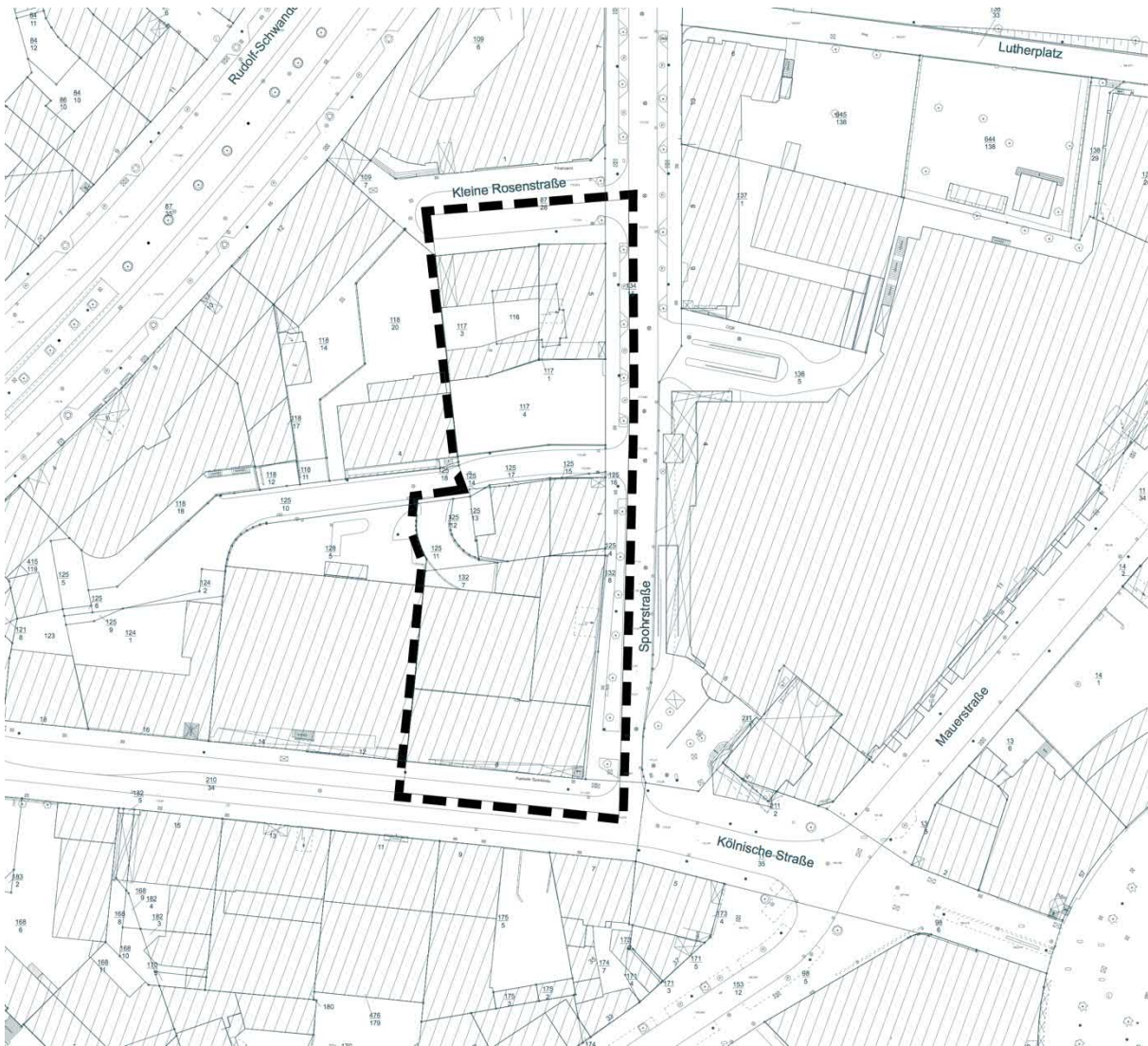


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“

## Begründung

Stand: 13. Oktober 2020

Kassel **documenta Stadt**



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“

## Begründung

Stand: 13. Oktober 2020

Kassel documenta Stadt

### Auftraggeberin:



Kasseler Sparkasse  
Wolfsschlucht 9  
34117 Kassel

### Bearbeitung:



Karthäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel  
(05 61) 76 63 94 0  
[www.architekturundstaedtebau.de](http://www.architekturundstaedtebau.de)

Michael Linker  
Julia Böhm  
Sebastian Stürzel

**INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung</b>	<b>6</b>
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren	7
1.2.1	Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	9
1.2.2	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	9
1.2.3	Satzungsbeschluss	10
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	10
1.4	Planungsalternativen	11
1.5	Bauleitplanerische Ziele	12
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	12
1.6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung	12
1.6.2	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	12
1.6.3	Durchführungsvertrag	13
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen</b>	<b>14</b>
2.1	Räumliche Lage	14
2.2	Übergeordnete Planungen	16
2.2.1	Regionalplan Nordhessen	16
2.2.2	Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan des ZRK	16
2.2.3	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	17
2.2.4	Klimafunktionskarte	17
2.2.5	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	17
2.2.6	Schutzausweisungen	18
2.3	Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet	18
2.4	Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	19
2.5	Geltende Satzungen	20
<b>3</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>21</b>
3.1	Standorthistorie	21
3.2	Städtebauliche Ausgangssituation	22
3.3	Technische Infrastruktur	25
3.4	Verkehrliche Erschließung	26
3.5	Natur und Umwelt	27
3.5.1	Landschafts-/Ortsbild	27
3.5.2	Topografie	27
3.5.3	Geologie und Boden, Altstandorte	27
3.5.4	Wasser und Wasserhaushalt	29
3.5.5	Klima/Lufthygiene	29
3.5.6	Pflanzen und Tiere	29
3.5.7	Erholungsfunktion	30
3.5.8	Bewertung der Bestandssituation und Prognose ohne Durchführung der Planung	30
3.6	Eigentumsverhältnisse	31
<b>4</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>32</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung und Beschreibung des geplanten Vorhabens	32
4.2	Geplante Gebäudenutzungen	36
4.3	Freiflächenkonzept	36
4.4	Verkehrliche Erschließung	37
4.4.1	Motorisierter Verkehr	37
4.4.2	Fußgänger und Radverkehr	38
4.4.3	Gebäudeerschließung, -andienung, -zugänglichkeit	38
4.4.4	Ruhender Verkehr	38
4.5	Ver- und Entsorgung	40
4.6	Energiekonzept	40

4.7	<b>Fasadengestaltung</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>43</b>
5.1	Wesentlicher Planinhalt	43
5.2	Allgemeine Vorschriften	44
5.3	Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet	45
5.4	Maß der baulichen Nutzung	46
5.4.1	Maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)	46
5.4.2	Höhe der baulichen Anlagen	48
5.5	Geländeoberfläche	49
5.6	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	49
5.6.1	Baugrenzen und Baulinien	49
5.6.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	51
5.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	51
5.8	Stellplätze und Zufahrten, Unterbauung von Verkehrsflächen	58
5.8.1	Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze	58
5.9	Erschließung	61
5.9.1	Verkehrliche Erschließung	61
5.9.2	Leitungsinfrastruktur	61
5.10	Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets	61
5.10.1	Pflanzgebote	61
5.10.2	Dachbegrünung	62
5.11	Örtliche Bauvorschriften	63
5.11.1	Dachgestaltung	63
5.11.2	Gestaltung nicht überbauter Flächen	63
5.11.3	Werbeanlagen und Beleuchtung	64
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz</b>	<b>65</b>
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	66
6.2	Eingriffsregelung	67
6.3	Klimaschutz	67
6.3.1	Zielsetzung	67
6.3.2	Klimaauswirkungen	68
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	69
6.4.1	Gebietserschließung während der Baumaßnahmen	69
6.4.2	Auswirkungen während der Bauzeit und nach der Umsetzung des Vorhabens	69
6.5	Immissionsschutz	70
6.5.1	Lärmimmissionen Bestand	70
6.5.2	Lärmimmissionen während der Baumaßnahmen	71
6.5.3	Lärmimmissionen zukünftige Gebäudenutzung	71
6.6	Gesamtabwägung	71
<b>7</b>	<b>Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>74</b>
<b>8</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>74</b>
8.1	Verkehrliche Erschließung	74
8.2	Sonstige Ver- und Entsorgung	74
8.3	Brandschutz/Gefahrenvorbeugung	75
<b>9</b>	<b>Kosten</b>	<b>76</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>77</b>
<b>11</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>77</b>
11.1	Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung und Sicherung	77
<b>12</b>	<b>Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>78</b>

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

### 1.1 Planungsanlass

Unter dem Projekttitel „BAU 2020“ plant die Kasseler Sparkasse ein Neubauvorhaben mit dem Ziel der Zusammenführung der beiden in der Kasseler Innenstadt vorhandenen Sparkassen-Standorte (Wolfsschlucht/ Ständeplatz/Opernstraße und Kölnische Straße/Spohrstraße). Diese zentrale Baumaßnahme ist wichtiger Teil einer Konsolidierung verschiedener Gebäude am Standort Kassel, um vorhandene Flächenüberhänge in den Bestandsgebäuden abzubauen und die Betriebskosten, insbesondere durch Zentralisierung und Zusammenlegen von Nutzungen, nachhaltig und deutlich zu reduzieren. Allein durch Optimierung und Umbau des Bestands sind die formulierten Ziele nicht erreichbar, da die Bestandgebäude zu großen Teilen in der Zeit von 1960/70 und früher errichtet wurden und sowohl energetisch als auch in Hinblick auf moderne Nutzungsanforderungen und technische Ausrüstung nicht oder nur mit erheblichem Aufwand im Bestand qualifizierbar sind. Die Kasseler Sparkasse stellt sich somit den neuen Herausforderungen in der Finanzbranche und verfolgt mit diesem Zukunftsprojekt das Ziel der nachhaltigen Modernisierung und Sicherung ihres innerstädtischen Standortes. Dieses Ziel soll durch Abriss der bestehenden Gebäude an der Kölnischen Straße/Spohrstraße und Errichtung eines Neubaus mit Raum für rund 520 Mitarbeiter\*innen erreicht werden.

Der geplante Standort befindet sich in zentraler und städtebaulich bedeutsamer Lage. Um ein optimales Planungsergebnis und eine architektonisch ansprechende sowie städtebaulich qualitätsvolle Lösung zu gewährleisten, nicht nur für die Kasseler Sparkasse sondern auch für die Kasseler Innenstadt, wurde Ende 2018 ein nicht offener Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Dieser Wettbewerb prämierte einen Beitrag des Kasseler Architekturbüros ATELIER 30 Architekten GmbH, welcher nunmehr zur Umsetzung kommen soll. Der Entwurf sieht eine zu realisierende Bruttogrundfläche von bis zu 23.000 m<sup>2</sup> vor mit einem Raumprogramm, das im Wesentlichen eine neue Kunden- und Veranstaltungshalle, ein Beratungscenter für Privat- und Firmenkunden sowie Flächen für den Vorstand nebst Stabsbereichen, Marktfolgebereichen (Geschäftsbereiche, die nicht unmittelbarem Kundenkontakt pflegen), Fortbildungs-, Weiterbildungs- und Veranstaltungsräume, ein Betriebsrestaurant sowie Pkw-Stellplätze und Fahrradstellflächen umfasst.

Der in Planung befindliche Neubau des im Wettbewerb prämierten Büros ATELIER 30 sieht die Errichtung eines markanten Hochpunktes durch den Bau eines 9-geschossigen Gebäudeteiles (im Wettbewerb zunächst 10-geschossig) als Eckbebauung auf dem Grundstück Kölnische Straße/ Spohrstraße vor und daran anknüpfend weitere im Höhenverlauf auf fünf Geschosse bis zur Kleinen Rosenstraße abstufende Gebäudeteile. Der Gebäudekomplex gliedert sich hierbei in zwei eigenständige Baukörper: ein Hauptbaukörper einschließlich des Eckgebäudes im südlichen Bereich des Vorhabendgrundstückes an der Kölnischen Straße/ Spohrstraße und einer im nördlich hiervon liegenden Grundstücksteil zwischen der Stichstraße und Kleinen Rosenstraße. Beide Gebäudeteile sollen funktional



Abbildung 1: Visualisierung der prämierten Wettbewerbsarbeit, Stand 2018 (Quelle: ATELIER 30 Architekten GmbH, Kassel)

über eine transparent gestaltete brückenartige Verbindung als Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche oberhalb des ersten Obergeschosses, unter Wahrung des erforderlichen Lichtraumprofils miteinander verknüpft werden.

Durch die unmittelbare Nähe zum Königsplatz als zentralem Platz Kassels und somit im Gesamtkontext der Kasseler Innenstadt, hat das Projekt eine städtebaulich bedeutsame Rolle. Der vorliegende aus dem Wettbewerb hervorgegangene Entwurf betrachtet diese Rolle sehr behutsam und integriert den Neubau durch die geplanten Höhenstaffelungen und Baufluchten in die vorhandenen Strukturen. Städtebaulich soll mit dem Neubau ein Hochpunkt und Abschluss der Kölnischen Straße im Übergang zum Königsplatz geschaffen werden, der sich in den Gebäudebestand zwischen Königsplatz, Kölnischer Straße, Wolfsschlucht und Spohrstraße einfügt. Hierdurch entsteht mit den beiden in diesem Bereich bereits vorhandenen Hochpunkten ein gut proportioniertes, an die vorhandene Topographie angepasstes und den Raum fassendes städtebauliches Ensemble. Zur Realisierung des Vorhabens hat die Kasseler Sparkasse als Vorhabenträgerin bereits die erforderlichen Fachplanungen beauftragt und das Wettbewerbsergebnis planerisch vertieft, ein Vorentwurf liegt vor und ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



Abbildung 2: Lageplan der prämierten Wettbewerbsarbeit, Darstellung ohne Maßstab (Quelle: ATELIER 30 Architekten GmbH, Kassel)

## 1.2 Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines seit 09.01.1971 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. I/4 „Kleine Rosenstraße/ Spohrstraße/ Kölnische Straße/ Rudolf-Schwander-Straße“.

Die beabsichtigte Bebauung weicht in Teilen von den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ab, so dass zur städtebaulichen Ordnung die Aufstellung einer Bauleitplanung im Sinne einer Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Bauleitplanung dient auch dazu, mögliche auftretende

Konflikte zu erkennen und abzuwägen sowie entsprechende Festsetzungen und Regelungen zur Konfliktbewältigung zu treffen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen im Hinblick auf die städtebaulich bedeutsame Innenstadtlage des Vorhabens besondere Anforderungen an die Neugestaltung gestellt und im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen sowie ergänzend im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt werden.

Die im durchgeführten Wettbewerbsverfahren prämierte städtebauliche und architektonische Lösung wurde auf der Grundlage der Empfehlungen der Jury und im Rahmen der Prüfung verschiedener Sachverhalte und Anforderungen an das Vorhaben in einzelnen Punkten fortgeschrieben. Auf dieser Basis wurde eine Vorplanung erarbeitet und zwischen Vorhabenträgerin und Stadt Kassel abgestimmt. Die Umsetzung dieser Planung soll unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Belange einschließlich der gebotenen Rücksichtnahme auf nachbarschaftliche Interessen planungsrechtlich über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gesichert werden.

Mit der Neuentwicklung des vorhandenen Standortes der Kasseler Sparkasse soll dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des vorhandenen Standortes einschließlich der nördlich in der Spohrstraße anschließenden sparkasseneigenen Grundstücke. Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Dies ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs von nur rund 5.200 m<sup>2</sup> und der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Fall.

Es werden durch das geplante Vorhaben keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Ebenso ist das geplante Vorhaben nicht in Anlage 1 Nr. 18 UVPG aufgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen und ersetzt für den Bereich der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. I/4 (rechtskräftig seit 09.01.1971). Aufgrund der vorgenannten Bedingungen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht, insbesondere da die Wettbewerbsergebnisse bereits im Rahmen einer Ausstellung öffentlich präsentiert wurden. Eine frühzeitige Erörterung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen eines Ämtertermins am 28.08.2019.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem entsprechend des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB;
- Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt.

Der Stadtverwaltung Kassel liegt mit Schreiben vom 28.06.2019 ein Antrag der Kasseler Sparkasse als Vorhabenträgerin über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor.

### 1.2.1 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 02.03.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“ beschlossen. Gleichzeitig wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel, 4. Jahrgang, Nr. 012 vom 06.03.2020.

### 1.2.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt der Stadt Kassel, 4. Jahrgang, Nr. 012 vom 06.03.2020 bekanntgemacht. Die für den Zeitraum vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020 vorgesehene und entsprechend bekanntgemachte öffentliche Auslegung wurde aufgrund der Auswirkungen der Atemwegserkrankung COVID-19 („Corona- Virus“) auf den Dienstbetrieb innerhalb der Stadtverwaltung Kassel durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (4. Jahrgang / 20. März 2020 / Nr. 021) aufgehoben.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde das „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) erlassen. Nach dem Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung am 02.03.2020 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem PlanSiG nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel (4. Jahrgang / 19. Juni 2020 / Nr. 034) öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020. Innerhalb dieses Zeitraums sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen.

Die Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2020 und wurde aufgrund der COVID-19-Pandemie mit Schreiben vom 26.03.2020 unterbrochen. Die Wiederaufnahme der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.05.2020 mit Monatsfrist.

Die während der Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, jedoch redaktionelle und der Klarstellung dienende Ergänzungen der Begründung des Bebauungsplans.

Es wurden Hinweise zur Müllentsorgung des Plangebiets, zur Anzahl und zum Nachweis notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie zur Herstellung und Wiederherstellung von Erschließungsflächen und Erschließungsanlagen gegeben sowie Hinweise zu redaktionellen Anpassungen einzelner Sachverhalte der Begründung (zu Brandschutz, Schutzgut Boden, Werbeanlagen, Lärmimmissionen, Klimafunktion, Auswirkungen auf die Schutzgüter), die in die Begründung zur Klarstellung oder aus redaktionellen Gründen eingearbeitet wurden.

Von den beteiligten Leitungsträgern und Versorgern wurden Informationen zu Leitungsverläufen und zum Umgang mit den vorhandenen und umzulegenden Leitungen im Planbereich mitgeteilt. Weitere Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen zur Energieversorgung, Baumstandorten, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Mobilität, Anzahl der Stellplätze sowie zur Gestaltung von Grünflächen bzw. Grüngestaltung und Verwendung von Baumarten für die Bepflanzung, Anforderungen an den Klimaschutz und zu Abstandsflächen, und dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Die wesentlichen Inhalte dieser Hinweise und Anregungen waren Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages oder bezogen sich auf Regelungen in selbigem. Einzelne Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden, da die Sachverhalte nicht



Regelungsinhalte der Bauleitplanung sind oder aus städtebaulichen Gründen nicht umgesetzt werden können (Fassadenbegrünung, Vorgabe von Betriebszeiten für Beleuchtung) oder aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht in die Planung übernommen wurden (Bewässerungseinrichtungen für Bäume im öffentlichen Raum, Regelungen zu mobilem Grün, Begrenzung der Flächenansprüche von technischen Aufbauten und Wartungsflächen).

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dem entsprechend seitens der Verwaltung ausgewertet und es wurden Abwägungsvorschläge formuliert. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden abgewogen und teilweise berücksichtigt.

### 1.2.3 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in ihrer Sitzung am (...) als Satzung beschlossen.

*(noch zu ergänzen)*

## 1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5.200 m<sup>2</sup> liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 12.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kleine Rosenstraße (Flurstück 87/28), Straßenmitte,
- im Osten durch Spohrstraße (Flurstück 134/15), Straßenmitte,
- im Süden durch die Kölnische Straße (Flurstück 210/34), Straßenmitte,
- im Westen durch die angrenzenden privaten Grundstücke (Flurstück 218/5 (Kölnische Straße 12-14), Flurstück 118/20 (Kleine Rosenstraße 4)) sowie die Straßenparzelle der Stichstraße (Flurstücke 125/10 und 125/18).

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, ausgegeben am 03. Juli 2019.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Kassel, Flur 12, Flurstücksnummern 116, 117/1, 117/3, 117/4, 125/4, 125/10 (tlw., Straßenfläche 'ohne Namen' im Eigentum der Stadt Kassel), 125/11, 125/12, 125/13, 125/14, 125/15, 125/16, 125/17, 132/7, 132/8, 210/34 (tlw. Kölnische Straße im Eigentum der Stadt Kassel), 134/15 (tlw. Spohrstraße im Eigentum der Stadt Kassel), 87/28 (tlw. Kleine Rosenstraße im Eigentum der Stadt Kassel).

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich weist topografisch eine Höhenlage von ca. 171 bis 173 m über NHN auf und steigt nach Westen an.

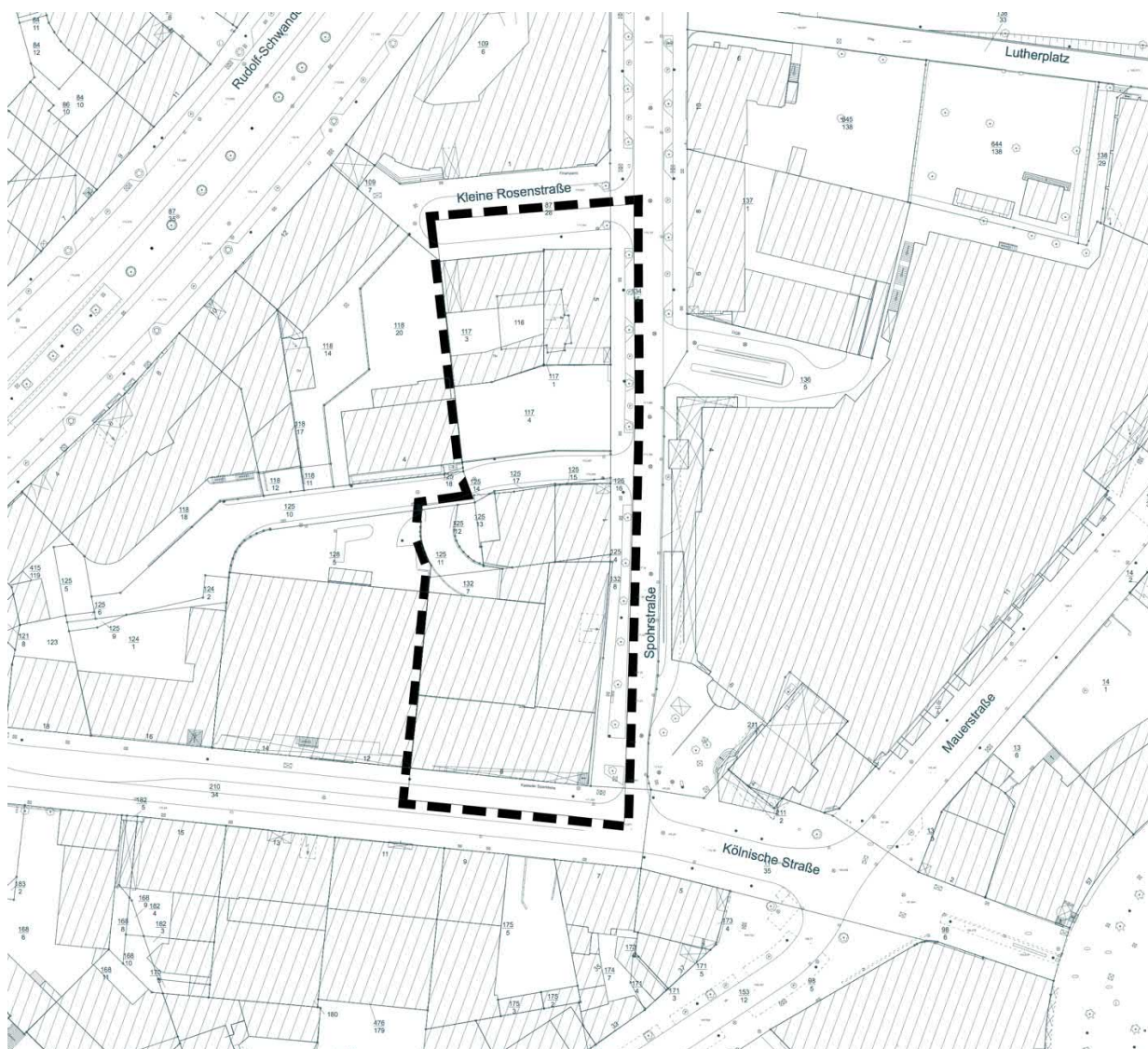


Abbildung 3: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (Kartengrundlage: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

## 1.4 Planungsalternativen

Alternativen zum geplanten Standort des Vorhabens sind aufgrund der unter Punkt 1.1 Planungsanlass dargestellten Rahmenbedingungen nicht vorhanden. Grundlage hierbei sind die Besitzverhältnisse und die bereits vorhandene Nutzung durch die Kasseler Sparkasse an ihrem jetzigen Hauptsitz. Die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung und Neubebauung dieser Flächen dient der sinnvollen Abrundung und Neugestaltung der in der Innenstadt zentral gelegenen Fläche. Das Projekt soll – neben der Schaffung von Nutzflächen für die Kasseler Sparkasse – einen städtebaulich bedeutsamen Beitrag leisten zur räumlichen Arrondierung dieses Innenstadtbereichs und zur Sicherung des Nutzungsangebotes und der Nutzungsvielfalt. Der geplante Neubau ist somit ein wichtiger Baustein für die Innenstadt in ihrer Bedeutung im Stadtgefüge, sowohl baulich-räumlich als auch hinsichtlich der Funktion, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, denn die vorhandene und auch künftig an diesem Standort vorgesehene Nutzung ist ein wichtiger Angebotsbaustein und Frequenzbringer in dieser integrierten Lage. Das Vorhabengrundstück stellt ein wichtiges innerstädtisches Potenzial für die städtebauliche Entwicklung und das Weiterbauen der Kasseler Innenstadt dar. Daher

wird die Option, das Plangebiet in der jetzigen Form bebaut zu lassen und ggf. einer anderen Nutzung zuzuführen, nicht angestrebt.

Darüber hinaus werden mit der Maßnahme die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Straßen- und Wegeerschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgungsleitungen) weitergenutzt. Somit ist der Erschließungsaufwand mit Auswirkungen auf die kommunalen Systeme im Rahmen der Umsetzung des Projektes entsprechend gering. Der Standort ist auch in Hinblick auf Verfügbarkeit, Konfliktpotenzial mit benachbarten Nutzungen, Naturschutz, Topografie, Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit in besonderer Weise für die Planung geeignet. Die Maßnahme stellt in sehr hohem Maße eine gemäß §§ 1 und 1a BauGB gebotene Innenentwicklung durch Nachnutzung und Revitalisierung sowie Nachverdichtung von Standorten dar und ist ein wichtiger Beitrag zum sparsam und schonend Umgang mit Grund und Boden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie zusätzliche Bodenversiegelungen werden durch die Planung vermieden.

Sonstige Grundstücke im innerstädtischen Kontext mit derartig günstigen Voraussetzungen und Flächenpotenzialen für einen Neubau mit der beabsichtigten Nutzung sind innerhalb des Stadtgebietes Kassels für die geplante Nutzung nicht vorhanden. Dies lässt eine umfassende Alternativen-Prüfung als nicht erforderlich erscheinen und erfolgte dementsprechend nicht.

## 1.5 Bauleitplanerische Ziele

Für das Gebiet ist eine Nutzung als Kerngebiet geplant (*siehe 5.3 Art der baulichen Nutzung*). Es werden folgende bauleitplanerische Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Aufwertung eines vorhandenen innerstädtischen Standortes,
- Erhalt und Einbindung des Vorhabens im Nahbereich zum historischen Zentrum von Kassel und Weiterentwicklung der Innenstadt,
- Erhalt der Fluchtlinien und Sichtachsen sowie Integration der geplanten Raumkanten und Gebäudehöhen in das bauliche Umfeld sowie
- Sicherung der städtebaulichen Einbindung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens.

## 1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 BauGB aus den nachfolgend unter 1.6.1 und 1.6.2 dargestellten Bestandteilen.

### 1.6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung ist auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den gemäß § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erstellt. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.

### 1.6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des

vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus einem Lageplan mit Darstellung der Erschließung und grundsätzlichen Grundstücksflächennutzung sowie den Plänen der mit der weiteren Planung des Vorhabens beauftragten Fachbüros mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten und der Freianlagenplanung des Vorhabens (als Anlage zur Begründung).

### **1.6.3 Durchführungsvertrag**

Im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Kassel werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der oben genannten Planwerke insbesondere die Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Kassel verpflichtet hat.

## 2 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

### 2.1 Räumliche Lage

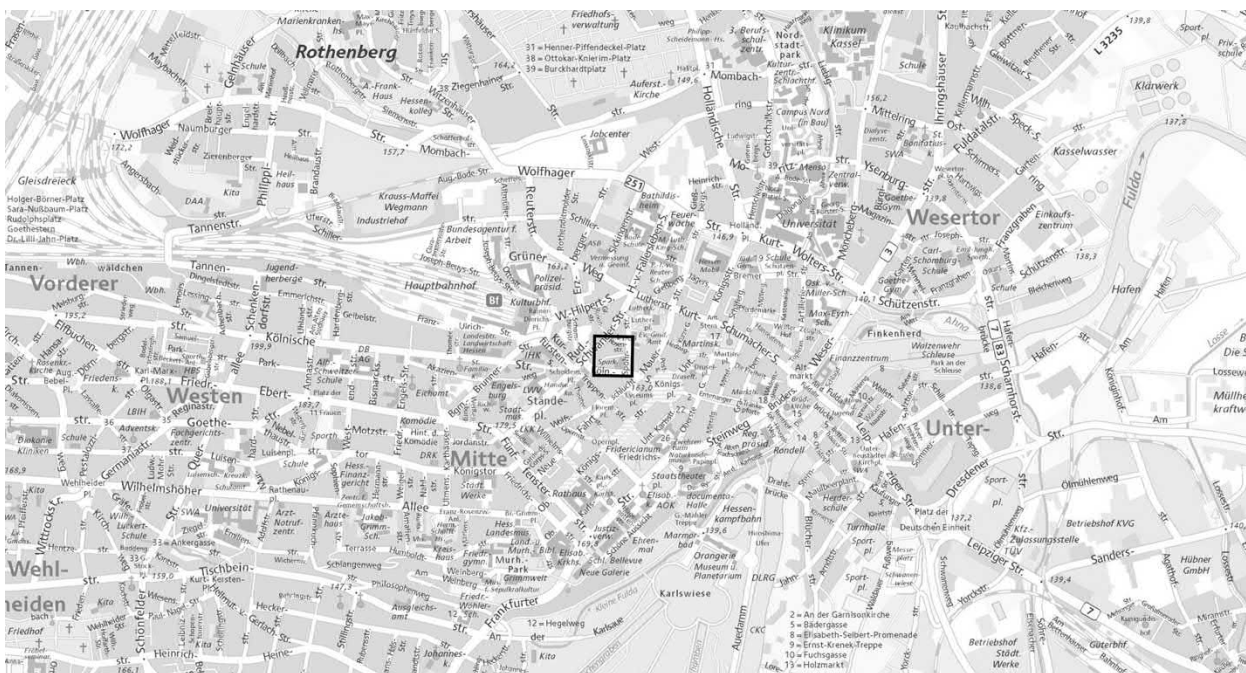


Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet (Quelle der Kartengrundlage: Geoportal der documenta-Stadt Kassel)

Das ca. 5.200 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte im nordwestlichen Teil des durch den Innenstadtring umgebenen Bereichs der Kasseler City und somit im historischen Zentrum der Stadt, welches durch die Hauptfußgängerzone und wichtige Orientierungsachse der Königsstraße mit Geschäften, Kaufhäusern und Einkaufsgalerien sowie Dienstleistungs- und Kulturangeboten ebenso geprägt ist, wie durch eine hohe bauliche Dichte sowie starke Verkehrsfrequenz, insbesondere durch Fußgänger und öffentlichen Personennahverkehr sowie in den Randbereichen des Kernbereichs auch durch Rad- und Pkw-Verkehr. Der westliche Innenstadtbereich ist der größte Bezirk der Kasseler Innenstadt und erstreckt sich vom Weinberg im Süden bis zum alten Hauptbahnhof und heutigen Kulturbahnhof im Nordwesten des Stadtteils Mitte.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Innenstadtbereiches zwischen Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße und Kölnischer Straße und umfasst die in Besitz der Vorhabenträgerin Kasseler Sparkasse befindlichen, mit der Hauptstelle der Kasseler Sparkasse bebauten Grundstücke an Kölnischer Straße und Spohrstraße sowie die nördlich davon liegenden ebenfalls sparkasseneigenen Flächen bis zur Kleinen Rosenstraße (Baulücke Spohrstraße 3, Bürogebäude Spohrstraße 5). Die Grundstücke der Kasseler Sparkasse werden durch eine von der Spohrstraße nach Westen abzweigende öffentliche Stichstraße in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt. Diese Stichstraße dient der Erschließung des Blockinnenbereiches und ist im betroffenen Abschnitt Teil des Geltungsbereiches. Es ergeben sich somit zwei in Besitz der Vorhabenträgerin befindliche Grundstücksbereiche: Kölnische Straße/Spohrstraße und Spohrstraße/Kleine Rosenstraße.

Zentrale Achse der Innenstadt ist die Obere Königsstraße mit dem Königsplatz und den entlang der Einkaufsmeile vorhandenen repräsentativen Schauffassaden. Parallel zu dieser Haupteinkaufsachse verläuft der Straßenzug Mauerstraße, Wolfsschlucht und Neue Fahrt. Diese Achse hatte vor der Kriegszerstörung der Innenstadt eine wichtige Bedeutung als durch Gärten, Gartenwirtschaften und Hintergebäude der Königsstraße geprägter Bereich. In jüngerer Vergangenheit hat sich dieser Bereich der Innenstadt trotz der weiterhin hohen verkehrlichen Bedeutung (im Abschnitt Mauerstraße vor allem für den Busverkehr) durch eine Aufwertung

des Straßenraumes bereits positiv zu einer Innenstadtachse in „zweiter Reihe“ entwickelt, besitzt jedoch auch noch weiteres Entwicklungspotenzial. Durch das Vorhaben der Kasseler Sparkasse soll ein weiterer bedeutsamer Impuls für die baulich-räumliche Entwicklung sowie für die Nutzungsintensivierung und Frequentierung der westlichen Innenstadt gesetzt werden.

Im Kreuzungsbereich von Mauerstraße/Wolfsschlucht und Kölnischer Straße befindet sich eine städtebaulich markante platzartige Aufweitung im Übergangsbereich zum Königsplatz die unter anderem auch den Vorplatz der 1991 errichteten Kurfürstengalerie umfasst. Dieser Vorplatz wird durch das hohe und in Teilen auskragende vorhandene Eckgebäude der Sparkasse (NHN-Höhe ca. 201 m, was einer realen Gebäudehöhe von ca. 30 m entspricht) wesentlich mitgeprägt. Die direkte Sichtbeziehung vom und zum Königsplatz wird topografisch durch die nach Westen ansteigende Kölnische Straße bestimmt, die am Königsplatz beginnt und im weiteren Verlauf als Parallelstraße der Friedrich-Ebert-Straße den gesamten nördlichen Teil des Stadtteils Vorderer Westen erschließt.

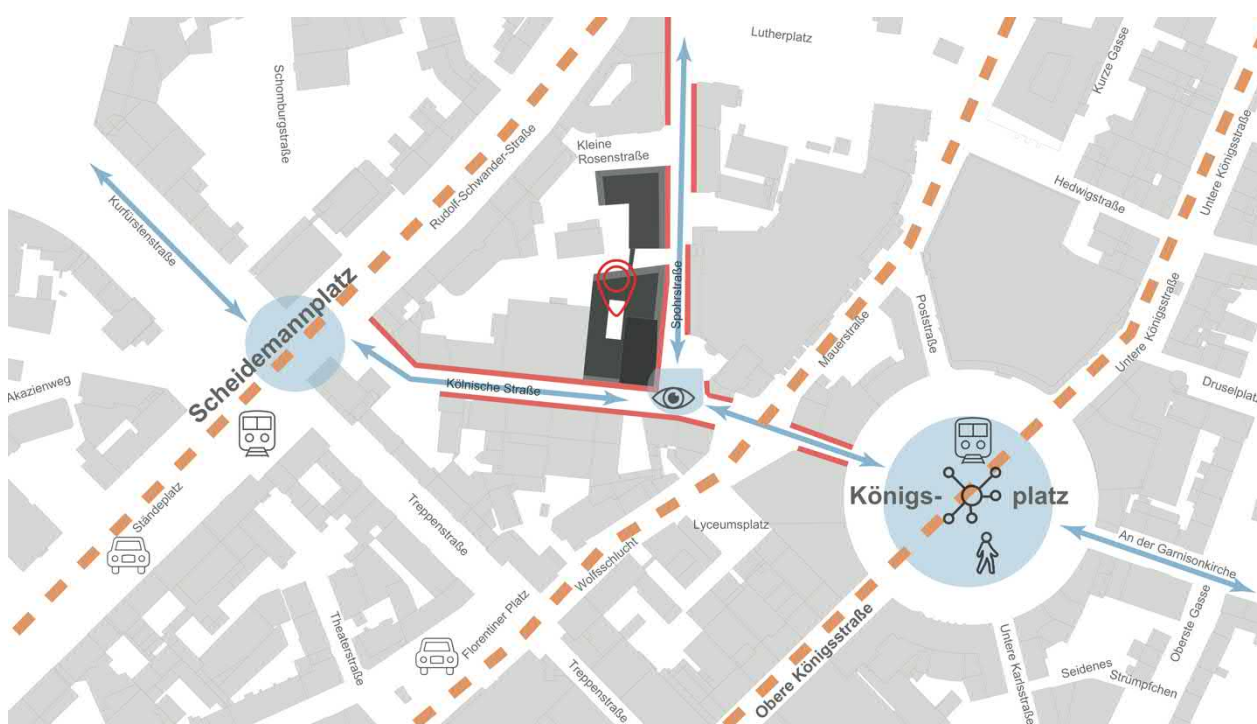


Abbildung 5: Wichtige Raumkanten und Sichtbezüge sowie Hauptachsen und stadträumliche Bezüge im Bereich des Vorhabengrundstückes (eigene Darstellung ohne Maßstab)

Das Plangebiet und seine Umgebung sind überwiegend durch klassische innerstädtische Bebauung mit Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Ladengeschäften in den Erdgeschossen bestimmt. Unmittelbar an das Vorhabengrundstück angrenzend befindet sich in der Kölnischen Straße 12-14 ein Parkhaus. Die vorhandenen Gebäude in diesem Innenstadtbereich stammen im Wesentlichen aus der Bauphase des Wiederaufbaus der Nachkriegszeit sowie weiteren Bauphasen im Rahmen späterer Nachverdichtung und der Schließung von Baulücken, so dass sich alle prägenden Baustile der einzelnen Jahrzehnte seit den 1950er Jahren in diesem Teil der Innenstadt finden. Die bauliche Dichte und somit auch der Grad der Überbauung und Versiegelung sind insgesamt – dem innerstädtischen Kerngebietscharakter entsprechend – sehr hoch. Der Standort ist aufgrund seiner Nähe zum Königsplatz und seiner Lage an der Kölnischen Straße sowie der Anbindung an Mauerstraße und Wolfsschlucht von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Insofern ist dieser Bereich prädestiniert für eine bauliche und gestalterische Neuentwicklung mit prägender Wirkung, nicht nur für das unmittelbare Umfeld, sondern für den gesamten nordwestlichen Innenstadtbereich.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Es ist von Flächen gleicher Siedlungsstrukturdarstellung umgeben und liegt innerhalb des Innenstadtrings, der als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ bzw. „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand“ dargestellt ist. Die Planung wird keine gegenüber dem vorhandenen Bestand raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten und steht den Vorgaben der Regionalplanung somit nicht entgegen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (Quelle: rp-kassel.hessen.de)

### 2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan des ZRK

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015 sowie der Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Baulückenschluss). Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete. Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans orientieren sich am Leitziel einer kompakten, vernetzten und durchmischten (Siedlungs-)Struktur, die dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und anderen Naturgütern entspricht. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur geringgehalten. Kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von ihm ausgehenden Belastungen insbesondere im Innenstadtbereich.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel wird das Plangebiet als „Kerngebiet“ dargestellt. In unmittelbarer Umgebung sind eine kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung (Landeskirchliche Gemeinschaft Friedenshof Rosenstraße 4), eine öffentliche Verwaltung sowie eine südlich des Plangebiets im Verlauf der Kölnischen Straße vorhandene Hauptwasserleitung (nachrichtlich) dargestellt. Der zukünftige Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem gültigen FNP des Zweckverbands Raum Kassel - Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 (ohne Maßstab, Quelle: ZRK) mit eigener Kennzeichnung der

### 2.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums Innenstadt mit Randlagen. Dieser zentrale Bereich der Stadt Kassel ist durch sehr hohe Bau- und Nutzungsdichte und eine Mischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägt mit lokalen bis überregionalen Zentrumsfunktionen. Dadurch resultierend weist der Stadtbereich einen hohen Versiegelungsgrad auf, ist Überwärmungsgebiet und durch hohe Verkehrsdichte betroffen mit entsprechenden bioklimatischen Belastungen.

Leitbild und Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind u. a. ergänzende Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen zur Milderung bestehender bioklimatischer Belastungen sowie – soweit möglich – Schaffung durchlässiger Bodenoberflächen, begrünte Dächer und Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, Regenwassernutzung und -versickerung.

### 2.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel<sup>1</sup> im Bestand (2009) in einem Überwärmungsgebiet der Kategorie 1 (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen), das thermisch und lufthygienisch hohe Defizite aufweist mit potenziell steigendem Hitzestress. Nachverdichtungen sollten daher auf Hitzestress beurteilt, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Prognose 2020 (Szenario Durchführung des FNP) und 2030 (Szenario Klimaverschiebungen durch Zunahme Wärmeinsel Stadt) jeweils unverändert dargestellt.

Die geplante Neubebauung greift die vorgenannte Thematik auf: Im Bebauungsplan sollen textliche Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Freiraumgestaltung auf den wenigen nicht überbauten Flächen und gestalterisch hohe Ansprüche an nicht überbaute Flächen im Plangebiet zum Entgegenwirken von Überwärmung beitragen und thermische und lufthygienische Defizite minimieren, insbesondere im Vergleich zum bestehenden Zustand des Plangebiets.

### 2.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes<sup>2</sup> für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100% Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um rund 30% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen in städtebaulichen Verträgen und in Verträgen für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude in Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem

---

<sup>1</sup> Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Stand: Januar 2010

<sup>2</sup> Stadt Kassel Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen, Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand: März 2012



Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten.

Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele ist der Ausbau der Fernwärme (Handlungsfeld H 10 der Maßnahme „Erneuerbare Energie und Energieeffizienz“), da dieser Energieträger eines der energetischen Hauptpotenziale darstellt zur Senkung der Emissionen, insbesondere von CO<sub>2</sub>. Da die Fernwärme weitestgehend durch Kraft-Wärme-Kopplung produziert wird, ist sie sehr effizient mit einem Wirkungsgrad von 85 – 90 %. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der Fernwärmeleitung Kölnische Straße und kann entsprechend angebunden werden. Gemäß Energiekonzept des Vorhabens ist ein Anschluss an die Fernwärme vorgesehen, alternativ wurde eine Deckung des Wärmebedarfs über Geothermie geprüft.

### 2.2.6 Schutzausweisungen

#### *Denkmalschutz*

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen vorhanden. Es ist keine Gesamtanlage nach HDSchG festgelegt, jedoch befinden sich Einzeldenkmäler in der Umgebung des Plangebiets, so dass Umgebungsschutz gilt.

#### *Stellplatzsatzung*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder.

#### *Bombenabwurfgebiet*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind voraussichtlich keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

#### *Gesamtkunstwerk 7000 Eichen*

– nicht berührt –

## 2.3 Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/4 „Kleine Rosenstraße/ Spohrstraße/ Kölnische Straße/ Rudolf-Schwander-Straße“, der seit 09.01.1971 rechtsgültig ist, teilweise überlagert und im Bereich des Geltungsbereichs der Änderung außer Kraft gesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Vorhabengrundstück ein Kerngebiet (MK) mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (u. a. sieben Vollgeschosse an der Kölnischen Straße und im Eckbereich der Spohrstraße sowie zwingend vier Vollgeschosse zusätzlich Laternengeschoss entlang der Spohrstraße) in

geschlossener Bauweise fest. Diese Planungsziele werden für den Bereich des geplanten Vorhabens nur in Teilen weiterverfolgt. Geplant ist eine gemäß überarbeitetem Wettbewerbsergebnis vorgesehene Bebauung mit einem Hochpunkt im Bereich Kölnische Straße/Spohrstraße sowie teilweise Überbauung der Stichstraße, die zudem geringfügig in ihrem Zuschnitt angepasst werden soll. Wesentlich hierbei sind im Hinblick auf die geplante Kubatur insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die damit im Zusammenhang stehenden Festsetzungen hinsichtlich des Abstandsflächenrechts.

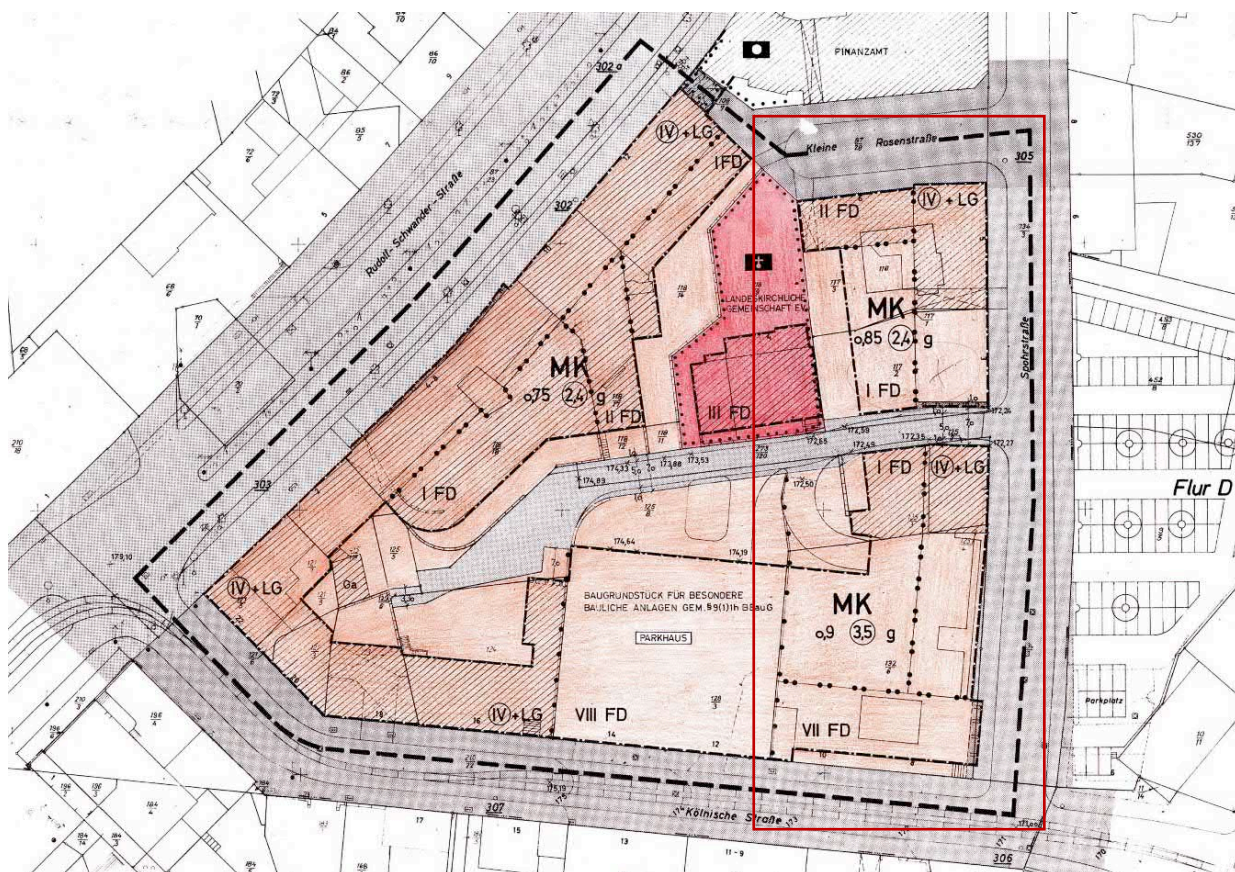


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. I/4 mit Kennzeichnung des Plangebiets

## 2.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Mitte“ vom 25.10.1985 (Bebauungsplan: Innenstadt (Spielhallen), Maßstab 1:5.000) umfasst den Großteil des Innenstadtbereichs von Kassel und setzt den südlich angrenzenden Blockbereich (Wolfsschlucht, Kölnische Straße und Treppenstraße) als Kerngebiet fest.

Der Bebauungsplan Nr. I/37 „Mauerstraße/Spohrstraße“ setzt, östlich an das Plangebiet angrenzend, ebenfalls ein Kerngebiet, mit einer Grünfläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf fest.

Nördlich an das Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ an. Dieser setzt ebenfalls als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest.

## 2.5 Geltende Satzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind rechtsgültige Satzungen bindend, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Diese sind:

- **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung), welche die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem und die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) regelt.
- **Abfallwirtschafts- und –gebührensatzung** (Satzung der Abfallwirtschaft im Gebiet der Stadt Kassel), die zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgenden Verfahren, Planungen und die Errichtung von baulichen Anlagen macht, u. a. zur Errichtung, Anordnung, baulichen Anforderungen (Dimension) und Zugänglichkeit von Abfallbehälterstandorten und deren Lage/Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- **Stellplatzsatzung**, welche neben der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Gliederung durch Bepflanzung) sowie deren Anordnung auf den Grundstücken regelt. Zudem werden Regelungen getroffen zur Schaffung für Rollstuhlfahrer geeigneter Pkw-Stellplätze und zur Anlage von Abstellplätzen (Anzahl) für Fahrräder.
- **Baumschutzsatzung**, die den Schutz von Bäumen auf Privatgrundstücken der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Stadtgebietes regelt (*Anmerkung: Im Geltungsbereich gibt es aktuell keine Bäume, die dem Schutz der Satzung unterliegen*).

### 3 Bestandssituation

#### 3.1 Standorthistorie

Der nordwestliche Innenstadtbereich gehört zu den jüngeren Teilen der Kasseler Innenstadt, die nach Aufnahme der Hugenotten im 17. Jahrhundert und dem Bau der Oberneustadt zunächst außerhalb der Altstadt und der ehemaligen Stadtbefestigung nach Süden und Westen wuchs. Im nordwestlichen Anschluss an die Oberneustadt entstanden ab dem 19. Jahrhundert neue Innenstadtviertel zwischen der Königsstraße mit ihren barocken Platzanlagen des Friedrichs- und des Königsplatzes und dem als repräsentative Prachtstraße 1833 angelegten Ständeplatz sowie dem Mitte des 19. Jahrhunderts westlich der Innenstadt erbauten Hauptbahnhof. Der nordwestliche Innenstadtbereich ist somit im Wesentlichen der Entwicklungsphase des Stadtwachstums nach Westen zwischen Kölnischer Straße und Wilhelmshöher Allee ab Mitte des 19. Jahrhunderts zuzurechnen.

Die Kriegszerstörung des Kasseler Zentrums stellt eine starke Zäsur in der geschichtlichen und baukulturellen Entwicklung nicht nur der Innenstadt, sondern der Gesamtstadt dar. Nur in wenigen Bereichen ist Kassels Zentrum durch historische Gebäude der Entwicklungsphasen vor 1940 geprägt, sondern im Wesentlichen durch die Architektur und städtebauliche Struktur der Wiederaufbauphase der 1950er Jahre sowie den danach folgenden Jahrzehnten der weiteren Innenstadtentwicklung und Profilierung des Stadtbildes. Im Plangebiets-Umfeld befinden sich als historische Relikte und prägende Einzelbauten nur das benachbarte kirchlich genutzte Gebäude (Kleine Rosenstraße 4) und der Gebäudekomplex des ehemaligen Finanzamtes (Kleine Rosenstraße 1/3, Spohrstraße 7) als geschützte Kulturdenkmäler.

In der Blickachse der Kölnischen Straße zwischen Königsplatz und Scheidemannplatz befindet sich das 1954 als erstes Hochhaus der Nachkriegszeit am Kopf der Treppenstraße errichtete „EAM-Hochhaus“, ein für die Moderne der 1950er Jahre und die Wiederaufbauphase stehendes, städtebaulich die Innenstadt in besonderer Weise prägendes Bürogebäude, welches aus den vorgenannten Gründen unter Denkmalschutz steht.

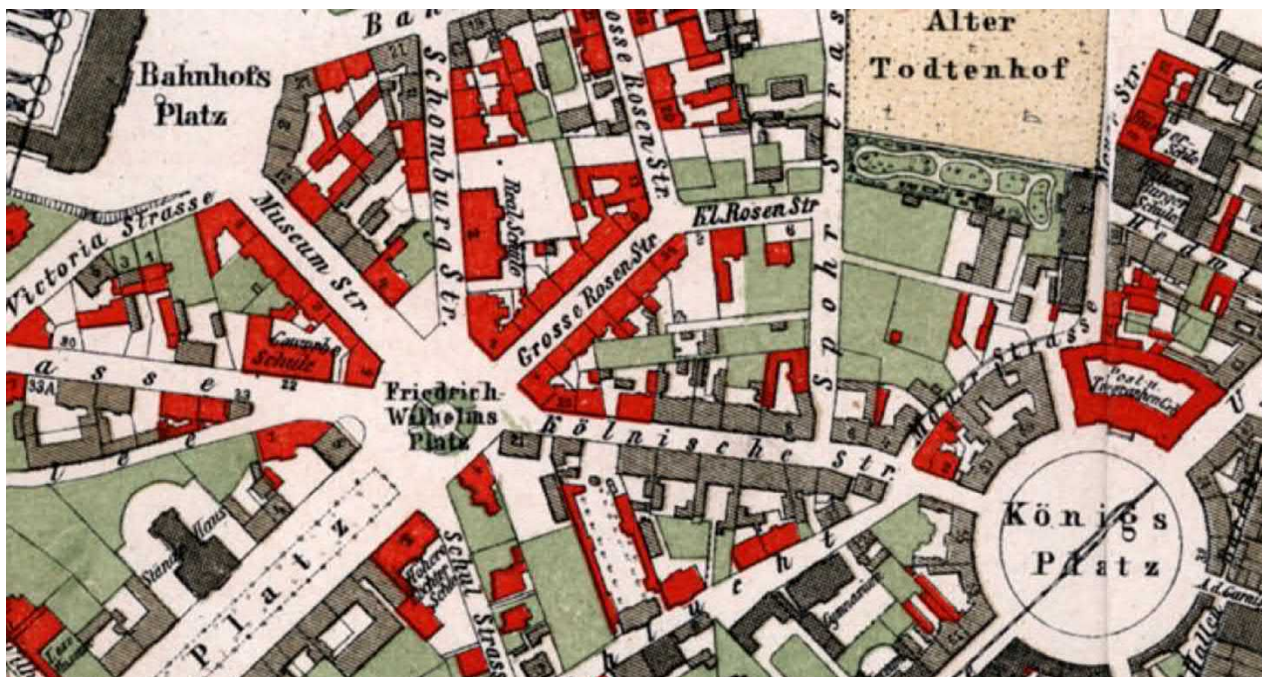


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem sog. Neumannplan von 1878 mit Darstellung des in seiner Form bis heute unverändert vorhandenen Königsplatz und dem Verlauf der Kölnischen Straße und Spohrstraße (Quelle: Geoportal der Stadt Kassel, 2019). Deutlich erkennbar ist die geschlossene Eckbebauung Kölnische Straße/Spohrstraße, die den Straßenbereich einengt und in die Flucht der Spohrstraße überleitet.

### 3.2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Innenstadtblockes zwischen Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße und Kölnischer Straße. Die Kölnische Straße steht in direkter Verbindung mit dem Königsplatz, im Kasseler Stadtgefüge der zentrale Platz und Ausgangspunkt mehrerer wichtiger Straßenachsen. Im Kreuzungsbereich von Kölnischer Straße und Mauerstraße/ Wolfsschlucht befindet sich eine städtebauliche markante platzartige Aufweitung im Übergangsbereich zum Königsplatz. Dieser öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Raum umfasst sowohl den Eingangsbereich des Sparkassengebäudes, als auch den Vorplatz der 1991 errichteten Kurfürstengalerie (auf privatem Grundstück) sowie den Vorplatz des Gebäudes Kölnische Straße 5 mit einer Cafénutzung im Erdgeschoss und vorgelagerter Außenfläche. Zusätzlich ist die für den Busverkehrsknotenpunkt in der Mauerstraße aufgeweitete Fahrbahn der Straßenkreuzung Kölnische Straße, Wolfsschlucht, Mauerstraße Teil des Gesamtraumes, der im Sinne einer Raumfolge unmittelbar an den Königsplatz anknüpft.



Abbildung 10: Blick von Osten auf den Bereich Kölnische Straße / Spohrstraße sowie Wolfsschlucht (im Vordergrund)

Der gegenwärtige Sparkassenstandort im Bereich Kölnische Straße/Spohrstraße ist bislang auf das Grundstück Kölnische Straße/Spohrstraße begrenzt und soll künftig über die Stichstraße hinaus bis zur Kleinen Rosenstraße ausgedehnt werden. An das siebengeschossige Sparkassen-Bestandsgebäude an der Kölnischen Straße schließt westlich ein Parkhaus mit acht Geschossen an, wobei die unteren beiden Geschosse dieses Parkhauses Laden- und Büronutzungen enthalten. Die Bebauung entlang der Kölnischen Straße ist beidseitig weitestgehend geschlossen und – abgesehen von den Hochpunkten im Bereich Wolfsschlucht/ Mauerstraße/ Spohrstraße mit sieben- bis zehngeschossiger Bebauung (einschließlich des Sparkassengebäudes selbst) – vorwiegend durch vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit kerngebietstypischer Nutzung geprägt.

In die Spohrstraße hinein treppt sich der Bestandsbau der Sparkasse auf fünf Geschosse ab.

Im nördlichen Teil des Vorhabengebietes befindet sich ein fünfgeschossiges Bürogebäude, das über einen zweigeschossigen Flügel parallel zur Rosenstraße verfügt. Südlich daran grenzt eine Parkplatzfläche an, so dass die Bauflucht der Spohrstraße in diesem Bereich unterbrochen ist.

Bis auf die öffentliche Stichstraße befinden sich alle Flächen im Eigentum der Kasseler Sparkasse und sollen nach Abbruch der vorhandenen Gebäude neu bebaut werden.

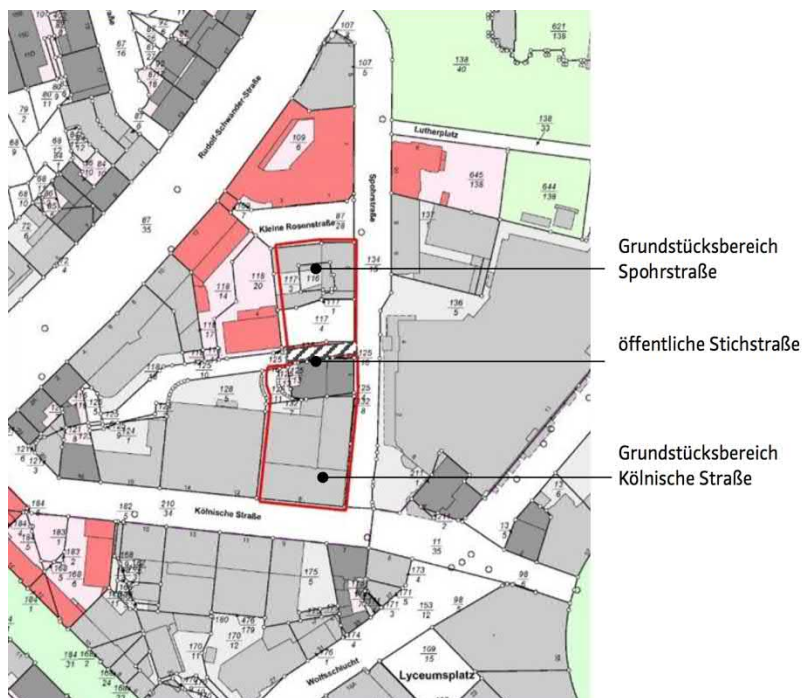


Abbildung 11: Grundstücksbereiche des Vorhabens

Die Stichstraße, welche die Grundstücke der Kasseler Sparkasse in einen nördlichen und einen südlichen Teil trennt, dient der Erschließung des Blockinnenbereiches und ist im betroffenen Abschnitt Teil des Geltungsbereiches. Es ergeben sich somit zwei getrennte in Besitz der Kasseler Sparkasse als Vorhabenträgerin befindliche Grundstücksbereiche (Grundstücksbereich Spohrstraße/Kleine Rosenstraße im Norden und Grundstücksbereich Kölnische Straße/Spohrstraße im Süden), die künftig über die geplanten Gebäude und Nutzungen der Sparkasse miteinander verknüpft und baulich neu geordnet werden sollen.



Abbildung 12: Blick in die Stichstraße von der Spohrstraße aus

Die Spohrstraße schließt mit einem Gehweg unmittelbar an die Grundstücke der Sparkasse an. Zwischen diesem Gehweg und der Fahrbahn der Spohrstraße verläuft ein durch Bäume gegliederter Parkstreifen.

Östlich der Spohrstraße befindet sich das Gebäude der Kurfürstengalerie mit einer in diesem Bereich vorhandenen Hotelnutzung, deren Eingang und Vorfahrt bzw. Stellplatzbereich zur Straße orientiert ist, ebenso wie eine Zu- und Abfahrt in eine Tiefgarage.

Die Spohrstraße ist für den Kfz-Verkehr nur in Richtung Norden als Einbahnstraße befahrbar, für den Fahrradverkehr ist sie in beide Richtungen freigegeben und mündet im Bereich des Lutherplatzes in die Rudolf-Schwander-Straße. Sie ist für den aus dem Quartier abfließenden Verkehr damit von hoher Bedeutung.

Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Neubauprojekt ist ein wichtiger Baustein zur Entwicklung dieser für Kassel bedeutsamen städtebaulichen Gesamtsituation.



Abbildung 13: Blick in die Spohrstraße aus Richtung Kölnische Straße



Abbildung 14 und 15: Parkplatzfläche an der Spohrstraße (links), Blick in die Kleine Rosenstraße (rechts)

### 3.3 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über das im Plangebiet bereits vorhandene Netz, allerdings sind Anpassungen im System bzw. auch die Verlegung von neuen Leitungen im Plangebiet erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert werden und im Durchführungsvertrag – insbesondere unter Berücksichtigung des Bauablaufes auch zur Sicherstellung einer durchgängigen Versorgung der betroffenen umliegenden Grundstücke – zu regeln sind. Die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet ist grundsätzlich möglich. Für den im Plangebiet vorhandene Trafostandort ist eine Verlegung vorgesehen.

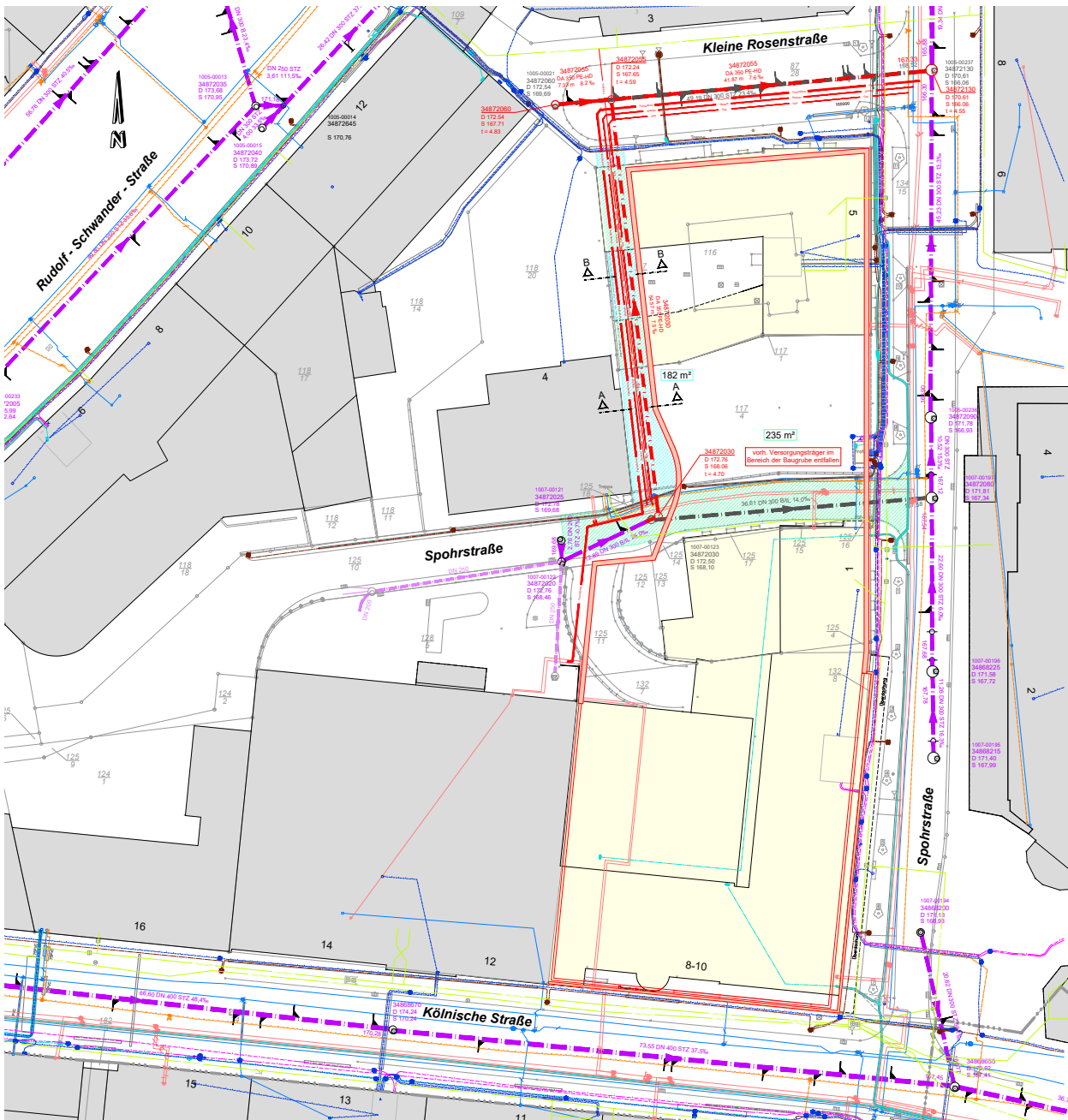


Abbildung 16: Leitungsbestand und geplante Verlegung vorhandener Leitungen (rot) in einer Leitungs-Trasse über Kleine Rosenstraße und nördliches Vorhabengrundstück in die Stichstraße, Quelle: Ingenieurbüro Oppermann, Vellmar



### 3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt nördlich (Kleine Rosenstraße), östlich (Spohrstraße) und südlich (Kölnische Straße) an öffentliche Straßenverkehrsflächen an und ist daher voll erschlossen. Die Grundstücke des Bauvorhabens werden durch eine von der Spohrstraße nach Westen abzweigende öffentliche Stichstraße in einen nördlichen und südlichen Teilbereich getrennt. Diese Stichstraße dient der Erschließung des Blockinnenbereichs und muss daher auch künftig beibehalten werden. Der bestehende Eingangsbereich des Sparkassengebäudes bleibt in seiner ursprünglichen Lage an der Kölnischen Straße erhalten. Die Barrierefreiheit zu Gunsten der Kundschaft und Mitarbeiterschaft wird auch künftig vollumfänglich gewährleistet.

Spohrstraße und Kölnische Straße haben im Bestand eine wichtige Verbindungsfunktion für den westlichen Innenstadtbereich als Verbindungsstraßen zum Innenstadtring. Die Kölnische Straße ist für den Busverkehr von hoher Bedeutung, da über sie die Anbindung der Mauerstraße als zentraler Halte- und Umstiegspunkt erfolgt, während die Spohrstraße für den motorisierten Individualverkehr eine wichtige Verbindungsfunktion (abfließender Verkehr) in Richtung Rudolf-Schwander-Straße/Lutherplatz hat.

Im Plangebiet sind öffentliche Parkplätze entlang der Spohrstraße (Längsparker) vorhanden, die auch künftig beibehalten werden sollen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich ein Parkhaus (Parkhaus Kölnische Straße). Gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2030 der Stadt Kassel gehört es zu den Parkhäusern der Innenstadt, die über ein z. T. nicht voll ausgeschöpftes Potenzial verfügen und oft ausreichend freie Kapazitäten bieten – selbst zu Spitzenzeiten an Werktagen. Das Parkhaus ist von der Planung nicht betroffen bzw. dessen Zufahrt über die Stichstraße muss während der gesamten Bauzeit gewährleistet sein.

Das Plangebiet liegt in Nähe der Hauptfußgängerzone der Kasseler Innenstadt und ist daher für Fußgänger\*innen (Kunden/Mitarbeitende) sehr gut zu Fuß erreichbar. Das Vorhabengrundstück schließt direkt an die Gehwege der beiden das Plangebiet begrenzenden Straßen an. Insbesondere die Kölnische Straße weist eine hohe Fußgängerfrequenz auf, gleiches gilt für die südlich liegenden Platzflächen (Vorplatz der Kurfürstengalerie, Kreuzungsbereich Mauerstraße/Kölnische Straße) sowie die Wegeachse der Mauerstraße/Wolfsschlucht. Auf beiden Seiten der Kölnischen Straße sind Geschäfte und Dienstleistungen vorhanden, die zu hohem Fußgängerquerungsverkehr führen, dies betrifft auch die Längsrichtung der Kölnischen Straße und somit die Querung der Spohrstraße. Ein Fußgängerüberweg über die Kölnische Straße ist südlich des Vorhabengrundstückes im Bereich des Vorplatzes der Kurfürstengalerie vorhanden, ansonsten sind Kölnische Straße und Spohrstraße ohne gesicherte Querungsmöglichkeiten frei überquerbar. In Hinblick auf den Baustellenverkehr ist die Fußgängersituation ein mögliches Konfliktpotenzial und ggf. zu untersuchen.

Entsprechend seiner innenstädtischen Lage ist das Plangebiet sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Mauerstraße“ liegt ca. 50 m entfernt. Die nächstgelegene Tram-Haltestelle, zusammen mit der Bushaltestelle gleichzeitig auch der Knotenpunkt im ÖPNV-Netz der Stadt Kassel, der „Königsplatz“ liegt in ca. 150 m Entfernung.

Für den Radverkehr hat die Kölnische Straße im Bereich zwischen Königsplatz und Scheidemannplatz eine Haupttroutenfunktion vom Königsplatz Richtung Hauptbahnhof und weiter Richtung Vorderer Westen, allerdings ist keine separate Radwegführung vorhanden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft südlich die Nord-Süd-Haupttroute ‚Mauerstraße-Wolfsschlucht-Neue Fahrt‘. Insofern ist das Plangebiet sehr gut an das Radverkehrsnetz der Stadt Kassel angebunden.

## 3.5 Natur und Umwelt

### 3.5.1 Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebiets ist durch die Innenstadtlage mit vorhandener dichter und geschlossener Bebauung geprägt. Die vorhandene Bebauung entspricht der innerstädtischen Struktur. Die Straßenflächen im Plangebiet sowie die Straßen und Platzbereiche in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind versiegelt und – abgesehen von der Spohrstraße – nahezu vegetationsarm. Eine naturbezogene oder naturnahe Erholungsfunktion weist das Plangebiet im Bestand nicht auf.

### 3.5.2 Topografie

Der Geltungsbereich hat eine Höhenlage von ca. 171 bis 173 m über Normalhöhennull und fällt von Westen nach Osten sowie leicht von Süden nach Norden. Durch diese Neigung ergeben sich bereits im Bestand Sockel- bzw. in Bezug zum Straßen- oder Gehwegniveau erhöhte Gebäudeabschnitte. Auch beim Neubau könnte in ähnlicher Weise das Geländeniveau ausgeglichen werden.

### 3.5.3 Geologie und Boden, Altstandorte

Von dem geplanten Vorhaben ist aufgrund der bereits weitestgehend überbauten und versiegelten Flächen kein gewachsener Boden betroffen, d. h. die natürlichen Bodenfunktionen wie Ertrags- und Biotopbildung, aber auch Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung sind im Bestand stark gestört bzw. nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich fünf Altstandorte, daher wurde eine historische Erkundung<sup>3</sup> durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) werden folgende bekannte Altstandorte aufgeführt:

- Kölnische Straße 12-14: ehem. Parkhaus-Tankstelle
- Kölnische Straße 8: ehem. Buchdruckerei sowie Lackierung von Kraftwagen
- Spohrstraße 1: ehem. chemische Reinigung für Bettfedern
- Spohrstraße 3: Maler- und Lackiererei-Gewerbe
- Spohrstraße 5: Buchdruckerei

Auf Grundlage von verschiedenen Archiven, Einwohnerbüchern und Verzeichnissen wurde eine historische Nutzungsrecherche durchgeführt. Es konnten keine vorrangigen Gefährdungspotenziale der Medien Grundwasser, Bodenluft und Boden erhoben werden. Nachfolgend ein kurzer chronologischer Auszug aus der historischen Nutzung des Plangebiets: Bereits im Jahr 1837 waren Teile des Plangebiets mit einem Bankhaus überbaut. Daran anknüpfend erlebte die Flächennutzung eine enorm hohe Diversität. Von dem Bankhaus, über Reinigungsgeschäfte, einer Eisen-Großhandlung, div. Druckerei- und Malerbetriebe über Rechtsanwälte bis hin zur Wohnnutzung und der kompletten Zerstörung im 2. Weltkrieg. Ab dem Jahr 1950 entwickelte sich auf einer Teilfläche die heutige Nutzung als Sparkassengebäude. Dieses Gebäude erfüllte bereits 1968 das gewachsene Geschäftsvolumen der Sparkasse nicht mehr, so dass ein Abbruch und die Errichtung des heutigen Sparkassengebäudes im Jahr 1969 unumgänglich waren.

---

<sup>3</sup> DAS BAUGRUND INSTITUT Dipl.-Ing. Knierim GmbH, Historische Abhandlung und Bewertung von Untergrunduntersuchungen im Bauvorhaben, Neubau Kasseler Sparkasse BAU 2020 Kölnische Straße 8 bis 10 und Spohrstraße 1 bis 5, Kassel, Stand: 20.11.2019

### *Geotechnische Untersuchung*

Im Zuge der Untersuchung wurden fünf Bohrungen bis in die Tiefenlage von ca. 26 m niedergebracht um Erkenntnisse zu den geologischen Bedingungen sowie zur abfallrechtlichen Einstufung des Bodens im Plangebiet zu gewinnen. Folgender geologischer Untergrundaufbau wurde ermittelt:

- Tiefe bis 8,0 m: Quartar Löß/Lößlehm,
- Tiefe 8,0 bis 26,0 m: Quartär Löß-/Schwemmlehm/Abschwemmassen und
- ab Tiefe 26,0 m: oberer Buntsandstein (Röt-Formation).

Die abfalltechnische Bewertung ergab Einstufungen des Materials in folgende Zuordnungsklassen:

- Z 0: uneingeschränkte Verwertung/ offener Einbau
- Z 1: eingeschränkter offener Einbau (unterteilt in Z 1.1: allgemein gültig in unempfindlichen Flächen/  
Z 1.2 in hydrogeologischen günstigen Gebieten zulässig, mit Erosionsschutz
- Z 2: eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sanierungsmaßnahmen.

Für höher belastete Materialien ist eine bodenähnliche Verwertung nach den aufgezeigten Richtlinien nicht umsetzbar. Die daraus resultierende Entsorgung auf einer Deponie wird nach der Bestimmung der Deponieverordnung (Stand: 27.04.2009, zuletzt geändert 2017) in die Deponieklassen DK 1 bis DK 3 eingestuft.

### *Abschließende Bewertung der Altstandorte*

- Kölnische Straße 12-14 – ehem. Parkhaus Tankstelle (Bohrung 164):  
Für die ehemalige Parkhaus-Tankstelle liegt bereits eine orientierende Untersuchung vor. Hier ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.
- Kölnische Straße 8 – ehem. Buchdruckerei, Lackierung von Kraftwagen (Bohrung 297):  
Durch die Folgenutzung der vorhandenen Bodenplatte und Kellerwände der zwei Untergeschosse des Bestandsgebäudes als Baugrubenumschließung findet somit kein Bodeneingriff statt. Eine Entsorgungsrelevanz lässt sich nicht ableiten. Die historische Nutzungsrecherche ergab keinen Hinweis auf Lackierung von Kraftwagen.
- Spohrstraße 1, 3 und 5 – ehem. chemische Reinigung, Maler- und Lackierer Gewerbe, Buchdruckerei (Bohrungen 188, 215, 216):  
Ausgelöst durch die Zerstörungen im Jahr 1943 sind Bauakten nur aus der jüngsten Vergangenheit vorhanden und in die historische Nutzungsrecherche eingeflossen. Es ist nicht auszuschließen, dass durch die Zerstörung der Gebäude, unkontrollierte und nicht dokumentierte Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten. Die vorhandenen und untersuchten Materialien aus Archiven o. ä. geben keine Hinweise auf altlastenrelevante, insbesondere auf die Lagerung von Anilin sowie Heizöl, Nutzungen.
- Für die Baufeldfreimachung (Rückbau) der Spohrstraße 1 bis 5 wird eine altlastenfachliche Baubegleitung empfohlen. Zur Überprüfung der Altstandorte sollten im Zuge der Abbruchmaßnahmen Bodenproben separiert werden und es sollte eine Untersuchung des Bodenmaterials gem. LAGA Boden Tab. II. 1.2-2 + II. 1.2-3 bzw. gem. LAGA Bauschutt Tab. II. 1.4-4 erfolgen. Ferner sind die befestigten Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster, Unterbau der Verkehrsflächen, usw.) zu separieren, getrennt zu beproben und abfallrechtlich einzustufen.
- Bei den Auskofferungen im Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass insbesondere oberflächennah bis unter die Kellersohle der Altbebauung bereichsweise kontaminierte Böden erfasst werden.

- Mit Erreichen der natürlichen Böden zeigen die bisher vorliegenden Analysewerte keine größeren Auffälligkeiten. Die Aushubböden sind jedoch im Zuge des Gebäuderückbaues und der Baufeldfreimachung über Schürfe zu beproben und abfallrechtlich zu bewerten. Es ist von je einer Analyse je 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub auszugehen. In Abstimmung mit der Behörde ist in den natürlichen Böden ggf. eine Reduzierung der Analytik möglich.

Abschließend lässt sich festhalten, dass die in diesem Kapitel geschilderten Maßnahmen in einer altlasten-fachlichen Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen, mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration erfolgen sollten. (Zu Kampfmitteln siehe *Kapitel 7 Kennzeichnungen und Hinweise*).

#### 3.5.4 Wasser und Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer, es ist jedoch mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Im Planbereich befinden sich Grundwassermessstellen, die ca. 1989 im Zusammenhang mit der Baumaßnahme der Kurfürstengalerie im Auftrag der damaligen Bauherrschaft errichtet wurden, so dass Maßnahmen oder Änderungen zu diesen Grundwassermessstellen mit den Eigentümern abzustimmen sind. Sofern diese rückgebaut werden, ist der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel ein ordnungsgemäßes Rückbaukonzept anzuzeigen, eine temporäre Grundwasserhaltung im Zuge der Baumaßnahmen bedarf einer Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

#### 3.5.5 Klima/Lufthygiene

Die Klimafunktionskarte 2009 des Zweckverbands Raum Kassel<sup>4</sup> weist das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet 2: „stark verdichtete Innenstadtbereiche“ aus. Aufgrund der kumulierten Problemlagen, unter anderem thermisch und lufthygienisch sehr hohe Defizite sowie stark steigender Hitzestress, sollte von Nachverdichtung abgesehen werden, Beschattungen im Außenraum gefördert und die Oberflächenentsiegelung angestrebt werden. Klimaökologische Sanierungsmaßnahmen zur Überwärmungsminderung, Durchlüftungsförderung und Emissionsminimierung sollten angegangen werden. Nach der Prognose für 2020 ist das Plangebiet im Überwärmungsgebiet Stufe 1. Auch die Klimafunktionskarte aus dem Jahr 2017 stellt die höchste Überwärmungsstufe in diesem Bereich dar. (vgl. Zweckverband Raum Kassel, Klimafunktionskarten 2009, 2017)

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

#### 3.5.6 Pflanzen und Tiere

Der innenstadttypische hohe Bebauungsgrad, dessen Reduzierung bei einer Neuplanung aufgrund des Nutzungsdruckes und Anspruches an eine möglichst effiziente Ausnutzung von bereits bebautem Grund und Boden sowie des übergeordneten Zieles der Innenentwicklung nicht sinnvoll ist und auch nicht angestrebt wird,

---

<sup>4</sup> Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Stand: Januar 2010

zieht eine nahezu vollständige Versiegelung des Plangebietes nach sich. Daher sind die meisten naturräumlichen Potenziale und Schutzgüter bereits im Bestand nur noch sehr eingeschränkt funktionstüchtig.

Im öffentlichen Straßenraum der Spohrstraße befindet sich eine Baumreihe, die durch das Vorhaben voraussichtlich durch Maßnahmen des Abbruchs des Bestandsgebäudes, der Gründung des geplanten Neubaus sowie der Erschließung des Grundstückes betroffen ist. Es handelt sich um 12 Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) mit Baumhöhen zwischen ca. 5 und 10 m sowie Kronendurchmessern zwischen ca. 3 und 8 m, überwiegend gepflanzt 1990, einzelne Bäume wurden zwischen 1995 und 2000 nachgepflanzt. Alle Bäume haben einen Stammumfang unter 100 cm und stehen im öffentlichen Raum der Spohrstraße und der Kleinen Rosenstraße. Als ‚öffentliche Bäume‘ unterliegen sie der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) nicht.

Weitere nennenswerte Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Somit hat das Plangebiet hinsichtlich Naturnähe oder Naturbelassenheit, Struktur- und Artenvielfalt gegenwärtig keinerlei Bedeutung. Von einem Vorkommen gefährdeter oder geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht auszugehen. Es liegen auch keine Erkenntnisse über das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor, so dass der Standort hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit sehr geringer Bedeutung einzustufen ist.

### 3.5.7 Erholungsfunktion

Eine Erholungsfunktion im Sinne von Natur und Landschaftsbezug ist im Bestand des Plangebiets und auch im unmittelbaren Umfeld nicht gegeben. In einer Entfernung von ca. 160 m liegt der Lutherplatz, der als kleiner parkähnlich angelegter Grünbereich eine Erholungsfunktion bietet. Über die Kölnische Straße und den Königsplatz ist weiter südlich der Friedrichsplatz als weiterer barocker Stadtplatz mit einem besonderen Landschaftsbezug erreichbar. Weiteren kleineren Stadtplätzen im näheren Umfeld (Scheidemannplatz, Lyceumsplatz, Florentiner Platz, Entenanger) kommen die Funktionen Aufenthalt, Kommunikation, Verweilen zu.

### 3.5.8 Bewertung der Bestandssituation und Prognose ohne Durchführung der Planung

Das Vorhabengebiet befindet sich im Kerngebiet der Stadt Kassel, das aufgrund seiner zentralen Lage, hohen baulichen Verdichtung und Nutzungsdichte stark anthropogen überformt ist. Die Fläche des Vorhabengrundstückes ist fast vollständig überbaut und versiegelt, auch die angrenzenden Straßenräume sind mit Ausnahme der 12 Baumstandorte als Verkehrsflächen, vorwiegend mit Asphalt versiegelt. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind hinsichtlich der Wertigkeit als gering einzustufen.

Im Ergebnis der Betrachtung der Schutzgüter ist festzustellen, dass diese ausnahmslos aufgrund der Innenstadtlage des Plangebiets und der menschlichen Überformung und Prägung einer starken Vorbelastung unterliegen.

Art und Umfang der Kerngebietsnutzung sowie der in Innenstadtlagen erhöhte Nutzungsdruck bedingen keine oder nur geringe Anforderungen an den Freiraum der Grundstücke, so dass auch künftig nur geringe Potenziale zur Schaffung naturhaushaltwirksamer Strukturen im Sinne von Ökosystemdienstleistungen bestehen. Das Plangebiet ist im Bestand durch die vorhandene verdichtete Bebauung und Flächenversiegelung städtebaulich geprägt. Die Planung sieht den Ersatz des Gebäudebestands durch einen in Kubatur und überbauter Fläche ähnlichen aber trotzdem leicht abweichenden Neubau vor. Mit der Neubebauung besteht die Möglichkeit der Verbesserung des Umweltzustandes, insbesondere in Hinblick auf:

- das Klima durch Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz und Einsatz regenerativer Energien,

- die Schaffung von Lebensräumen für Tierarten und die positive Beeinflussung des Lokalklimas durch (Gebäude-)Begrünungsmaßnahmen,
- das Orts- und Landschaftsbild durch Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen und
- in Teilen auch in Hinblick auf den Wasserhaushalt durch Verbesserung der Speicherfunktion und Regulation des Wasserhaushalts.

Ohne Durchführung der Planung würde sich der Umweltzustand weder verschlechtern noch verbessern.

### **3.6 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke des geplanten Neubaus befinden sich – abgesehen von der im Eigentum der Stadt Kassel befindlichen Stichstraße, für die eine Unterbauung und Überbauung in Teilen vorgesehen ist – ausschließlich im Eigentum der Kasseler Sparkasse als Vorhabenträgerin.

Im Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen zu Überbauungen und Unterbauungen öffentlicher Flächen getroffen. Im Geltungsbereich sind ansonsten weder Grundstücke noch das Eigentum Dritter betroffen.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Beschreibung des geplanten Vorhabens

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt das Bebauungs- und Nutzungskonzept der im Auftrag der Vorhabenträgerin erarbeiteten Vorplanung des Büros ATELIER 30 Architekten GmbH aus Kassel zugrunde. Diese Vorplanung entspricht dem fortgeschriebenen und konkretisierten Ergebnis eines durchgeführten und der Öffentlichkeit präsentierten Realisierungswettbewerbs. Stand der zugrundeliegenden Planung ist November/Dezember 2019. Das Konzept sieht den Neubau und die städtebauliche Einbindung eines modernen Bankengebäudes mit vorwiegend fünf Geschossen und einer neugeschossigen Eckbebauung in zentraler Lage vor. Dieser geplante neue Innenstadtbaustein soll sich baulich und räumlich mit der Umgebung verbinden, eine eigene Identität entwickeln, zur Identifizierung des Standorts beitragen und die vorhandenen Nutzungen sinnvoll ergänzen sowie insgesamt zur Belebung und Stabilisierung des westlichen Innenstadtbereichs beitragen.

Die bisherigen im Bestandsgebäude vorhandenen Büro- und Kundenservicenutzungen werden durch die geplante Erhöhung der Nutzflächen intensiviert. Zusätzlich sind jedoch weitere an diesem Standort bislang nicht vorgesehenen Nutzungen geplant wie ein öffentlich zugänglicher Restaurantbereich und Flächen, die außerhalb der Öffnungszeiten für Veranstaltungen genutzt werden können, so dass neue, die Umgebung belebende Einrichtungen entstehen.

Der geplante Sparkassen-Neubau mit dem Arbeitstitel „BAU2020“ ist ein wichtiger Baustein des Zukunftsprojekts „WIR2020“ der Kasseler Sparkasse. Mit dem geplanten Neubau am Standort Kölnische Straße/Spohrstraße ist neben der Schaffung eines eigenständigen Neubaus eine stimmige Integration in den vorhandenen städtebaulichen Kontext unter Wahrung wichtiger Raumachsen und Beachtung teilweise denkmalgeschützter Bestandsgebäude an diesem zentral gelegenen Standort vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht definiert der Hochpunkt des geplanten Neubaus (Eckbebauung) durch seine Lage und Ausrichtung einen Abschluss bzw. Beginn der Kölnischen Straße sowie den Übergang zum Königsplatz, gleichzeitig leitet er die Bauflucht der Spohrstraße ein. Der Neubau an dem jetzigen Standort Kölnische Straße 8-10 hat das Ziel, die Sparkassenstandorte Wolfsschlucht und Kölnische Straße zusammenzuführen. Der geplante Neubau besteht aus zwei eigenständigen, jedoch stadträumlich und funktional eng miteinander verknüpften und somit im Zusammenhang zu betrachtenden Baukörpern, die mit einer brückenartigen Verbindung oberhalb des ersten Obergeschosses auch baulich miteinander verknüpft werden. Für die Verbindung beider Baukörper wird der öffentliche Verkehrsraum (Stichstraße Spohrstraße, nachfolgend Stichstraße genannt) überbaut. Weiterhin werden beide Gebäudeteile durch die Herstellung von zwei Untergeschossen miteinander verbunden. Die Untergeschosse befinden sich überwiegend unterhalb des öffentlichen Verkehrsraums der Stichstraße. Zur Herstellung der Untergeschosse müssen die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Stichstraße in eine neue Trasse am nordwestlichen Rand des Vorhabengrundstückes verlegt werden. Regelungen zu diesen Leitungsverlegungen sind Bestandteil des Durchführungsvertrags zum Bebauungsplan.

Das geplante Vorhaben soll städtebaulich auf die bestehende räumliche Situation reagieren. Dies gelingt zum einen über die Aufnahme der vorhandenen Raumkanten der Kölnischen Straße und der Spohrstraße. Zum anderen erfolgt über ein differenziertes Konzept der Höhenentwicklung der Gebäude ein Anknüpfen an bzw. ein Einfügen in den Bestand, insbesondere auch in die topografischen Gegebenheiten. Gleichzeitig soll mit der Eckbebauung Kölnische Straße/Spohrstraße an diesem markanten Punkt der Innenstadt ein Hochpunkt neu definiert werden im räumlichen Zusammenwirken mit den in direkter Nachbarschaft bereits vorhandenen,

torartig gegenüberstehenden beiden Hochpunkte Kölnische Straße 4 und Kölnische Straße 5 (10-geschossiges Hochhaus der GWH und 7-geschossiges Gebäude an der platzartigen Aufweitung des Kreuzungsbereichs Wolfsschlucht/Kölnische Straße). Hierdurch entsteht ein neues markantes und räumlich wirksames Ensemble, dem eine gewisse Vermittlungs- oder Scharnierfunktion zukommt zwischen den beiden Hauptachsen Kölnische Straße und Wolfsschlucht/Mauerstraße sowie dem Königsplatz im Osten und dem weiter westlich gelegenen Scheidemannplatz. Auch wird ein städtebaulicher Bezug hergestellt zum etwa 140 m westlich vom Plangebiet am Scheidemannplatz liegenden 10-geschossigen Hochhaus (denkmalgeschütztes ehemaliges EAM-Gebäude). Der künftige Sparkassenneubau nimmt neben der vorhandenen Raumachse der Kölnischen Straße zum Königsplatz auch die Gebäudeflucht der Spohrstraße in Richtung Norden auf, so dass durch einen leichten Schwung im Eckgebäude in der Spohrstraße auch hier zwischen beiden Straßenräumen eine vermittelnde Funktion durch den Neubau übernommen wird. Der Spohrstraße als nach Norden führende Straßenachse kommt hierdurch eine neue stadträumliche Bedeutung und Fassung zu.

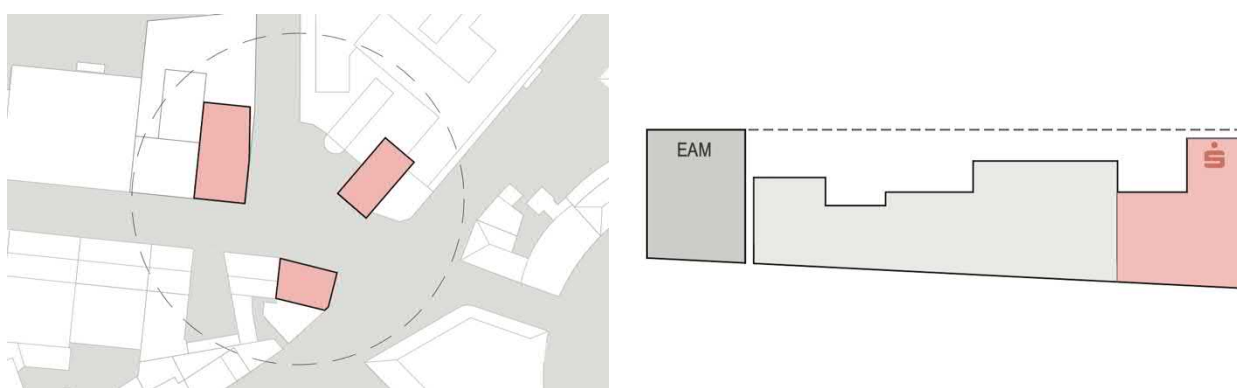


Abbildung 17: Entstehendes Gebäudeensemble im Bereich Spohrstraße/Kölnische Straße/Wolfsschlucht (links), Hochpunkte ehemaliges EAM-Hochhaus und geplanter Hochpunkt der Kasseler Sparkasse (Quelle: ATELIER 30 Architekten GmbH, Darstellung aus dem Wettbewerbsbeitrag)

Mit der baulichen Entwicklung des Vorhabens erfolgt auch eine Stadtreparatur im Bereich der westlichen, im zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstörten Innenstadt durch Fortsetzung und Betonung der historischen Baufluchten der Kölnischen und der Spohrstraße. Die geplante neugeschossige Eckbebauung des Vorhabens greift die städtebaulichen Ansätze der Wiederaufbauphase der 1950er und 1960er Jahre auf im Sinne einer Formulierung von Hochpunkten an markanten Straßeneckbereichen und -kreuzungen (z. B. am Scheidemannplatz, an der Rathauskreuzung, an der Kölnischen Straße südlich des Hauptbahnhofs), die deutlich über die straßenbegleitende und Raumfluchten definierende vier- bis fünfgeschossige Bebauung der Kasseler Innenstadt hinausgehen.

Der geplante Gebäudekomplex ist daher in seiner Höhenentwicklung gestaffelt, übernimmt im Bereich der geplanten niedrigeren Bebauung (IV – V Geschosse) eher die Funktion der Aufnahme und Fortführung bestehender Raumkanten und im Bereich des geplanten Hochpunktes (Eckgebäude mit geplanten neun Geschossen) eine vorwiegend markierende, räumlich stark prägende Funktion. Der als Eckgebäude des Gebäudekomplexes ablesbare „turmartige“ Baukörper orientiert sich hierbei an der östlich gegenüberliegenden Bebauung am Vorplatz der Kurfürsten Galerie und an dem weiter westlich am Scheidemannplatz liegenden EAM-Hochhaus. Die geplanten Geschosshöhen sind auf die Anforderungen an moderne Gebäudetechnik und -konstruktion abgestellt und auf die jeweils geplanten Funktionen ausgelegt. So sind die Geschosshöhen des Erdgeschosses sowie des obersten Geschosses der Eckbebauung größer als die der Regel-Obergeschosse. Insgesamt hat das Gebäude in Abhängigkeit der Höhenlage des vorhandenen Geländes im Anschlussbereich des Gebäudesockels eine Höhe von rund 34 bis 36 m.



Die Übergänge des Gebäudekomplexes in der Kölnischen Straße (Anbau an das westlich vorhandene Parkhaus) und in der Spohrstraße orientieren sich an dem hier vorhandenen Bestand und bleiben zum Teil – topografisch bedingt – auch unterhalb der bestehenden Traufkanten und Gebäudehöhen. Somit reagiert das Vorhaben auf die bestehenden Stadtstrukturen sowie die bestehende Topografie und knüpft an die städtebaulichen und architektonischen Konzeptionen der jüngeren Stadtgeschichte an. Dies entspricht dem Ziel der Charta für Baukultur Kassel, die das Ziel formuliert, die durch den Wiederaufbau nach dem Krieg heute vorhandene jüngere Identitätsschicht der Kasseler Innenstadt stetig unter Wahrung der historischen und identitätsstiftenden verbliebenen Spuren weiterzuentwickeln.



Abbildung 17: Schwarzplan – Bestand und Neuplanung

Gemäß Wettbewerbsergebnis sind u. a. folgende Parameter für die Einfügung des Vorhabens in die städtebauliche Gesamtstruktur von Bedeutung:

*Kreuzungsbereich Kölnische Straße und Spohrstraße:*

Ausgehend von der Ecksituation im Bereich der Kreuzung beider Straßen ist die Fassadengestaltung des geplanten Gebäudes als besonders repräsentativ vorgesehen. Diese Anforderung entsteht durch die aus der Gebäudestellung resultierende Sichtbarkeit des Eckgebäudes, im speziellen durch den Sichtbezug vom und zum Königsplatz als wichtigem barocken Stadtplatz. Die Erdgeschosszone des geplanten Neubaus verläuft und öffnet sich entlang dieser beiden Straßenzüge mit Hilfe der großzügig geplanten Verglasungen, dem Rücksprung von der Grundstücksgrenze im Bereich des geplanten Eingangs, den öffentlich zugänglichen Bereichen und Fensterfassaden und lädt Besucher und Kundschaft zum Betreten des Gebäudes ein. Aus städtebaulicher und architekturästhetischer Sicht weniger repräsentative Nutzungen, wie zum Beispiel Tiefgaragenzu- und -ausfahrt oder Lieferverkehr werden in Nebenbereichen an der Stichstraße oder der Kleinen Rosenstraße angeordnet und angemessen gestalterisch und funktional eingebunden. Diese Herangehensweise wertet in Folge auch den Straßenraum der Kölnischen Straße stadtgesterisch auf, da hier der Haupteingang des Gebäudes vorgesehen ist und somit die bestehende Funktion an dieser Stelle beibehalten bzw. verbessert wird.

*Geplante Höhenentwicklung und Gebäudekubatur:*

Höhenentwicklung und Kubatur der Neuplanung fügen sich in die vorhandenen Gebäudehöhen – auch im Kontext der topographischen Gegebenheiten – ein, formulieren jedoch bewusst einen Hochpunkt im Bereich der Einmündung Spohrstraße/Kölnische Straße, um den Straßenraum zu fassen und ein neues räumliches Ensemble mit den umliegenden mehrgeschossigen, über die Traufkanten der straßenbegleitenden Bebauung hinausgehenden Gebäuden zu bilden. Ein wichtiger Anknüpfungspunkt für diese Eckbebauung ist die gegenüberliegende zehngeschossige Bebauung des GWH-Hochhauses.

Es entsteht im Wechselspiel zwischen den Hochpunkten und den straßenbegleitenden eher homogenen

Gebäudehöhen ein wohlproportioniertes und den vorhandenen Raum prägendes städtebauliches (Gesamt-) Ensemble.

Ausgehend von der Ecksituation Kölnische Straße und Spohrstraße soll eine, auf die städtebauliche Situation reagierende und somit angepasste Staffelung der Gebäudehöhen mit einem straßenbegleitenden Baukörper in der Spohrstraße als klare Raumkante entstehen. Die Bebauung entlang der Spohrstraße hin zu ihren Nachbarn beachtet die hier vorhandene Maßstäblichkeit. Entlang der Kleinen Rosenstraße, der Stichstraße und im straßenabgewandten rückwärtigen Bereich bilden vier Geschosse mit einem um ca. 2 m zurückgesetzten obersten Geschoss (Staffelgeschoss) eine räumlich klar ablesbare (Trauf-)Kante. Die geplanten Fassaden sollen klar strukturiert und in Materialität und Rasterung homogen entwickelt werden, um die zukünftige Bebauung respektvoll gegenüber den umliegenden Gebäuden, insbesondere dem denkmalgeschützten Vorkriegsgebäude der kirchlich genutzten Einrichtung in direkter Nachbarschaft zu positionieren und in das bestehende Gefüge einzugliedern (siehe Abbildung 17: Schwarzplan Bestand und Neuplanung).

Zusammenfassend lässt sich als wesentliche städtebauliche Zielsetzung ableiten, dass der Neubau einen kompakten Gebäudekomplex mit einer dominanten und in diesem Bereich räumlich wichtigen Ecksituation formuliert, der jedoch in Hinblick auf Kubatur, Baufluchten, Gebäudehöhen äußerst differenziert auf die jeweiligen stadträumlichen Gegebenheiten und benachbarten Bestandsgebäude reagiert. Gestalt und städtebauliche Wirkung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Gebäudeentwurfes werden durch Profilierungen des Gesamtbaukörpers mit einzelnen Rücksprüngen und Auskragungen bzw. Überbauungen und durch eine sorgfältige und transparente / offene Fassadengestaltung geprägt. Die vorhandenen Gebäudefluchten werden von dem geplanten Vorhaben aus städtebaulicher Sicht sinnvoll aufgegriffen und fortgesetzt.

Nachfolgender Schnitt (Abbildung 18) zeigt die Kubatur der geplanten und vorhandenen Baukörper.

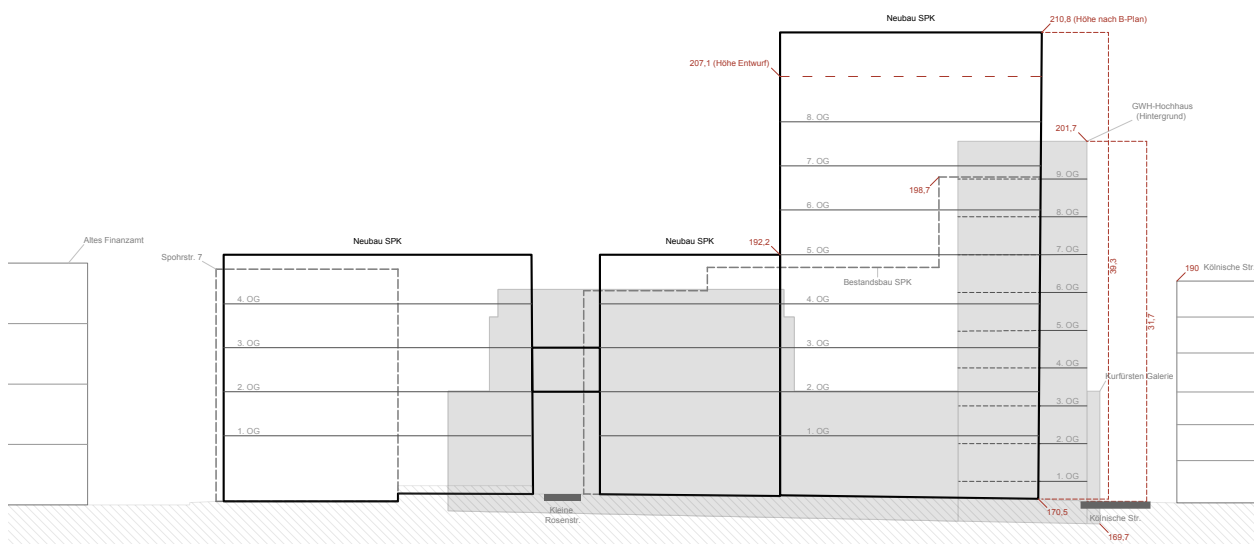


Abbildung 18: Überlagerungsdarstellung als Schnitt durch das Vorhabengrundstück von Norden (links) nach Süden (rechts) und Blick nach Osten. Dargestellt sind die geplante Geschossigkeit/Kubatur des Vorhabens (im Vordergrund als schwarz umrandete Bereiche) sowie die Kubatur der Bestandsbebauung auf dem Vorhabengrundstück (gestrichelte Linie) und die vorhandene Umgebungs-/Nachbarbebauung. Eigene Darstellung ohne Maßstab.

## 4.2 Geplante Gebäudenutzungen

Die geplante Nutzung sieht im Erdgeschoss (EG) Eingangsbereiche für Kunde\*innen und Mitarbeiter\*innen, eine Kunden- und Veranstaltungshalle, einen 24h-Selbstbedienungsbereich, Beratungsräume unterschiedlicher Funktionen sowie Technikräume (u. a. öffentliche Trafostation) vor. Das im Bereich der Spohrstraße straßenbegleitend angeordnete Betriebsrestaurant soll der Belegung des Erdgeschosses in diesem Bereich dienen und somit die im Bestand hier eher geschlossen wirkende Bebauung auflösen. Die Obergeschosse I bis VIII dienen der Unterbringung von Büroflächen für den sogenannten Marktfolgebereich mit unterschiedlichen Arbeitsplatzkonzepten, Besprechungsräumen, Aufenthaltsräumen und -flächen sowie Beratungsräumen verschiedener Art. Auch Vorstand und Personalrat sollen in den höher gelegenen Geschossen untergebracht werden.

Die Nutzungsgliederung der Untergeschosse ist vertikal geschichtet und klar voneinander entkoppelt: Die Nutzung des ersten Untergeschosses umfasst Schließfächer und Tresorräume der Hauptkasse, Lagerräume und Archivfläche. Das zweite Untergeschoss dient der Unterbringung von Stellplätzen für Personenkraftwagen, Abstellflächen für Fahrräder sowie von Elektroladestationen. Technikräume, Reserveflächen für zukünftige Erweiterungen sowie Toiletten- und Pausenräume sind über die komplette Nutzfläche des Bauwerks verteilt.

Die voraussichtliche vertikale Gliederung der Nutzungen stellt sich somit wie folgt dar:

2. UG	Tiefgaragen und Verkehrsfläche, Nebenräume
1. UG	Schließfächer, Lager, Archive, Technikräume und Verkehrsfläche
EG	Offener Kundenbereich, Betriebsrestaurant mit Küche, Büros, Beratungsräume, WCs, Nebenräume und Verkehrsfläche
1.-3. OG	Großraumbüros, Beratungs- und Besprechungsräume, Schulungsraum, WCs, Nebenräume und Verkehrsfläche
4. OG	Besprechungs-, Konferenz-, Veranstaltungsräume, Kaffeebar, Raucherraum, WCs, Nebenräume, Verkehrsfläche und Technikzentrale
5.-9. OG	Großraumbüros, WCs, Teeküche, Nebenräume, Technik- und Verkehrsfläche, Vorstandsbüros, Besprechungs- und Sitzungszimmer, WCs, Teeküche und Nebenräume

Siehe hierzu Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Vorhabens im Anhang dieser Begründung.

## 4.3 Freiflächenkonzept

Durch die zentrale Lage des Plangebiets liegt ein – für die Innenstadtlage normaler aber dennoch hoher – Grad an Bebauung und Versiegelung bereits im Bestand schon vor. Auch die Planung sieht eine für den Standort und die vorgesehene Nutzung erforderliche hohe Ausnutzung durch Überbauung und Befestigung vor. Der hieraus resultierende hohe Versiegelungsgrad erschwert die Schaffung von wasserdurchlässigen und begrünbaren Oberflächen. Auch die weitreichende Nutzung in den Untergeschossen durch Unterbauung der nicht überbauten Flächen sowie die Ansprüche an vorhandene und geplante Leitungs- und Trassenführung erschweren eine großflächige Schaffung von Freiflächen. Das vorliegende Planungskonzept berücksichtigt die problematischen Voraussetzungen und ermöglicht trotz hoher Dichte und intensiver Nutzung von Grund und Boden die Schaffung von kleinflächigen Freibereichen und zusammenhängenden Grünflächen, insbesondere unter Einbeziehung der geplanten Dachflächen, die als Retentionsdächer ausgebildet werden sollen.

Hierdurch soll gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung hinsichtlich Grünanteil, Regenrückhalt, Kühlung/Verdunstung, Lebensräumen und Aufenthaltsqualität erreicht werden. Die geplante Grüngestaltung ist somit vorwiegend als ergänzende Begrünungsmaßnahme und kleinräumige Schaffung von begrünten Dachflächen zu sehen, die jedoch gegenüber der Bestandssituation eine deutliche Verbesserung darstellt.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Spohrstraße ist aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen großflächigen Gründungsmaßnahmen, Leitungsverlegungen und Flächenanpassungen voraussichtlich nicht zu erhalten, daher sind Baumpflanzungen als Ersatz in gleicher Anzahl und Lage geplant.



Abbildung 18: Freianlagenplanung, Darstellung ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro Oppermann, Kassel)

Im Bereich der Hofffläche im nordwestlichen Bereich des Vorhabens (Stichstraße) ist eine Randeingrünung der oberirdischen Stellplatzflächen durch Hecken sowie – aufgrund der Unterbauung dieser Flächen – punktuelle Begrünungsmaßnahmen ggfls. mit mobilem Grün (Pflanzgefäße) vorgesehen. Auch die als Terrassen nutzbaren Dachflächen (Café-Terrasse) sollen durch entsprechende Bepflanzung gestaltet werden. Für die Oberflächenbeläge sind helle Farbtöne vorgesehen.

## 4.4 Verkehrliche Erschließung

### 4.4.1 Motorisierter Verkehr

Das Vorhabengrundstück schließt im Norden, Osten und Westen an vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen unmittelbar an und wird über diese Straßen sowie über die vorhandene – den Gebäudekomplex in Ost-West-Richtung querende und von ihm in Teilen überbaute sowie unterbaute – öffentliche Stichstraße verkehrlich erschlossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nördlich von der Kleinen Rosenstraße vorgesehen, weitere Zufahrten zur Ver- und Entsorgung des geplanten Gebäudes sind im Bereich der Stichstraße geplant.

#### 4.4.2 Fußgänger und Radverkehr

Die oben genannten Straßen sind mit seitlichen Gehwegen ausgestattet, so dass eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger aus der Bestandssituation heraus sichergestellt ist. Auch die Radverkehrserschließung über die vorhandenen Straßen ist gegeben und bedarf keiner Veränderung, jedoch sind Abstellplätze im Bereich der Gebäudeauskragungen im Übergangsbereich zwischen öffentlichem Raum und Vorhabengrundstück vorgesehen, die somit gut erreichbar und nutzbar sind.

#### 4.4.3 Gebäudeerschließung, -andienung, -zugänglichkeit

Die Haupteerschließung für den Kundenverkehr erfolgt über zwei Eingänge im Süden des Neubaus an der Kölnischen Straße („Bauteil 1“) – zum einen über einen Haupteingang in die Kundenhalle, zum anderen über den daran angrenzenden Zugang des 24-Stunden verfügbaren Selbstbedienungsbereichs. Diese Situation ist weitestgehend mit der Bestandssituation identisch, so dass nicht mit einer wesentlich erhöhten Mehrbelastung durch Kundenverkehr für die Kölnische Straße zu rechnen ist, auch wenn künftig das bislang am Standort Wolfsschlucht betriebene Firmenkundencenter hinzukommt.

Weitere Gebäudezugänge für Mitarbeiter\*innen sowie ein 24h-Zugang für Konferenzen, Seminare u. ä., wie auch für den Vorstand befinden sich in der Spohrstraße, ebenso wie der Restaurantzugang und der Hauptzugang in den nördlichen Gebäudeteil („Bauteil 2“). Das im Erdgeschoss liegende Betriebsrestaurant soll nicht nur für Mitarbeiter\*innen intern erschlossen und zugänglich sein, sondern bewusst auch ein Angebot für externe Gäste darstellen und sich zur Kurfürstengalerie und der Platzsituation hin orientieren. Hierdurch wird ein wichtiger Beitrag zur Belebung und Frequentierung dieses Bereichs geleistet und die bislang eher geschlossene Situation entlang der Spohrstraße erheblich verbessert. Das Erdgeschoss rückt in diesem Bereich der Spohrstraße, wie auch entlang der Kölnischen Straße ein und wird durch die Auskragungen der darüber liegenden Geschosse „überdacht“. Es entsteht somit eine klar ablesbare und gut nutzbare Eingangszone, die zudem Raum bietet für Fahrradstellplätze für Kunden und Mitarbeiter\*innen.

Die Gebäudeversorgung, im speziellen der Lieferverkehr für die Geldversorgung und das Betriebsrestaurant erfolgen über die zwischen den beiden Gebäudeteilen (Bauteil 1 im Süden, Bauteil 2 im Norden) liegende Stichstraße. Die Erschließung der auf dem Vorhabengrundstück im nordwestlichen „kleinen Hofbereich“ vorgesehenen wenigen oberirdischen Stellplätze erfolgt ebenfalls über die Stichstraße.

Die im Untergeschoss II liegenden Stellplätze werden durch eine Tiefgarageneinfahrt im Norden über die Kleine Rosenstraße erschlossen. In der Kleinen Rosenstraße ist auch die Entsorgung anfallender Hausabfälle durch Müllfahrzeuge geplant. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellten Schleppkurven für Lastkraftwagen und Müllfahrzeuge zeigen die Zufahrt auf die Hoffläche und die Möglichkeit zum Ausfahren, so dass in der Stichstraße nicht das Erfordernis eines gesonderten Wendebereiches für den Anlieferverkehr der Kasseler Sparkasse besteht.

#### 4.4.4 Ruhender Verkehr

Durch die vorhandene Bebauung und angestrebte Ausnutzung des innerstädtischen Vorhabengrundstückes verbleiben keine wesentlichen Flächen für die Anlage oberirdischer Stellplätze. Aus diesem Grund werden die benötigten Stellplätze im zweiten Untergeschoss in einer Tiefgaragenebene geschaffen. Die Tiefgarage wird über die Kleine Rosenstraße erschlossen und erstreckt sich über die komplette Länge des Grundstückes einschließlich wesentlicher Teile der entsprechend zu unterbauenden Stichstraße. Auf der geplanten nicht überbauten Hoffläche sind einzelne Stellplätze vorgesehen, insbesondere für sparkasseneigene Fahrzeuge, die aufgrund ihrer Höhe nicht in die Tiefgarage einfahren können.

Der Bedarf an Pkw-Stellplätzen im Plangebiet ist als reduziert zu werten. Dies ist bedingt durch die zentrale Innenstadtlage, das künftige E-Mobilitätskonzept, die schon heute bestehende Förderung des Job-Tickets für Mitarbeiter\*innen der Kasseler Sparkasse, ein gutes Angebot an Fahrradabstellflächen und hauptsächlich durch die sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz und Erreichbarkeit der umliegenden Bus- und Tramhaltstellen an den nahegelegenen zentralen Umstiegs- und Verknüpfungspunkten des Kasseler ÖV-Netzes. Daraus resultierend ist auch eine gute überregionale Anbindung des Standortes gegeben. Hinzu kommt, dass das Vorhaben unmittelbar an das Parkhaus Kölnische Straße (Kölnische Straße 12) angrenzt, in dem 372 Stellplätze zur Verfügung stehen, von denen bereits 56 der Kasseler Sparkasse zugeordnet sind. Hinzu kommen ca. 100 geplante Stellplätze in der o. g. Tiefgarage.



Abbildung 19: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Darstellung der Erschließungs- und Freiflächen, Zugänge und Zufahrten sowie Überlagerung des Erdgeschosses mit möglichen Dachbegrünungsflächen

Die hier beschriebenen Maßnahmen zur Errichtung von Besucher- und Mitarbeiter-Pkw-Stellplätzen und Abstellflächen sind aus gegenwärtiger Sicht ausreichend für den zukünftigen Bedarf (*siehe auch Kapitel 5.8.1 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze*).

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird künftig wie auch im Bestand über die im vorhergehenden Kapitel beschriebenen Straßen erschlossen, die auch Trassen der leitungsgebundenen Infrastruktur enthalten. Im Rahmen der Vorplanung wurden die Versorgungsunternehmen hinsichtlich der baubedingten Leitungsverlegung / Trassenumlegung einbezogen, koordinierte Leitungspläne liegen vor.

Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt aus dem bestehenden Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung muss unter Berücksichtigung der Gebäudekonstruktion und der geplanten Nutzung erfolgen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ebenfalls aus dem Trinkwassernetz. Die erforderliche Löschwassermenge für die Entnahme aus Hydranten beträgt im Umkreis von 300 m um das Gebäude 1.600 l/min. Dieser Grundschutz bemisst sich grundsätzlich unter Berücksichtigung der Gefahr der Brandausbreitung in Abhängigkeit der Bauart. Aufgrund der Gebäudegröße kann gemäß Einschätzung der Feuerwehr davon ausgegangen werden, dass die Gefahr der Brandausbreitung nach dem o. g. Regelwert als „klein“ eingestuft werden kann. Grundsätzlich ist dieses jedoch im Brandschutzkonzept zu prüfen und nachzuweisen.

Die nächsten Hydranten müssen nach ca. 80 m erreichbar sein. Der Grundschutz kann über die umliegenden Hydranten nach Auskunft der Versorger sichergestellt werden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Löschwasser-Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. Zu beachten ist insbesondere während der Bauphase, dass im Umfeld des Plangebietes (z. B. gegenüberliegendes Hotel) Brandschutzeinrichtungen vorhanden sind, die von der Feuerwehr angefahren werden. Zufahrten sowie die Bewegungsflächen im Sinn der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind stets freizuhalten.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz, das entsprechend dimensioniert ist.

Die Versorgung mit Elektroenergie im Plangebiet ist grundsätzlich möglich. Für den im Plangebiet vorhandene Trafostandort ist eine Verlegung vorgesehen.

#### 4.6 Energiekonzept

Für den Neubau ist eine, gemäß der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) nachhaltige Energieversorgung geplant nach den Kriterien einer optimalen natürlichen Belichtung und Belüftung, geringem Primärenergieverbrauch, Minimierung des Heizenergiebedarfs bei hoher thermischer Behaglichkeit und möglichst geringen Betriebsaufwendungen für Reinigung und Instandhaltung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Lebensdauer der eingesetzten Materialien. Eine Zertifizierung des Gebäudes auf Grundlage anerkannter Nachhaltigkeitskriterien ist von Seiten der Vorhabenträgerin geplant.

Im Rahmen der Planung wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro ein Energiekonzept für den Neubau „BAU2020“ erstellt. Im Vordergrund dieses Konzeptes steht die oben beschriebene nachhaltige Energienutzung und -versorgung. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Variante „Erdsonden-Anlagen“ den höchsten Wirkungsgrad und somit die höchste Effektivität und Effizienz hat. Alternativ wurde eine Versorgung des Gebäudes über Fernwärme geprüft. Es gilt zu beachten, dass die Nutzung bodennaher Erdwärme über die Erdsonden-Anlage einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde bedarf und bei dieser zu

beantragen ist. Die benötigte Wärmeenergie sollte gemäß der zunächst favorisierten Variante vorwiegend über eine Geothermie-Anlage erzeugt werden. Um einen hohen energetischen Wirkungsgrad zu gewährleisten und der Energieeinsparverordnung gerecht zu werden, wird dabei die anfallende Abwärme (aus z. B. Serverräumen, EDV-Verteiler, Geldautomaten, Küchenabwärme) über eine Wärmepumpe nutzbar gemacht. Diese Energie (Abwärme) wird auf ein entsprechendes Temperaturniveau gebracht. Der Löschwasservorratstank (Sprinklertrank) wird hierfür als Energiespeicher verwendet. Somit können Lastschwankungen im Tages-/Wochenschnitt effizient ausgeglichen werden. Ob eine Kopplung zwischen brandschutztechnischer Anlage und Energieanlage des Gebäudes möglich und zulässig ist, muss im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung untersucht werden.

Die Bereitstellung des Kältebedarfs erfolgt nach dem gleichen Schema. Im Normalbetrieb wird die benötigte Leistung über eine passive Kühlung aus dem Erdreich geliefert. Die zusätzliche Kompressionskälte wird ebenfalls nur bei Spitzenlast zugeschaltet. Ein zusätzlicher Anschluss an die Fernwärmeversorgung dient bei dieser Art der Energieversorgung dazu, im Notfall die Spitzenlast zu gewährleisten.

Im Rahmen der Entwurfsplanung des Vorhabens wurde das Energieversorgungskonzept umgestellt auf eine Deckung des Hauptteils der Wärmeversorgung für das Gebäude über eine sogenannte Rücklaufauskühlung des unmittelbar anliegenden Fernwärmenetzes (Fernwärme-Niedertemperatur [FW-NT]).

#### 4.7 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung des prämierten Gebäudeentwurfs sieht eine mehrschichtige Außenwandkonstruktion und eine hinterlüftete Fassade mit vorgehängten Paneelen (aus Metall) vor. Die äußerste Schicht, welche dem Schutz gegen Schlagregen dient, wird durch eine Luftschicht von den dahinter liegenden Schichten getrennt.

Vorraussetzung für den Aufbau der Konstruktion aus äußerer Fassadenbekleidung, Hinterlüftungszone, der Dämmung und Unterkonstruktion ist ein statisch tragender Verankerungsgrund. Vorteil dieses Typus von Fassadengestaltung ist das Möglichmachen der Abtrocknung von Vernässungen jeglicher Art (Dampfdiffusion durch Kapillare, Risse oder Haarrisse). Die Funktionalität der hier gewählten Fassade wird durch einen außenliegenden Sonnen- und innenliegenden Blendschutz unterstützt.

Die im vorherigen Kapitel geschilderten Schwerpunkte des Energiekonzeptes des Vorhabens werden gemäß Planungskonzept durch eine voraussichtlich 16 cm starke Wärmedämmschicht aus Mineralfaser unterstützt. Für die

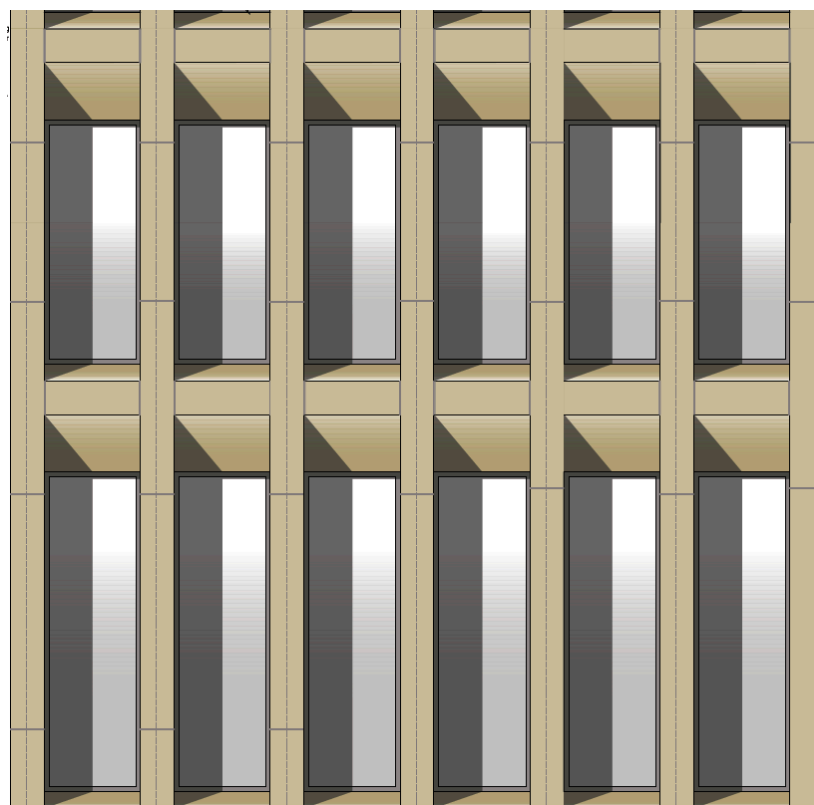


Abbildung 20: Konzept zur Fassadengestaltung des geplanten Neubaus, Quelle: ATELIER 30 Architekten GmbH



farbliche Ausgestaltung der vorgehängten Paneele sind helle Farbtöne vorgesehen, um das Gebäude in die Umgebungsbebauung einzugliedern, jedoch durch die Farbgebung und Materialität auch eine Akzentuierung an dieser städtebaulich bedeutsamen Stelle zu schaffen.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Wesentlicher Planinhalt

Intention des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“ ist die planungsrechtliche Sicherung des zur Umsetzung kommenden Ergebnisses des Wettbewerbsverfahrens und der entsprechend weiterentwickelten Vorplanung für den Neubau des Hauptstandortes der Kasseler Sparkasse.

Der Wettbewerb formuliert im Wesentlichen folgende städtebauliche Zielvorstellungen:

- *Das geplante Vorhaben ist aufgrund der Lage im Kreuzungsbereich Kölnische Straße/Spohrstraße mit Bezug zum Königsplatz städtebaulich und stadtgestalterisch von besonderer Bedeutung, da die Fassade hauptsächlich hier und zum Königsplatz hin sichtbar ist und sie den kleinen Vorplatz vor der Kurfürstengalerie mitprägt; daher sollte die Ausgestaltung der Fassade besonders am Kreuzungsbereich repräsentativen Charakter haben und auch den Straßenraum der Kölnischen Straße stadtgestalterisch aufwerten.*
- *Eine deutliche städtebauliche Dominante ist hier auch bis in die Spohrstraße hinein möglich (insbesondere im Bereich des Vorplatzes zur Kurfürstengalerie). Hinsichtlich der Höhe sind die in der näheren Umgebung vorhandenen markanten Gebäude der Innenstadt – auch im Kontext der topografischen Situation – zu berücksichtigen. Als aus städtebaulicher Sicht bedeutsam sind das denkmalgeschützte ehemalige EAM-Hochhaus, jetzt Jugendamt (Scheidemannplatz 1, Bj. 1954-56) und vor allem das GWH-Hochhaus (Kölnische Straße 4) mit jeweils 10 Geschossen zu beachten.*
- *Ausgehend von der Ecksituation wird eine der städtebaulichen Situation angepasste Staffelung der Gebäudehöhe(n) mit einem straßenbegleitenden Baukörper in der Spohrstraße (klare Raumkante) erwartet. Im rückwärtigen straßenabgewandten Bereich (Kleine Rosenstraße, Stichstraße) sollten vier Geschosse nicht überschritten werden. Die Bebauung soll sich respektvoll gegenüber den Vorkriegsfragmenten in der Nachbarschaft (s.o.) verhalten. Es wird erwartet, dass auch die hierzu ausgerichteten Fassaden eine entsprechende Qualität aufweisen.*
- *Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände sind grundsätzlich zu beachten, im Einzelfall sind aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Abweichungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB möglich.*

Mit diesen Zielvorstellungen werden zum einen die bestehenden Strukturen aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg und somit seit der Wiederaufbauphase bis heute als wichtige städtebauliche Bezugs- und Identifikationspunkte der Kasseler Innenstadt herausgestellt, insbesondere die wichtigen Sichtbezüge sowie Höhenstaffelungen mit markanten Hochpunkten bis zu 10 Geschossen im Bereich von Ecksituationen. Zum anderen wird mit diesen Zielvorstellungen aber auch an die hohe bauliche Dichte und geschlossene Bauweise (klare Raumkanten) der historischen Situation vor dem Krieg angeknüpft, auch wenn die Parzellen- und Gebäudestruktur der vorwiegend gründerzeitlichen, in Teilen auch klassizistischen historischen Bebauung vor der Zerstörung der Kasseler Innenstadt eine andere war.

Die bauliche Dichte und in diesem Zusammenhang die Herstellung eines Hochpunktes sind wesentliche Punkte der Wettbewerbsaufgabe gewesen, die städtebaulich-hochbaulichen Lösungen somit im Kontext einer modernen, auf der jüngeren Entwicklungsphase der Kasseler Innenstadt basierenden „Stadtidee“ zu verstehen. Gleichzeitig zielten sowohl die Aufgabenstellung als auch die Wettbewerbsbeiträge auf eine „Reparatur“ der ursprünglich sehr kompakten und geschlossenen Bebauung ab. Ziel des Wettbewerbes war es somit, die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Lösung dieser Fragestellungen zu untersuchen und auf ihre städtebauliche Verträglichkeit, Qualität und Machbarkeit hin zu überprüfen. Die aus dem Wettbewerb hervorgegangene prämierte und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Lösung erfüllt die Zielvorgaben in besonderer Weise und soll daher planungsrechtlich gesichert werden. Der durchgeführte Wettbewerb hat zudem aufgezeigt, wie die städtebauliche Qualität des Raumgefüges sowohl der

Kölnischen Straße als bedeutende Raumachse zum Königsplatz, als auch der Spohrstraße als Nebenachse der Kölnischen Straße verbessert werden kann. Darüber hinaus zeigt die prämierte Wettbewerbsarbeit auch, wie durch Betonung der Ecksituation und Aufnahme der Raumkanten städtebaulich verträglich nachverdichtet und die baulich und räumliche Situation im Sinne einer „Reparatur“ durch Aufnahme bestehender Bezüge (historische Raumkanten, vorhandene räumlich wirksame Hochpunkte) – weitere Verdichtungen möglich sind, ohne dass Belastungsgrenzen überschritten werden oder unzumutbare ökologische oder funktionale Einschränkungen im bestehenden städtebaulichen Gefüge resultieren.

Mit dem Vorhaben ist der Rückbau/Abbruch vorhandener Gebäudestrukturen sowie die Verlegung bestehender Leitungsinfrastruktur und sonstiger Erschließungsanlagen verbunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung des geplanten Vorhabens, das in einem für die Stadt Kassel städtebauliche bedeutsamen Innenstadtbereich liegt. Im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die funktionale und architektonische Strukturierung und Gestaltung sowie die städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung des geplanten Neubaus der Kasseler Sparkasse einschließlich seiner Umsetzung sichergestellt werden.

Die einzelnen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie die Ziele und Inhalte des geplanten Vorhabens sind in den Kapiteln 1 und 4 dieser Begründung erläutert. Im Folgenden werden die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten als zeichnerische oder textliche Festsetzungen getroffen werden, im Einzelnen begründet. Dem Bebauungsplan liegt die vorliegende in Teilen dieser Begründung abgebildete sowie im Anhang dieser Begründung nochmals gesondert in Form von Planwerken dargestellte Vorplanung des Gebäudes zugrunde sowie die im Zuge dieser Vorplanungsphase erarbeiteten Fachplanungen (soweit relevant oder in hinreichender Form vorliegend).

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Wesentlichen gemäß der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte getroffen in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie weiterer im Bebauungsplan aufgeführter Rechtsgrundlagen. Im Wesentlichen regeln die getroffenen Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grund- und Geschossflächen und Höhe der Bebauung), die überbaubaren Flächen und Abstandsflächen sowie Maßnahmen zur Erschließung und Begrünung. Letztgenannte dienen der Minderung der Auswirkungen des mit dem Vorhaben verbundenen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, Berücksichtigung nachbarlicher Belange und der Sicherstellung von Handlungsspielräumen, insbesondere auch im Hinblick auf spätere, gegenwärtig aber noch nicht absehbare Entwicklungen.

## 5.2 Allgemeine Vorschriften

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Zulässigkeit der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich somit aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in enger Verbindung mit dem Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan und dem darin enthaltenen Vorhaben und Erschließungsplan einschließlich sonstiger zum Zeitpunkt der Durchführung vorliegenden und zur Beschreibung des Vorhabens erforderlicher Fachplanungen der Vorhabenträgerin. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben und

begründet werden, sind somit in gewisser Weise allgemeiner gehalten, als das im Durchführungsvertrag konkret umschriebene Vorhaben. Gleichzeitig regelt der Durchführungsvertrag aber auch Inhalte zur konkreten Umsetzungsphase des Vorhabens, wie z. B. die Baustellenabwicklung oder zeitliche Abläufe und herzustellende Qualitäten der Erschließungsanlagen. Andere Vorhaben als das, zu dessen Realisierung die Vorhabenträgerin sich im Durchführungsvertrag verpflichtet (z.B. bei späterer Nutzungsänderung, Umplanung, Eigentümerwechsel o. ä.) sind jeweils erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert und die erforderlichen Rahmenbedingungen hergestellt bzw. vertraglich gesichert sind.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/4 - 1. Änderung "Kasseler Sparkasse" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/4 für das Gebiet Kleine Rosenstraße, Spohrstraße, Kölnische Straße, Rudolf-Schwander-Straße der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 09.01.1971) außer Kraft.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet

Das Plangebiet erfüllt eine wesentliche Ergänzungsfunktion zur Nutzung des Innenstadtbereichs und ist bereits im Bestand mit kerngebietstypischen Nutzungen belegt. Das Plangebiet bleibt weiterhin als Kerngebiet festgesetzt und entspricht damit der bisherigen Gebietskategorie des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. I/4. Zulässig sind – dem angestrebten Nutzungszweck und dem zentralen Standort entsprechend – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit diesem kerngebietstypischen Nutzungsmix wird über den aktuellen Bedarf des Vorhabens hinaus die Möglichkeit eröffnet, das Plangebiet bedarfsgerecht bzw. dem zentralen Standort entsprechend weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Diese Ausnahme wird festgesetzt, da Wohnungen in der Innenstadt bzw. in Kerngebieten zu einer Belebung dieser zentralen Gebiete beitragen und einen Beitrag zur Vermeidung von Verödung außerhalb der Öffnungszeiten leisten können. Zudem ist der Vorhabenstandort aufgrund seiner Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sehr gut und umweltfreundlich erschlossen und bietet vielfältige Angebote an Versorgungsinfrastruktur, Kultur- einrichtungen, medizinischer Versorgung, die ihn für Wohnnutzungen attraktiv machen. Da die unteren Etagen im Kerngebiet mit Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen oder Gastronomie und sonstigen innenstadtrelevanten Angeboten zur Belebung der Straßenräume belegt sein sollen, wird die Wohnnutzung auf die Obergeschosse im Sinne einer vertikalen Gebäudegliederung begrenzt.

Zur Vermeidung von und zur Vorbeugung vor Trading-Down-Effekten sind im Vorhabengebiet Vergnügungsstätten, Spielhallen und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf erotischer Warensortimente, Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Geschäftsnutzungen im Sinne von Vergnügungsstätten nicht zulässig – hierzu zählen auch Wettbüros und Bordelle oder bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution. Der Ausschluss dient somit insbesondere im Sinne einer Werterhaltung auch zum Schutz der Attraktivität des Standortes, der aufgrund seiner Nähe zum Königsplatz und der Königsstraße als Haupteinkaufsbereich Kassels keine negative Wirkung entfalten soll. Dem Grunde nach gilt dies auch für Tankstellen, die ebenfalls als Nutzungsart ausgeschlossen werden. Ein Tankstellengebäude und die dadurch folgenden Nutzungen und baulichen Anlagen würden die städtebauliche Gesamtheit und das Nutzungsgefüge des Standortes – nicht zuletzt auch wegen der damit verbundenen Emissionen – stören und sind aus stadträumlichen Gründen und insbesondere aufgrund der nicht geeigneten

Erschließung des Plangebiets und seiner Umgebung städtebaulich nicht sinnvoll.

Aus den vorgenannten Gründen und im Hinblick auf die zentrale Lage und auf die geplanten Nutzungen des Vorhabens wird daher die Festsetzung Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO getroffen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebietes mit teilweise denkmalgeschützter Umgebung und städtebaulich prägnanten Baufluchten und baustruktureller Erfordernisse aus dem historischen Bestand heraus, sollen auf das geplante Vorhaben abgestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche getroffen werden. Wesentliche Grundlage dieser Festsetzung ist der aus dem Wettbewerb zum Sparkassenneubau hervorgegangene architektonische Entwurf, welcher auch Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist.

Aufgrund der städtebaulichen Situation mit angrenzenden Kerngebieten und weiteren kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. näherer Umgebung sind durch die Festsetzung als Kerngebietsfläche keine Nutzungskonflikte mit umliegenden gleichartigen Nutzungen zu erwarten.

## 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für das Plangebiet erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche (GR) und zulässigen Geschossfläche (GF) (jeweils als Höchstmaß) sowie zusätzlich durch die Mindestgebäudehöhe und maximale Gebäudehöhe (GH min. und GH max.) sowie die Mindestwandhöhe und die maximale Wandhöhe (WH min. und WH max.). Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig. Ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und – im Zusammenspiel mit den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen – der Baukörperfestsetzung des geplanten Neubaus der Sparkasse gemäß städtebaulichem Konzept und architektonischer Vorplanung.

### 5.4.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF)

Die festgesetzten Werte der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) setzen einen angemessenen baustrukturellen Rahmen, der sich am Ergebnis der prämierten und nach dem Wettbewerb weiter konkretisierten architektonischen Lösungen des Wettbewerbs zum Sparkassenneubau orientiert, so dass die für die Umsetzung definierten städtebaulichen Ziele (siehe Kapitel 4 Planungskonzept und Kapitel 5.1 Wesentlicher Planinhalt) realisiert werden können.

Bauliche Anlagen sind in dem Kerngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der festgesetzten Baukörperfestsetzungen bis zur festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergibt sich durch die Ausweisung von Baukörpern, deren Grundfläche vollständig überbaubar ist in Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossfläche und den differenziert festgesetzten zulässigen Mindest- und maximalen Wand- und Gebäudehöhen.

Gemäß Planeintrag werden als maximal zulässiger Wert für die Grundfläche (GR) 3.500 m<sup>2</sup> und als maximal zulässiger Wert für die Geschossfläche (GF) 23.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese Werte orientieren sich an den im Rahmen der planerischen Konkretisierung des Vorhabens nach Durchführung des Wettbewerbs ermittelten Flächen für die geplanten Nutzungen im Plangebiet, lassen aber auch noch Handlungsspielraum für spätere Entwicklungen.

Die Grundfläche (GR) gibt die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen an. Es handelt sich um eine absolute Flächenangabe in m<sup>2</sup> ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Die zulässige Grundfläche ist die Fläche des

Baugrundstücks, die von baulichen Anlagen maximal überdeckt werden darf. Ergänzend wird festgesetzt, dass die gemäß Planeintrag festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von befestigten Freiflächen zur Erschließung (Zuwege, Garagenzufahrten, Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten), oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer zulässigen Gesamtgrundfläche von 3.700 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Berechnung der Grundflächen nicht mitzurechnen. Diese Festsetzungen werden getroffen, da eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in unteren Geschossen oder Tiefgaragen im Plangebiet grundsätzlich möglich sein soll. Hiermit wird zum einen der beengten Grundstückssituation und Festsetzung einer möglichst geschlossenen Bauweise zur Entwicklung wichtiger Raumkanten Rechnung getragen. Dies erfordert einen besonderen Umgang mit den notwendigen Stellplätzen, die bei einer kompakten Bauweise ggf. nur innerhalb der Gebäudekubatur bzw. in Untergeschossen realisiert werden kann. Dies dient zum anderen aber auch dem Ziel des Freihaltens von Flächen für Freiraumnutzungen – auch wenn dies auf einen vergleichsweise geringen, jedoch für eine Innenstadtlage nicht unüblichen Flächenanteil begrenzt ist – und somit der Begrünung und Gestaltung von Freiflächen.

Die Geschossfläche (GF) wiederum gibt die Größe der Geschossfläche des Vorhabens an. Es handelt sich auch hierbei um eine absolute Flächenangabe in m<sup>2</sup> ohne Bezug zur Grundstücksgröße. Die gemäß Planeintrag festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche (GF) beschreibt die Summe aller nach den Außenmaßen der Gebäude in allen oberirdischen Geschossen – also inklusive Staffelgeschossen – zu ermittelnden Geschossflächen und darf nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen u. ä. unberücksichtigt.

Die getroffenen Festsetzungen zu den maximal zulässigen Grund- und Geschossflächen zielen auf die Schaffung der Voraussetzungen für eine möglichst effiziente und flächensparende Baulandnutzung an einem bereits bebauten und erschlossenen innerstädtischen Standort, der städtebaulich neu entwickelt und nachverdichtet werden soll. Die festgesetzten Werte resultieren aus der im Rahmen des Wettbewerbs und der fortgeführten Vorhabenplanung definierten Kubaturen des geplanten Gebäudekomplexes, der sich städtebaulich in die bestehenden Strukturen einfügt, jedoch auch eine eigene Identität entwickeln soll. Aus diesem Grund sind zwingende Gebäudehöhen als Mindestwerte festgesetzt (*siehe nachfolgendes Kapitel*). Die angestrebte bauliche Ausnutzung ist an diesem Standort nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern im Sinne der Entwicklung einer sehr kompakten Baustruktur und effizienten Bodennutzung im Rahmen der Entwicklung im Innenbereich auch erforderlich. Mit der Festsetzung der auf das geplante Vorhaben abgestimmten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossflächen wird somit eine dem Standort angemessene Baukörper-Dimensionierung und auf dem städtebaulichen Konzept basierende bauliche Dichte gesichert.

Abschließend lässt sich festhalten, dass sowohl die überbaute Grundfläche als auch die Gesamtgeschossflächen des geplanten Baukörpers ausgelöst durch das geplante Raumkonzept größer sein wird als die des Vorgängerbaus bzw. der Vorgängerbauten. Die Planung greift aber insgesamt ein für den Innenstadtstandort angemessenes Maß der baulichen Dichte auf und gliedert sich in architektur-ästhetisch und städtebaulich wünschenswerter Weise in die urbane Umgebung ein.

Wegen der Aufnahme von Festsetzungen zu maximal und minimal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (siehe nachfolgenden Punkt Höhe der baulichen Anlagen) und zur maximalen Geschossfläche wird auf die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse verzichtet, da die getroffenen Festsetzungen unabhängig von möglichen Geschossigkeiten einen differenzierten und gestaffelten Rahmen zur Schaffung eines Bauvolumens / Baukörpers definieren.

## 5.4.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die planungsrechtliche Umsetzung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gebäudekonzeption erfordert im Hinblick auf die städtebauliche Gestaltung und die Einfügung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext eine differenzierte Kombination der maximal zulässigen und der Mindesthöhen des geplanten Gebäudes, um einen möglichst nah am Gebäudeentwurf angelehnten Rahmen für die Kubatur der einzelnen Gebäudeteile und des Vorhabens insgesamt zu definieren. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max.), Mindest-Gebäudehöhe (GH min.), Mindest-Wandhöhe (WH min.) und maximale Wandhöhe (WH max.) jeweils in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäude- und Wandhöhen (Traufhöhen) ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Die gemäß Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich an der Planung des Vorhabens und zielen darauf, die Höhenentwicklung des geplanten Neubaus entsprechend des baulich-räumlichen Konzeptes zu staffeln und die städtebauliche Wirkung der Eckbebauung als markanten Beginn der Kölnischen Straße zu sichern. Die Gebäudehöhe wird im weiteren Verlauf abstufend vom markanten Eckpunkt geringer und formuliert Rücksprünge von der straßenbegleitenden Bauflucht entlang von Kölnischer Straße und Spohrstraße. Diese Nuancierung des Höhenverlaufs ermöglicht die behutsame Anpassung an die Umgebungsbebauung insbesondere im nördlichen Planbereich. Die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen sichern eine möglichst homogene, in der Regel viergeschossige Bebauung zzgl. eines obersten eingerückten fünften Geschosses, die im Eckbereich der Spohrstraße / Kölnischen Straße einen Hochpunkt mit neun Geschossen ermöglicht. Die festgesetzten Höhen lassen einen angemessenen Spielraum für konstruktive Anforderungen wie z. B. Deckenstärken, Einfügung in das topografisch in Teilen stärker abfallende Gelände (Sockelausbildung) und für unterschiedliche, am jeweiligen Nutzungsbedarf orientierte Raumhöhen (z. B. höheres Erdgeschoss).

In Bezug zur Geländehöhe ergibt sich für die turmartige Eckbebauung eine maximale Gebäudehöhe (am tiefsten Geländepunkt im Bereich Spohrstraße) von ca. 38,25 m. Die effektiven Gebäude- und Wandhöhen der niedrigeren Gebäudeteile betragen ca. 14,30 m bis ca. 17,50 m (straßenbegleitend entlang der Raumkanten) sowie maximal ca. 23,00 m im Bereich der obersten, von der Straßenflucht bis zu 2,0 m zurückspringenden Gebäudeteile. Durch die mittels Baugrenzen definierten Rücksprünge werden raumwirksame Traufkanten sowie als Dachterrassen nutzbare Flächen ausgebildet.

Um u. a. den Erfordernissen an Belüftung und Versorgung der Gebäude mit Energie sowie sonstigen haustechnischen Anforderungen gerecht zu werden, sind für die im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen und Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen folgende Ausnahmen hinsichtlich Höhe und Fläche für Technikaufbauten auf den Gebäudedachflächen zulässig:

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Durch die Verlagerung von Technikanlagen auf die Dachfläche soll im Gebäude ein größtmöglicher Teil der Nutzfläche ihrer Zweckbestimmung im engeren Sinn zugeführt werden. Die Boden-Inanspruchnahme wird somit reduziert. Damit die Technikaufbauten nicht aus dem Straßenraum visuell wahrgenommen werden und somit Störelemente im architektonischen und städtebaulichen Gefüge verhindert und die bestehenden und neu entstehenden Raumkanten und Blickbezüge geschützt werden, muss der Abstand der Technikaufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entsprechen. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 15 % der Dachfläche nicht überschreiten. In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen, da die Gewinnung regenerativer Energien als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme als Beitrag zum Klimaschutz gewünscht ist und somit keiner Flächenbeschränkung unterliegen soll. Dies Festsetzungen zu den Dachaufbauten sollen die angestrebte städtebauliche Qualität des Vorhabens mit einer möglichst homogenen und ruhigen Dachlandschaft, die zudem zu großen Teilen zu begrünen ist, sicherstellen. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Geländer zur Absturzsicherung ist zulässig. Diese Ausnahme wurde getroffen, da die aus Sicherheitsgründen erforderlichen Absturzsicherungen notwendig sind und als transparente Bauteile die Wirkung des Gebäudes nicht stören.

## 5.5 Geländeoberfläche

Als für die Bemessung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 4 HBO für die Ermittlung der Wandhöhe oder Gebäudehöhe heranzuziehende Geländeoberfläche gilt die Oberkante der im Bereich der Straßenbegrenzungslinie endgültig hergestellten oder wiederherzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Festsetzung dient der Klarstellung in Hinblick auf den Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes, da normalerweise die Geländeoberfläche die natürliche / gewachsene Geländeoberfläche ist, die nicht künstlich durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert worden ist bzw. verändert werden darf. Da das natürliche Gelände im Zuge der Erschließung und Modellierung des Areals in Teilen verändert oder angepasst wird (z. B. im Bereich der Eingänge), ist die Höhenlage der an die Baufelder angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen als Oberkante der im Bereich der Straßenbegrenzungslinie endgültig hergestellten oder wiederherzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen als Geländeoberfläche festgesetzt. Die Höhenveränderungen werden jedoch nur sehr gering ausfallen, da die Oberflächen der Verkehrsflächen bereits vorhanden und im Anschlussbereich des Gebäudes / der für die Gebäudegründung in Anspruch zu nehmenden Bereiche wiederhergestellt werden müssen. Die im Zuge der Wiederherstellung ggf. erforderlichen Anpassungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gehwegbereiche) werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt und festgelegt. Diese Erschließungsplanung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplan sind Höhenangaben der vorhandenen Höhensituation nachrichtlich in Meter über NHN zur Orientierung in Bezug zu den festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen dargestellt.

## 5.6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren – und somit auch die nicht überbaubaren – Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung und textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

### 5.6.1 Baugrenzen und Baulinien

Für das geplante Vorhaben wird keine Bauweise festgesetzt, da sich diese aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen ergibt. Ein städtebauliches Erfordernis zur Regelung



einer Bauweise besteht daher nicht.

Ziel des Bebauungsplans ist es, das zugrundeliegende städtebauliche und freiraumplanerische Konzept planungsrechtlich zu sichern. Dem entsprechend wird die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Anordnung und Lage der Baukörper im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf planungsrechtlich durch die Festsetzung überbaubarer, durch Baugrenzen und Baulinien begrenzte Grundstücksflächen („Baufelder“) gesichert. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu den nicht überbaubaren Flächen. Mit diesen Festsetzungen sollen die auf Grundlage des Siegerentwurfes aus dem Realisierungswettbewerb im Rahmen der Vorhabenplanung definierten Qualitäten planungsrechtlich gesichert werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Lage und Ausrichtung der Baufenster legt die dem angestrebten Baukonzept entsprechende, auf den städtebaulichen Kontext abgestimmte räumliche Struktur des Vorhabens fest. Die Dimensionierung der Baufenster setzt einen angemessenen Rahmen für die endgültige Ausformung der einzelnen Gebäudeteile. Gleichzeitig begrenzen die festgesetzten Baufelder die Überbauung der Vorhabengrundstücke und unterteilen diese in überbaubare und von Bebauung freizuhalten Flächen.

Entlang den Grundstücksgrenzen Flurstück 118/20 (Spohrstraße 4, Kirchengebäude) und 128/5 (Kölnische Straße 12, Parkhaus) sind Baulinien festgesetzt, um die in diesem Bereich geplante geschlossene Bebauung (Grenzbebauung ohne Abstandsflächen) zu ermöglichen. Diese – in einer urbanen Gemengelage üblichen – Grenzbebauung fügt sich in die vorhandenen Gebäudestruktur der zentralen Innenstadtblöcke ein.

Die restliche überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität bezogen auf die in den Wettbewerbergebnissen vorgeschlagenen und in der Konkretisierung der Gebäudeplanung vorgesehenen Rücksprünge in einzelnen Etagen, wie z. B. auch im Erdgeschoss zur Ausbildung von Gebäudevorzonen. In diesen Bereich sollen auch Funktionen wie Fahrradstellplätze untergebracht werden, die – aus dem auf diese Weise großzügigeren öffentlichen Raum erreichbar – nicht nur von Mitarbeiter\*innen sondern auch von Kunden oder Besucher\*innen genutzt werden können. Mit den Rücksprüngen der Bebauung werden nutzbare Freiflächen (nicht nur im EG, sondern auch in oberen Geschossen) geschaffen. Zudem öffnet sich die Sparkasse zum öffentlichen Raum und fördert dessen Belebung durch Frequentierung.

In der Tiefe sind die festgesetzten überbaubaren Flächen so ausgelegt, dass hinreichend Spielraum für die Ausgestaltung des geplanten Baukörpers und Erfüllung des Raumprogramms für die geplanten Nutzungen des Vorhabens besteht.

Aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen, dazu zählt u.a. die interne Gebäudevernetzung, wird eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstraße Spohrstraße) im zentralen Bereich durch Festsetzung eines entsprechenden Baufensters ermöglicht. Diese Gebäudeverbindung ist erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Eine lichte Höhe von mind. 4,50 m ist dabei einzuhalten. Mit der Festsetzung wird die geplante Gebäudeform mit einem oder mehreren verbindenden Elementen ermöglicht. Das Freihalten der öffentlichen Verkehrsfläche unterhalb dieser Überbauung sichert die vorhandene öffentliche innere Blockerschließung, über die u. a. das Parkhaus und das Kirchengebäude angebunden sind. Diese festgesetzte reine Durchfahrts Höhe muss dauerhaft erhalten und nutzbar bleiben. Höhenbegrenzende Einbauten o. ä. sind dem entsprechend nicht zulässig. Für die Bauphase des Vorhabens sind Regelungen hinsichtlich der Sicherstellung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung zu treffen (provisorische Zufahrt über das Vorhabengrundstück). Durch das geplante Vorhaben wird sich somit an der aktuellen Erschließungssituation nichts ändern. Durch die Überbauung kann das Ziel der Entwicklung einer klaren Bauflucht entlang der Spohrstraße unterstützt werden.

Über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen erfolgt somit im Zusammenspiel mit den festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen im Sinne einer Baukörperfestsetzung die planungsrechtliche Steuerung der städtebaulich angestrebten Kubatur des Neubaus als kompakter Baukörper mit einer aus baulich-räumlichen

Gründen angestrebten neuen Ecksituation. Die äußere Gestalt und die städtebauliche Wirkung des Gebäudes soll durch Profilierungen des Gesamtbaukörpers (Rücksprünge) unterstützt werden, daher wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die Festsetzung von Baulinien entlang der straßenraumprägenden Raumkanten verzichtet.

Unterbaubare Grundstücks- und Verkehrsflächen sind ebenfalls zeichnerisch durch die festgesetzte „Außenkante Unterbebauung“ und Flächen für Tiefgaragen zulässig. Diese so entstehenden Flächen dienen der Gebäudebewirtschaftung, der Sicherstellung des erforderlichen Raumprogramms und der Schaffung von Parkraum (Tiefgarage).

### **5.6.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig sowie Rampenanlagen, Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen inklusive deren Einhausungen, Zuwegungen und notwendige Zufahrten, Vordächer, Fahrradabstellbügel sowie die gemäß Planeintrag als zulässig festgesetzten Stellplatzflächen. Sonstige Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen dient der baulichen Gliederung des Gebietes und Verwirklichung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Gleichzeitig werden Freiflächenbereiche definiert, die von Gebäuden freigehalten werden, jedoch – dem Nutzungszweck an diesem Innenstadtstandort entsprechend – verschiedenen Nutzungen dienen, insbesondere Zuwegung/Erschließung, Kommunikation, Repräsentation, Aufenthalt und Begrünung. Zusätzliche Bodenversiegelung durch Nebenanlagen sollen – soweit möglich – vermieden werden.

### **5.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden, sofern dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und andere Belange dem nicht entgegenstehen.

Mit der auf Grundlage des durchgeführten Wettbewerbs erarbeiteten Planung soll beim Neubau der Kasseler Sparkasse eine qualifizierte baulich-räumliche Lösung und städtebaulich bedeutsame Idee realisiert werden, bei der stadtgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt werden, welche die erforderliche städtebauliche Antwort auf die Gegebenheiten des Plangebiets und seiner Umgebung geben. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll insbesondere die Errichtung eines markanten Hochpunktes als Teil eines Gebäudekomplexes im Eckbereich zweier aufeinandertreffender Straßen – Kölnische Straße / Spohrstraße – ermöglicht werden. Der differenziert in seiner Höhe und Geschossigkeit gestaffelte Neubau soll im Zusammenspiel mit den beiden bereits vorhandenen Hochpunkten im Bereich Kölnische Straße / Wolfsschlucht / Mauerstraße (zehngeschossiges „GWH-Hochhaus“ sowie gegenüberliegendes siebengeschossiges Eckgebäude) die vorhandene torartige Situation erweitern und in einen räumlichen Dialog treten sowie die Einmündungssituation der Spohrstraße betonen und als Ecksituation baulich neu definieren. Dem neuen, in der Blickachse zum Königsplatz stehenden Eckgebäude kommt zudem eine Vermittlungs- und räumliche Lenkungs-funktion zu den Raumkanten von Kölnischer Straße und Spohrstraße zu. Er leitet durch seine Stellung in der Spohrstraße die dort vorgesehene Raumkante ein.

Das Ziel eines möglichst harmonischen städtebaulichen Zusammenspiels sowohl der vorhandenen Hochhausstrukturen und des mit Umsetzung der vorliegenden Planung hinzukommenden Hochpunktes als auch der

Raumkanten mit aus dem Bestand abgeleiteten Gebäude- und Wand- oder Traufhöhen dient der Vermeidung und Minimierung gegenseitiger Beeinträchtigungen. Der geplante Neubau komplettiert die vorhandene räumliche Situation in ihrer Wirkung und schafft für den an den Königsplatz angrenzenden Stadtraum sowohl einen Übergang als auch eine Wahrnehmbarkeit (Sichtbezug) und somit eigene Identität. Das Vorhaben leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Nachverdichtung der Kasseler Innenstadt und soll zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen, unter anderem im Sinne einer besseren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen, Ergänzung und Verbesserung vorhandener Nutzungsangebote, Vitalisierung und Stärkung eines bestehenden Wirtschaftsstandortes sowie baulicher Nutzung bereits im Bestand bebauter und versiegelter Flächen.

Aufgrund der im Bebauungsplan zur Erreichung der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen getroffenen Baukörperfestsetzungen durch zwingend festgesetzte Mindest-Wandhöhen und Mindest-Gebäudehöhen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen, können die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstände zu einzelnen Grundstücksgrenzen bzw. insbesondere in Teilbereichen zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingehalten werden. Die im Bebauungsplan differenziert festgesetzten Abweichungen von den gemäß HBO erforderlichen Maßen der Tiefe der Abstandsflächen sind notwendig und auch gerechtfertigt, um die Verwirklichung der oben dargelegten städtebaulichen Zielsetzung zu ermöglichen und an die jeweilige Situation entsprechend angepasst zu sichern sowie auch Handlungsspielräume für die Realisierung der angestrebten Gebäudehöhen und der konstruktiven Erfordernisse wie Geschoss- und Raumhöhen sowie Deckenstärken einzuräumen.

Gemäß § 6 Abs. 4 HBO ist, soweit Gebäude nicht direkt aneinandergelagert sind, eine Abstandsfläche von mindestens 0,4 H (in Gewerbe- und Industriegebieten und im Zusammenhang bebaute Ortsteile, die diesen Gebieten nach Art ihrer tatsächlichen baulichen oder sonstigen Nutzung entsprechen, auch mindestens 0,2 H), mindestens jedoch 3 m einzuhalten. Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen können bei der Ermittlung der erforderlichen Abstandsfläche angerechnet werden, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Der geplante Gebäudekomplex teilt sich auf in einen Gebäudeteil im Bereich zwischen Kölnischer Straße und Stichstraße sowie einen weiteren, mit dem vorgenannten in den Obergeschossen teilweise verbundenen, der von der Stichstraße bis an die Kleine Rosenstraße reicht. Im Westen sollen beide Gebäudeteile an die benachbarten Grundstücksgrenzen angebaut werden, um eine geschlossene Bebauung zu realisieren. Dementsprechend sind entlang dieser Grundstücksgrenzen Baulinien festgesetzt, auf die gebaut werden muss (siehe Kapitel 5.6.1 oben). Im Norden, Süden und Westen sowie im Bereich der Stichstraße ist der geplante Gebäudekomplex von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, an die er in Teilabschnitten unmittelbar ohne eigene Vorzone oder Abstand angrenzt. Diese öffentlichen Verkehrsflächen können grundsätzlich bei der Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen herangezogen werden. Die jeweils an das geplante Vorhaben anschließenden Straßenflächen weisen folgende unterschiedliche für die Abstandsflächenermittlung relevante Breiten auf:

*Spohrstraße:* Die Breite der Spohrstraße differiert zwischen 11,20 m an der schmalsten Stelle (im Bereich der Hotelvorzone der Kurfürstengalerie, die keinen öffentlichen Gehweg darstellt, sondern Privatfläche) bis zu 16,00 m an der breitesten Stelle im Nordosten.

*Stichstraße:* Die Stichstraße hat im Bereich des Vorhabengrundstückes eine Breite von ca. 5,50 m bis 6,90 m

*Kölnische Straße:* Die Straßenbreite (Verkehrsfläche) der Kölnischen Straße differiert nur geringfügig zwischen ca. 16,00 m und 16,25 m.

*Kleine Rosenstraße:* Die Verkehrsfläche der Kleinen Rosenstraße weist im Bereich des Vorhabengrundstückes eine Breite von 17,00 m bis ca. 17,65 auf.

Somit stehen im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen unterschiedliche Flächen-tiefen bis zur Mitte der Verkehrsflächen als Abstandsflächen zur Verfügung zwischen ca. 5,60 m an der schmalsten Stelle bis ca. 8,70 m an der breitesten Stelle. Da das Vorhaben weitestgehend durch homogene Gebäudehöhen geprägt ist, die vorwiegend vier bis fünf Geschosse ermöglichen sowie durch einen Hochpunkt, der im Wettbewerbsergebnis zehn Geschosse und in der überarbeiteten Fassung neun Geschosse erhalten soll, ergeben sich aus den auf der Grundlage der geplanten Gebäudekubaturen getroffenen Höhenfestsetzungen folgende Regelungsbedarfe zu den Abstandsflächen:

*A. Gebäudebereiche mit Mindest-/Maximal-Wandhöhen (WH min/max) von 187,00 bis 189,50 m ü NHN und Mindest-/Maximal-Gebäudehöhen (GH min/max) von 192,00 bis 195,00 m ü NHN:*

Im Bereich der gemäß Planeintrag für die überbaubaren Flächen getroffenen Festsetzungen mit Wandhöhen (WH) von mindestens 187,00 m über Normalhöhennull (ü NHN) bis maximal 189,50 m ü NHN ergeben sich je nach Geländehöhe abstandsflächenwirksame Wandhöhen als „Traufkante“ von 14,30 m bis ca. 17,50 m (so-mit bis zu vier Geschosse). Für die mindestens 1,0 m bis zu 2,0 m zurückgesetzten Geschossbereiche oberhalb dieser mit „Traufkanten“ festgesetzten Gebäudeteile sind Gebäudehöhen von mindestens 192,00 m ü NHN und maximal 195,00 m ü NHN festgesetzt. Hierüber lässt sich mindestens ein weiteres, in der Regel zurück-gesetztes, oberstes Geschoss ausbilden. Eine Ausnahme stellt der als Hochpunkt festgesetzte Eckbereich Spohrstraße/Kölnische Straße dar (s. nachfolgenden Punkt B. Turmbereich).

Ausgehend von diesen Höhenfestsetzungen sind für diese Gebäudebereiche – bei einem bauordnungsrecht-lich erforderlichen Abstand von  $0,4 H$  – Tiefen der Abstandsfläche von mindestens 5,70 m bis 7,00 m erfor-derlich, in Teilbereichen bei Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe für das oberste Geschoss – je nach Geländehöhe – auch bis zu 7,60 m. Für die Gebäudebereiche mit vorgenannten Höhenfestsetzungen sind im Norden, Süden und tlw. im Osten des Vorhabens ausreichend dimensionierte öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden, so dass ein bauordnungsrechtlich erforderlicher Abstand von  $0,4 H$  gemäß HBO eingehalten wird.

Für einen Teilbereich der Gebäudeaußenwände entlang der Spohrstraße im Bereich der gegenüberliegenden Hotelnutzung ist dies jedoch nicht der Fall, so dass eine zulässige Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche bis zu  $0,3 H$  festgesetzt wird. Hierdurch soll in diesem Teilabschnitt, der sich über beide Gebäudeteile des Vorhabens auf einer Gesamtlänge von rund 50 m erstreckt, ermöglicht werden, die geplante Gebäudekubatur und städtebaulich wichtige Raumkante westlich der Spohrstraße realisieren zu können, ohne nach oben grö-ßer werdende Rücksprünge von der straßenbegleitenden Raumkante oder weitere Staffelungen vorsehen zu müssen. Das städtebaulich gewollte Bild einer geschlossenen, nur durch die Stichstraße unterbrochenen Raumkante soll gewahrt werden. Das gegenüberliegende Hauptgebäude der Kurfürsten-Galerie springt in diesem Bereich der Spohrstraße zurück bzw. bildet nur durch einen Vorsprung im ersten Obergeschoss eine Arkade, die den Hoteleingang und dessen Vorzone überdeckt. Faktisch besteht hierdurch ein Abstand zwi-schen dem im Bestand bereits mit fünf und vier Vollgeschossen bebauten Vorhabengrundstück und dem Ge-bäude der Kurfürsten Galerie (Hauptfassade) von mindestens ca. 17,80 bis ca. 19,00 m zum auskragenden 1. OG an der schmalsten Stelle jedoch nur ca. 12,50 m. Zwischen der Hauptfassade des Bestandgebäudes der Kurfürsten Galerie und der des geplanten Vorhabens müsste der Abstand mindestens 14,00 m betragen – ab-gesehen von der Auskragung ist dies grundsätzlich gewährleistet, selbst eine Unterschreitung dieses Wertes von 1,50 m durch die vorhandene Auskragung ist für einen innerstädtischen Kernbereich als geringfügig zu werten.

Unabhängig von der tatsächlichen Raumwirkung verschiebt sich wegen der privaten Vorzone des Hotels und der Kurfürsten- Galerie (Eingangsplatz) auf der östlichen Seite der Spohrstraße die bauordnungsrechtlich ab-standsflächenrelevante Verkehrsflächenmitte weiter westlich zum Vorhabengrundstück hin, so dass eine

Reduzierung der Abstandsflächentiefe zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens für diesen Bereich festgesetzt wird auf 0,3 H. Dies ist aufgrund der vorgenannten räumlichen Rahmenbedingungen vertretbar, insbesondere da faktisch ein Abstand von mindestens 17,90 m zwischen den Hauptfassaden durchgehend gegeben ist. Mit der Planung sind daher keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten, dies betrifft sowohl das Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets (Kurfürsten-Galerie) als auch das geplante Gebäude. Auch die Belange des Brandschutzes werden hierdurch nicht berührt.

Im Bereich der Stichstraße sind Reduzierungen des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt, da hier nur eine sehr schmale Straßenverkehrsfläche vorhanden ist. Die geplanten Gebäudeteile sollen zwar durch Überbauung der Stichstraße in den Obergeschossen teilweise und unterirdisch durch Unterbauung komplett miteinander verbunden werden und sind daher als ein Gebäude zu verstehen, das unter den verschiedenen Gebäudeteilen keine Abstandsfläche einhalten muss. Gleichwohl soll die Option einer späteren Trennung eingeräumt werden. Die erforderliche Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche wird daher auf bis zu 0,2 H für den südlichen Gebäudeteil und bis zu 0,16 H für den nördlichen festgesetzt. Von dieser wechselseitigen Reduzierung der Abstandsflächen ist nur das Vorhaben selbst betroffen. Hierdurch sind für das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten, da die Innenräume gut über die anderen Fassadenbereiche belichtet und belüftet werden können. Ebenso werden die Belange des Brandschutzes hierdurch nicht berührt. Die festgesetzten zulässigen Abstandsunterschreitungen von 0,16 H bis zu 0,3 H für das Vorhaben werden daher als vertretbar bewertet.

Mit Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung durch die festgesetzte Mindesthöhe südlich entlang der Stichstraße geplanten Außenwand des Vorhabens geht eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände zum gegenüberliegenden Gebäude außerhalb des Vorhabengrundstückes nördlich der Stichstraße (Freikirche) einher. Die Mitte der Verkehrsfläche liegt hier ca. 4,40 m von der geplanten Außenwand entfernt. Bei einer vorhandenen und auch künftigen Geländehöhe von ca. 172,60 m ü NHN und einem Mindestmaß des geplanten Gebäudes (Wandhöhe) von 187,00 m ü NHN bzw. Mindest-Gebäudehöhe von 192 m ü NHN im Bereich des zurückspringenden obersten Geschosses, ergeben sich reale Wand- und Gebäudehöhen von mindestens 14,40 m bzw. 19,40 m und bauordnungsrechtlich erforderliche Abstände (bei 0,4 H) von ca. 5,70 m bis 6,80 m, bei Ausnutzung der maximalen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung des Rücksprungs im obersten Geschoss auch bis zu 7,00 m. Das vorhandene Kirchengebäude hat eine abstandsflächenwirksame Wandhöhe von ca. 15,50 m, was einer Abstandsfläche von 6,20 m entspricht, die jedoch nicht zur Verfügung steht (die Straßenmitte liegt für das Kirchengebäude bei ca. 5,25 m). Der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude der Kirche und dem gegenüberliegenden Gebäudeteil des Vorhabens müsste bei Zugrundelegung von 0,4 H demnach ca. 13,20 m betragen - allerdings beträgt der Abstand zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche des Vorhabens und dem Kirchengebäude nur ca. 8,70 m, so dass eine deutliche Unterschreitung wechselseitig vorliegt. Von dieser Unterschreitung betroffen ist jedoch nur ein ca. 6,60 m langer Wandabschnitt des Kirchengebäudes bzw. entsprechend langer Abschnitt der überbaubaren Fläche des Vorhabens. Eine wechselseitig vorliegende erhebliche Beeinträchtigung ist daher nicht gegeben, insbesondere da im Bereich des Kirchengebäudes an dieser Stelle ein Eingang und der Erschließungskern (Treppenhaus) angeordnet ist, so dass weder eine Einschränkung der Belichtungs- noch der Belüftungsverhältnisse gegeben ist. Auswirkungen auf den Brandschutz sind ebenfalls nicht gegeben, der Gebäudeabstand führt nicht zu Unterschreitungen des erforderlichen Mindestabstands für den horizontalen gegenüberliegenden Brandüberschlag von 5,00 m. Dieser Abstand wird deutlich überschritten. Auch die erforderlichen Rettungswege für das geplante und das vorhandene Gebäude sind über die Stichstraße gewährleistet.

Die festgesetzten zulässigen Abstandsunterschreitungen bis zu 0,2 H für das Vorhaben werden daher als vertretbar bewertet.

*B. Gebäudebereich mit Mindest-/Maximal-Gebäudehöhen (GH min/max) von 206,50 bis 210,80 m ü NHN („Turmbereich“):*

Im Bereich der Ecksituation Spohrstraße/Kölnische Straße ist ein städtebaulich markanter Hochpunkt in Form eines mindestens neungeschossigen turmartigen Gebäudes (im Wettbewerb zunächst zehngeschossig) geplant. Gemäß Planeintrag für die in diesem Bereich festgesetzte überbaubare Fläche ist eine Gebäudehöhe (GH) von mindestens 206,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) bis maximal 210,80 m ü NHN zulässig, so dass sich am tiefsten Punkt des Geländes (ca. 171,55 m ü NHN) in diesem Bereich des Vorhabens eine abstandsflächenwirksame Wandhöhe von mindestens 34,95 m bis maximal 39,25 m ergibt. Diese festgesetzte Spannweite dient der Sicherstellung eines Handlungsspielraumes für die konstruktiven Anforderungen an das Gebäude hinsichtlich Deckenaufbau und -stärke, Geschoss-/Raumhöhe und lässt optional auch Raum für die Ausbildung eines optimal an die Topografie angepassten Gebäudesockels und einzelner oder mehrere Geschosse mit höheren Geschosshöhen, z. B. im EG für Sondernutzungen, Veranstaltung, Repräsentation. Auf der Grundlage dieser Höhenfestsetzungen sind für den turmartigen Eckbereich – bei einem bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von  $0,4 H$  – Tiefen der Abstandsfläche von mindestens 14,00 m bis 15,70 m erforderlich (letztenannte nur bei Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe). Die gemäß Planzeichnung für diesen markanten Eckbereich des Vorhabens und städtebaulich wirksamen Hochpunkt festgesetzte überbaubare Fläche grenzt an die Nordseite der öffentlichen Verkehrsfläche der Kölnischen Straße sowie an die Westseite der öffentlichen Verkehrsfläche der Spohrstraße an. Als Flächentiefen bis zur Mitte der Verkehrsflächen stehen im Bereich der Kölnischen Straße bis zu 8,10 m, im Bereich der Spohrstraße (einschließlich eines nicht bebauten Streifens des Vorhabengrundstückes selbst) an der engsten Stelle etwa 7,05 m und im Bereich, in dem das Gebäude leicht zurückweicht ca. 8,10 m als Abstandsflächen zur Verfügung.

Dem geplanten Eckgebäude liegt östlich der Spohrstraße eine unbebaute und – gemäß rechtmäßigem Bebauungsplan Nr. I/37 für dieses Grundstück – auch nicht bebaubare Fläche der Kurfürsten Galerie gegenüber (platzartige Freifläche mit einem der Haupteingänge dieses Einkaufszentrums). Diese Fläche wird östlich durch das zehngeschossige Hochhaus (GWH-Hochhaus) begrenzt, nördlich daran schließt die Kurfürsten Galerie mit dem Eingangsbereich an. Nach Süden öffnet sich dieser Platz zur Kölnischen Straße hin. Der Platz wirkt aufgrund seiner Nutzung und Funktion als öffentlicher Raum, ist jedoch Teil des Galerie-Grundstückes und somit private Fläche (im Bebauungsplan Nr. I/37 als Straßenverkehrsfläche und als nicht überbaubare Kerngebietsfläche festgesetzt). Der Abstand zwischen dem turmartigen Gebäudeteil des Vorhabens und der östlich davon liegenden Nordwest-Außenwand des zehngeschossigen Hochhauses beträgt mindestens 30,00 m, aufgrund der Nordwestorientierung dieser Außenwand ergibt sich eine maximale Entfernung von rund 37,00 m, somit im Mittel ca. 33,50 m.

Die Außenwand des vorhandenen Hochhauses hat eine Höhe von ca. 31,70 m, daraus resultiert eine erforderliche Abstandsfläche ( $0,4 H$ ) von rund 12,70 m, die auf dem Vorplatz der Kurfürsten-Galerie auch nachgewiesen werden kann. Unabhängig von den real vorhandenen Grenzen der Verkehrsflächen und Grundstücke müsste der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand zwischen dem vorhandenen und dem künftig im Rahmen des Vorhabens geplanten Hochhaus mindestens 28,40 m betragen. Dies ist aufgrund der räumlichen Situation faktisch erfüllt, so dass zwischen diesen beiden Gebäuden keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten sind; dies betrifft sowohl das Bestandsgebäude außerhalb des Plangebiets (Kurfürsten-Galerie) als auch das geplante Gebäude. Auch die Belange des Brandschutzes werden hierdurch nicht berührt.

Das geplante turmartige Eckgebäude steht im weiteren Verlauf der Spohrstraße auch dem viergeschossigen Teil der Kurfürsten-Galerie gegenüber. Wie unter dem vorhergehenden Punkt A. bereits beschrieben springt das gegenüberliegende Hauptgebäude der Kurfürsten Galerie auch in diesem Bereich der Spohrstraße zurück bzw. bildet nur durch einen Vorsprung im ersten Obergeschoss eine Arkade, die den Hoteleingang und dessen

Vorzone überdeckt. Faktisch besteht hierdurch ein Abstand zwischen dem im Bestand bereits mit sieben Vollgeschossen bebauten Vorhabengrundstück und dem Gebäude der Kurfürsten Galerie (Hauptfassade) von mindestens ca. 21,30 bis ca. 24,40 m, zum auskragenden 1. OG des Hotels an der schmalsten Stelle jedoch nur ca. 16,30 m. Zwischen der Hauptfassade des ca. 18,00 m hohen Bestandgebäudes der Kurfürsten-Galerie und dem geplanten turmartigen Gebäudeteil des Vorhabens müsste der bauordnungsrechtlich vorgegebene Abstand mindestens 21,30 m betragen, bei Ausschöpfung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auch bis zu 23,00 m – abgesehen von der Auskrugung wäre dies grundsätzlich gewährleistet und auch die Unterschreitung dieses Wertes im Bereich der Auskrugung ist für einen innerstädtischen Kernbereich insbesondere deswegen als geringfügig zu werten, weil nur ein ca. 7,30 m langes abstandsflächenrelevantes Teilstück des Bestandsgebäudes dem geplanten turmartigen Eckgebäude gegenüberliegt. Unabhängig von der tatsächlichen Raumwirkung verschiebt sich wegen der privaten Vorzone des Hotels und der Kurfürsten-Galerie (Eingangspplatz) auf der östlichen Seite der Spohrstraße die bauordnungsrechtlich abstandsflächenrelevante Verkehrsflächenmitte weiter westlich zum Vorhabengrundstück, so dass eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens für diesen Bereich festgesetzt wird auf bis zu 0,18 H. Dies ist aufgrund der vorgenannten räumlichen Rahmenbedingungen vertretbar, insbesondere da faktisch ein Abstand von mindestens 21,30 m zwischen den Hauptfassaden durchgehend gegeben ist.

Mit der Planung sind trotz Reduzierung der erforderlichen Abstandsflächen aufgrund der Wahrung ausreichender Abstände zwischen geplanter und vorhandener Bebauung, keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu erwarten. Dies betrifft sowohl die gegenüberliegende Bestandsbebauung außerhalb des Plangebiets (Kurfürsten-Galerie) als auch das geplante Gebäude. Auch hier werden die Belange des Brandschutzes nicht berührt.

Das geplante Eckgebäude steht im Abschnitt der Kölnischen Straße auch der vorhandenen vorwiegend viergeschossigen Bebauung gegenüber. Durch das bis zu 39,25 m hohe (im Bereich der Kölnischen Straße aufgrund der topografischen Situation jedoch im Mittel nur maximal rund 38,25 m hohe Gebäude) sind – unabhängig von der Abstandsflächenregelung – allein aufgrund der Lage nördlich der Bestandsbebauung an der Kölnischen Straße keine Auswirkungen auf die Besonnung der Gebäude zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Belüftung wird keine relevante Auswirkung erwartet, da die Bestandssituation mit der vorhandenen Raumkante erhalten bleibt, wobei das geplante Gebäude etwas weiter nach Süden an die Grundstücksgrenze heranrückt als das vorhandene Sparkassengebäude; jedoch wird die künftige Gebäudehöhe westlich des turmartigen Eckgebäudes deutlich niedriger sein als die Bestandsbebauung und zudem einen Rücksprung im obersten Geschoss erhalten. Die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche (0,4 H) beträgt für den turmartigen Gebäudeteil mindestens 13,60 m (aus der festgesetzten

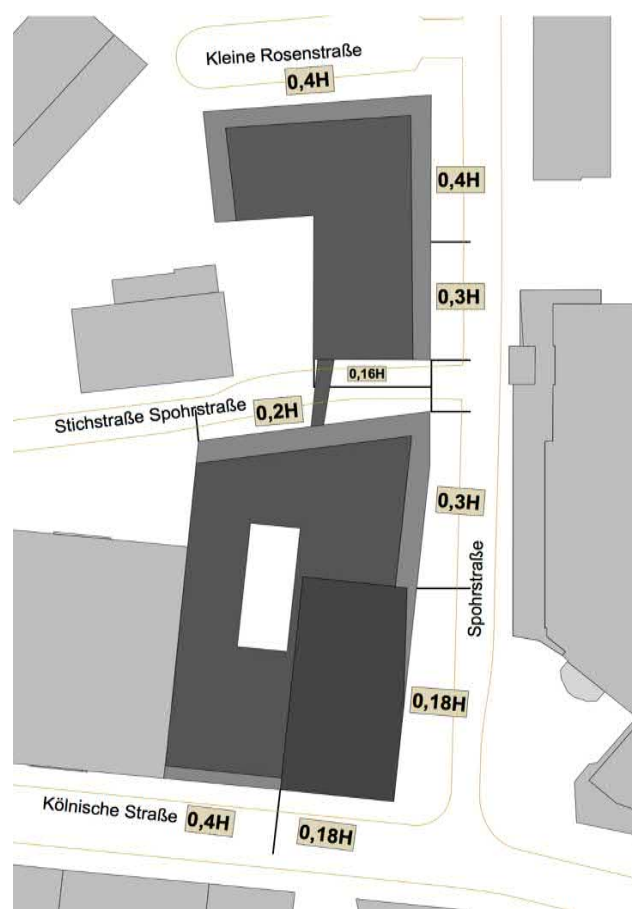


Abbildung 1: Übersichtsplan zu den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen der vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen (eigene Darstellung ohne Maßstab)

Mindesthöhe resultieren 34,0 m Gebäudehöhe) bis zu 15,30 m bei Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe (= 38,25 m Gebäudehöhe).

Die Mitte der Verkehrsfläche liegt bei ca. 8,0 m und damit deutlich unter dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Maß der Tiefe der Abstandsfläche gemäß HBO. Die südlich an die Kölnische Straße anschließende viergeschossige Bestandsbebauung hat eine abstandsflächenrelevante Höhe von ca. 15,00 bis 15,50 m, hieraus resultiert eine erforderliche Abstandsfläche von ca. 6,00 bis 6,20 m. Zwischen den Bestandgebäuden und dem geplanten turmartigen Gebäudeteil des Vorhabens müsste der bauordnungsrechtlich erforderliche Abstand somit mindestens 21,00 m betragen, bei Ausschöpfung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auch bis zu 21,70 m. Da die Parzelle der Verkehrsfläche nur ca. 16,00 m breit ist, wird eine Reduzierung der Abstandsflächentiefe zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens für diesen Bereich festgesetzt auf bis zu 0,18 H, um die angestrebte städtebauliche Kubatur und Ausbildung der Ecksituation zu ermöglichen. Dies ist vertretbar, da wie oben dargelegt, Auswirkungen des Vorhabens auf Belichtung und Belüftung der südlichen Bestandbebauung nicht zu erwarten sind. Auswirkungen auf den Brandschutz sind ebenfalls nicht gegeben; der Gebäudeabstand führt nicht zu Unterschreitungen des erforderlichen Mindestabstands für den horizontalen gegenüberliegenden Brandüberschlag von 5,00 m, dieser Abstand wird deutlich überschritten. Auch die erforderlichen Rettungswege für das geplante und das vorhandene Gebäude sind über die Kölnische Straße gewährleistet. Letztlich ist mit einem Abstand von 16,00 m zwischen Bestandsbebauung und geplantem Eckgebäude auch nicht von einer beengten oder einengenden Wirkung auszugehen.

#### *Zusammenfassung:*

Bei allen vorgenannten Bereichen, für die im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden, entstehen trotz differenziert festgesetzter zulässiger Unterschreitung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände von 0,4 H auf 0,3 H, 0,2 H, 0,18 H sowie 0,16 H keine Situationen, bei denen die in den HBO-Bestimmungen verankerten Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkennbar signifikant beeinträchtigt wären. Bei Einhaltung der Abstandsflächen nach HBO kann davon ausgegangen werden, dass es grundsätzlich keine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung, wie z. B. Verschattung oder unzureichende Belüftung geben wird. Jedoch kommt es auch bei reduzierten Abstandsflächen nicht zwangsläufig zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen oder Minderung der Funktionen des öffentlichen Raums. Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich um einen hoch verdichteten Innenstadtbereich (Kerngebiet), der sowohl im Bereich der nur noch geringen vorhandenen Restbereiche der historischen Innenstadt als auch dem modernen wiederaufgebauten und weiterentwickelten Innenstadtbereich Kassels von dem Wechsel zwischen baulicher Enge in den Straßenzügen und Aufweitungen in den Platzbereichen geprägt ist. Es ist weder zu erwarten, dass durch die Planung die allgemeinen Anforderungen an die Zugänglichkeit der vorhandenen und geplanten Baugrundstücke einschließlich der baulichen Anlagen beschränkt werden. Eine ordnungsgemäße und ungehinderte sowie sichere Erreichbarkeit ist durch die vorhandene öffentliche Erschließung uneingeschränkt gewährleistet. Es können mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet werden; und es werden durch die Regelungen zu den Abstandsflächen auch keine erforderlichen Bewegungsflächen für den Feuerwehreinsatz und notwendige Rettungsgeräte auf dafür gesicherten Flächen beschränkt. Ob Flächen für die Feuerwehr auf privaten oder öffentlichen Grundstücken (hiermit können auch Verkehrsflächen gemeint sein) notwendig sind, ergibt sich in der Regel erst im Rahmen der detaillierten Gebäudeplanung. Bei dem Vorhaben handelt es sich um Sonderbauten von großem Ausmaß. Mit umfangreichen brandschutztechnischen Anlagen ist zu rechnen. Hierdurch können Zufahrten und Aufstell- oder Bewegungsflächen (z. B. für die Löschwasser-Einspeisung) für die Feuerwehr notwendig werden, dies ist im Rahmen der Gebäudeplanung und im Brandschutzkonzept zu berücksichtigen bzw. nachzuweisen.



## 5.8 Stellplätze und Zufahrten, Unterbauung von Verkehrsflächen

Gemäß städtebaulichem Konzept sind für die Unterbringung der für das Vorhaben zu erwartenden Stellplätze unterschiedliche Möglichkeiten vorgesehen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, den ruhenden Verkehr vorwiegend in Garagengeschossen (unterirdisch in einem Tiefgaragengeschoss als 2. UG) sowie in sehr geringem Umfang auch oberirdisch im Bereich der nördlichen nicht überbaubaren Fläche unterzubringen.

Darüber hinaus verfügt die Vorhabenträgerin über dinglich gesicherte Stellplatzflächen außerhalb des Vorhabengebietes im unmittelbar angrenzenden Parkhaus (56 Stellplätze).

Zur grundsätzlichen Steuerung der Lage der Stellplätze wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze nur innerhalb der mit „St“ in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig sind (Hofbereich im nördlichen Teil des Plangebiets). Tiefgaragenstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „TGa/UG“ festgesetzten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen werden die Stellplatzanlagen innerhalb des Plangebiets festgesetzt, in denen der überwiegende Teil der Stellplätze nachgewiesen werden kann. Um eine zusammenhängende unter dem gesamten Gebäudekomplex angeordnete Tiefgarage realisieren zu können wird durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche eine Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche durch eine Tiefgarage und durch ein weiteres Untergeschoss für Lager-, Technik- und sonstige Nebenräume ermöglicht; im Bereich von unterbauten öffentlichen Verkehrsflächen sind Anlagen zur Belichtung sowie zur Be- und Entlüftung der Unterbauungen nicht zulässig. Diese Regelungen dienen der verträglichen Unterbringung des Stellplatzbedarfs für das geplante Vorhaben.

Für die Zufahrten des Garagengeschosses und auch für die sonstigen Zufahrtsmöglichkeiten des Vorhabengrundstückes sind in der Planzeichnung Bereiche definiert, innerhalb derer die Zufahrt platzierbar ist. Durch die Beschränkung und Verortung der Zufahrten sollen die öffentlichen Straßen möglichst wenig mit motorisiertem Verkehr belastet werden und Gefahrenpunkte z. B. für Fußgänger und Radfahrer reduziert werden.

### 5.8.1 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze

Der Stellplatznachweis wird im Plangebiet auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt, der auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Das geplante Gebäude wird unterschiedliche Nutzungsbedarfe erfüllen und daher differenzierte Raumkonzepte aufweisen, die teilweise nicht eindeutig den Kategorien der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel zuzuordnen sind. Es wurden daher zwei Betrachtungsmodelle im Rahmen der Gebäudevorplanung erstellt, aus denen unterschiedliche Anzahlen nachzuweisender Stellplätze hervorgingen. Grundsätzlich sieht die Stellplatzsatzung für „Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen“ 1 Stellplatz pro 35m<sup>2</sup> Nutzfläche vor. Setzt man die mit der Planung voraussichtlich zu schaffende Netto-Büronutzfläche NUF2 nach DIN277 an, ergibt sich folgende Rechnung:

$9.988,81 \text{ m}^2 / 35 \text{ m}^2 = 285 \text{ Stellplätze (davon 15 barrierefrei) + 57 Fahrradstellplätze.}$

Zusätzlich zu vorgenannter Prüfung des Stellplatzbedarfs wurden folgende Überlegungen und Ansätze in die Abwägung eingestellt: gemäß Stellplatzsatzung dürfen bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und Größe auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sieht vor, bei:

- Büro- und Verwaltungsräumen je 35 m<sup>2</sup>,
- Verkaufsstätten mit über 100 m<sup>2</sup> je 50 m<sup>2</sup>,
- Veranstaltungsstätten/ Vortragssäle je 10 Besucher,
- Arztpraxen je 35 m<sup>2</sup>
- Gaststätten mit über 30 m<sup>2</sup> Gastraum je 15 m<sup>2</sup>

einen Stellplatz nachzuweisen.

Das geplante Vorhaben ist kein reines Bürogebäude, sondern wird auch eine Kundenhalle, die zudem für Veranstaltungen nutzbar sein soll, ein Restaurant sowie weitere Nutzungen enthalten. Legt man der Berechnung für die Bürogeschosse (Erdgeschoss bis ggf. einschl. eines potenziellen, jedoch gegenwärtig nicht geplanten 9. Obergeschosses im Eckgebäude) eine auf diese unterschiedlichen Nutzungen differenziert abgestellte Berechnung gemäß Stellplatzsatzung, Anlage I mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen, Verkaufsstätten (über 100 m<sup>2</sup>) und sonstigen Veranstaltungsstätten zugrunde, ergeben sich gemäß Vorplanung der beauftragten Architekten auf Grundlage des Raumprogramms folgende Flächen mit dazugehörigen Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (Stand: 01.10.2013):

	Büro- und Verwaltungsräume	Verkaufsstätten mit über 100 m <sup>2</sup>	Veranstaltungsstätten/ Vortragssäle	Arztpraxen	Gaststätten mit über 30 m <sup>2</sup> Gastraum
<b>Bedarf laut Stellplatzsatzung Kassel</b>	je 35 m <sup>2</sup> ein Stellplatz	je 50 m <sup>2</sup> ein Stellplatz	Je 10 Besucher*innen ein Stellplatz	je 35 m <sup>2</sup> ein Stellplatz	je 15 m <sup>2</sup> ein Stellplatz
<b>Flächen gemäß Gebäudeplanung</b> (Stand: 06.09.19)	4.339,75 m <sup>2</sup>	492,34 m <sup>2</sup>	217,03 m <sup>2</sup>	35,24 m <sup>2</sup>	-
<b>Anzahl benötigter Stellplätze</b>	124	10	20	1	0

**Anzahl benötigter Stellplätze gesamt: 155, hiervon 5 barrierefrei sowie 31 Fahrradstellplätze.**

Das geplante Vorhaben weist eine zentrale Lage mit vielfältigen Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf, eine Erreichbarkeit mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes ist allein aufgrund der zentralen Lage sichergestellt.

Der Verkehrsentwicklungsplan 2030 (VEP) der Stadt Kassel stellte die Bilanz auf, dass der Berufs- und Ausbildungsverkehr knapp ein Drittel aller Wege der Kasseler Einwohner ausmacht. Die Anteile zwischen Berufs- und Ausbildungsverkehr sind dabei annähernd gleich verteilt. Während im Ausbildungsverkehr der öffentliche Personennahverkehr einen großen Anteil hat, dominiert bei Berufstätigen der motorisierte Individualverkehr. In den Hauptverkehrszeiten kommt es daraus resultierend zu einem enorm hohen Verkehrsaufgebot. Staus und starke Belastung durch Lärm- und Schadstoffemissionen sind die Folge. Der VEP zeigt einen besonderen Handlungsbedarf der Stadt Kassel beim Radverkehr auf. Als Lösungsansatz für das bisher ungenutzte Potenzial – nur 7% aller Kasseler nutzen das Fahrrad unabhängig vom Nutzungszweck – wird ein betriebliches und städtisches Mobilitätsmanagement und die Anpassung der aktuell gültigen Stellplatzsatzung vorgeschlagen (vgl. VEP 2030, 125-127).

Die für die die geplanten Nutzungen des Vorhabens erforderlichen Pkw-Stellplätze für Bedienstete und Kundschaft sind zum großen Teil in einer Tiefgarage aber auch zu einem kleinen Teil im Innenhofbereich des

Vorhabens vorgesehen (insgesamt ca. 105 Stellplätze). Dem entsprechend ist eine Fläche für die Anlage von unterirdischen Parkplätzen fast über die komplette unterbaubare Fläche vorgesehen. Für den Innenhofbereich nördlich der Stichstraße im Plangebiet wird eine Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt.

In der Vorplanung wurden durch das beauftragte Architekturbüro ca. 105 Stellplätze für Pkws nachgewiesen, hiervon mindestens 5 als oberirdische Stellplätze. Zusätzlich befinden sich 56 dinglich zugunsten der Kasseler Sparkasse gesicherte Stellplätze im benachbarten Parkhaus. Insofern können die aus obiger Berechnung resultierenden 155 Stellplätze grundsätzlich nachgewiesen werden. Für das Plangebiet selbst wurde daher als für die geplante Nutzung und den zentralen Standort angemessene und bedarfsgerechte Anzahl mindestens 100 Stellplätze als im Vorhabengebiet nachzuweisen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Abweichung der Stellplatzsatzung somit als Mindestnachweis, der im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Vorhabens zu erbringen ist. Diese Anzahl ist auf das geplante Vorhaben abgestellt, bei späteren Änderungen der stellplatzrelevanten Nutzung sind entsprechende Nachweise zu führen.

In die Abwägung zum Stellplatznachweis wurde auch eingestellt, dass gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2030 der Stadt Kassel als Kompensationsmaßnahme für mögliche Reduzierungen von Stellplatzanzahlen unter anderem ein „betriebliches und städtisches Mobilitätsmanagement“ anzustreben ist (s. o.). Hierbei soll ein Mobilitätsmanagement bei größeren Arbeitgebern durch Nutzung von Elektro-Mobilität, ein innovatives Flottenmanagement, Car-Sharing-Angebote und Jobtickets gefördert werden.

#### *E-Mobilität/ Mobilitätskonzept*

Es ist geplant, in der Tiefgarage, dem Außenparkplatz und den öffentlich zugänglichen sowie den Mitarbeiter\*innen dienenden Abstellflächen für Fahrräder, Schnellladepunkte für die Elektromobilität vorzuhalten. Die Ladepunkte werden über ein Lastmanagementsystem verknüpft, um eine optimale Ladeleistung zu gewährleisten.

Die Kasseler Sparkasse fördert bereits die Nutzung des öffentlichen Verkehrs durch ein Job-Ticket-Angebot, das auch künftig beibehalten werden soll. Gegenwärtig nutzen ca. 50 % der Mitarbeiter\*innen beider Innenstadtstandorte der Kasseler Sparkasse ein Job-Ticket (ca. 268 Personen).

#### *Fahrradabstellplätze*

Im Vorhabengebiet sind ca. 63 Fahrradabstellplätze geplant, davon 43 Fahrradabstellplätze oberirdisch im Bereich der Eingangszonen, die somit durch die Auskrugung der oberen Geschosse weitestgehend überdacht und damit gut nutzbar sein werden.

20 Fahrradabstellplätze sind in einem dafür vorgesehenen Raum im EG geplant.

Eine verbindliche Regelung von herzustellenden Fahrradabstellplätzen wird im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan getroffen. Hierbei wird von einem herzustellenden Mindestbedarf der vorgenannten 63 Abstellplätze für Fahrräder ausgegangen, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht getroffen worden.

Bei den festgesetzten Pkw-Stellplätzen sowie den im Durchführungsvertrag geregelten herzustellenden Fahrradabstellplätzen handelt es sich nicht um eine Obergrenze, sondern um die auf das Vorhaben abgestellte Mindestanforderung.

## **5.9 Erschließung**

### **5.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Gemäß städtebaulichem Konzept und der Erschließungsplanung des Vorhabens, welche im Vorentwurf vorliegt und Grundlage des mit der Vorhabenträgerin zu schließenden Durchführungsvertrages ist, erfolgt die äußere Erschließung des Vorhabens über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen, die unmittelbar an die Grundstücksflächen angrenzen und als solche im Bebauungsplan festgesetzt sind (bis zur Straßenmitte). Neben der Kfz-Erschließung stellen diese Verkehrsflächen auch die Zugänglichkeit für Fußgänger sicher und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit des Standortes für Radfahrer. Die interne Erschließung erfolgt über die entlang der Verkehrsflächen vorgesehenen Zugänge und Zufahrten. Wesentlicher Zufahrtsbereich ist die Tiefgaragenzufahrt im Norden des Vorhabens an der Kleinen Rosenstraße sowie im Bereich der Stichstraße (Andienung des Gebäudes und Erschließung des Innenhofs). Die künftigen durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre sollen somit über das vorhandene öffentliche Wegenetz abgewickelt werden, das für den geplanten Nutzungszweck ausreichend dimensioniert ist.

Die Erschließung des Standortes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die im unmittelbaren Umfeld gut erreichbaren Bus- und Tram-Haltestellen gewährleistet.

Neben der reinen Erschließungsfunktion für die einzelnen Verkehrsarten haben die angrenzenden Straßenräume auch Freiraumfunktionen wie Aufenthalt, Kommunikation und Parken im öffentlichen Raum. Insofern bedarf es einer sorgfältigen Gestaltung der Gebäudevorbereiche und Eingangszonen. Die Spohrstraße ist zudem im Bestand bereits mit einer Baumreihe gegliedert, die nach Durchführung des Vorhabens wieder anzupflanzen ist.

### **5.9.2 Leitungsinfrastruktur**

Zusätzlich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes und der westlich anschließenden Nutzungen eine neue Leitungstrasse herzustellen, die von Norden nach Süden zwischen Kleiner Rosenstraße und Stichstraße das Grundstück quert. Hier ist daher eine Fläche im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Für die geordnete Erschließung und Sicherung vorhandener und künftiger Leitungen ist zudem festgesetzt, dass bei Erdarbeiten die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten sind. Insbesondere sind alle Baumaßnahmen und Pflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Versorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des vorgenannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Versorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Versorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## **5.10 Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets**

### **5.10.1 Pflanzgebote**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 25 a und 25 b BauGB kann im Bebauungsplan für die im Plangebiet vorhandenen, abgängigen oder wünschenswerten Bepflanzungen eine Pflanzbindung oder ein Pflanzgebot festgesetzt werden. Darüber hinaus können Aussagen zu sonstigen Bepflanzungen rechtlich bindend konstituiert werden.

Im Bestand ist das Plangebiet bereits nahezu vollflächig mit Gebäuden überbaut oder durch Verkehrsflächen

stark versiegelt. Hochwertigere Elemente stellen in Teilen die im Straßenraum vorhandenen Bäume dar, die jedoch aufgrund der erforderlichen Leitungs- und Gründungsarbeiten voraussichtlich nicht erhalten werden können, aber durch Neupflanzungen ersetzt werden sollen, um die bisherige Gliederung und Grüngestaltung des Straßenraums wiederherzustellen. Von der Lage der gemäß Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die straßen- bzw. wegebegleitende Grundstruktur erhalten bleiben. Zeichnerisch festgesetzte anzupflanzende Bäume müssen in dem durch Festsetzung bestimmt Maß und in der vorgegebenen Qualität hergestellt werden, um die Standortbedingungen und Entwicklung der Neupflanzungen sicherzustellen. Daher sind die anzupflanzenden Bäume in eine unbefestigte Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen. Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Substrat herzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern. Die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.; Empfehlungen für Baumpflanzungen; Teil 2; 2. Ausgabe 2010) hinsichtlich der Ausführung der Pflanzgrube sind in Abhängigkeit vom Baugrund zu beachten. Es sind Arten der im Bebauungsplan festgesetzten Liste mit der Gehölzqualität mind. 3xv mDb aus extra weitem Stand, StU. 20-25 cm zu verwenden.

Diese Festsetzungen dienen der Durchgrünung und gestalterischen Strukturierung des Plangebiets und tragen zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt und der Sicherung ökologischer und grüngestalterischer sowie stadtklimatischer Leitgedanken in der Planung und Ausführung des Vorhabens bei.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, trotz der geplanten kompakten und verdichteten Bebauung die Freiraumqualität künftig gegenüber der im Bestand gegebenen Situation zu verbessern und planungsrechtlich zu sichern. Um den Durchgrünungsgrad zu erhöhen, soll der Innenhofbereich ebenso in Teilen begrünt werden, wie erhebliche Anteile der Dachflächen.

### 5.10.2 Dachbegrünung

Da mit dem geplanten Vorhaben das Vorhabengrundstück – wie bereits im Bestand gegeben – weitestgehend vollflächig durch Gebäude überbaut und durch Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen versiegelt sowie zudem durch unterirdische Bauwerksteile unterbaut wird, sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer (oberster Abschluss des Gebäudes) bis max. 15 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation als Retentionsdach (Abflussbeiwert von maximal 0,2) und einer Substratdicke von mindestens 10 cm begrünt werden. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen im Bereich von Gebäuderücksprüngen und begehbaren Flächen (z. B. Terrassenflächen im 4. Obergeschoss, Wartungswege u. ä.) sowie Flächen und technische Aufbauten / Anlagen, die der Belichtung, Lüftung, Entrauchung und Kühlung/Klimatisierung dienen. Diese Ausnahmen von der Verpflichtung zur Begrünung gelten nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Begrünungsaufbau und das Dachbegrünungssubstrat müssen den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL entsprechen. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

Grundsätzlich kann durch diese Festsetzungen zur Dachbegrünung ein Anteil an qualitativ voll gestalteten Grünflächen im Plangebiet geschaffen werden, sie dienen als Retentionsdächer zusätzlich der Sicherstellung der Speicherung/Drosselung von Niederschlagswasser und Erhöhung des Anteils der Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum zur Verbesserung des Mikroklimas und der Reduzierung von Schadstoffen im Niederschlagsabfluss beiträgt. Mit Begrünung dieser Flächen wird zudem ein Beitrag zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere geleistet, da sich vielseitige Vegetationsgesellschaften auf den

Dachflächen entwickeln können und zu einer landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung des Vorhabens insgesamt beitragen. Um den Ausbau erneuerbarer Energien nicht zu behindern, kann die Dachbegrünung mit Fotovoltaikanlagen kombiniert werden. Die dauerhafte Dachbegrünung muss dabei aber sichergestellt werden. Dachbegrünungen, welche nach den Anforderungen der aktuellen Dachbegrünungsrichtlinie der FLL errichtet werden, erzielen auch ihre restlose Wirkung bei stellenweiser Überbauung durch Aufbauten der Energieerzeugung. Die Verschattung durch eben diese Aufbauten erzeugt ein wünschenswertes breiteres Spektrum für die im Plangebiet entstehende Flora und Fauna.

## 5.11 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage des § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung als Gestaltungssatzung mit dem Bebauungsplan beschlossen, um die Einhaltung städtebaulicher und baugestalterische Ziele sicherzustellen. Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten gemäß § 9 Abs. 4 BauGB im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung wird das Ziel verfolgt, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine ansprechende städtebauliche und architektonische Gestaltung zu sichern, um ein harmonisches Stadtbild sowie eine optimale Einbindung des geplanten Vorhabens in den städtebaulichen sowie historisch bedeutsamen Kontext zu erreichen. Die Festsetzungen definieren einen im Sinne der planerischen Zurückhaltung eher moderaten gestalterischen Rahmen, ohne die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken. Gleichzeitig wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gestaltung des geplanten Gebäudes gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Planstände aus dem Wettbewerbsergebnis und der weitergeführten Planung geregelt. Diese umfasst auch die geplante Fassadengestaltung hinsichtlich der Lage als Eckgebäude und der daraus resultierende Einfluss auf bestehende Raum- und Sichtkanten.

### 5.11.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig. Diese Regelung dient der Entwicklung einer homogenen und gut begrünbaren Dachlandschaft.

### 5.11.2 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Zufahrten und Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, und Versickerungsanteil ca. 30%, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.

Die Festsetzung zur Gestaltung nicht überbauter Flächen dienen der Minimierung des Anteils vollversiegelter Freiflächen und einer gestalterischen und naturnahen Aufwertung dieser Flächen, gleichzeitig wird damit ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Um die Aufheizung der nicht überbauten Flächen zu mindern, sind für alle Flächenbeläge im Außenraum helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden.

Die getroffenen Maßnahmen, Reduzierung der Oberflächenversiegelung und die beschriebene Überwärmungsminderung beeinflussen insbesondere im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Begrünung

(Baumpflanzungen, Dachbegrünung) das Stadtklima positiv und leisten somit einen Beitrag zur Minderung der Überwärmung im Plangebiet. Thermischen und lufthygienischen Defiziten sowie Hitzestress als kumulierte Problemlagen im Plangebiet wird durch diese Festsetzungen entgegengewirkt.

### 5.11.3 Werbeanlagen und Beleuchtung

Um eine städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern und um Störungen angrenzender Nutzungen zu verhindern, werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich des Vorhabens getroffen. Hierbei soll ein Ausgleich zwischen dem berechtigten Interesse gut wahrnehmbarer Werbung und einem hochwertigen Geschäftsumfeld in diesem wichtigen Bereich der Kasseler Innenstadt hergestellt werden, gleichzeitig soll das Straßen- und Stadtbild attraktiv gestaltet werden. Daher dienen die Regelungen zu Werbeanlagen dem Ziel, weder das geplante Vorhaben noch seine Umgebung gestalterisch durch Werbung stark zu beeinflussen oder gar zu dominieren. Zur Minderung der Wirkung können Werbeanlagen in Gebäude integriert werden, die eigene Werbung soll zudem nicht durch Fremdwerbeanlagen überlagert werden. Daher sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen, großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern und mehr als eine Werbeanlage auf engem Raum.

Für Werbeanlagen und Beleuchtung müssen die Immissionsrichtwerte (mittlere Beleuchtungsstärke  $\bar{E}_F$  und  $k$  für Blendung) für Kerngebiete entsprechend des LAI-Hinweise (Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) beachtet werden.

Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen. Diese Festsetzung wird getroffen, um Insekten durch die Beleuchtung der Werbeanlagen und Gebäude- und Grundstücksbereiche nicht zu beeinträchtigen. Besonders für Insekten entsteht durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt. Die getroffene Festsetzung dient daher der Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf Insekten.

Die Gestaltungsfestsetzungen zu Werbeanlagen dienen insgesamt dem maßvollen Umgang mit Werbeträgern, wie er seitens des Vorhabenträgers auch verfolgt wird. Ein konkretes Konzept für die Werbeanlagen liegt noch nicht vor.

## 6 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Schutzgüter werden daher im Rahmen der folgenden Beschreibungen der Auswirkungen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche/Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden im Folgenden nur überschlägig beurteilt, da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bereits bebauten Bereich handelt und ausschließlich bereits versiegelte und überbaute Flächen in Anspruch genommen werden.

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Das geplante Vorhaben liegt in einem hochverdichteten Kerngebiet und ist durch Überbauung und Verkehr bereits vorbelastet. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden, jedoch geht vorhandener Baumbestand durch die Baumaßnahmen verloren (Baumpflanzungen in der Spohrstraße), so dass Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen zu erwarten sind, jedoch in einem räumlich begrenzten Bereich. Mit Umsetzung des Vorhabens werden diese Auswirkungen durch Neupflanzungen von Bäumen ausgeglichen, zusätzlich sind Maßnahmen zur Dachbegrünung festgesetzt (Retentionsdach), wodurch gegenüber der Bestandssituation (vollständige Überbauung/Versiegelung ohne Dachbegrünung) ein Beitrag zur Artenvielfalt von Flora und Fauna geleistet wird.

### *Schutzgut Boden*

Die Flächen im Plangebiet sind bereits aufgrund der vollständigen Bebauung anthropogen überformt, so dass keine natürlichen Bodenfunktionen gegeben sind. Auch nach der Durchführung des Vorhabens bleibt die im Plangebiet vorhandene Situation der nahezu vollständigen Überbauung und anthropogenen Überformung bestehen, so dass weder eine Verbesserung noch Verschlechterung der Situation eintritt. Allerdings sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Dachbegrünung (Retentionsdach) festgesetzt, die auch der Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden dienen, so dass in geringem Umfang Bodenfunktionen durch diese Maßnahme ersetzt werden können (Wasser wird gespeichert, Biomasse produziert). Im Plangebiet ggf. vorhandene Bodenbelastungen durch Altlasten und/oder Kampfmittel werden im Zuge der Baumaßnahme beseitigt. Daher ist mit der Planung gegenüber der Bestandssituation (vollständige Überbauung/Versiegelung ohne Dachbegrünung) eine Verbesserung für das Schutzgut Boden verbunden.

### *Schutzgut Wasser*

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind gegenüber der Bestandssituation mit hohem Versiegelungsgrad durch Über- und Unterbauung sowie Flächenbefestigung neutral bleibt, wobei der oberflächige Abfluss des Niederschlagswassers durch Rückhaltung und Verdunstung im Bereich der festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen gemindert wird.



### *Schutzgut Luft und Klima*

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima bereits vorhanden, da es sich um versiegelte Innenstadtfächen handelt, die neu überbaut werden. Eine Zunahme der bestehenden Vorbelastung ist durch die Umsetzung der Planung nicht gegeben, jedoch ist eine positive Wirkung aufgrund der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und des beabsichtigten Energiekonzeptes (Fernwärme, Fotovoltaik, geringe Wärmeverluste durch verbesserten Dämmstandard) gegenüber der Bestandssituation zu erwarten (siehe auch Kapitel 6.3 Klimaschutz).

### *Schutzgut Landschaft*

Mit der Nachverdichtung im bereits beplanten und bebauten Innenbereich erfolgt durch eine mit der Bauphase verbundene Beseitigung vorhandener straßenbegleitender Bäume ein Verlust von landschafts- bzw. ortbildprägender Grünstrukturen, die durch Neupflanzungen wiederhergestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer aus dem vorgeschalteten Wettbewerb hervorgegangenen städtebaulichen und architektonischen Konzeption, die auf eine Verbesserung des Ortsbildes zielt, so dass positive Auswirkungen zu erwarten sind.

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit nicht betroffen.

### *Schutzgut Mensch*

Für die Dauer der Umsetzung des Vorhabens (Abbruch- und Bauphase) ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, werden jedoch durch entsprechende Maßnahmen und Regelungen zur Minderung (Lärm, Nutzungszeiten von Maschinen u. ä.) gemindert. Die Auswirkungen wirken nur temporär und als Teil der angestrebten Innenentwicklung zumutbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### *Wechselwirkungen der Schutzgüter*

Die gemäß BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig, wodurch Wechselwirkungen z. B. durch Verlagerungseffekte oder Wirkungszusammenhänge möglich sind.

Auswirkungen auf die einzelnen überschlägig betrachteten Schutzgüter sind gemäß obiger Betrachtung nicht zu erwarten, so dass keine weiteren Planungsschritte zur vertiefenden Betrachtung erforderlich sind.

Aufgrund der neutralen oder nicht vorhandenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind keine kumulierenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Negative oder erhebliche Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung somit nicht zu erwarten.

## **6.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Das Plangebiet befindet sich in einer innerstädtischen Lage und ist gegenwärtig durch die bestehende Bebauung städtebaulich geprägt, es weist den Charakter eines Kerngebiets auf. Die Planung sieht den Ersatz bestehender Gebäude durch einen in Kubatur und überbauter Fläche ähnlichen aber trotzdem leicht abweichenden Neubau vor. Die angestrebte Kubatur entspricht den heutigen Anforderungen an die Architektur und den Ansprüchen eines qualitativollen Städtebaus. Das Vorhaben soll das Ortsbild künftig positiv prägen.

Belange von Natur und Landschaft sind gegenüber dem vorhandenen und planungsrechtlich bereits

zulässigen Zustand nicht betroffen. Aufgrund der bereits planungsrechtlich zulässigen umfangreichen Überbauung mit Gebäuden und sonstigen Anlagen inklusive Zufahrten in dem als Kerngebiet bereits festgesetzten Vorhabengebiet sind keine wesentlich negativen Auswirkungen im Sinne von Wirkungsänderung im Vergleich zum derzeitigen Zustand auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten, auch wenn durch die Baumaßnahme mit dem Verlust vorhandener Bäume im Straßenraum zu rechnen ist.

Die Neuentwicklung des innerstädtischen Sparkassenstandortes entspricht dem im BauGB verankerten Primat des flächenschonenden Bauens, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen, wie leitungsgebundene Anlagen und Erschließungsflächen, genutzt und für das geplante Vorhaben optimal angepasst werden können.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB bereitet bauplanungsrechtlich keinen Eingriff vor, da dieser aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist. Aufgrund dieses Aufstellungsverfahrens und der oben beschriebenen Planungsabsichten, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Mögliche baubedingte Auswirkungen, wie ggf. Bodenaushub zur Gründung des Neubaus werden als gering eingestuft da keine wertvollen Biototypen betroffen sind und der Standort bereits insbesondere im Bereich der geplanten Bauflächen anthropogen geprägt ist.

## 6.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich u.U. zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

## 6.3 Klimaschutz

### 6.3.1 Zielsetzung

Die Stadt Kassel hat auf der Grundlage eines in 2009 gefassten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen eines dialogorientierten Prozesses mit den relevanten Akteuren der Stadt und des Umlandes ein integriertes Klimaschutzkonzept<sup>5</sup> für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Reduktion der lokal verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen bei gleichzeitiger Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung durch Steigerung der regionalen Wertschöpfung. Das Konzept dient der Verankerung des Klimaschutzes in unterschiedlichen Themenbereichen in Kassel und beschreibt den grundsätzlichen Handlungsrahmen auf dem Weg zur nachhaltigen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Steigerung der Energieeffizienz sowie zur verstärkten Nutzung regenerativer Energieträger. Gemäß Klimaschutzkonzept ist sich die Stadt Kassel ihrer Verantwortung und tragenden Rolle für den Klimaschutz bewusst und begreift Klimaschutz als ein globales Problem mit lokalen Lösungsansätzen. Grundlage der CO<sub>2</sub>-Minderungsstrategie als Beitrag zur Verhinderung einer globalen Klimakatastrophe ist es, die physikalischen, technischen und wirtschaftlichen Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu nutzen.

Die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im integrierten Klimaschutzkonzept benannten Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes zielen auf langfristige und nachhaltige

---

<sup>5</sup> Stadt Kassel: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand März 2012

Weichenstellungen für eine klimafreundliche Stadtstruktur durch Berücksichtigung klimaschützender Belange in den unterschiedlichen Themenfeldern wie z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr. Wichtige Handlungsziele sind u. a.:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und optimale Vernetzung
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz.

In Hinblick auf die Entwicklung neuer Baugebiete ist im Klimaschutzkonzept das Ziel der Realisierung kompakter städtebaulicher Strukturen formuliert. Durch eine sinnvolle Baukörperstellung soll der Wärmebedarf der Gebäude reduziert sowie die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und eine effiziente Versorgung mit Wärmeenergie geschaffen werden. Angesprochen ist damit die Ebene des Bebauungsplans.

### 6.3.2 Klimaauswirkungen

Die geplante Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung geht einher ohne zusätzliche Flächenversiegelungen und somit ohne daraus resultierende zusätzliche Überwärmung des stark verdichteten Innenstadtbereichs.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird in jedem Falle eine energetische Verbesserung eintreten, da im Zuge des Bauantrages die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) nachgewiesen werden müssen und ein entsprechendes nachhaltiges Energiekonzept der Planung zugrunde liegt.

Eine Nutzung der geplanten Gebäudeflachdächer für Dachbegrünung ist auf dem überwiegenden Teil der Dachfläche vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt (Retentionsgründach). Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung sind mit der festgesetzten Dachbegrünung kombinierbar und sogar als günstig zu bewerten, da Dachbegrünungen einen dämpfenden Effekt auf Erhitzungserscheinungen der Dachflächen und somit der PV-Module aufweisen und nachweislich zu einer Effizienzsteigerung der PV-Anlagen von ca. 5 % führen können.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans Nr. I/4 und zum gegenwärtig realisierten Zustand, wird es durch die energetischen Verbesserungen und durch die Erhöhung des Begrünungsanteils zu positiven Auswirkungen auf das Klima, insbesondere auf das Mikroklima kommen und damit ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet.

Eine besondere Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar, da im Vergleich zur derzeit rechtsgültigen Überbaubarkeit keine erheblich erhöhte Überbauung erfolgen wird, die Auswirkungen auf das Klima haben kann. Die Vorgaben zur Dachbegrünung dienen hingegen als Maßnahmen gegen eine übermäßige innerstädtische Erhitzung bei Ausschöpfung der mit dem Bebauungsplan begründeten zulässigen Überbaubarkeit und Versiegelung.

## 6.4 Verkehrliche Auswirkungen

### 6.4.1 Gebietserschließung während der Baumaßnahmen

Die vorhandene Stichstraße ist eine von zwei Zufahrten zu dem Parkhaus Kölnische Straße 12 und dient zusätzlich der Erschließung des Gebäudes Friedenshof sowie weiterer im Bereich der Blockbebauung stehender Gebäude. Aufgrund der Überbauung dieser Stichstraße durch das geplante Vorhaben, ist für diese Erschließung während der Bauzeit eine provisorische Zu- und Ausfahrt über die Kleine Rosenstraße vorgesehen (über das Vorhabengrundstück im nordwestlichen Bereich). Die erforderlichen Abmessungen dieser vorübergehenden Erschließungsstraße werden so gewählt, dass der Begegnungsverkehr, die Andienung mit Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeugen problemlos möglich ist. Diese provisorische Erschließungsstraße ist zudem als künftige Leitungstrasse zur Anbindung an die bestehenden Leitungssysteme in der Stichstraße vorgesehen. Die Sicherung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, auch von Zwischenlösungen während der Bauzeit, erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin.

### 6.4.2 Auswirkungen während der Bauzeit und nach der Umsetzung des Vorhabens

Im Zuge der städtebaulichen Konzeptionierung und Konkretisierung des Bauvorhabens wurde die voraussichtliche Verkehrsbelastung während der Bauzeit und nach Umsetzung des Vorhabens auf die Verkehrsknotenpunkte betrachtet.

Diese Betrachtung durch das beauftragte Ingenieurbüro (Ingenieurbüro Oppermann, Vellmar) kommt zu folgenden Ergebnissen:

#### a) Baustellenverkehr:

Eine Andienung der künftigen Baustelle des Vorhabens kann nur über die Kölnische Straße / Spohrstraße erfolgen. Der Baustellenverkehr wird über die LSA an dem Knotenpunkt Spohrstraße / Rudolf-Schwander-Straße abgeleitet.

Gemäß Baustellenlogistikplanung (EHS Ingenieure, Stand 24.10.2019) werden die meisten Fahrzeugbewegungen in der Ausbauphase erwartet. Unter der Annahme, dass alle Gewerke der Ausbauphase zeitgleich ausgeführt werden kommt es zu folgenden Fahrzeugbewegungen:

- ca. 14 Stück Sattelaufleger / Tag, Arbeitszeit 8 Stunden → ca. 2 Sattelaufleger / Stunde
- ca. 204 Stück Pkw/Transporter / Tag, Arbeitszeit 8 Stunden → ca. 26 Pkw/Transporter / Stunde

Gemäß Verkehrszählung der Stadt Kassel vom 11.04.2019 passieren 3.411 Stück Fahrzeuge den Knotenpunkt Spohrstraße / Rudolf-Schwander-Straße.

Vorgenannte Fahrzeugbewegungen des Baustellenverkehrs sind – unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs – zu vernachlässigen. Der Verkehrsfluss an dem Knotenpunkt Spohrstraße / Rudolf-Schwander-Straße wird nicht negativ beeinflusst.

#### b) Auswirkungen nach Umsetzung des Vorhabens:

Gemäß Verkehrszählung der Stadt Kassel vom 11.04.2019 (s. o.) passieren 3.411 Stück Fahrzeuge den Knotenpunkt Spohrstraße / Rudolf-Schwander-Straße. Über diesen Knotenpunkt werden die Fahrzeuge, die als Ziel des neuen Sparkassengebäude haben, das Quartier verlassen. Gemäß Stellplatznachweis werden im Plangebiet voraussichtlich maximal 172 Pkw-Stellplätze nachgewiesen. Hiervon werden 112 Stellplätze von Mitarbeiter\*innen und 60 Stellplätze von Kunden genutzt.

Folgende Fahrzeugbewegungen werden pro Tag angenommen:

Mitarbeiter: Anfahrt maximal 112 Pkw, Abfahrt maximal 112 Pkw

- Kunden: Annahme 2 Fahrzeugzyklen pro Tag, Anfahrt 120 Pkw, Abfahrt 120 Pkw
- Summe: Anfahrt 232 Pkw, Abfahrt 232 Pkw

Somit wird der Knotenpunkt Spohrstraße / Rudolf-Schwander-Straße mit einer zusätzlichen Fahrzeugbelastung von 232 Pkw pro Tag beaufschlagt. Bei vorgenannter Berechnung wird nicht berücksichtigt, dass im Altbestand bereits Mitarbeiter- und Kundenparkplätze in dem Sparkassengebäude vorhanden sind und die zusätzliche Verkehrsbelastung somit geringer ist. Vorgenannte Fahrzeugbewegungen (Mitarbeiter\*innen und Kunden) sind – unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs – zu vernachlässigen. Der Verkehrsfluss an dem Knotenpunkt Spohrstraße / Rudolf-Schwander-Straße wird nicht negativ beeinflusst.

Aufgrund dieses Ergebnisses der – überschlägigen – Prüfung wurde von einer vertiefenden Betrachtung oder Begutachtung abgesehen.

## 6.5 Immissionsschutz

Mit der Bauleitplanung werden die Voraussetzungen geschaffen, ein bisheriges Kerngebiet zukünftig ebenfalls als Kerngebiet nutzen zu können. Durch entsprechende Festsetzung soll diese geplante Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete (Kerngebiet) so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten und planungsrechtlich bereits bestehenden Zuordnung des Plangebiets als Kerngebiet und aufgrund der angrenzenden Kerngebietsnutzungen kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

### 6.5.1 Lärmimmissionen Bestand

Die Umgebungslärmkartierung 2017<sup>6</sup> des Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergab einen Straßenlärm-Lärmpegel entlang der Spohrstraße, Kölnischen Straße und Kleinen Rosenstraße von  $L_{DEN}$  40 bis maximal 50 dB(A) und  $L_{NIGHT}$  von ebenfalls 40 bis maximal 50dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für Kerngebiete geben als maximal zulässige Höchstwerte an den Außenfasaden zu den Straßenverkehrsflächen  $L_{DEN}$  max. 65 dB(A) und  $L_{NIGHT}$  max. 55 dB(A) an. Die vorgegebenen Orientierungswerte für ein Kerngebiet werden somit im Plangebiet deutlich unterschritten.

Aus den im Zuge der Planaufstellung ermittelten Grundlagen (u. a. auch zu den nur geringen oder zu vernachlässigenden verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens) sowie aus den durchgeführten Abstimmungen mit Fachbehörden ergaben sich keine *im Rahmen der Bauleitplanung* zu untersuchenden Anforderungen hinsichtlich der Einwirkungen von

- Verkehrsgeräuschen auf das Plangebiet oder seine Umgebung sowie
- Gewerbegeräuschen, die vom Planvorhaben zu erwarten sind (auf das Plangebiet selbst oder auf

---

<sup>6</sup> Abschlussbericht Umgebungslärmkartierung Hessen 2017, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Juni 2018

angrenzende vorhandene und planrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen).

Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der Genehmigungsphase Nachweise/Gutachten hinsichtlich der Schall-Auswirkungen aus dem Betrieb des Vorhabens sowie vor allem im Rahmen der Bauphase (Baustellenlärm) zu erbringen sind (s. nachfolgende Kapitel).

Weitergehende Untersuchungen erfolgten daher an dieser Stelle (noch) nicht.

### **6.5.2 Lärmimmissionen während der Baumaßnahmen**

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum von Kassel in einem Kerngebiet mit Umgebungsnutzungen wie Gemeinbedarf (Kirchengemeinde), Hotel, Einkaufszentrum, Parkhaus und Tiefgarage, Ladengeschäften, Büro- / Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind schalltechnische Untersuchungen erforderlich hinsichtlich der aus dem Abbruch und während der Bauphase resultierenden Immissionen und es sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu benennen auf der Grundlage der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm).

### **6.5.3 Lärmimmissionen zukünftige Gebäudenutzung**

Im Rahmen der Genehmigungsplanungen ist eine Schallprognose für die zukünftigen, aus dem Betrieb heraus entstehenden Lärmimmissionen (Lieferverkehr, Kfz-Verkehr Tiefgarage, Geräusche aus Geräten der Gebäudewirtschaftung) zu erstellen und es sind Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen sowie im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für den baulichen Schallschutz im geplanten Gebäude selbst werden bauphysikalisch relevante Bauteile und Materialien auf ihre Anforderungen geprüft und die daraus resultierenden Konstruktionen beschrieben. Die aufgeführten Bauteile werden hinsichtlich der damit zu erzielenden bauphysikalischen Qualitäten (Wärme- und klimabedingter Feuchteschutz und Bauakustik) überprüft. Der Bauteiltypenkatalog zeigt auf, dass Bodenplatte, Decken sowie Außen- und Innentrennwände neben einer speziellen Wärmedämmung auch mit einem Mindest-, erhöhtem oder Höchstschallschutz ausgestattet werden, um den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gerecht zu werden.

## **6.6 Gesamtabwägung**

Die Entwicklung der Planung konzentriert sich auf eine innerstädtische Fläche. Die vorhandene Nutzungsmischung bleibt nicht nur erhalten, sie wird sogar gestärkt. Die Planung berücksichtigt den Ansatz, bestehende infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und somit keine weiteren CO<sub>2</sub>-Inanspruchnahmen mehr zu fördern. Die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen, Versorgungsstrassen, ÖPNV-Haltestellen) wird in vollem Umfang genutzt. Es entstehen somit keine ressourcenschädliche bzw. -verbrauchende Erschließungsmaßnahmen. Neben der CO<sub>2</sub>-Einsparung durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen spielt auch die Finanzierung und Unterhaltung eben dieser eine wichtige Rolle bei der Nachverdichtung. Als wichtiger Faktor der ökonomischen Beanspruchung von Infrastruktureinrichtungen sollten auch steigende Infrastrukturfolgekosten genannt werden - ausgelöst durch abnehmende Siedlungsdichte insbesondere durch Ausweitung von Siedlungsflächen bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang. Insofern leistet die Nutzung der bereits durch Infrastrukturanlagen erschlossenen Grundstückes und auch die damit verbundene Nutzungsintensivierung einen Beitrag zur Begrenzung von Infrastrukturfolgekosten.

Das von der Stadt Kassel aufgestellte integrierte Klimaschutzkonzept (*siehe Kapitel 6.3 Klimaschutz / 6.3.1 Zielsetzung*) setzt als übergeordnetes Ziel die Reduktion der lokalen CO<sub>2</sub>-Emissionen bei gleichzeitiger Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung. Dieser Ansatz wird bei der Neuplanung der Hauptfiliale der Kasseler Sparkasse berücksichtigt.

Nachhaltiges Planungsziel ist es, den Eingriff in den Boden und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dieses Planungsziel wurde bereits in den 1990er Jahren von der Bundesregierung aufgegriffen und mit dem „30-Hektar-Ziel“ als Nachhaltigkeitsstrategie beschrieben. Dieses Ziel zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurde im Zuge der Forderungen nach einer Reduktion des Ressourcenverbrauchs in den 1990er Jahren geprägt. Es basiert auf dem Ziel, den damaligen Ressourcenverbrauch auf ein Viertel des damaligen Umfangs zu reduzieren. In Bezug auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) entsprach das – bei der damaligen Neuinanspruchnahme von 120 Hektar pro Tag (1993–96) – etwa 30 Hektar. Für den Bau des geplanten Gebäudekomplexes werden die Grundfläche der Abrissgebäude und ein gegenwärtig als Parkplatz verwendeter Teil des Vorhabengrundstückes genutzt. Der Eingriff in den Boden wird somit auf ein Mindestmaß begrenzt bzw. ist zu vernachlässigen. Daraus resultierend wird mit dem Schutzgut Boden äußerst sparsam umgegangen (*siehe 1.2 Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren: § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung*).

Wichtiger Aspekt innerhalb der CO<sub>2</sub>-Reduzierung ist die energieoptimierte Architektur im Zusammenspiel mit Maßnahmen des baulichen Wärme- und Immissionsschutzes. Diesem Kriterium wird durch das ausgearbeitete Energiekonzept für den Neubau (*siehe Kapitel 4.3 und 4.6 Freiflächen- und Energiekonzept*) Folge geleistet. Das Verbot von luftverunreinigenden Stoffen wird komplett eingehalten – die effiziente Versorgung mit Wärmeenergie durch mehrere Erdsonden und im Sonderfall durch Fernwärme wird gewährleistet.

#### *Das Vorhaben*

Das Vorhaben soll auf dem eigenen Grundstück der Vorhabenträgerin als Neubau der hier bereits ansässigen Sparkassengebäude realisiert werden. Durch das Vorhaben gehen somit keine Arbeitsplätze verloren, sondern ein wichtiger Baustein des insgesamt bedeutenden Wirtschaftsstandortes mit der Bündelung von Funktionen und Angeboten der Kasseler Sparkasse als Firmenhauptsitz, der für die Innenstadt von Bedeutung ist, wird gestärkt und nachhaltig gesichert.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Projektumsetzung geschaffen werden. Ziel ist eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung. Durch die Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Effekten zu rechnen:

- die vorhandenen Raumkanten und Sichtachsen werden ausgebaut und verbessert
- die Umgebung der Spohrstraße und Kölnische Straße, aber im Besonderen in den Bereichen Stichstraße und kleine Rosenstraße werden städtebaulich deutlich verbessert
- die vorhandenen baulichen Strukturen werden aufgewertet
- es entsteht ein Leuchtturm-Projekt in der Kasseler Innenstadt mit wirtschaftlichen und kulturellen Auswirkungen auf die gesamte Region Nord-Hessens
- vorhandene Baumstandorte werden durch Festsetzung gesichert bzw. durch Neupflanzungen ersetzt,
- der Neubau leistet einen wichtigen Beitrag zur Baukultur und Stadtgestaltung
- Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nicht gegeben.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des BauGB in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche

Entwicklung entsprochen, u. a. durch

- die Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten zentralen sowie kulturgeschichtlich bedeutsamen Siedlungsbereich der Stadt Kassel.

Aus den vorgenannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden. Erhebliche oder unzumutbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel im Rahmen der Planung zu leistenden Aufwand.

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs zum Neubau der Kasseler Sparkasse und der Fortschreibung und Konkretisierung der Planung. Die Eigentumsverhältnisse sind eindeutig geregelt, Eigentümer ist die Vorhabenträgerin, die Kasseler Sparkasse. Aus diesem Grund wurden daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nur bedingt Planungsalternativen zur städtebaulichen Entwicklung im Stadtgebiet geprüft.

Die eingangs formulierten und verfolgten bauleitplanerischen Ziele in Kapitel 1.5 werden mit der Planung erfüllt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet. Die Eingliederung des Vorhabens in das historische Zentrum Kassels ist ebenso gesichert wie der Erhalt von raumprägenden Fluchtlinien und Sichtachsen, u. a. über die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung.



## 7 Kennzeichnungen und Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung tragen. Aufgrund der in Teilen gewerblichen Vornutzungen aus der Zeit vor dem Bau des vorhandenen Sparkassengebäudes muss mit Bodenverunreinigungen im Plangebiet gerechnet werden. Es sollte eine altlastenfachliche Baubegleitung der Tiefbaumaßnahmen, mit baubegleitender, abfallrechtlicher Deklaration erfolgen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des Bombenabwurfgebiets des Zweiten Weltkriegs ist von Kampfmittelrückständen im Plangebiet grundsätzlich auszugehen, weiterführende Untersuchungen sind erforderlich.

Eventuell im Plangebiet erforderliche Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Bodenaustausch, ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept oder fachgutachterliche Begleitungen werden im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt.

## 8 Technische Infrastruktur

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Kölnische Straße als Verbindungsstraße zwischen Königsplatz und dem Westen Kassels sowie die Spohrstraße in Richtung Norden (Lutherplatz). Die innere Erschließung ist über die Spohrstraße mit den Stichstraßen Spohrstraße und Kleine Rosenstraße vorgesehen. Diese Erschließungsflächen sind ausschließlich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### 8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den im Plangebiet vorhandenen bzw. an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und sind bereits aufgrund der Vornutzung als Sparkassengebäude an die wieder zu bebauenden Flächen herangeführt, jedoch bedarf es der Umverlegung und Anpassung von Leitungen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind mit den Leitungsträgern frühzeitig in Hinblick auf Beginn und Ausführung zu koordinieren. Weiterer Koordinierungsbedarf (Abtrennung der bestehenden Leitungen) besteht im Zuge des Abrisses des Bestandsgebäudes.

Die anfallenden Schmutzabwässer werden in das am Gebäude vorbeilaufende Kanalnetz angeschlossen. Es wird angestrebt die Arbeiten und Kosten für die Hausanschlüsse möglichst zu gering zu halten, indem an die vorhandenen Kanäle angeschlossen wird. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt. Die Begrünung der Dachflächen als sogenannte Retentionsdächer wird eine verzögernde Wirkung auf das Abflussvermögen haben.

Um die Trinkwasserversorgung zu gewährleisten, wird das Gebäude an das öffentliche Trinkwassernetz mit einem Ruhedruck mit ca. 4,4 bar angeschlossen. Der Anschlussdurchmesser beträgt nach ersten

Abschätzungen des Bedarfs DN 40. Auf der Ostseite des Gebäudes ist die Einführung einer Gasleitung geplant. Der Schluss erfolgt an die neben dem Gebäude verlaufende Gasleitung.

### 8.3 Brandschutz/Gefahrenvorbeugung

Für das Vorhaben ist in der Planung ein ganzheitliches und schutzzielorientiertes Brandschutzkonzept gemäß den Vorgaben des Bauvorlagenerlasses zu erstellen. Hierin sind insbesondere die Maßnahmen des Brandschutzes den Schutzziele nach § 14 Absatz 1 Hessische Bauordnung gegenüberzustellen und die Notwendigkeit und Zwecke von brandschutztechnischen Einrichtungen und Anlagen zu beschreiben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Feuerwehr zum vorliegenden Bebauungsplan wurden folgende Hinweise zur Gefahrenvorbeugung gegeben, die auf das konkrete Vorhaben noch abzustellen sind und daher nur hinweisenden Charakter haben:

Das Grundstück ist über die öffentlichen Flächen für die Feuerwehr grundsätzlich gut erreichbar. Im Innenhofbereich wird eine Feuerwehrezufahrt und eine Bewegungsfläche benötigt gemäß des Fachblattes Flächen für die Feuerwehr, die Tragfähigkeit des Untergrundes muss entsprechend gewährleistet sein (entsprechende Darstellung und Angaben im Freiflächenplan im Rahmen des Bauantrags).

Des Weiteren bedarf es eines Flucht- und Rettungswegekonzeptes, das möglichst frühzeitig abgestimmt werden sollte. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Flucht- und Rettungswege benötigt werden, die erforderlichen Fluchtwegelängen sind einzuhalten.

Es wird empfohlen, die Brandschutzmaßnahmen möglichst konkret auf die Planungsabsicht des Vorhabens abzustellen und das Brandschutzkonzept frühzeitig mit den zu beteiligenden Stellen abzustimmen. Im Rahmen des Brandschutzkonzeptes bzw. im Rahmen der Gebäudeplanung ist zu klären und abzustimmen, wie die Verständigung innerhalb des Gebäudes im Rettungsfall erfolgen kann. Es ist ein Nachweis im Rahmen des Bauantrages zu erbringen, dass die Verständigung über Funk im Gebäude gewährleistet werden kann, ansonsten ist eine Gebäudefunkanlage vorzusehen.

Hinsichtlich der Löschung im Brandfall ist im Rahmen der Gebäudeplanung zu untersuchen, ob Steigleitungen im Gebäude vorgesehen werden sollten, in welche die Feuerwehr einspeisen kann, was bedeutet, dass die Einspeisestellen in der Fassade deutlich sichtbar sein müssen (bei Fassadenplanung entsprechend zu berücksichtigen).

Nach dem Entwurf des Brandschutzkonzeptes muss eine automatische Brandmeldeanlage vorgesehen werden. Diese Brandmeldeanlage hat folgende Kriterien zu erfüllen:

- Automatische Brandfrüherkennung der Kenngröße Rauch entsprechend der DIN VDE 0833 sowie nicht automatische Melder der Kategorie 1
- Ansteuerung an die Brandfallsteuerung der Aufzüge, Sicherheitsbeleuchtung, Abschaltung der Lüftungsanlage, Schließen der Brandschutzklappen und ggf. Öffnen der RWA-Anlagen, der Rolltore bzw. Fluchttüren.
- Die Geräteanordnung zur Ausstattung des Hauptfeuerwehrrangriffsweges ist noch mit der Gefahrenabwehr sowie der Feuerwehr abzustimmen.
- Für den Doppelboden werden lineare Wärmemelder mit Sensorkabel in den Haupttrassen verlegt.
- Im Untergeschoss ist ein Raum für die Brandmeldezentrale geplant. Sämtliche Detektionselemente sind in Ringbustechnik mit Brandmeldekabel untereinander verkabelt. Die Verkabelung bis zum ersten Melder eines Rings wird mit Funktionserhalt E-30 ausgeführt.

- Im Außenbereich wird eine Feuerinformationszentrale mit Schlüsseldepot und Freischaltelementen aufgestellt.

Im Brandfall werden, ausgelöst durch die Brandfrüherkennung, folgende Meldungen der Kategorie 1 durchgeführt:

- Aufschaltung auf die ständig besetzte Stelle der Feuerwehr
- Nichtautomatische Melder (Handmelder) in Rettungswegen und den Ausgängen ins Freie
- Akustische und optische Alarmierung z.B. in den Versammlungsstätten und in Technikzentralen mit hohem Geräuschpegel
- Störmeldungen als Aufschaltung an eine ständig besetzte Stelle, z.B. über MSR
- Alarmauslösung über die Brandmeldezentrale.

Dementsprechend wird der notwendige Brandschutz grundsätzlich nach den behördlichen Auflagen und den gültigen Vorschriften ausgeführt werden. Insbesondere die Steigepunkte von den jeweiligen Geschossen in den jeweiligen Steigeschacht werden brandschutztechnisch gemäß Anforderung geschlossen. Sollten Trassen in notwendigen Fluren bzw. Fluchtwegen geführt werden, werden diese brandschutztechnisch verkleidet.

Die Entrauchung im Brandfall kann nicht über die Treppenhäuser erfolgen, da diese als Flucht- und Rettungswege dienen.

Die zur Grundschutzbestätigung benötigte Löschwassermengen kann durch vorhandene Unterflurhydranten in der Kölnischen Straße, der Spohrstraße und der Kleinen Rosenstraße gewährleistet werden. Ein über den Grundschutz hinausgehender Objektschutz kann in diesem Bereich nicht zur Verfügung gestellt werden. Die für den Grundschutz benötigte Wassermenge von 1600l/min im Umkreis von 300 m kann über den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden. Abschließende Nachweise müssen, sofern gefordert, im Rahmen des Bauantragverfahrens geregelt werden. Zu regelnde Belange, um die Sicherung und den Objektschutz zu gewährleisten werden im Durchführungsvertrag rechtlich bindend geregelt.

Für das Grundstück ist eine Kampfmittelsondierung erforderlich, da es sich im Bombenabwurfgebiet befindet.

## 9 Kosten

Die Herstellung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie ggf. Wiederherstellung öffentlicher Flächen und Anlagen (Gehwegbereiche, Fahrradabstellanlagen, Straßenbeläge und Straßenraumgestaltungen u. ä.) wird über den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin geregelt.

Für die Stadt Kassel entstehen durch die Umsetzung der Planung keine investiven Kosten.

## 10 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnungen im Plangebiet, dazu zählen unter anderem auch der Grundstückserwerb oder -tausch von Teilflächen, werden – sofern erforderlich – im Durchführungsvertrag geregelt.

## 11 Planverwirklichung

### 11.1 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung und Sicherung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt insbesondere die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen. Des Weiteren sind in diesem Vertrag umfangreiche Regelungen zur Durchführung des Vorhabens getroffen, im Wesentlichen zur Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen (Unterbauung und Überbauung), zum Bauablauf (Bauphasen/ Baustellenlogistik), zur Wiederherstellung von Straßenverkehrsflächen einschl. Baumpflanzungen, zur Umverlegung von Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (Leitungen), zum Umgang mit Altlasten und Kampfmitteln, Übertragung von Grundstücksflächen und Sicherstellung von Anliegerbelangen.

**Aufgestellt:**

Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

**Bearbeitet:**

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld  
Partnerschaftsgesellschaft

gez. Mohr

Kassel, 05.03.2021

gez. Linker

Kassel, 03.03.2021

## **12 Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/4, 1. Änderung „Kasseler Sparkasse“  
(Planverkleinerung)

sowie ergänzende, verkleinerte Pläne:

- Freiflächenplan
- Ansichten des geplanten Gebäudes



LEGENDE	
<b>Gebäude</b> Einrückung/ Terrassenfläche Interne Gebäudevernetzung oberstes Geschoss Turmbereich Lichthof	
<b>Verkehrsflächen</b> öffentliche Verkehrsfläche öffentlicher Gehweg öffentliche Parkplätze platzartige Vorzone (öff.) für Zuhörige, Beirathung, Aufenthalt, Fahrradabstellplätze usw. private Hofffläche / Zufahrten Betonsteinpflaster	
<b>Grünfläche</b> Baum als Kübelbepflanzung anzupflanzende Bäume Grünfläche/ Hecken Dachbegrünung Dachbegrünung mit Photovoltaik	
<b>Sonstiges</b> räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	

**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. I/4, 1. Änderung**  
**„Kasseler Sparkasse“**  
**ENTWURF**

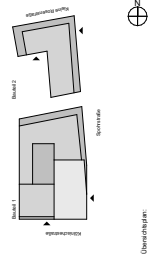
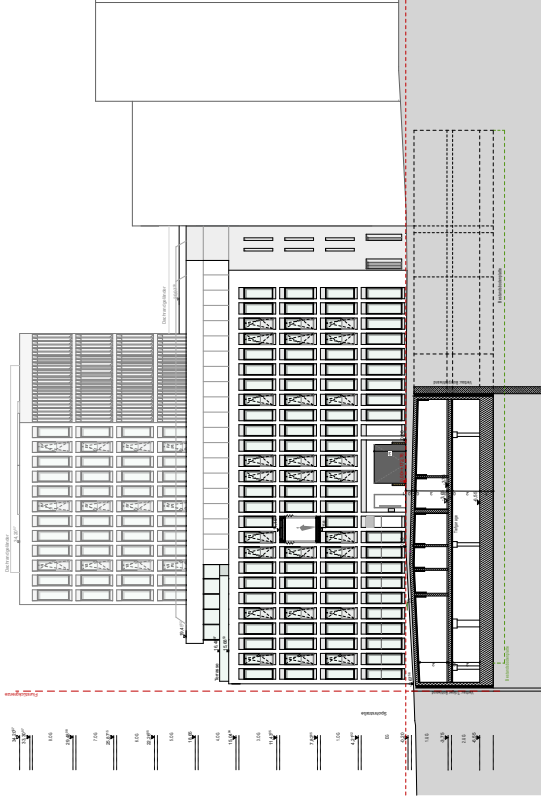
Maßstab: 1:750 26.09.2020

Bearbeitung:

Kassel

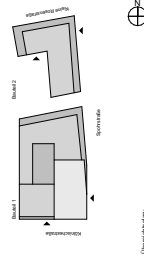
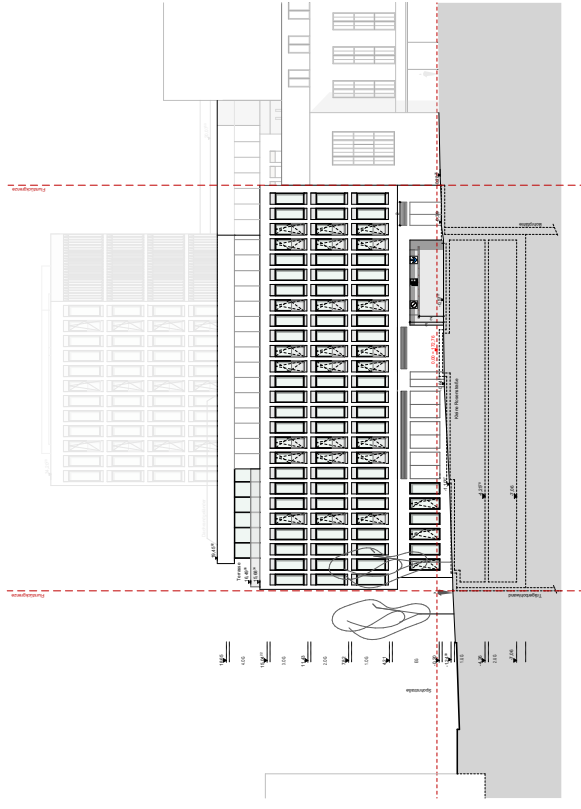
architektur|gruppen|bau|berlin|kassel & hagenfeld  
 Kurlandstraße 7-9, 34117 Kassel  
 (0541) 7863 940  
 www.architekturgruppenbau.de





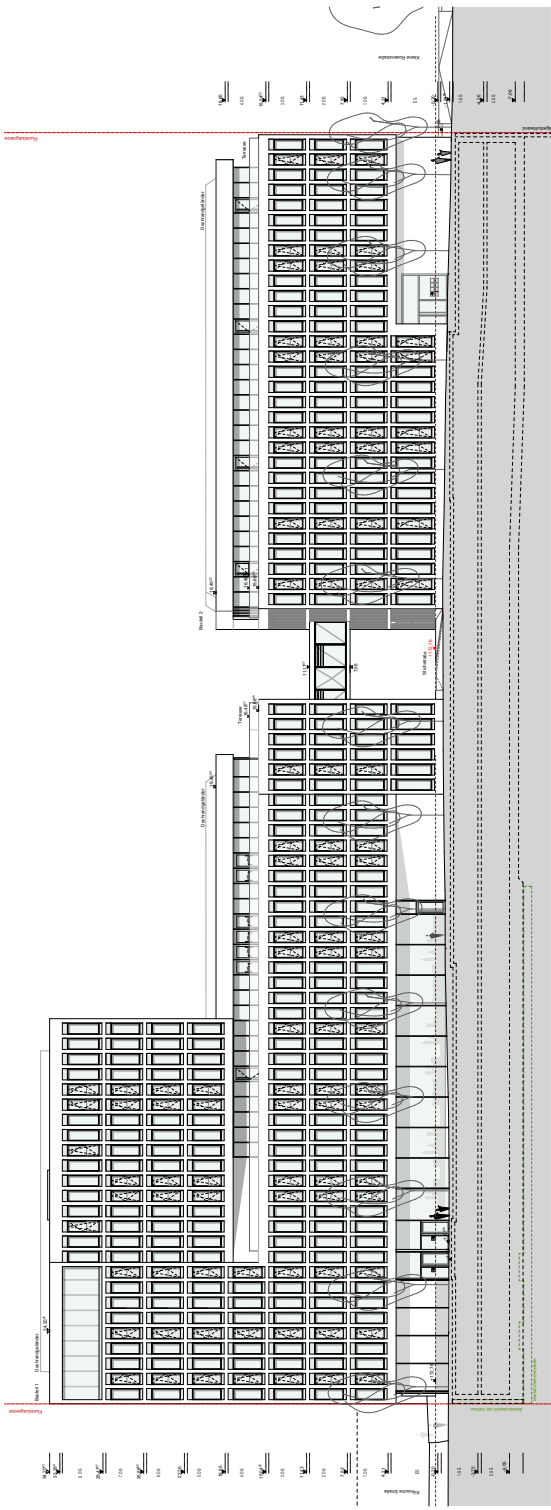
<b>Kasseler Sparkasse</b> Neubau, S-Finanz-Campus Königsche Str. 8, Spoinstr. 5	
Bauherr:	Kasseler Sparkasse Wolfschucht 9 34117 Kassel
Architekt:	ATELIER 30 Architekten GmbH Bäckerstraße 1 34123 Kassel
Projektmanagement:	Drees & Sommer Schmidstraße 51 60326 Frankfurt a.M.
Formgebung:	
Planinhalt:	Ansicht Nord
Datensatz:	
Referenzplan:	
PK-Code	Maßstab: 1:400 Blattgröße: A3 Datum: 28.09.20 gez.: PK

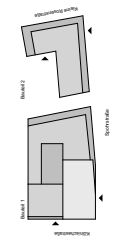



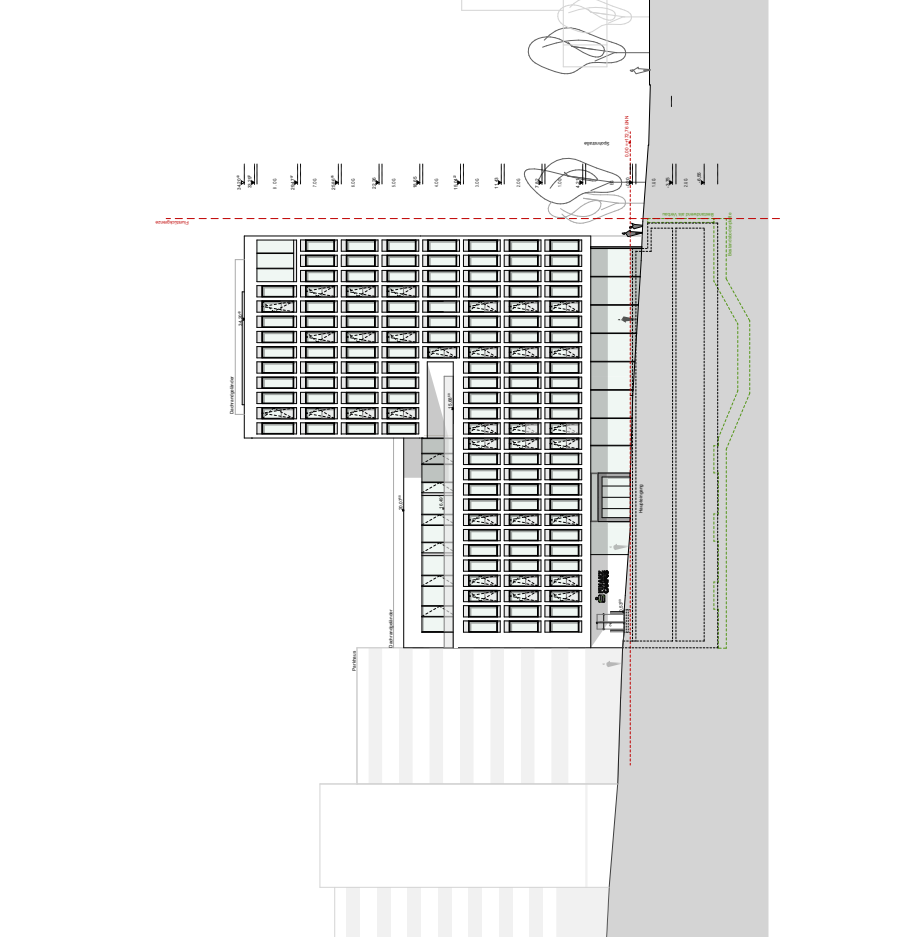


<b>Kasseler Sparkasse</b> Neubau, S-Finanz-Campus Kölische Str. 8, Sohnstr. 5	
Bauherr:	Kasseler Sparkasse Wolfschucht 9 34117 Kassel
Architekt:	ATELIER 30 Architekten GmbH Bäckerstraße 1 34123 Kassel
Projektmanagement:	Drees & Sommer Schmidtstraße 51 60326 Frankfurt a.M.
Projektphase:	
Planinhalt:	Ansicht Nord
Datierung:	
Referenzplan:	
PK-Code:	Maßstab: 1:100 Blattgröße: A3 Datum: 28.09.20 gez.: PK

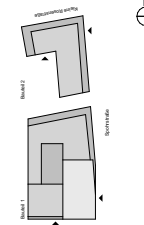
<p><b>Kasseler Sparkasse</b>          Neubau, S-Finanz-Campus          Kölnische Str. 8, Spoinstr. 5</p>
<p>Bauherr:          Kasseler Sparkasse          Wolfsschucht 9          34117 Kassel</p>
<p>Architekt:          ATELIER 30 Architekten GmbH          Bädlergasse 1          34123 Kassel</p>
<p>Projektmanagement:          Drees &amp; Sommer          Schmitzstraße 51          60520 Frankfurt a.M.</p>
<p>Projektname:          Kasseler Sparkasse</p>
<p>Planinhalt:          Ansicht Ost</p>
<p>Datensatz:          Blattgröße: 1:400          Blattgröße: A3</p>
<p>Revisionsplan:          Datum: 28.09.20          PK</p>

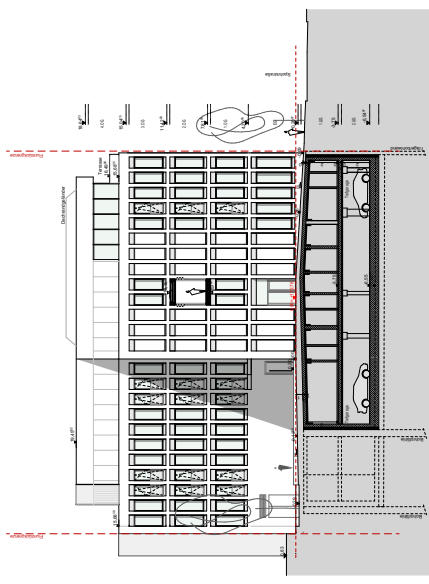


									
<p>Darstellung: </p>									
<p><b>Kasseler Sparkasse</b> Neubau, S-Finanz-Campus Königsche Str. 8, Spoinstr. 5</p>									
Bauherr:	Kasseler Sparkasse Wolfschucht 9 34117 Kassel								
Architekt:	ATELIER 30 Architekten GmbH Bädergasse 1 34123 Kassel								
Projektmanagement:	Drees & Sommer Schmidtstraße 51 60320 Frankfurt a.M.								
Projektname:									
Referenzplan:									
PK-Code	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab:</td> <td>1:400</td> </tr> <tr> <td>Blattgröße:</td> <td>A3</td> </tr> <tr> <td>Datum:</td> <td>28.09.20</td> </tr> <tr> <td>gez.:</td> <td>PK</td> </tr> </table>	Maßstab:	1:400	Blattgröße:	A3	Datum:	28.09.20	gez.:	PK
Maßstab:	1:400								
Blattgröße:	A3								
Datum:	28.09.20								
gez.:	PK								



Ansicht Süd

 <p>Überwachen:</p>	<p><b>Kasseler Sparkasse</b>          Neubau, S-Finanz-Campus          Kölnische Str. 8, Spohnstr. 5</p>	<p>Kasseler Sparkasse          Wolfsschucht 9          34117 Kassel</p>	<p>ATELIER 30 Architekten GmbH          Bädlergasse 1          34123 Kassel</p>	<p>Drees &amp; Sommer          Schindlerstraße 51          Projektmanagement: 60320 Frankfurt a.M.</p>	<p>Fertigplanung:</p>	<p>Ansicht Süd</p>	<p>Planinhalt:</p>	<p>Datensatzname:          Referenzplan:          PK-Code</p>
<p>Maßstab: 1:400          Blattgröße: A3          Datum: 28.09.20          gez.: PK</p>								



<b>Kasseler Sparkasse</b> Neubau, S-Finanz-Campus Kölnische Str. 8, Spohnstr. 5	
Bauherr:	Kasseler Sparkasse Wolfschlucht 9 34117 Kassel
Hochbauleitung:	ATELIER 30 Architekten GmbH Bäckergasse 1 34123 Kassel
Projektmanagement:	Drees & Sommer Schmidtstraße 51 60326 Frankfurt a.M.
Fachplanung:	
Planinhalt:	Ansicht West
Datensatzname:	
Referenzplan:	
PKS-Code	
Maßstab:	1:400
Blattgröße:	A3
Datum:	28.09.20
gez.:	PK

