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ und der Entwicklungsperspektive Weserstraße ersichtlich ist, verfolgt die Stadt Kassel im Bereich des Vorhabengebietes eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Weserstraße, die mit der Realisierung des Finanzzentrums eingeleitet wurde. Sowohl in dem o.g. Bebauungsplanentwurf als auch in der Entwicklungsperspektive Weserstraße kommt deutlich zum Ausdruck, dass sich die Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung in Bezug auf die Höhe eng an der Attikahöhe des straßenbegleitenden Gebäuderiegels des Finanzzentrums orientieren soll. Dies kommt im Entwurf des o.g. Bebauungsplans dahingehend zum Ausdruck, als dass für die Flächen des straßenbegleitenden Gebäuderiegels des Finanzzentrums sowie für eine mögliche Bebauung in dessen direkten nördlichen Anschluss die gleiche maximale Höhe (164,6 m ü.NN) festgesetzt werden. Auch die „Entwicklungsperspektive Weserstraße“ formuliert das Ziel, die Weserstraße im nördlichen Anschluss an das Finanzzentrum mit einer Bebauung mit sechs Vollgeschossen zu flankieren.

Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele der städtebaulichen Raumbildung in Verbindung mit der Erhaltung der Eigenart der Bebauung im aus den beiden genannten relevanten Vorplanungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Vorhabengebietes und für dessen städtebauliches Umfeld zur Erhaltung der Eigenart des vorhandenen unmittelbaren städtebaulichen Kontextes aufgegriffen.

Unter der Anwendung des § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) wäre die Realisierung des Vorhabens unter der Umsetzung der zuvor erläuterten städtebaulichen Ziele nicht umsetzbar. Die HBO führt hierin aus, dass die Tiefe der Abstandsfläche allgemein  $0,4 H$  beträgt. Jedoch eröffnet § 6 Abs. 11 Punkt 1 HBO die Möglichkeit, von dieser Bestimmung abzuweichen. Der hierzu maßgebliche Verordnungstext lautet:

(11) „Die Abs. 1 bis 10 gelten nicht, soweit

1. Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung die Tiefe der Abstandsflächen verbindlich bestimmen“

Durch die Anwendung der Bestimmung des § 6 Abs. 11 Punkt 1 HBO durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird die städtebauliche Setzung des Vorhabens in seinen gegebenen baulich-räumlichen Kontext möglich. Nachfolgend werden anhand von Planzeichnungen die Rahmenbedingungen und Grundsätze der Gebäudepositionierung erläutert.

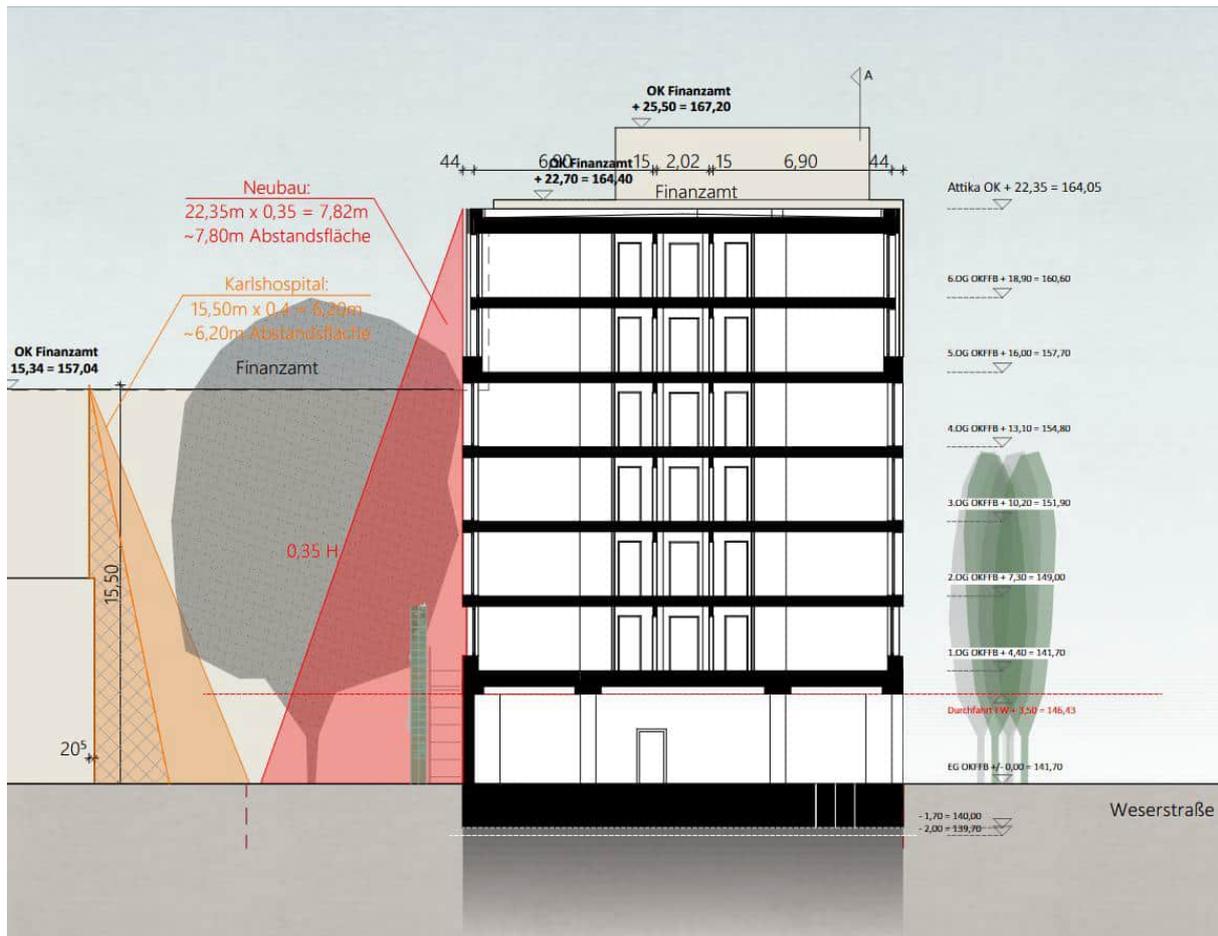


Abb. 35: Darstellung der Abstandsflächen des Vorhabens und des Karlshospitals im Schnitt

Die zuvor dargestellte Abbildung zeigt einen Schnitt durch das neu zu errichtende Gebäude. Im Hintergrund des Neubaus ist die Silhouette des Finanzzentrums dargestellt. Bei der straßenbegleitenden Bebauung des Finanzzentrums wurde nicht die volle Höhe von 164,6 m NHN ausgeschöpft, durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur wurde ermittelt, dass die Attikahöhe 164,4 m NHN beträgt. Des Weiteren verdeutlicht der Schnitt mit der Darstellung der hinterliegenden Gebäudesilhouette des Finanzzentrums, dass auf dem Flachdach ein weiteres Technikgeschoss errichtet wurde, dieses nimmt jedoch in etwa nur 2/3 der Dachfläche ein und ist damit nicht als Vollgeschoss zu werten. Die Gebäudehöhe des neu geplanten Gebäudes ordnet sich deutlich der Höhe des Finanzzentrums unter. Der oberste Gebäudeabschluss vollzieht sich auf 164,05 m NHN, damit bleibt die Gebäudehöhe über einen halben Meter unterhalb der mit dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplans Nr. I/10 definierten maximal Höhe von 164,6 m.

#### Östliche Fassade des Vorhabens – Festsetzung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,35 H

Wie auf der nachfolgenden Plangrafik mit der Projektion der Abstandsflächen deutlich wird, würde die Einhaltung der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H zu einer Überlappung mit den Abstandsflächen des Karlshospitals (innerhalb eines kleinen Teilbereiches im Norden) führen. Wie mehrfach dargelegt besteht jedoch eine der übergeordneten städtebaulichen Zielstellungen bei der Nachnutzung der vorhandenen städtebaulichen Brache darin, die mit dem Finanzzentrum eingeleitete straßenbegleitende Bebauung mit der Realisierung des Vorhabens fortzuführen. Hierbei soll der

straßenbegleitende Gebäuderiegel des Finanzzentrums entlang der Weserstraße den Bezugsrahmen hinsichtlich der Höhe (Attikahöhe) des neu zu errichtenden Gebäudes bilden.

Eine gewollte straßenseitige bauliche Fassung der Weserstraße unter der Fortführung einer sich am Finanzzentrum anlehnenden Traufhöhe (Attika Flachdach) ist jedoch nur möglich, wenn das einzuhaltende Maß zur Tiefe der Abstandsflächen der östlichen Fassade des Vorhabens auf  $0,35 H$  reduziert wird.

Dieser gewollten Verdichtung der Bebauung, die mit der Festsetzung der Tiefe der Abstandsflächen auf  $0,35 H$  hin zum Karlsruhospital ermöglicht wird, steht nicht im Widerspruch zu den nachbarschützenden Belangen. Wie aus der zuvor dargestellten Abbildung (Schnitt mit Darstellung der Abstandsflächenprojektion) ersichtlich, ist zwischen dem Karlsruhospital und dem Vorhaben ein ausreichender Gebäudeabstand vorhanden, der einen möglichen Brandüberschlag verhindert. Zugleich sind eine ausreichende Belichtung und Belüftung für beide Gebäude gegeben. Die sog. Denkmalwürdigkeit des Karlsruhospitals wird durch das Heranrücken des neuen Gebäudes nicht maßgeblich beeinträchtigt.

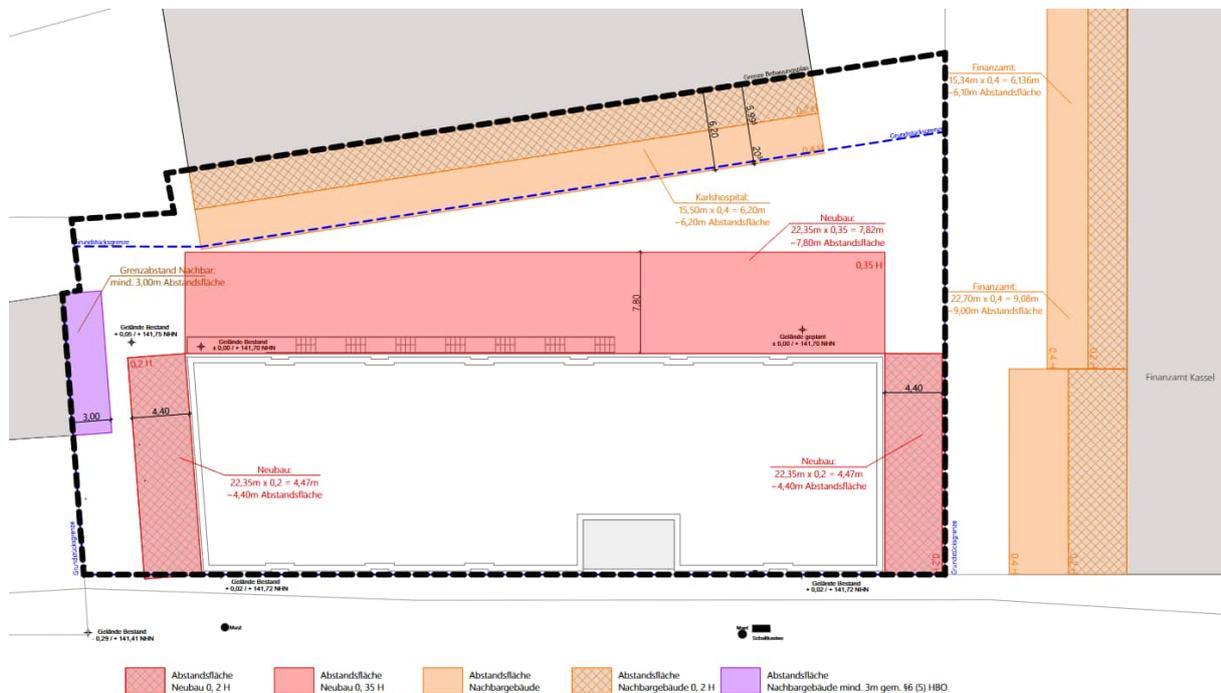


Abb. 36: Darstellung der Abstandsflächen in der Draufsicht

### Südliche Fassade des Vorhabens – Festsetzung der Tiefe der Abstandsfläche auf $0,2 H$

Die aufstehenden Gebäudeteile des Finanzzentrums im Süden des Vorhabens befinden sich  $13,91 m$  von der gemeinsamen Grundstücksgrenze entfernt. Hieraus ergibt sich, dass die Abstandsflächen des Finanzzentrums vollständig auf den eigenen Grundstücksflächen nachgewiesen werden können.

Mit der Festlegung des Abstandsmaßes abweichend von den Bestimmungen der HBO auf ein Maß von  $0,2 H$  wird ermöglicht, dass das neu geplante Gebäude bis auf  $4,48 m$  im Süden an die mit dem Finanzzentrum gemeinsame Grundstücksgrenze heranrücken kann. Zwischen dem neuen Gebäude und den aufstehenden Gebäudeteilen des Finanzzentrums entsteht hierdurch ein Abstand von über  $18 m$ . Durch die Setzung des Gebäudes werden also keine nachbarschützenden Belange berührt. Von

der Weserstraße aus ergibt sich ein angemessenes Blickfeld auf das dahinter liegende denkmalgeschützte Gebäude des Karlishospitals.

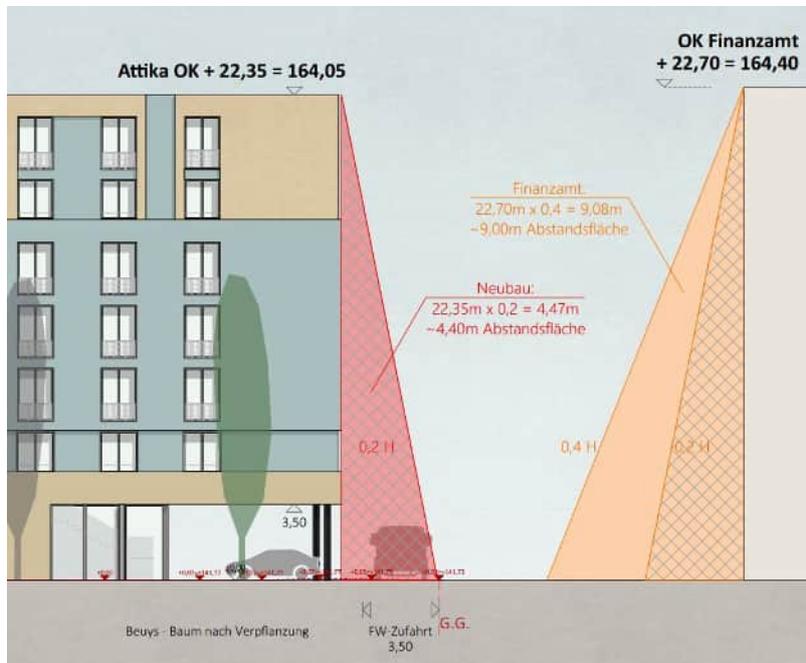


Abb. 37: Darstellung der Abstandsflächen an der südlichen Fassade des Vorhabens

Eine Herabsetzung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H dient dazu, dass die Abstandsflächen zum einen vollständig innerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen werden können. Zum anderen trägt die Festsetzung zur Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H dem Ziel Rechnung, eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Weserstraße zu entwickeln, dessen Auftakt das bereits umgesetzte Finanzzentrum am Altmarkt bildet. Bei einer Anwendung der Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H würde das Vorhaben um weitere rund 4,5 m nach Norden verschoben werden müssen. Hieraus würde eine Gebäudelücke zwischen dem straßenbegleitenden Gebäuderiegel des Finanzzentrums und des Vorhabens von rund 22,5 m entstehen. Dies widerspricht dem Ziel der Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung zur räumlichen Fassung der Weserstraße, die bereits in dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ zum Ausdruck kommt. In diesem Plan wurde zur Erreichung des Ziels der Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung u.a. festgesetzt, dass eine nach Norden weiterführende Bebauung auch im direkten Anschluss an die Nordfassade des Finanzzentrums möglich ist.

#### Nördliche Fassade des Vorhabens – Festsetzung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H

Im nördlichen Anschluss an das Vorhabengebiet befindet sich eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle wird nach Umbau als Gastronomiebetrieb genutzt. Auf einer Länge von rund 10,5 m wurde die gemeinsame Grundstücksgrenze durch die Nachbarschaft durch ein Gebäude angebaut. In der zum Vorhaben hin gerichteten Südfassade dieses Gebäudes befinden sich Fenster, vor diesem Hintergrund wird durch Gebäude, das mit seiner südlichen Fassade auf der gemeinsamen Grenze errichtet wurde, eine Abstandsfläche mit einer Tiefe von mindestens 3 m (auf der Fläche des Vorhabengebietes) ausgelöst.

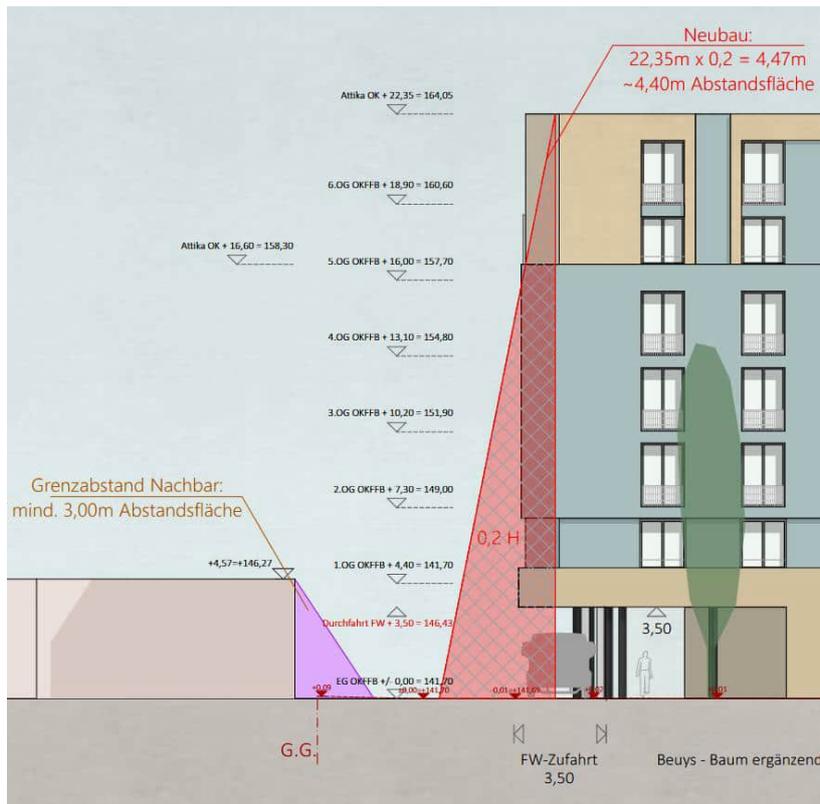


Abb. 38: Darstellung der Abstandsflächen an der nördlichen Fassade des Vorhabens

Die nördliche Fassade des Vorhabens befindet sich rund 9 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt. Eine Herabsetzung der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,2 H dient dazu, dass die Abstandsflächen zum einen vollständig innerhalb des Vorhabengebietes nachgewiesen werden können. Des Weiteren wird durch die Herabsetzung der Tiefe der Abstandsfläche gewährleistet, dass sich die Abstandsflächen des Vorhabens und der zuvor erläuterten Grenzbebauung nicht überlagern. Zum anderen trägt die Festsetzung zur Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H dem Ziel Rechnung, eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Weserstraße zu entwickeln. Bei einer Anwendung der Tiefe der Abstandsfläche von 0.4 H würde das Vorhaben noch deutlicher von der nördlichen Grundstücksgrenze nach Süden hin abgerückt gesetzt werden. Dies widerspricht dem Ziel der Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung zur räumlichen Fassung der Weserstraße, die bereits in dem nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt/Weserstraße“ zum Ausdruck kommt. In diesem Plan wurde zur Erreichung des Ziels der Entwicklung einer straßenbegleitenden Bebauung u.a. festgesetzt, dass eine nach Norden weiterführende Bebauung auch über die vorliegende nördliche Grenze des Vorhabengebietes möglich ist (Überbauung der Flächen der ehemaligen Tankstelle).

Auf der Grundlage der Festsetzung zu den Tiefen der Abstandsflächen entsteht im Norden des Vorhabens zwischen dem neuen Gebäude und der sich im Norden anschließenden Bebauung ein von Bebauung freigehaltener Raum mit einer Breite von 9 m. Das Karlsruhospital ist somit auch im Norden des Vorhabengebietes von der Weserstraße aus sehr gut in zweiter Reihe wahrnehmbar.

### **6.3. Stellplätze und Garagen**

Es wird festgesetzt, dass Garagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Baugrenzen zur zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich in einem sehr engen Bezugsrahmen an den Außenkanten des Vorhabens. Der für das Vorhaben ermittelte Pkw-Stellplatzbedarf von 27 Stellplätzen kann innerhalb der Parkgarage in Erdgeschosslage des Vorhabens bedient werden. Mit der Festsetzung wird ausgeschlossen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans weitere Garagen errichtet werden könnten.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind.

Mit den zeichnerischen Festsetzungen in Form der Umgrenzung von Flächen zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen (St) und Stellplätzen für Lasten-Fahrräder (StLf) wird planungsrechtlich sichergestellt, dass die Stellplätze konform zu den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zu realisieren sind. Hierdurch wird zugleich die funktionale Gliederung der Freiflächen eindeutig bestimmt, der für Stellplätze zur Verfügung stehende Raum wird auf den notwendigen Umfang eindeutig festgelegt.

### **6.4. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Wie in Kapitel 3 dargestellt befindet sich im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes ein öffentlicher Mischwasserkanal. Die Fläche der Kanaltrasse wird durch die zeichnerische Festsetzung mit einem Leitungsrecht (L) zu Gunsten KASSELWASSER belastet.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass die Kanaltrasse frei von jeglicher Bebauung bleibt. Ebenfalls ist mit der zeichnerischen Festsetzung der über der Kanaltrasse befindlichen Flächen als Pkw-Stellplatzflächen (St) eine sonstige Überbauung ausgeschlossen und damit die Anfahrbarkeit der öffentlichen Abwasseranlage (Kanaltrasse) mit einem Spülfahrzeug mit einem Lichtraumprofil von 4,3 sichergestellt.

Wie ebenfalls in Kapitel 3 dargelegt, bestehen derzeit über die beiden Zufahrten des Parkplatzes, der mit der Realisierung des Vorhabens größtenteils überbaut wird, zwei gesichertere Anbindungen für die Feuerwehr und die Hinterlieger.



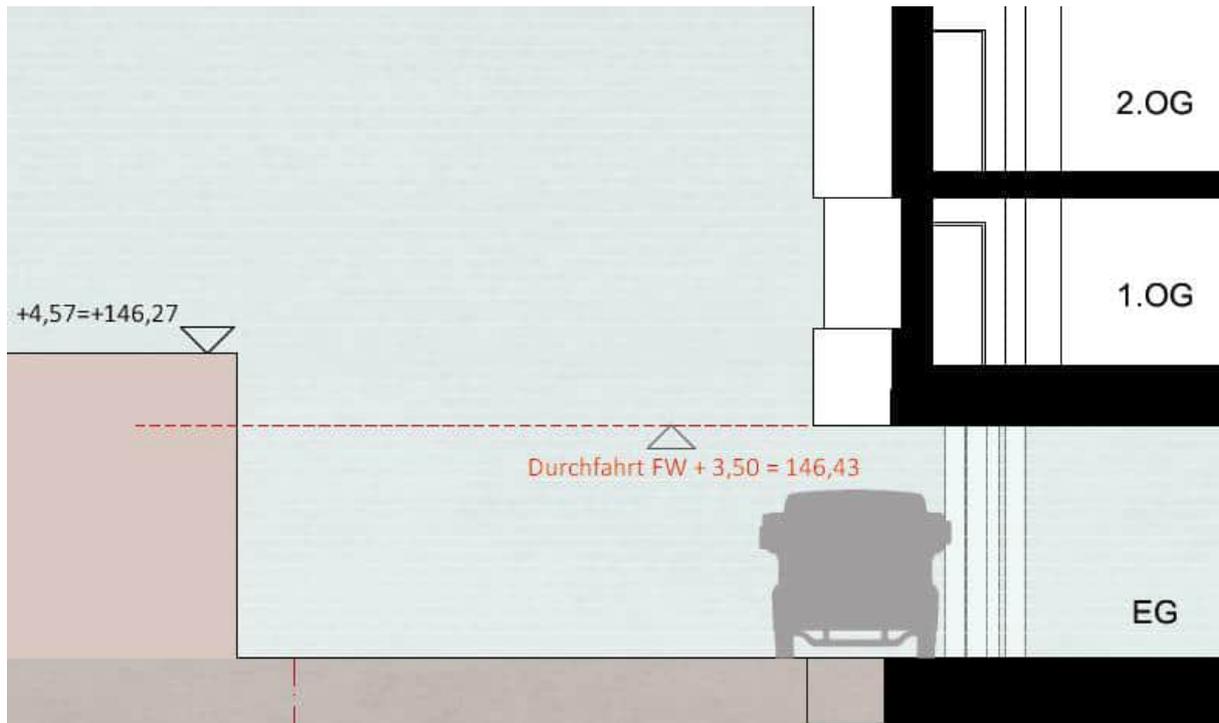


Abb. 40: Detailausschnitt – Gebäudeschnitt mit Darstellung der Gebäudeüberkragung

Die Zufahrt von der Weserstraße im Norden auf das Grundstück kann in seiner Lage weitestgehend kongruent zum jetzigen Bestand mit einer Breite von rund 5,5 m erhalten bleiben. In Teilbereichen verläuft die durch das gesicherte Feuerwehrezufahrt unterhalb einer Auskragung des 1. Geschosses des Gebäudes. Wie der oben dargelegte Detailausschnitt belegt, ist ein ausreichendes Lichtraumprofil gewährleistet.

Durch den Einschluss des Gehrechts und des Fahrrechts für Radfahrer für die Allgemeinheit kann die Wegeverbindung über das private Grundstück weiterhin durch die Öffentlichkeit fußläufig und mit dem Fahrrad genutzt werden. Auch für Radfahrer wird das notwendige Lichtraumprofil unterhalb der Gebäudeauskragung eingehalten.

Durch die Setzung des neuen Gebäudes ergibt sich im Süden des Geltungsbereichs eine notwendige Änderung der Positionierung der Grundstückszufahrt. Bisher befinden sich im Süden des Einfahrtsbereiches, unmittelbar entlang der südlichen Grundstücksgrenze, acht senkrecht zur Fahrbahn angeordnete Pkw-Stellplätze. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die südliche Zufahrt auf das Vorhabengebiet unmittelbar an die südliche Grundstücksgrenze verlagert.

Durch das festgesetzte Geh- und Fahrrecht mit der Bezeichnung GF(2) wird die Erschließung des Hinterlieggers Karlsruhospitals und die Zugänglichkeit für die Feuerwehr – unter Einbeziehung der notwendigen Feuerwehrezufahrt zum Finanzzentrums unter Beachtung der notwendigen Schleppkurven planungsrechtlich gesichert.

Durch den Einschluss des Gehrechts und des Fahrrechts für Radfahrer für die Allgemeinheit kann die Wegeverbindung über das private Grundstück weiterhin durch die Öffentlichkeit fußläufig und mit

dem Fahrrad genutzt werden, zugleich stellt die Wegeverbindung ein Teilstück einer öffentlichen Radwegeverbindung dar.

Parallel zu den Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind die aus der Planung resultierenden Änderungen zu bestehenden Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel neu öffentlich-rechtlich zu sichern.

### **6.5. Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten**

Die Ein- und Ausfahrten werden analog zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Bebauungsplan zur eindeutigen Bestimmung von deren Lage als Einfahrtsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.

### **6.6. Grünordnerische Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, den Stadtraum zwischen dem Karlsruhospital und dem neuen Gebäude als attraktiven städtischen Freiraum auszubilden, der unter anderem bestehende Wegeverbindungen integriert und eine angemessene Vorzone vor dem Karlsruhospital entwickelt.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich eine den Freiraum prägende Säuleneiche mit einem Stammumfang von rund 2,5 m und einer Höhe von ca. 23 m. Der Baum verfügt über einen Kronendurchmesser von etwa 10 m. Dieser Baum wurde im nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplan Nr. I/10 „Altmarkt Weserstraße“ bereits zum Erhalt festgesetzt. Auch im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Stieleiche als raumbildendes Freiraumelement integriert. Mit der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan wird der Erhalt dieses Baumes planungsrechtlich gesichert. Zur Verdeutlichung des Raumanpruches wurde der Kronenbereich des Baumes mit in die Planzeichnung aufgenommen. Wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, wird die Baumscheibe im Rahmen der Umsetzung der Planung vergrößert und mit vegetationstechnischen Substraten optimiert.

Bei Abgang des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist dieser durch einen standortheimischen und klimaresistenten Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu ersetzen. Die Neupflanzung muss zuvor dreimal versetzt worden sein. Mit den festgesetzten Bedingungen soll eine nachhaltige Bepflanzung gesichert werden, die dem Hitzestress und Wassermangel in der Stadt gewachsen ist und die von vorneherein einen guten Habitus und eine nachhaltige Vitalität garantiert.

Neben der raumbildenden Eigenschaft zur Akzentuierung der architektonischen, städtebaulichen Gestalt kommt den Bäumen im Rahmen des sich vollziehenden Klimawandels eine wichtige Rolle zur

Sicherung eines verträglichen Mikroklimas zu. Ebenfalls sind Bäume ein wichtiger Schattenspender. Vor diesem Hintergrund erfolgt neben der planungsrechtlichen Sicherung der Säuleneiche auch die zeichnerische Festsetzung zur Vornahme einer Baumneupflanzung (Großgehölzpflanzung / Eiche – z.B. Zerreiche) innerhalb des neu entstehenden Freiraums zwischen dem Karlsruhospital und dem Vorhaben. Da dieser Baum bereits unmittelbar nach seiner Pflanzung über einen angemessenen Wuchs bzw. Habitus verfügen soll, gelten die gleichen Pflanzvorgaben wie bei der zuvor erläuterten potentiell vorzunehmenden Ersatzpflanzung. Das neue Großgehölz soll als Pendant zu der vorhandenen Säuleneiche im Norden eine Höhe von ca. 20-25 m erreichen. Zerreichen sind besonders frosthart und gleichzeitig verträgt diese Baumart Hitze und Trockenheit. Der neue Baumstandort wird mit Pflanzsubstrat, Tiefenbelüftung und Bewässerungsvorrichtung hergestellt.

### **Dachflächen und Dachbegründung**

Eine an die Klimaveränderung angepasste Gestaltung von Dachflächen kann einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen in der Stadt liefern. Dementsprechend wird gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO festgesetzt, dass für Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> mindestens 80 % der Dachflächen flächenhaft zu begrünen sind. Dabei ist die Dachbegrünung als mindestens extensives Gründach herzustellen, die Vegetationstragschicht muss mindestens 12 cm betragen. Hierdurch soll in Verbindung mit der Festsetzung zum maximalen Abflussbeiwert von maximal 0,5 gewährleistet werden, dass die Dachflächen dazu geeignet sind, anfallendes Niederschlagswasser (auch in bedingten Maßen bei den zunehmenden Starkregenereignissen) zwischenspeichern zu können. Gleichzeitig können begrünte Dachflächen von Anlagen zur solarthermischen Energiegewinnung überstellt werden, dabei können Solarmodule durch Schatten und Feuchte die Artenvielfalt auf begrünten Dächern fördern.

Mit der extensiven Dachbegrünung sind die folgenden klimaökologischen Positiveffekte verbunden:

- Reduzierung der Luftschadstoffbelastung – insbesondere von Feinstaub – durch Erhöhung der schadstoffspezifischen Depositionsgeschwindigkeiten partikel- und gasförmiger Spurenstoffe. Durch die geringere Aufheizung der Luft über begrünten Dächern ist die vertikale Auftriebsströmung und somit die Staubaufwirbelung geringer. Darüber hinaus bilden die Pflanzen einen Filter, in dem sich der in der Luft enthaltene Staub absetzt.
- Dämpfung von Extremwerten der Oberflächentemperaturen.
- Verbesserung der Wärmedämmung und Schutz der Dachhaut vor Witterungs-einflüssen.
- Erhöhung der Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen mit der dadurch bedingten Vermeidung von Abflussspitzen in der Kanalisation. Bei Extensivbegrünung beträgt der jährliche Wasserrückhalt im Mittel ca. 60 % vom Niederschlag.
- Verbesserung des Erscheinungsbildes der Bauflächen von höher gelegenen Standorten aus betrachtet.
- Wiederherstellung von Vegetationsstandorten, Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen.

### **Grundstücksfreiflächen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Unterstützung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser soll eine Fläche von 79 m<sup>2</sup> innerhalb des Stadtraums zwischen dem Karlsruhospital und dem Vorhaben entsiegelt werden. In Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung wird durch

die Festsetzung zur verbindlichen Herstellung dieser Freifläche ein Ausgleich zum Verlust der derzeitigen Fläche geschaffen, die sich zwischen dem Parkplatz und dem Vorbereich des Karlsruhospitals befindet.

Neben dem neu zu pflanzenden großkronigen Laubbaum soll in die Freifläche auch entlang der Fluchttreppe eine weitere Gehölzpflanzung vorgenommen werden. Die rückseitig vorgestellte Treppe wird mit einer „Baumwand“ z. B. aus Sommer-Linde oder Hainbuche bepflanzt. Alternativ kann eine Berankung aus Pfeifenwinde, Kiwi oder Geißblatt zur Ausführung kommen. Dieser neue Gehölzstandort wird ebenfalls mit Pflanzsubstrat, Tiefenbelüftung und Bewässerungsvorrichtung optimiert hergestellt.



Abb. 41: Vertikale Begrünung der Fluchttreppe – VEP, Ansicht Ost

In Ergänzung der Entsiegelung der Pkw-Stellplatzflächen im Norden des Geltungsbereiches wird vorgesehen, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung einer Hecke als Einfriedung vorzunehmen.

### 6.7. Klimaschutzbezogene Festsetzungen/ Energieversorgung

Im Rahmen der Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung haben Bauleitpläne als formelles Instrument eine zentrale Verantwortung für eine klimagerechte städtebauliche Entwicklung.

Im Interesse des Klimaschutzes und für die Einsparung von Energie sollen im Plangebiet die Potenziale für ein umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen und eine ressourcenschonende Energieversorgung genutzt werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Herausforderungen der Energiewende wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans die Installation und Inbetriebnahme von Anlagen zur Wärmeversorgung mit fossilen Energieträgern ausgeschlossen.

In Neubaugebieten der Stadt Kassel sind die baulichen Voraussetzungen für einen Anschluss an die Fernwärme vorzusehen. Zwar handelt es sich beim Vorhabengebiet nicht um ein klassisches Neubaugebiet, sondern um eine Baulücke, jedoch soll auch das Vorhaben sowie das Karlishospital an das Fernwärmenetz angebunden werden. Aus diesem Grund erfolgt die textliche Festsetzung, dass für das Vorhaben die baulichen Voraussetzungen für einen Anschluss an das Fernwärmenetz vorzusehen sind.

Die Festsetzung zur Installations- und Nutzungspflicht solarenergetischer Anlagen auf der Dachfläche des Vorhabens dient dem Zweck der Reduzierung der Inanspruchnahme von Freiflächen für solare Energiegewinnung im Außenbereich und der Unterstützung des Entwicklungszieles des Landes Hessen, künftig 1% des Landesgebiet zur Gewinnung von solarer Energie zu nutzen. In Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB wird deshalb festgesetzt, dass auf mindestens 20 % der solarenergetisch nutzbaren Dachflächen solarenergetische Anlagen zu installieren und in Betrieb zu nehmen sind.

#### **6.8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz**

Wie unter Kapitel 3.9 dargestellt erfolgte auf der Grundlage der vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Rahmen der Offenlage im August 2023 und der Durchführung erneuter Ämtergespräche (u.a. Ortsbesichtigungen) eine umfassende Änderung des Hochbauentwurfes. Auf Grundlage wurde ein erneutes Lärmgutachten zur Fortschreibung bzw. Zusammenführung der vorliegenden gutachterlichen Betrachtungen in Auftrag gegeben (Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen B-Plan der Stadt Kassel Nr. I / 22 Weserstraße 2B, BMH Garbsen, 16.05.2024 – im Folgenden Schalltechnisches Gutachten 2024 genannt). Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden von den Gutachten in Empfehlungen für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen überführt. Die in Kapitel 6.3 des Schalltechnischen Gutachten 2024 formulierten „Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung“ (Seite 41, ff.) wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

#### **6.9. Örtliche Bauvorschriften**

Aus gestalterischen Gründen, zur Festlegung der Gestaltung und Zahl der Stellplätze werden Festsetzungen auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Gestaltung von Stellplätzen**

Der Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dient derzeit als Pkw-Stellplatz. Die Stellplätze sind den Nutzungen des Karlishospitals zugeordnet. Im Zusammenhang mit der Aufstockung des Karlishospitals wurde der westliche Bereich des Plangeltungsbereichs als weitestgehend voll versiegelter Parkplatz mit vier Garagen ausgeführt. Die beiden Zufahren sowie die Fahrgasse in der Mitte des Parkplatzes verfügen über eine Asphaltdeckung, die Abstellflächen für die Pkw sind mit Betonsteinpflaster (mit einem sehr geringen Fugenanteil) ausgeführt. Der Parkplatz wird mit der Realisierung des Vorhabens weitestgehend überbaut. In Erdgeschosslage des Vorhabens wird der für das Vorhaben selbst ermittelte Bedarf von 27 Pkw-Stellplätzen in einer Parkgarage untergebracht.

Zur Verbesserung der Bodenfunktion und der Bedingungen für das Mikroklima sollen die sieben Pkw-Stellflächen im Norden, die in ihrer Lage beibehalten werden, entsiegelt werden.

Mit dem künftigen Verzicht auf die Herstellung von Bewegungsflächen als Asphalt in Verbindung mit der Herstellung der zu befestigenden Flächen mit Natursteinpflaster, kann zusätzlich zur Entsiegelung der sieben Stellplätze ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagwasser geleistet werden. Durch den Verzicht auf die Herstellung von Asphaltflächen wird zudem einer unnötigen Überwärmung der Flächen entgegengewirkt.

### **Zahl der Stellplätze**

Die Stadt Kassel kann am Standort des Vorhabens ihren Ansatz einer Mobilitäts- und Verkehrswende weg vom PKW hin zu ÖV, Radverkehr und Fußverkehr als Modellvorhaben praktisch umsetzen und ein deutliches Zeichen für die zügig einzuleitende Verkehrswende setzen. Hierzu ist der konkrete Standort mit seiner hervorragenden Erreichbarkeit der Universität zu Fuß oder mit dem Rad und der Lage am ÖPNV für alle anderen Wegebeziehungen in besonderer Weise geeignet, da die Benutzung und der Besitz eines privaten PKW für die Nutzerinnen und Nutzer absolut entbehrlich sind.

Mit Ablauf des 30. September 2023 ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel außer Kraft getreten. Die Ermittlung der Anzahl der herzustellenden Stellplätze richtet sich damit nach den Vorgaben des § 52 der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen.

### Stellplätze für PKW

Der für das Vorhaben ermittelte PKW-Stellplatzbedarf (vgl. Anlage 3) umfasst 27 Stellplätze (Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz pro 5 Betten). Diese sollen, wie als dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich in einer Parkgarage im Erdgeschoss des Vorhabens untergebracht werden. Hierzu wird festgesetzt, dass diese Stellplätze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen sind, um deren Lage eindeutig zu definieren.

Die für die Nutzungen des Karlsruhospitals notwendigen Pkw-Stellplätze müssen nicht ermittelt werden, da der Bedarf und die Verpflichtung zur Herstellung dem Baugenehmigungsvorgang mit dem Aktenzeichen 2020-1542 vom 09.02.2023 zu entnehmen ist. Die herzustellende Anzahl der Pkw-Stellplätze wird in der textlichen Festsetzung mit maximal 35 herzustellenden Stellplätzen festgesetzt. Mit der Verwendung maximal wird zum Ausdruck gebracht, dass die Pkw-Stellplatzanzahl in die Zukunft gerichtet auch verringert werden könnte, sofern der tatsächliche Bedarf durch sich ändernde Nutzungen oder ein sich wandelndes Mobilitätsverhalten ändert.

Zur weiteren Unterstützung der Mobilitätswende und der Stärkung der Elektromobilität wird über die oben beschriebenen Festsetzungen hinaus festgelegt, dass 25 Prozent der Pkw-Stellplätze (also mindestens jeder vierte Stellplatz) mit einer Ladesäule für E-Mobilität auszustatten ist. Diese Festsetzung gilt gleichermaßen für die Stellplätze in der Parkgarage des Vorhabens, als auch für die Stellplätze innerhalb des restlichen Vorhabengebietes.

### Stellplätze für Fahrräder

Soweit durch Satzung der Gemeinde keine abweichende Regelung nach § 52 Abs. 5 Satz 4 der Hessischen Bauordnung getroffen wurde, richtet sich die Zahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder nach der Anlage der „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020. Eine von der Fahrradabstellplatzverordnung des

Landes Hessen abweichende Regelung der Stadt Kassel in Form einer Stellplatzsatzung besteht ab dem 01.10.2023 nicht mehr.

In der Fahrradabstellplatzverordnung ist unter der Kategorie der Verkehrsquelle die Nutzung „Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerwohnheime“ angeführt. Diese sog. Verkehrsquelle ist mit dem Nutzungszweck des Vorhabens vergleichbar. Die notwendige Zahl der Abstellplätze für Regelfahrräder wird hier mit einem Regelfahrradabstellplatz pro Bett definiert. Die Anforderung wird mit dem Vorhaben erfüllt. Wie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen ist, befindet sich in jeder Mieteinheit (mit Ausnahme der barrierefreien Mieteinheiten) ein Abstellplatz für ein Regelfahrrad mit den hierfür gemäß der Hessischen Bauordnung vorzuhaltenden Abmessungen.

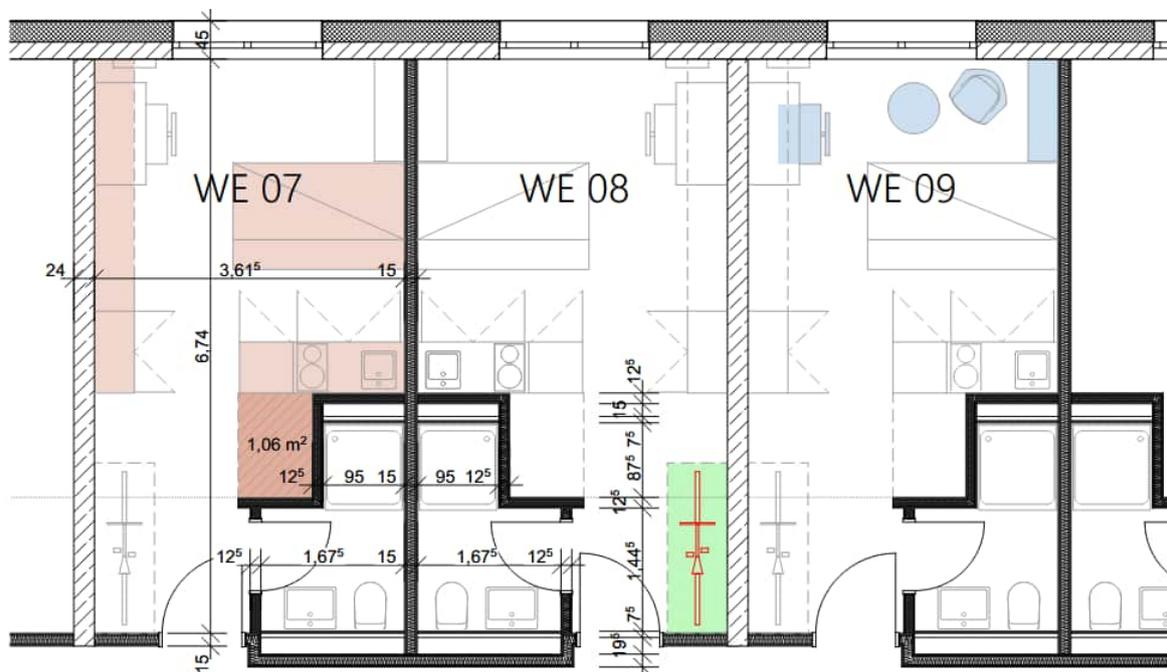


Abb. 42: Regelgrundriss mit Fahrrad-Stellplatz

Die getroffene textliche Festsetzung, dass in jeder Unterkunft, mit Ausnahme der behindertengerechten Räume, ein Abstellplatz für ein Fahrrad herzurichten ist und dauerhaft zu erhalten ist, dient der planungsrechtlichen Sicherung des sich aus der Fahrradabstellverordnung ergebenden Bedarfes an Abstellplätzen für Regelfahrräder.

Die notwendige Anzahl der Abstellplätze für Sonderfahrräder (z. B. Lastenfahrräder) wird für die o.g. Verkehrsquelle mit einem Abstellplatz je fünf Betten vorgegeben. Für das Vorhaben ergibt sich hieraus bei 134 Mieteinheiten ein Bedarf von 27 Abstellplätzen für Sonderfahrräder. Wie dem Vorhaben und Erschließungsplan zu entnehmen ist, werden diese innerhalb des Erdgeschosses (5 Stellplätze) und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens (22 Stellplätze) verortet. Die genaue Verortung der Abstellplätze für Sonderfahrräder außerhalb des neu zu errichtenden Gebäudes erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit der Angabe des Nutzungszweckes.

Die für die Nutzungen des Karlsruhospitals notwendigen Fahrrad-Stellplätze müssen nicht ermittelt werden, da der Bedarf und die Verpflichtung zur Herstellung von 15 Fahrradabstellplätzen dem Baugenehmigungsvorgang mit dem Aktenzeichen 2020 -1542 vom 09.02.2023 zu entnehmen ist. Die Abstellplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig verortet.

### **Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Die festgesetzte Einfriedung entlang der südlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Bereich der vorhandenen baulichen Fassung der Tiefgaragenzufahrt des Finanzentrums und dem süd-westlichen Grundstückspunkt dient der sicheren und eindeutigen Trennung der Radwegeverbindung und der Tiefgaragenausfahrt. Im Bestand ist die südliche Grundstücksgrenze zur eine Heckenpflanzung eingefasst. Mit der Umsetzung des Vorhabens vollzieht sich eine Verlagerung der öffentlichen Radwegeverbindung an die südliche Grenze des Vorhabengebietes. Um eine gebotene Gebrauchssicherheit der Radwegeverbindung zu gewährleisten und eine Nutzungsüberlagerung mit dem Zufahrtbereich der Tiefgarage des Finanzentrums zu verhindern, ist auf der unmittelbaren Grundstücksgrenze eine Einfriedung mit einer Höhe von maximal einem Meter herzustellen. Die Höhenbegrenzung auf einen Meter dient für die Pkw-Fahrer zur Sicherstellung einer ausreichenden Überschaubarkeit des Umfeldes beim Hinausfahren aus der Tiefgarage.

## **7. Durchführung und Kosten**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB erstellt. Hierzu ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel abzuschließen. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten, Maßnahmen zum Naturschutz sowie die spätere Unterhaltung) zu tragen. Der Stadt Kassel entstehen im Zusammenhang mit dem Verfahren über den Verwaltungskostenaufwand hinaus keine finanziellen Verpflichtungen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

## **8. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch § 68 Satz 2 Hessisches Naturschutzgesetz vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. | S. 582).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. | S. 602).

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

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Beschluss zur Klimaneutralität 2030 (101.18.1379) und die daraus resultierende Klimaschutzstrategie des Klimaschutzrats, Beschlüsse zur Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik (101.19.219, 101.19.274) und für eine Ausweitung der Fernwärmenutzung (101.18.1954)

## 9. Quellen

### Quelle 1:

Schalltechnisches Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr.I/22  
Weserstraße 2B, BMH Garbsen, 16.05.2024

### Quelle 2:

Ingenieurgeologisches Gutachten, Kassel, Projekt Weserstraße 2B Unterkunft für Auszubildende, BBU  
Dr. Schubert GmbH Trendelburg, 23.05.2024

### Quelle 3:

Mobilitätskonzept / Stellplatzkonzeption, Arbeitsgruppe Stadt Kassel, 23.05.2024

### Quelle 4:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme – aktualisierte Bewertung der Habitatsstrukturen auf  
Grundlage der Gehölbewertung von Wette + Gödecke GbR, 2019, schöne aussichten  
landschaftsarchitektur Kassel, 08.05.2024

### Anmerkung:

Die verwendeten Quellen (z. B. Gutachten) stehen zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Verfügung.

aufgestellt:

bearbeitet:

Kassel, den 21.02.2025

Kassel, den 21.02.2025

gez. Büsscher  
Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

gez. Hennicken/gez. Link  
Dieter Hennicken und Marco Link  
Arbeitsgruppe Stadt  
(Planverfasser)