

STADT KASSEL

**BEBAUUNGSPLAN NR. VII/51 TEILPLÄNE A-C
"UNTERNEUSTADT"**

BEGRÜNDUNG

Juli 1999

MAGISTRAT DER STADT KASSEL

-PLANUNGSAMT-

INHALTSVERZEICHNIS

0 ANLAß DER PLANUNG

1 LAGE UND GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

2 RECHTSVERHÄLTNISSE - PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

- 2.1 Regionaler Raumordnungsplan
- 2.2 Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Zweckverband Raum Kassel
 - 2.2.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK)
 - 2.2.2 Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Teil "Zentren"
 - 2.2.3 Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Teil "Verkehr"
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)
für das Gebiet der Stadt Kassel (6 - Fulda)
- 2.5 Generalverkehrsplan
- 2.6 Bebauungspläne
- 2.7 Fluchtlinienpläne
- 2.8 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan
- 2.9 Satzungen
 - 2.9.1 Innenbereichssatzung nach § 34 Baugesetzbuch
 - 2.9.2 Stellplatzsatzung
 - 2.9.3 Baumschutzsatzung
- 2.10 Gutachten
- 2.11 Sonstige Hinweise
- 2.12 Genehmigung der öffentlichen Erschließung gem. § 125 BauGB
- 2.13 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

3 NUTZUNGSGESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG UND HEUTIGE SITUATION

- 3.1 Nutzungsgeschichtliche Entwicklung
- 3.2 Das Plangebiet und seine Umgebung
- 3.3 Realnutzung
- 3.4 Bestandsanalyse Städtebau und Verkehr
 - 3.4.1 Städtebau
 - 3.4.2 Verkehr
- 3.5 Bestandsanalyse der schutzbezogenen Landschaftspotentiale
 - 3.5.1 Topographie und Boden
 - 3.5.2 Wasserhaushalt
 - 3.5.3 Klima
 - 3.5.4 Biotoppotential und innerstädtische Grünstrukturen
 - 3.5.5 Erholungs- und innerstädtisches Freiraumpotential
 - 3.5.6 Stadtbildprägende Grünstrukturen
 - 3.5.7 Kulturgeschichtlich bedeutsame Bauten und Grünstrukturen
- 3.6 Belastung
 - 3.6.1 Altlasten, Altablagerungen
 - 3.6.2 Immissionen (Luft, Lärm)
- 3.7 Zusammenfassende Bewertung

- 4 PLANUNGSZIELE (STÄDTEBAULICHES LEITKONZEPT)**
 - 4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung
 - 4.2 Städtebauliche und architektonische Ziele
 - 4.3 Ziele von Verkehr und Versorgung
 - 4.4 Grünplanerische Ziele
 - 4.5 Ökologische Ziele
 - 4.6 Stadtwirtschaftliche Ziele
- 5 ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN INHALT / UMSETZUNG DER PLANUNGSZIELE**
 - 5.1 Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ziele
 - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.1.2 Bauweise
 - 5.2 Verkehrliche Belange
 - 5.2.1 Prognose der Verkehrsnachfrage und verkehrliche Auswirkungen der Bebauung
 - 5.2.2 Innere Erschließung
 - 5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr
 - 5.2.4 Fuß- und Radwegeverbindungen
 - 5.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
 - 5.2.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 5.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 5.2.8 Ver- und Entsorgung
 - 5.3 Sonstige Festsetzungen
 - 5.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 5.3.2 Denkmalschutz
 - 5.3.3 Flächen für private Sportanlagen
 - 5.3.4 Private Grünflächen
 - 5.3.5 Wasserhaushalt und Retentionsflächen
 - 5.3.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen
 - 5.4 Grünordnerische und Landschaftsplanerische Maßnahmen (Übernahme aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag)
 - 5.4.1 Darstellung der Eingriffe
 - 5.4.2 Beurteilung der Eingriffe
 - 5.4.3 Minimierung und Kompensation von Eingriffen
 - 5.4.4 Bilanzierung
- 6 ÜBERNAHME DER FACHPLANUNGEN**
 - 6.1 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- 7 GESAMTABWÄGUNG**
- 8 BODENORDNUNG**
- 9 KOSTEN UND FINANZIERUNG**

0 ANLASS DER PLANUNG

Anlaß der Planung ist der Wiederaufbau der ehemaligen Kasseler Unterneustadt, deren Fläche als einziger Bereich des ehemaligen historischen Stadtkerns nach den Zerstörungen des 2. Weltkriegs bis heute unbebaut geblieben ist.

Mit dieser Bebauung nimmt die Stadt Kassel die Chance wahr, das innenstadtnahe Wohnen zu stärken und die städtebaulich desolate Situation des ehemaligen Messeplatzes auf der einen Seite und des Parkplatzes auf der anderen Seite der Leipziger Straße als Eingangssituation für die Innenstadt zu verbessern.

Der Wiederaufbau der Unterneustadt vollzieht sich auf den Grundrissen eines ehemals dicht bebauten Stadtteils, dadurch wird das städtebauliche Erbe wieder visuell erlebbar.

In einem langjährigen Planungs- und Diskussionsprozeß wurde das Konzept der 'Kritischen Rekonstruktion' erarbeitet und in einer städtebaulichen Rahmenplanung konkretisiert, die als Grundlage für den 'Wiederaufbau der Unterneustadt' im November 1995 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Um die Rahmenplanung in ein öffentlich-rechtliches Verfahren umzusetzen, beschloß die Stadtverordnetenversammlung im November 1994 die Aufstellung der Bebauungspläne gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) für das Planungsgebiet, die entsprechend der Systematik der Stadt Kassel mit VII / 51 bezeichnet werden. Die zum Umbau anstehende Leipziger Straße wird als Planinhalt in die Bebauungspläne aufgenommen und damit das Planfeststellungs-/Planfreistellungsverfahren ersetzt.

Mit dem Projekt „Wiederaufbau der Unterneustadt“, wird die kritische Rekonstruktion des 1943 zerstörten Stadtgrundrisses verfolgt. Insgesamt folgt das Projekt dem Leitbild der "nachhaltigen Stadtentwicklung". In seinem integrativen Planungs- und Entwurfsprozeß werden standörtliche, städtebauliche, verkehrliche und ökologische Gesichtspunkte miteinander verknüpft mit dem Ziel, die Eingriffsfolgen für den Naturhaushalt zu minimieren, mit dem Boden sparsam umzugehen und Immissionskonflikte weitgehend zu entschärfen.

1 LAGE UND GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Kassel - Unterneustadt, unmittelbar an der Fulda und in Cityrandlage, in der Gemarkung Kassel, Flur 6 und 20. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt insgesamt ca. 10,1 ha und verteilt seine Flächen wie folgt:

- Teilplan A 2,1 ha,
- Teilplan B 2,8 ha,
- Teilplan C 5,2 ha.

Er wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Fulda,
- im Nordosten durch die Wallstraße (einschließlich Straßenfläche), durch die Grundstücke Waisenhausstraße 2, Leipziger Str. 1 (einschl. Grundstücksfläche), Hafenstraße, Randstraße Unterneustädter Kirchplatz sowie die Grundstücke Leipziger Straße 15 und 17 (einschl. Grundstücksfläche) und 19, 21, 23, 25 und 27 (ausschließlich Grundstücksfläche),
- im Südosten durch die Waisenhausstraße (einschließlich Straßenfläche), durch die Kurze Straße, Kaufunger Straße, Maulbeerplantage (einschl. Straßenfläche) und
- im Südwesten durch die Grünanlage südwestlich des ehemaligen Messeplatzes und südwestlich der alten Zollmauer.

2 RECHTSVERHÄLTNISSE - PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Nordhessen (RROPN, 1) vom 09.03.1995, sachlicher Teilplan 'Siedlung und Landschaft', ist der Uferbereich der Fulda als Gebiet der Landschaftsnutzung und -pflege sowie als Zugang für die zur Erholung geeignete Fläche (Uferweg) und als freizuhaltende Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII/ 51 ist als Siedlungsfläche Bestand dargestellt.

In einer Erörterung des RROPN mit dem Regierungspräsidium Kassel wurde festgestellt, daß die Darstellung "Gemischte Baufläche" im FNP in Verbindung mit dem Konzept 'Wiederaufbau der Unterneustadt' keinen Widerspruch zu der Zielsetzung des RROPN darstellt.

2.2 Kommunale Entwicklungsplanung (KEP) Zweckverband Raum Kassel

2.2.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK)

Der Bereich Unterneustadt/Messeplatz ist Bestandteil des Siedlungsrahmenkonzeptes. Er ist dargestellt als noch auszuweisende Wohnbaufläche bis 2005 mit einer Fläche von 7,5 ha. Der Siedlungsrahmenplan Kassel 2000 hat das Projekt Unterneustadt /Messeplatz mit hoher Priorität (kurz- bis mittelfristig) eingestuft.

2.2.2 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Teil "Zentren"

Im Rahmen der Neubebauung/Planung sieht der KEP-Zentren eine wohnnahe Versorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind demnach im Bebauungsplan auszuschließen, da die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot fußläufig gut erreichbar ist.

2.2.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Teil "Verkehr"

Die Leipziger Straße ist als Hauptstraße klassifiziert. Der Abschnitt zwischen Platz der deutschen Einheit und Fuldabrücke ist als Aufmerksamkeitsbereich dargestellt.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Umsetzung des Projektes 'Wiederaufbau der Unterneustadt' erforderte auf Grund der angestrebten Nutzungen eine Änderung des Flächennutzungsplanes Kassel F-47, der in einem Parallelverfahren in folgenden Bereichen in Gemischte Baufläche geändert worden ist:

Bereich	Ehem. Nutzung lt. FNP	Geänderte Nutzung lt. FNP
ehemaliger Verkehrsschulgarten (Teil A)	Fläche für Gemeinbedarf	Gemischte Baufläche
Parkplatz Mühlengasse, Waisenhausstraße, Leipziger Straße (Teil A)	Parkplatz	Gemischte Baufläche
Grünflächen entlang der Fulda (Teil A, B)	Allgemeines Grün, Verkehrsgrün	Gemischte Baufläche
Messeplatz (Teil B, C)	Sondergebiet	Gemischte Baufläche

Das Regierungspräsidium hat mit Verfügung vom 06.04.98, die am 10.12.1997 beschlossene Änderung Nr. F-42 des Flächennutzungsplanes der Stadt Kassel - jetzt fortgehend als Teil des Flächennutzungsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel - gem. § 6 (1) BauGB vom 08.12.86 genehmigt. Die Be-

kanntgabe der Genehmigung erfolgte am 09.05.98, womit die FNP-Änderung rechtswirksam geworden ist.

In Erörterungen mit dem Zweckverband und dem Regierungspräsidium Kassel wurde festgestellt, daß die im Bebauungsplan festgesetzten MK-Gebiete rund um den zukünftigen Unterneustädter Kirchplatz aus dem Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) entwickelt sind.

2.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) für das Gebiet der Stadt Kassel (6 - Fulda)

Der Landschaftsplan Stadt Kassel 6-Fulda ist im Februar 1994 beschlossen worden. Im Landschaftsplan wird die Bebauung des Messeplatzes und der Waisenhausstraße als Stärkung des innenstadtnahen Wohnens grundsätzlich positiv bewertet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Freiraum- und Erholungsnutzungen sollten berücksichtigt und durch nachfolgende Maßnahmen begrenzt werden:

- Die Bauhöhe ist auf 5-6 Vollgeschosse zu beschränken.
- Der Nutzungsschwerpunkt sollte eindeutig auf dem Wohnen liegen.
- Als begleitende Maßnahmen und teilweisen Ausgleich für verlorengehende Freiräume sind umgebende Quartierstraßen durch Bepflanzung und Umbaumaßnahmen in ihrer Eigenschaft als quartiersöffentliche Freiräume aufzuwerten und die Leipziger Straße in Teilbereichen zu bepflanzen.

2.5 Generalverkehrsplan

Der Generalverkehrsplan (GVP) vom 05.02.1990 sieht für das Planungsgebiet und seine unmittelbare Umgebung keine investiven Maßnahmen vor.

2.6 Bebauungspläne

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs M 1:5000 'Kleinstwohnungen', dessen Aufstellung die Stadtverordnetenversammlung am 12.06.1995 beschlossen hat.

2.7 Fluchtlinienpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VII/51 Teilplan B und C war bisher der „Fluchtlinienplan der Stadt Kassel Nr. Ka 34 für das Ausstellungsgelände in der Unterneustadt zwischen Leipziger Straße, Kurze Straße, Maulbeerplantage und Fulda“ rechtsverbindlich. In einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der rechtsverbindliche Fluchtlinienplan aufgehoben. Die Aufhebung ist am 19.03.1997 in Kraft getreten.

2.8 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan

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

2.9 Satzungen

2.9.1 Innenbereichssatzung nach § 34 Baugesetzbuch

Die Grundstücksflächen des Hauses der Jugend und des Verkehrsschulgartens (Teilplan A) liegen innerhalb der Satzung der Stadt Kassel nach § 34 (2) Bundesbaugesetz vom 18.04.1978 (Innenbereichssatzung).

2.9.2 Stellplatzsatzung

Für das Planungsgebiet ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Gebiet der Stadt Kassel“ in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.9.3 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Planungsgebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Geschützt sind nach derzeitigem Stand Bäume ab 80 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Erdboden. Ihre Beseitigung, Veränderungen der Krone sowie Versiegelungen und Eingriffe im Wurzelbereich bedürfen der Genehmigung durch das Umwelt- und Gartenamt.

2.10 Gutachten

Zur Vorbereitung der Bebauung liegen u. a. folgende grundsätzliche Gutachten vor:

- Baugrunduntersuchung, G. Kratzenberg, Kassel, 1991;
- Orientierende Untersuchung zum Messeplatz/Verkehrsschulgarten und Folgeuntersuchung, Schlegel & Spiekermann, Düsseldorf, 1991;
- Archäologisch-bauhistorisches Kataster, Teil 1-4, Freies Institut für Bauforschung, Marburg, 1991;
- Neubau Messeplatz, hydraulisches Gutachten, Björnson Beratende Ingenieure, Koblenz, 1990;
- Klimagutachten Messeplatz-Kassel, Büro Taraxacum/ GhK-AG-Luft, Kassel, 1993;
- Verkehrstechnische Beurteilung der Leipziger Straße, Vertec GmbH, Koblenz, 1993;
- Rahmenplan - Wege zur Unterneustadt, So baut man Stadt -, Planungsamt Stadt Kassel, 1994,
- Heizenergieverbrauchs- und Emissionsvergleich, GUT, Kassel, 1996;
- Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, TÜV Anlagen- u. Umwelttechnik GmbH, 1998;
- Gefährdungsabschätzung zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bereich Kassel-Unterneustadt, Spiekermann & Co, Düsseldorf, 1997;
- Gefährdungsabschätzung zu Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Bereich Kassel-Unterneustadt, Spiekermann GmbH & Co., Düsseldorf, 1997;
- Wiedergründung Unterneustadt, vorlaufende Sanierungsuntersuchungen und -maßnahmen auf dem Gelände der Unterneustadt in Kassel, Harres Pickel Consult, Fulda, 1998.

2.11 Sonstige Hinweise

Der Geltungsbereich liegt in weiten Teilen im Bereich des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Fulda. Für Einzelbauvorhaben während der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 33 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde gem. § 71 Hess. Wassergesetz (HWG) einzuholen.

2.12 Genehmigung der öffentlichen Erschließung gem. § 125 BauGB

Aufgrund des kurzfristigen Realisierungszeitraumes des Projektes ist für die Herstellung der Erschließungsanlagen eine dem Bebauungsplan vorgezogene Genehmigung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB eingeholt worden, so daß mit dem Bau der Erschließungsanlagen bereits im August 1997 begonnen werden konnte. Die Genehmigung der öffentlichen Erschließung einschließlich Eingriff und Kompensation wurde durch das Regierungspräsidium am 26.03.1996 für das gesamte Planungsgebiet „Wiederaufbau der Unterneustadt“ erteilt. Die Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel wird im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne durch die Gemeinde aufgehoben. Die Aufhebung der Genehmigung wird wegen Änderungen, die sich mit Fortschreiten des Planungsprozesses ergeben haben notwendig, so daß die gesamte Erschließungsplanung sowie ihre Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Bestandteil des Bebauungsplans VII/51 ist.

2.13 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand in Form einer öffentlichen Veranstaltung am 23.04.1996 um 19.30 Uhr im Vereinsheim des Sportvereins CSC 03, Jahnstraße 11, statt. Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand in der Zeit vom 22.04.1996 bis zum 06.05.1996 für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, im Planungsamt der Stadt Kassel die Planung einzusehen, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

In der Bürgerkritik wurde bzgl. des autofreien Quartiers zu Bedenken gegeben, daß die geplante Größe des Quartiers unzureichend ist. Für ein erlebbares autofreies Quartier mit seinen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten sollte eine Größe von 200 Wohneinheiten erreicht werden. Das Gebiet sollte die Blöcke 8 (z.T.), 9 (z.T.), 11 (z.T.), 14, 15, 16 (z.T.), 18 und 19 umfassen und mit einer Umgrenzungssignatur festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan sollte eine ausreichende Sicherung des Quartiers über planungsrechtliche Festsetzungen liefern. Die festgesetzte Parzellenbreite soll im autofreien Quartier ersatzlos entfallen.

Es wurde gefordert, daß die Belange: Aufhebung der Stellplatzpflicht bzw. ein Verbot zur Herstellung von Stellplatzanlagen mit Ausnahme der Car-sharing- und Besucherstellplätze, Zulässigkeit von Radverkehr und von Gebäudedurchfahrten gewährleistet werden. Die Straßen im autofreien Quartier sollten als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehrsfläche / autofreier Bereich“ ausgewiesen werden. Die Sternstraße sollte im Bereich des Parks ausschließlich als Fuß- und Radweg mit reduziertem Straßenquerschnitt ausgebaut werden.

Für die Festsetzung der Stellplätze im autofreien Quartier werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- Die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Motorräder darf 0,1 Stellplätze pro WE nicht überschreiten. Mindestens 10 % dieser Stellplätze sind mit einem Nutzungsrecht für Car-sharing-Fahrzeuge zu belegen.
- Je WE sind mindestens 2 ebenerdig erreichbare, überdachte und einzeln oder gemeinschaftlich verschließbare Fahrradabstellplätze herzustellen. Die Abstellplätze sind so zu bemessen, daß je WE zusätzlich ein Fahrradanhänger abgestellt werden kann.
- Die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Motorräder ist innerhalb der dargestellten Flächen für Stellplätze zulässig, ansonsten ist sie unzulässig.
- Mit dem Bau behindertengerechter Wohnungen sollte vorgesehen werden, daß ausnahmsweise einzelne Stellplätze und Garagen mit einem ausschließlichen Nutzungsrecht für körperbehinderte Personen zugelassen werden, sofern dadurch keine Beeinträchtigung des autofreien Gebietes entsteht.
- Zwischen dem Fußweg zwischen Block 17 und 18 und Block 18 ist eine „Fläche für Stellplätze“ festzusetzen.
- Im autofreien Quartier werden für Car-sharing je 15 Wohneinheiten ein Stellplatz gefordert.

Gegen den geplanten Brückenbau im Teilplan A wurde Einspruch erhoben, da diese Festsetzung im Widerspruch zur Vereinsnutzung (Vereinshaus, Bootsslipanlage) steht.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Block 19 stieß auf Unverständnis, wegen der Durchschneidung der privaten Zone sollte dieses ersatzlos entfallen.

Es wird gefordert, daß der Block 15 auch zur Christophstraße mit einer Baulinie und einer mindestens 3-geschossigen Bebauung geschlossen wird.

Die Platzgestaltung an der neuen Fuldabrücke wird kritisiert, die geplante Brückenrampe wird für zu lang angesehen, der Block 15 sollte die historische Blockkante aufnehmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Waisenhausgrundstück ist anstatt der festgesetzten Baulinie und „offener Bauweise“ mit Baulinien entlang der Straßen und einer „geschlossenen Bauweise“ festzusetzen.

Es wird angeregt, auf die Festsetzung „Mindestgrundstücksbreiten, Reihenhäuser und Dachformen“ zu verzichten.

Das Bebauungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken überarbeitet.

Die Ausdehnung des autoarmen Quartiers ist durch die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum vorgenommen worden. Auf Grund der Nachfrage mußte das Quartier auf die Blöcke 16 (z.T.) und 18 beschränkt werden. Eine Umgrenzungssignatur ist im Bebauungsplan nicht notwendig, die vorgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan sichern die Nutzung „autoarmes Quartier“ ausreichend.

Auf die festgesetzte Parzellenbreite wird im Bebauungsplan verzichtet, um die Grundstücke bedarfsgerecht anbieten zu können.

Für das autoarme Quartier ist auf Basis von Erfahrungswerten ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 10 Wohneinheiten festgesetzt worden. Die Herstellung der notwendigen Stellplätze ist ausschließlich auf der festgesetzten Fläche zwischen Block 17 und 18 zulässig.

Die Straße im autoarmen Quartier (Teilstück Christophstraße) ist als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Autoarmer Bereich“ festgesetzt, zulässig sind in diesem Bereich Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, Taxen und nicht motorisierter Individualverkehr. Die Sternstraße muß für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge passierbar sein. Ein reduzierter Straßenquerschnitt und ausschließlich Fuß- und Radweg ist nicht möglich. Der Kraftfahrzeugverkehr mit Ausnahme der Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge wird durch Poller ausgeschlossen.

Von der geplanten Brücke im Teilplan A wird im weiteren Verfahren abgesehen.

Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird durch einen öffentlichen Erschließungsweg ersetzt, er dient zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung des Blockes 19.

Im Block 15 ist gegenüber von Block 14 eine Baugrenze und max. 2 Geschosse für den Blockinnenbereich von Block 15 vorgesehen. Dies ist unverzichtbar für die klimatischen Verhältnisse im Blockinnenbereich sowie für eine adäquate Besonnung und Belichtung der Blöcke und damit für eine Sicherung der Wohnqualität.

Die Platzgestaltung an der neuen Fuldabrücke ist unter Berücksichtigung sämtlicher zu berücksichtigenden Belange entstanden. Hierunter fallen Städtebau, Denkmalschutzanforderungen, Erhalt von bestehenden Bäumen, Berücksichtigung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Spielräume für die Blockkanten sind durch die Festsetzung ausgeschöpft.

Der Block 16 wird über „geschlossene Bebauung“ und „Baulinie“ festgesetzt, um auch in diesem Block klare Raumkanten zu erhalten.

Um ein breites architektonisches Spektrum gewährleisten zu können wird auf Festsetzungen wie Mindestgrundstücksbreiten, Reihenhäuser und Dachformen verzichtet.

3 NUTZUNGSGESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG UND HEUTIGE SITUATION

3.1 Nutzungsgeschichtliche Entwicklung

Das Plangebiet gehört zum Kern der ältesten Neustadt Kassels am östlichen Fuldaufer. Die Bebauungsstruktur unterlag bis zur vollständigen Kriegszerstörung 1943 einem kontinuierlichen städtebaulichen Wandel als Ausdruck gesellschaftlicher Entwicklungen. Die ursprünglich selbständige dörfliche Siedlung aus Fachwerkhäusern wurde 1378 mit der Altstadt und der sog. Freiheit zur Fürstenstadt Kassel vereint. Innerhalb der Stadtmauern entwickelte sich eine stärkere bauliche Verdichtung. Im 16. Jahrhundert kam es zum Ersatz der mittelalterlichen Stadtmauer aus Stein durch einen Erdwall mit Fußmauer und vorgelagertem Graben und später zum Ausbau der Bastionen. Das Umfeld der Unterneustadt ist im 17. und 18. Jahrhundert durch eine zunehmend kleinteilige Nutzung (Friedhof, private Gärten, Lagerhäuser und -plätze, Mühlen, verdichtete Wegenetze) geprägt worden. Im späten 18. Jahrhundert kam es zur Schleifung der Befestigungsmauern und der Errichtung der Zollmauer, die im südwestlichen Teil des Plangebietes in Teilen erhalten ist. Nach der Beseitigung der Stadtbefestigungsanlagen im 18. und 19. Jahrhundert wurden diese Flächen zum größten Teil bebaut. Als nach 1834 die

Zollmauer bedeutungslos wurde, weitete sich die Siedlung langsam über den Bereich der mittelalterlichen Unterneustadt aus.

Die historischen Nutzungen bis 1943¹ sind durch eine kleinparzellige Bebauungsstruktur mit überwiegend Wohnnutzung gekennzeichnet gewesen. Geschäfte (Handel/Läden) konzentrierten sich auf die Wohnblockränder längs der Mühlengasse und am Holzmarkt. Gewerbe- und Handwerksbetriebe waren verstärkt im südwestlichen Teil angesiedelt. Als wichtigste Verkehrsachse zwischen Bettenhausen und Innenstadt dient die Leipziger Straße dem Straßen- und Automobilverkehr zum Zeitpunkt der Zerstörung wie auch heute noch. Öffentliche Gebäude und Einrichtungen existierten in Form des Kastells, der Unterneustädter Kirche und des reformierten Waisenhauses.

3.2 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kassel-Unterneustadt. Die Fulda trennt es vom Innenstadtbereich. Am gegenüberliegenden Altstadtufer befinden sich mit Rondell, Renthof mit Brückerkirche und der Schlagd einige der wenigen erhaltenen Baudenkmäler Kassels. Die Zufahrt bzw. der Zugang zum unmittelbar benachbarten Altstadtkern und der heutigen City ist über die Fuldabrücke sowie über die weiter südwestlich liegende Drahtbrücke möglich, von der aus auch der Naherholungsraum Karlsaue unmittelbar erreichbar ist.

Das Plangebiet wird durch die Leipziger Straße, einer 6-spurigen Haupteinfahrstraße mit einer Verkehrsbelastung von 45.000 Kraftfahrzeuge pro Tag und einer ÖPNV-Spur, durchschnitten.

Der nordöstliche Bereich (Teilplan A) umfaßt

- das ehemalige Kastell mit Bastion und Umfassungsmauern auf denen nach dem Krieg das Willi-Seidel-Haus (Haus der Jugend) entstanden ist;
- einen mit Hecken gefaßten öffentlichen Parkplatz neben dem Haus der Jugend;
- den mit Hecken eingefassten und mit Großbäumen überstellten Verkehrsschulgarten;
- den Uferbereich der Fulda mit den Relikten der Unterneustädter Mühle, der Anlage des Wassersportvereines Alt-Kassel mit Clubhaus, Bootsstegen und –slipanlage.

Den Rand des Gebietes nach Nordosten bildet die denkmalgeschützte Zollmauer entlang der Wallstraße. Dahinter liegen, inmitten einer parkartigen Grünanlage mit z.T. altem Baumbestand, Wohnbauten der 70er Jahre mit 4 -5 Geschossen. An der Nordecke des Gebietes endet die Mauer, das Plangebiet besitzt dadurch direkte Verbindung mit dem grünen Fuldaufer, das ohne Unterbrechungen den Fluß bis in die offene Landschaft begleitet. Hier liegt ein Uferpark mit einem öffentlichen Spielplatz. An der Fulda entlang verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung von der Karlsaue, Kassel Stadtmitte nach Niestetal.

Im Südosten wird das Gebiet von der Waisenhausstraße begrenzt. Die straßenbegleitende geschlossene Bebauung an der Südwestseite ist 3-4 geschossig mit überwiegender Wohnnutzung und einzelnen Läden im Erdgeschoß, sie stammt aus der ersten Phase des Nachkriegs-Wiederaufbaus. Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal dieser Bebauung sind die großzügigen, laubengangartigen Balkone zur Straße.

Das südöstliche Gebiet (Teilplan B und C) stellt mit Ausnahme des denkmalgeschützten Pavillons und der dazugehörigen Treppenanlage an der Leipziger Straße einen unbebauten Schotterplatz dar, den sogenannten „Messeplatz“. Er wird als Park-and-go-Parkplatz von bis zu 600 Pendlern täglich sowie durch Großveranstaltungen wie Zissel, Messe und Kirmes genutzt. Am Pavillon befinden sich die Beuys-Bäume, ein Flächenkunstwerk der documenta 7.

Nordöstlich der Leipziger Straße befindet sich eine 3-4 geschossige, gemischt genutzte Bebauung. In der Erdgeschoßzone befinden sich Läden mit darüberliegender Wohnnutzung an die sich eine Waschanlage mit ihren Nutzungen anschließt. Den Rand des Gebietes bildet die nördliche Hälfte des ehemaligen Unterneustädter Kirchplatzes, der durch die Fassaden der Justizvollzugsanstalt und der Unterneustädter Schule noch ablesbar ist. Die Platzhälfte selbst wird durch eine Tankstelle genutzt. Die hetero-

¹ vgl. Nutzungskarte von 1943 im Rahmenplan, Wege zur Unterneustadt - So baut man Stadt -, Kassel, 1994

gene Freiflächennutzung auf der südöstlichen Seite des Kirchplatzes an der Einmündung Sommerweg bildet eine städtebaulich offene Randausbildung. Hafenstraße und Sommerweg erschließen das nach Nordosten anschließende Stadtquartier. Es hat den funktionalen und städtebaulichen Charakter einer Gemengelage, mit höherem Wohnanteil an der Hafenstraße und höherem Gewerbeanteil am Sommerweg.

Im Nordwesten wird der Bereich vom Flußlauf der Fulda begrenzt. Das Ufer wird von einem 30 bis 50 Meter breiten, in den 50er Jahren angelegten, Grünstreifen mit Baumbestand begleitet. Die Grünfläche geht die Leipziger Straße folgend in einen Grünstreifen über, der einen Sichtschutz zum Messeplatz bietet, nach Südwesten geht er in eine parkartige Grünanlage über, in ihr liegt die denkmalgeschützte Zollmauer. Die grüne Uferzone setzt sich, nur punktuell durch Einzelbebauung unterbrochen, nach Südwesten bis in die Fuldaaue fort.

Im Südosten wird das Planungsgebiet von den Straßen Kurze Straße, Kaufunger Straße und Maulbeerplantage begrenzt. Von der Maulbeerplantage wird der Messeplatz über zwei Zufahrten erschlossen. An der gegenüberliegenden Straßenseite erschreckt sich das Gymnasium des Landkreises Kassel, die Herderschule. Mit ihrer offenen 2-3 geschossigen, pavillonartigen Struktur bildet es die räumliche Begrenzung des Messeplatzes. Über den weiteren Verlauf der Maulbeerplantage ist das Blücherviertel zu erreichen, eine 3-geschossigen Zeilenbebauung.

3.3 Realnutzung

	Teilplan A		Teilplan B		Teilplan C		Geltungsbereich gesamt	
	ha	v.H.	ha	v.H.	ha	v.H.	ha	v.H.
Fläche für Gemeinbedarf (Verkehrsschulgarten)	0,6	29 %	-	-	-	-	0,6	6 %
Fläche für Gemeinbedarf (Jugendheim)	0,2	9 %	-	-	-	-	0,2	2 %
Grünflächen	0,6	29 %	0,9	32 %	1,3	25 %	2,8	28 %
Parkplatz	0,5	24 %	-	-	-	-	0,5	5 %
Bauflächen (MI)	0,2	9 %	-	-	0,3	6 %	0,5	5 %
Sondergebiet Ausstellungsgelände (öff.)	-	-	1,3	47 %	2,7	52 %	4,0	39 %
Verkehrsfläche (öff.)	-	-	0,6	21 %	0,9	17 %	1,5	15 %
Gesamtfläche ca.	2,1	100 %	2,8	100 %	5,2	100 %	10,1	100 %

3.4 Bestandsanalyse Städtebau und Verkehr

3.4.1 Städtebau

Die Unterneustadt ist derzeit ein eingeschränkt funktionsfähiger Stadtteil, bestehend aus zwei vorhandenen separaten Teilbereichen (Hafenviertel und Blücherviertel), die keinerlei Verbindung zu einander entwickelt haben. Die beiden vorhandenen Teilbereiche weisen keinerlei Versorgungsstruktur auf. Im Zentrum des Stadtteils befindet sich eine ca. 4,0 ha große Schotter- bzw. Asphaltfläche (sog. Messeplatz). Diese Fläche und insbesondere auch die Leipziger Straße führen zu einer Trennung des Stadtteils.

Der Stadtteil Unterneustadt wendet sich städtebaulich von der Fulda ab. Ein baulicher Bezug zum Fluß existiert nur am Haus der Jugend.

Das gesamte Planungsgebiet ist vom Kraftfahrzeug stark geprägt. Neben der Leipziger Straße dominieren Nutzungen, die dem Kraftfahrzeug dienen: Tankstelle, Werkstätte, Waschstraße, Großparkplätze und Verkehrsschulgarten.

Die vorhandenen Grünstrukturen schirmen den Messeplatz optisch von der Stadt ab. Die Grünstreifen entlang der Fulda und der Leipziger Straße werden auf Grund der Lärm- und Luftbelastung durch das hohe Verkehrsaufkommen der Leipziger Straße nur als Durchgangsrün genutzt. Des weiteren tragen große Verunreinigungen durch Unrat dazu bei, daß die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt wird. Der nordöstliche Teilbereich des Planungsgebietes (Teilplan A) ist durch den Großbaumbestand der Waisenhausstraße, des Verkehrsschulgarten und der Mühlengasse prägnanter, jedoch in weiten Teilen für die Öffentlichkeit unzugänglich.

3.4.2 Verkehr

Erschließung

Die Leipziger Straße (L 3237) ist als West-Ost-Straßenverbindung von gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung. Sie verbindet die beiden Knotenpunkte Altmarkt (signalgesteuerte Kreuzung) und Platz der Deutschen Einheit (großer Kreisverkehr). Diese 6-spurige Straße stellt aufgrund ihres breiten Fahrbahnquerschnitts von 26,00 m und ihres hohen Verkehrsaufkommens eine wesentliche Barriere für Fußgänger und Radfahrer dar. Eine ampelgesicherte Überquerungsmöglichkeit besteht an der ÖPNV-Haltestelle "Unterneustädter Kirchplatz", hier kreuzt auch die Radwegeverbindung Sandershausen - Alter Hafen - Waldauer Wiesen.

Straßenbahnen und Busse nutzen einen in der Straßenmitte gelegenen, ausschließlich dem ÖPNV vorbehaltenen Streifen. Außer einer Lichtsignalanlage an der Kurzen Straße sind sämtliche sonstige nachgeordnete Straßen ohne Lichtsignalanlage im Rechts-Rechts-System an die Leipziger Straße angeschlossen. Eine besondere Bedeutung haben die signalgesteuerten Fußgängerfurten in Verbindung mit der Haltestelle Unterneustädter Kirchplatz. Ein Linkseinbiegen aus den nördlichen Nebenstraßen auf die Leipziger Straße ist im bestehenden System nicht möglich.

Auf der Leipziger Straße verkehren folgende ÖPNV-Linien: 4, 8 (Straba); 18, 19, 30, 32, 36, 37, 38, 39 (Bus). Die Haltestelle Unterneustädter Kirchplatz liegt an zentraler Stelle im Planungsgebiet (Teilplan C).

Heutige Verkehrsbelastung

Die Querschnittbelastung der Leipziger Straße beträgt rund 45000 Kfz/24 h (Zählung 11.05.1993).² Über den gesamten Tag sind die Richtungsbelastungen der Leipziger Straße annähernd symmetrisch. Am Morgen jedoch herrscht eine Flutrichtung zur Innenstadt hin. Die Spitzenstunde liegt zwischen 7.00 und 8.00 Uhr und ist stark ausgeprägt (2.260 Kfz/Std.). Stadtauswärts liegt die Spitzenstunde zwischen 15.45 Uhr und 16.45 Uhr (ca. 2.100 Kfz/h.)

Während der Morgenspitze ist das Bild der Knotenströme vom Fluten des Verkehrs stadteinwärts geprägt. Ca. 2.250 Verkehre verlassen den großen Kreisel in Richtung Leipziger Straße. An den Nebenstrecken ist der hohe Zufluß der Kurzen Straße bemerkenswert. Vermutlich handelt es sich um den Einfluß des Schulbeginnes der Herderschule kurz vor 8.00 Uhr. Die Staulängen werden unmittelbar durch den Zu- und Abfluß an den Knotenpunkten bestimmt.

3.5 Bestandsanalyse der schutzbezogenen Landschaftspotentiale

3.5.1 Topographie und Boden

Das Plangebiet liegt auf den Kies- und Schotterterrassen der Fulda, die von Auenboden überlagert sind, der durch Stauwassereinfluß pseudovergleyt sein kann. Der Baugrund des Plangebietes besteht größtenteils nicht aus gewachsenem Boden, sondern ist durch die historische Bebauung (Häuser, Festungswerke), deren Einebnung und die Auffüllungen mit Trümmerschutt in unterschiedlicher Höhe (0,5 - 3,5 m) stark anthropogen verändert. Dadurch sind die natürlichen Bodentypen zerstört oder grundlegend ver-

² Vertec GmbH, Verkehrstechnische Beurteilung der Leipziger Straße, Koblenz, 1993, S. 5 ff

ändert worden; dementsprechend gelten das biotische (Bodenfruchtbarkeit, Stoffabbau, -produktion) und das abiotische (Filter-, Puffer- und Speicherfunktion) Bodenpotential als beeinträchtigt. Die geringe Mächtigkeit der Bodendeckschicht über dem Trümmerschutt führt zu einer eingeschränkten Standfestigkeit des Großgrünes, was durch häufigen Windbruch belegt wird.

Das Höhenniveau der überbaubaren Flächen des Planungsgebietes liegt zwischen 138,0 und 139,0 m ü. NN. Die Anschlußhöhen zur Leipziger Straße steigen mit Verlauf der Rampe „Fuldabrücke“ von 139,0 m ü. NN am Unterneustädter Kirchplatz bis auf 143,0 m ü. NN am Block 7/Haus der Jugend an. Sondierungsuntersuchungen haben gezeigt, daß der Boden großer Teile des Gebietes gemäß den Richtwerten des Erlasses „Entsorgung von belasteten Böden“ als belastet und in Teilbereichen als verunreinigt einzustufen ist. Im Bereich des befestigten Parkplatzes im Teilplan A überschreiten die gemessenen Bodenbelastungen die Toleranzwerte für Kinderspiel gemäß „Eichmann-Kloke-Liste“.

Die Sanierung erfolgt entsprechend den Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium, wonach belastete Böden in den privaten Baufeldern dem Baufortschritt folgend untersucht und gegebenenfalls ausgetauscht werden. So daß nach Abschluß der Baumaßnahmen von einem sanierten Baugebiet ausgegangen werden kann.

Nachteilig für Bodenleben und Grundwasser wirken die großen versiegelten Flächen des Planungsgebietes (Parkplatz, Verkehrsschulgarten, Leipziger Straße, Erschließung des Messeplatzes).

Positiv zu bewerten sind die baumbestandenen und heckenumsäumten Grünflächen im Teilplan A entlang der Fulda, der baumreiche Grünstreifen an der Leipziger Straße und markante Einzelbäume.

3.5.2 Wasserhaushalt

Das Stadtquartier Unterneustadt wird durch das Hochwasserregime der Fulda sowie das Abfluß- und Versickerungsverhalten des Niederschlagswassers beeinflusst. Während der Normalwasserspiegel der Fulda bei ca. 136 m über NN liegt, werden bei Extremhochwasserständen (HQ₁₀₀) 139,20 m über NN registriert.

Durch die Anlage der Flutmulde wurde die Überschwemmungsgefahr auch für das Plangebiet stark verringert, so blieb die Unterneustadt, die in weiten Teilen im förmlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda liegt, von den letzten großen Überschwemmungen im Frühjahr 1995 verschont.

Die teil- und unbefestigten Flächen im Planungsgebiet sichern die bodengebundene Aufnahme und Weiterleitung des Niederschlagswassers. Diese im städtischen Raum grundsätzlich stark reduzierten Vorgänge führen zu verzögerter Entwässerung in die Vorflut (passiver Hochwasserschutz) und letztlich zu Grundwasseranreicherung bzw. -neubildung. Die porenreichen Schotterflächen des als Parkplatz genutzten Messeplatzes stellen hierdurch auch eine Verschmutzungsgefahr für Grundwasser und Boden dar.

Eine Schwermetallverschmutzung (Blei, Zink) des Grundwassers wird durch zwei Grundwassermeßstellen (B41 und B 46; Lage in Block 17 und 18) belegt. Mit verantwortlich sind hierfür versickerndes Motoröl, Ruß, Reifen- und Bremsabrieb der parkenden Fahrzeuge.

Der größte Teil der versiegelten Flächen (Leipziger Straße, Erschließungsring Messeplatz, Parkplatz, Waisenhausstraße u.a.) wird direkt oder indirekt über die Fulda entwässert. Dadurch erhöht sich zum einen der Hochwasserscheitel bei Starkregen, zum anderen gelangt ungefiltertes Oberflächenwasser in die Fulda.

3.5.3 Klima

Das Gebiet der Unterneustadt wird von zwei Hauptdurchlüftungsbahnen (Fuldalauf und Flutmulde) umströmt, die von stadtklimatischer Bedeutung sind. Bei austauscharmen Strahlungswetterlagen treten diese in Verbindung mit querenden Frischluftbahnen. Diese vom Lossetal her strömenden Winde führen zum Abtransport bzw. zur Vermischung der belasteten Luft aus dem Bereich Bettenhausen.³

³ Taraxacum/GhK-AG-Luft, Klimagutachten Messeplatz-Kassel, Kassel, 1996

Für das Planungsgebiet Unterneustadt hat die Fulda prägenden Einfluß. Hier zeigt sich das typische Niederungsklima mit Parametern wie geringe Tages- und Jahrestemperaturamplitude, höhere Luftfeuchte, höhere Schwüle, häufigere Nebelbildung und verstärkte Luftzirkulation.

Die vegetationsreichen Flächen des Planungsgebietes, insbesondere der Uferpark und die parkartigen Randbereiche des Messeplatzes, führen in Verbindung mit den unversiegelten Flächen zu ausgeglichenen Verhältnissen bzgl. Temperatur, Luftfeuchte und Strahlungsintensität. Der Großbaumbestand wirkt auf das lokale, bodennahe Klima temperaturmindernd durch Transpirationssäule sowie Schattenwirkung und trägt zur Sauerstoffproduktion und CO₂-Reduktion sowie zur Erhöhung der relativen Luftfeuchte und zur Staubfiltration bei.

Die großen versiegelten Flächen (Messeplatz und Parkplatz) wirken als "Wärmeinseln", sie werden durch ihre vegetationsreiche Umgebung in ihren negativen klimatischen Wirkungen gemildert.

Lufthygienisch von erheblicher Bedeutung ist das Verkehrsaufkommen der Leipziger Straße (DTV über 45.000 Kfz-Einheiten). Häufiger Rückstau in Zeiten der Spitzenbelastung und die erhöhte Dämmung der Leipziger Straße in Hauptwindrichtung haben eine erhebliche Immissionsbelastung der vorwiegend nördlich angrenzenden Flächen (Mühlengasse, Parkplatz, Waisenhausstraße) zur Folge.

3.5.4 Biotoppotential und innerstädtische Grünstrukturen

Der gesamte Planungsraum besitzt als Lebensraum für Flora und Fauna sehr unterschiedliche Formen und Qualitäten.

Als lebensfeindliche Räume im "Biotopsinne" sind alle vorwiegend großflächigen, versiegelten Flächen ohne Vegetation oder nur geringer, einseitiger Ausprägung wie der Messeplatz, die Leipziger Straße und andere Straßenflächen sowie der Parkplatz am Haus der Jugend zu nennen.

Die Baugrundstücke an der Leipziger Straße besitzen einen geringen Flächenanteil an Vegetation und/oder einseitiger Struktur und sind als Räume mit geringer Biotopwertigkeit einzuordnen.

Räume mit mittlerer Biotopwertigkeit in Form von inselartigen, kleinflächigen bzw. monostrukturierten Vegetationsflächen sind der Verkehrsschulgarten, der südliche Randbereich des Messeplatzes, der Kinderspielbereich am Haus der Jugend und das alte Mühlengrundstück.

Der südliche Uferpark und der Randbereich zwischen Leipziger Straße und Messeplatz sind Räume höherer Biotopwertigkeit. Sie bestehen aus parkartigen, größeren und zusammenhängenden Flächen, die durch älteren Baumbestand gekennzeichnet sind. Ihnen fehlt zwar ein gestufter Aufbau, aber ihr Wert liegt vor allem auch in dem Vernetzungsaspekt, der durch den Flächenzusammenhang gekennzeichnet ist.

Ein besonderer Wert kommt dem alterungsfähigen Baumbestand zu, vor allem gekennzeichnet durch Winterlinden und Ahorne. Der innere Baumring um den Messeplatz besteht überwiegend aus Pioniergeholz (Robinien und Pappeln) und besitzt eine geringere Wertigkeit.

3.5.5 Erholungs- und innerstädtisches Freiraumpotential

Das Erholungs- und innerstädtische Freiraumpotential des Planungsgebietes ist trotz Ufernähe insgesamt von geringer Bedeutung.

Die Freiflächen im Teilplan A (Verkehrsschulgarten, Vereinsgrundstück des Wassersportvereines auf dem ehem. Mühlengrundstück) unterliegen bestimmten Nutzungsgruppen und sind mit Ausnahme des Spielplatzes am Haus der Jugend für die Öffentlichkeit unzugänglich. Die Mühlengasse hat einen verbindenden Bezug zwischen dem Geltungsbereich und einer außerhalb des Geltungsbereich befindlichen nördlich angrenzenden uferbegleitenden Parkanlage.

Der Uferpark im Teilplan B bietet in Verbindung mit Karlsau und Buga-Gelände die Möglichkeit zur Nah- und Kurzzeiterholung (Spazierengehen, Radfahren, Joggen, Pause machen, u. ä.). Die Attraktivität dieser öffentlichen Grünanlage liegt in ihrer Hinwendung zum Fluß, sie wird jedoch durch Immissionsbelastungen der Leipziger Straße und durch Ablagerungen von Unrat stark eingeschränkt. Sie

stellt die kürzeste fußläufige Verbindung zwischen Blücherviertel und nördlicher Innenstadt dar und wird dadurch häufig als Durchgangsgrün von Radfahrern und Fußgängern frequentiert.

Die straßenbegleitenden Grünflächen im Bereich C haben aufgrund ihrer ungeschützten Lage zwischen der Leipziger Straße (Lärm- und Luftbelastung) und dem Messeplatz keine Bedeutung für die Naherholung.

Die Grünfläche im Südwesten des Gebietes hat, als Teil eines größeren Grünsystems und durch ihre Verbindung mit dem Ufergrünzug der Fulda, mittlere Aufenthalts- und Freiraumqualitäten.

Die nächsten öffentlich nutzbaren, weiträumigen Erholungsflächen liegen ca. 1,6 km vom Planungsgebiet entfernt in Form der Fuldaaue im Süden der Stadt.

3.5.6 Stadtbildprägende Grünstrukturen

Das Erscheinungsbild des Teilbereiches A wirkt von seiten der Leipziger Straße wegen der fehlenden Bebauung und der zahlreichen Großbäume im Bereich des Verkehrsschulgartens, der Mühlengasse und der Waisenhausstraße parkähnlich. Diesem Eindruck widerspricht die große asphaltierte Parkplatzfläche im Vordergrund mit nur kleinen Bäumen, wodurch insgesamt eine uneinheitliche Wirkung entsteht. Eine straßen- und raumbildprägende Wirkung geht von der Lindenreihe an der Waisenhausstraße aus und von einer großen Trauerweide am Ufer direkt neben dem Haus der Jugend, die vom gegenüberliegenden Ufer dominant in Erscheinung tritt.

Der Teilbereich B mit seiner Parkanlage ist Teil eines fuldabegleitenden Grünzuges, der „vermittelnd“ zwischen städtischer Bebauung und Flußlandschaft steht. Er vervollständigt das grüne Ufer der rechten Fuldaseite und verdeckt, von der „Schlagdt“ aus betrachtet, die Sicht auf den Parkplatz. Die im landschaftlichen Stil angelegte, heute fast 50 Jahre alte Anlage besitzt durch ihre markanten Einzelbäume, Baumgruppen und Rasenflächen deutlichen Parkcharakter. Zur Parkplatzseite ist sie abschnittsweise durch Poller oder Gebüsch abgegrenzt. Dem Messeplatz wie auch der Leipziger Straße fehlen gliedernde Grünstrukturen⁴. Dagegen betonen 11 „Beuys Linden“ (Teil des Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen“ von Joseph Beuys, documenta 7), neben dem 50er-Jahre-Pavillion deutlich den kleinen Platz am ehemaligen Holzmarkt und bilden einen Eingangs- bzw. Ausgangsbereich für den Messeplatz.

Wesentliche das Ortsbild prägende Grünstrukturen sind im Randpark zu finden, der sowohl das Straßenbild der Leipziger Straße als auch den Nord- und Ostrand des Messeplatzes prägt: Hier tritt im Südwesten als Übergang zum Uferpark eine größere Baumkulisse in Erscheinung. Das Innere des Messeplatzes ist vegetationslos und ungegliedert.

Darüber hinaus findet eine große Baumgruppe im Bereich der Tankstelle Aufmerksamkeit. Insgesamt stellt die Vegetationsstruktur der Leipziger Straße und der Randkulisse des Messeplatzes ein sehr heterogenes Erscheinungsbild dar.

3.5.7 Kulturgeschichtlich bedeutsame Bauten und Grünstrukturen

Die gesamte Fläche der Unterneustadt ist als Bodendenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Unter dem derzeitigen (aufgefüllten) Bodenniveau des Plangebietes finden sich übereinander liegende historische „Schichten“ aus den verschiedenen Epochen der Stadtgeschichte:

- Reste der mittelalterlichen Wehranlagen (Mauern und Tore),
- Reste der barocken Gräben und Wälle,
- Fundamente und Keller, die die ehemalige Parzellenstruktur sowie teilweise auch die Entwicklung des Stadtgrundrisses vom Mittelalter bis ins 20. Jahrhundert ablesbar machen.

Archäologische Suchschnitte haben ergeben, daß im größten Teil des Planungsgebietes historische Fundamente sowie Keller von Gebäuden z.T. vollständig erhalten sind. In Teilbereichen (Blöcke 5, 6, 16, 17, 18 und 19) konnten keine historischen Fundamente oder Keller gefunden werden. Vermutlich erhalten, aber überdeckt sind auch Teile der historischen Befestigungsanlagen (Teilplan B und C). Von

⁴ Birkigt-Quentin, Landespflegerisches Gutachten zur geplanten Rekonstruktion der Unterneustadt, Kassel, 1994, vgl. S. 14

besonderer Bedeutung ist dabei das mittelalterliche Leipziger Tor, das im Bereich des geplanten Bau-blocks 13 lag (Teilplan C).

Als Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich geschützt:

- die Zollmauer am nordöstlichen Rand des Gebietes;
- die erhaltenen Relikte der ehemaligen Unterneustädter Mühle;
- der Bereich des ehemaligen Kastells mit Bastion, Umfassungsmauer, Kellergewölben und Haus der Jugend;
- 50er-Jahre-Pavillon, inkl. Treppenanlage und „Beuys-Linden“;
- der spätmittelalterliche Brückenkopf der älteren steinernen Fuldaabrücke, in Höhe der ehem. Bettenhäuser Straße;
- die Zollmauer im südwestlichen Teil des Parks;
- die Ufermauer entlang der Fulda.

3.6 Belastung

3.6.1 Altlasten, Altablagerungen

Bei Bodenuntersuchungen wurden, wie unter 3.5.1 dargestellt, im gesamten Geltungsbereich Bereiche höherer Belastung im Auffüllmaterial festgestellt.

Die Gefährdungsabschätzung und das Sanierungskonzept ist in enger Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt erstellt worden. Belastete und z.T. verunreinigte Böden werden durch Bodenaushub beseitigt.

3.6.2 Immissionen (Luft, Lärm)

Das Planungsgebiet liegt im meteorologisch gesehen hoch emissionsbelasteten Kasseler Becken.

Die Lärmbelastung durch die Leipziger Straße liegt im Planungsgebiet in weiten Teilen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohn- und Gemischte Bauflächen⁵.

Morgens in Richtung Altmarkt und nachmittags in Richtung Kreisel entstehen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens z.T. lange Rückstaus, die das Gebiet zusätzlich durch Luft- und Lärmemissionen belasten.

3.7 Zusammenfassende Bewertung

Die großen Vorzüge des Gebietes sind zum einen seine unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt mit ihren stadtzentralen öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie zahlreichen Arbeitsplätzen und die sehr gute ÖPNV-Anbindung, zum anderen die reizvolle Lage nahe der Fulda und die relative Nähe zu den hochwertigen Erholungsflächen Karlsau und BuGa-Gelände.

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes ist heute städtebaulich-räumlich uneinheitlich. Den reizvollen Bereichen am Fuldaufer stehen ungliederte Flächen gegenüber (Messeplatz, Parkplatz), die ein städtebauliches Vakuum darstellen.

Auch die Situation an der Leipziger Straße ist weder räumlich noch gestalterisch befriedigend; vor dem historisch wichtigsten Stadteingang, der Fuldaabrücke, befindet sich eine unklare, unfertig wirkende städtebauliche Struktur, die auf den gesamten Kasseler Osten und die Innenstadt negativ ausstrahlt. Durch die vorgesehene Wiederbebauung des Geländes mit der Wiederherstellung des Holzmarktes wird städtebaulich erheblich aufgewertet.

Der Parkplatz ist als hoch- bis vollversiegelte Fläche ökologisch negativ zu bewerten.

Aus ökologischer Sicht positiv zu bewerten ist der Grünbereich entlang der Fulda sowie der großenteils alte Baumbestand im nördlichen Teil des Gebietes und entlang der Waisenhausstraße.

⁵ TÜV Anlagen- u. Umwelttechnik GmbH, Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, 1998

Für Radfahrer und Fußgänger ist heute der Weg zur Altstadt trotz deren Nähe eher problematisch. Die Fuldabrücke mit ihrer Verkehrsbelastung und den Fußgängerunterführungen ist eher unattraktiv; die Drahtbrücke ist reizvoll, liegt aber, vom Planungsgebiet aus gesehen, abseits.

Das besondere Problem des Planungsgebietes ist die Leipziger Straße mit ihren Emissionen und ihrer scharfen Trennwirkung. Die verkehrsbedingten Lärmemissionen werden sich in absehbarer Zeit nicht verringern und erfordern im Planungsgebiet bauliche Schutzmaßnahmen.

4 PLANUNGSZIELE (STÄDTEBAULICHES LEITKONZEPT)

4.1 Einordnung in die Stadtentwicklungsplanung

Die Stadt Kassel lenkt mit der Bebauung des Planungsgebietes die Siedlungsentwicklung auf eine weitgehend brachliegende Freifläche in den Bestand und strebt verdichtete Bauformen an, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme deutlich zu senken.

Durch die Stadterweiterung an diesem Ort können die Angebote des Bestandes genutzt werden. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt bietet vorhandene Arbeitsplätze und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, die fußläufig, mit dem Fahrrad (u.a. über eine neue Fuldabrücke) oder mit dem vorhandenen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs erreichbar (Konzept der kurzen Wege) sind.

Die Erhöhung des Wohnungsangebotes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt, führt zu einer zusätzlichen Nachfrage, die zur Stärkung bestehender Einrichtungen des Handels, der Dienstleistungen sowie der Freizeit- und Kultureinrichtungen führt und somit der Verödung der Innenstadt entgegen wirkt.

4.2 Städtebauliche und architektonische Ziele

Städtebaulich verfolgt die Bebauung des Plangebietes das Ziel, den östlichen Eingang zur Innenstadt Kassels in ein städtisches Bild umzuwandeln und um die heutigen städtebaulichen Mißstände zu beheben. Zu diesem Zweck wird über die Wiederherstellung der ehemaligen Platzfolge (Holzmarkt, Unterneustädter Kirchplatz) sowie die Schaffung von Torsituationen bei der östlichen Einfahrt in das Planungsgebiet „Wiederaufbau der Unterneustadt“ und vor der Überführung der Fuldabrücke zur Innenstadt ein klares städtebauliches Signal gesetzt. Die Stadt wendet sich mit der Bebauung dem Fluß zu und "nimmt ihn in seine Mitte".

Das Projekt des Wiederaufbau der Unterneustadt vollzieht sich auf den Grundrissen eines ehemals dicht bebauten Stadtteils. Durch die Grundzüge der Planung, den Stadtgrundriß mit seiner Dichte, Kleinteiligkeit und Nutzungsmischung von 1943 kritisch zu rekonstruieren, wird die visuelle Erlebbarkeit des städtebaulichen Erbes ermöglicht. Durch das festgesetzte Bodendenkmal wird den Architekten und Bauherren eine sorgfältige Planung abverlangt, die insbesondere bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zum Tragen kommt.

Denkmalgeschützte Bauwerke wie Haus der Jugend, Überreste der Unterneustädter Mühle werden in die Bebauung des Planungsgebietes integriert, darüber hinaus wird eine städtebauliche Anlehnung an das bestehende äußere Erscheinungsbild der Umgebung erreicht.

Des weiteren wird mit dem Bebauungsplan eine gemischte, kleinteilige Nutzung (Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe und Dienstleistung) angestrebt, aus dem sich ein Zentrumsbereich am Unterneustädter Kirchplatz hervorhebt. Hierdurch soll ein lebendiger, funktionsfähiger Stadtteil mit einem gemischten sozialen Gefüge entstehen, bzw. für die angrenzenden Quartiere der Unterneustadt - Blücherviertel und Hafenstraße - eine Verbesserung bringen; indem über kurze Wege die Versorgungs-, Wohn- und Lebensqualität im Nahbereich für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen gesichert wird.

Durch die Versorgungseinrichtungen, Grünverbindungen, das Verkehrsnetz und durch die städtebaulichen Elemente wachsen die Quartiere Hafenstraße und Blücherviertel zusammen.

4.3 Ziele von Verkehr und Versorgung

Das Mobilitätskonzept der zukünftigen Unterneustadt setzt auf Strategien zur Verkehrsminderung und Belastungsreduzierung, der nicht notwendigen motorisierten Individualverkehre. Im Vordergrund des Verkehrskonzeptes stehen Reduzierung des Kfz-Verkehrs innerhalb des neuen Quartiers, Minimierung des Erschließungsaufwandes, Ausbau eines Fuß- und Radwegenetzes mit Anknüpfung an benachbarte Stadtteile und Freizeitangebote sowie Attraktivierung des ÖPNV-Angebotes.

4.4 Grünplanerische Ziele

Der entwicklungsfähige Vegetationsbestand soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Leitidee (Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses von 1943) in das städtebauliche Konzept integriert werden. Zugunsten der Erhaltung wichtiger Einzelbäume sind die historischen Baufuchten für besonders erhaltenswerte Bäume zurückzunehmen.

Die Entwicklung von vegetationsgeprägten öffentlichen Straßenräumen soll unter Berücksichtigung des Klimagutachtens⁶ (Verzicht auf Baumpflanzungen in Frischluftschneisen) und durch Profilerweiterungen im Straßenquerschnitt sowie Platzaufweitungen umgesetzt werden. Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sollen mit Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum ausgeführt werden. Insgesamt kann dadurch von den Grünstrukturen sowohl kleinklimatisch wie ästhetisch eine positive Wirkung ausgehen.

Zur Integration von Erholung und Freiraum in dem dichten Stadtteil sollen private Freiräume, wie Loggien, Balkone und Wintergärten, vorgesehen werden, die zur Erhöhung der Wohnqualität beitragen. Die quartiersinternen Straßen und Plätze sind durch eine entsprechende Aufenthaltsqualität auch als wohnungsnahe Freiflächen nutzbar zu machen.

Als öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dienen die beiden Parkanlagen unterschiedlichen Nutzungsgruppen. Während in der Parkanlage im Teilplan B eher die ruhige Erholung im Vordergrund steht, soll im Teilplan C dem Kinderspiel eine größere Bedeutung zu kommen.

Der Unterneustädter Kirchplatz ist als öffentlicher baumpflanzter Grünbereich zu gestalten, wobei der erhaltenswerte Baumbestand in das Gestaltungskonzept zu integrieren ist und die Fläche als Zugang zur Haltestelle Unterneustädter Kirchplatz nutzbar sein soll.

Das Planungsgebiet ist durch ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz mit den bestehenden öffentlichen Freiräumen wie Uferpark im Norden und Fuldaaue im Süden des Geltungsbereiches zu verbinden.

4.5 Ökologische Ziele

Boden

Mit dem Projekt Wiederaufbau der Unterneustadt hat die Stadt Kassel die Chance wahrgenommen, einerseits die Siedlungsentwicklung auf eine weitgehend brachliegende Freifläche in den Bestand zu lenken und andererseits verdichtete Bauformen anzustreben, mit dem Ziel die Bodeninanspruchnahme um ein vielfaches zu senken, denn in mehrgeschossigem Wohnungsbau wird der Anteil der zu versiegelnden Flächen (bezogen auf die Geschoßfläche) deutlich geringer gehalten als im Vergleich zu kompakten Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit relativ kleinen Grundstücken.

Der Boden des Planungsgebietes ist durch vergangene Nutzungen (historische Bebauung und deren Einebnung und Verfüllung mit Trümmerschutt, Parkplatz mit z.T. versiegelten Flächen) stark anthropogen verändert und gestört. Belastete und teils auch verunreinigte Bodenmassen erfordern eine Sanierung. Durch die Bebauung des stark anthropogen veränderten und gestörten Bodens des Messeplatzes werden intakte und ungestörte Bereiche geschont. Durch den Austausch des belasteten Bodens wird einer Ausschwemmung von Schadstoffen ins Grundwasser vorgebeugt.

⁶ Taraxacum/ GhK-AG-Luft, Klimagutachten Messeplatz-Kassel, Kassel, 1993

Wasser und Retention

Das Projekt Wiederaufbau Unterneustadt leistet über das Ziel „höhere Ausnutzung des Planungsgebietes“ / Reduzierung der Bodenversiegelung für die Gesamtbilanz der Stadt Kassel einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung des Wasserhaushaltes (vgl. Boden).

Kleinräumig, wird eine weitgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes angestrebt und ein Beitrag zur Wiederherstellung eines gestörten Wasserhaushaltes geleistet. Hierbei sind im Bebauungsplan neben der Begrenzung der Bodenversiegelung, die Sicherung von versickerungsfähigen Oberflächen und das Vorsehen von Rückhaltesystemen für das Oberflächenwasser sowie grundwasserschonende Bauweisen festzusetzen.

Klima/Immission und Energie

Das Gebiet der Kasseler Unterneustadt liegt im hoch belasteten Kasseler Becken wodurch die Notwendigkeit wächst, die allgemein bekannten Auswirkungen des sogenannten Stadtklimas zu minimieren und weitestgehend zu vermeiden. Aus diesem Grund ist ein wesentliches Ziel des Projektes Wiederaufbau der Unterneustadt, die vom Planungsgebiet ausgehende Abwärme und Luftschadstoffe zu minimieren und die allgemeinen Belastungen des Stadtklimas durch Maßnahmen im Plangebiet zu reduzieren.

Das Ziel wird durch verschiedene Ansätze angegangen:

a) Reduzierung des Wärme- und Energiebedarfes im Plangebiet

Der wesentliche Beitrag soll über verlustarme Gebäudekubaturen sowie über die Festsetzung von Niedrigenergiebauweisen erreicht werden. Darüber hinaus werden integrierte Wärme- und Energieversorgungssysteme zur Verfügung gestellt. Ein für die Unterneustadt in Auftrag gegebenes Gutachten an die GUT⁷ kommt zu dem Ergebnis, daß aufgrund der dichten Bebauung in der Unterneustadt im Vergleich zu Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen sowie Reihenhäusern in niedrigerer Dichte der rechnerische jährliche Heizenergieverbrauch in der Unterneustadt um ca. 1,6 Mio. kWh geringer als in dem Vergleichsgebiet ist. Geht man theoretisch von einer Beheizung mit Erdgas-Zentralheizungen aus, so entspricht das einer jährlichen Brennstoffeinsparung von 180.000 m³ Erdgas. Daraus würde folgen, daß die dichte Bebauung in der Unterneustadt etwa 375 Tonnen geringere Emissionen des klimagefährdenden Spurengases CO₂ verursacht. Aufgrund der vorgesehenen Fernwärmeversorgung der Unterneustadt fallen die anzurechnenden CO₂-Emissionen noch deutlich geringer aus.

b) Vermeidung und Reduzierung von Immissionen

Durch Brennstoffeinsparungen werden auch die von den Gebäuden ausgehenden Immissionen reduziert. Die von dem Verkehr ausgehenden Immissionen werden durch das Konzept "kurze Wege" gemindert (vgl. Verkehrliche und städtebauliche Ziele).

c) Schaffung ausreichender Vegetationsflächen

Die negativen Klimaauswirkungen, die die dichte Bebauung insbesondere kleinräumig mit sich bringt, kann durch Begrünung wesentlich gemindert bzw. ausgeglichen werden. Bei der Bebauung der Unterneustadt kann trotz der extrem hohen Dichte ein weitgehend zusammenhängender Pflanzenteppich erzielt werden. Dazu tragen die Verringerung der Straßen- und Erschließungsflächen und die Wiedergewinnung der Bebauungsfläche über Dachbegrünung sowie die Festsetzung von Vegetationsflächenanteilen und Baumpflanzungen bei. Darüber hinaus wird der begrünbare Flächenanteil über die Grundfläche hinaus durch Fassadenbegrünung, Begrünung der Dachterrasse vergrößert.

4.6 Stadtwirtschaftliche Ziele

Für die Stadt Kassel ist das Projekt des Wiederaufbaus der Unterneustadt durch die Umsetzung als privat-public-partnership-Modell ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung des städtischen Haushaltes. Das

neue Organisationsmodell basiert auf dem Prinzip der Haushaltsneutralität auf der Kostenseite. Zugleich entstehen für die Stadt Kassel durch die kostenlose Übertragung von endgültig ausgebauten Erschließungsanlagen und öffentlichen Freiflächen erhebliche Vermögenszuwächse. Im Projekt werden direkt folgende ökonomische Vorteile erreicht:

- Bindung von ca. 450 Mio. DM Privatkapital in Hochbaumaßnahmen,
- Realisierung von etwa ca. 600 attraktiven Wohneinheiten ohne wesentliches finanzielles Engagement der Stadt Kassel (Ausnahmen: Komplementärmittel für Wohnungsbauförderung im ersten Förderweg),
- kostenloser Neubau von Einrichtungen wie Messeplatz und Verkehrsschulgarten und Finanzierung durch die Projektentwicklungsgesellschaft,
- Bindung von 5,1 Mio. DM projektbezogenen Fördermitteln:
DM 1,2 Mio. projektbezogene Planungsmittel vom Land Hessen
DM 0,3 Mio. Fördermittel aus der Grundwasserabgabe
DM 3,6 Mio. Ziel 2 - Mittel,
- Aktivierung und Wertverbesserung von bisher suboptimal genutzten Flächen (ehemaliger Messeplatz) am Rande der Innenstadt,
- Erhebliche Einsparungspotentiale durch hohe bauliche Verdichtung im Bereich der Erschließung.

Weitere indirekte Investitionen, Steigerung der Nachfrage und positive steuerliche Effekte durch Bevölkerungszuzüge sind zu erwarten.

5 ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLANINHALT / UMSETZUNG DER PLANUNGSZIELE

5.1 Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Ziele

Über den Bebauungsplan hinaus werden die Ziele durch die Projektentwicklungsgesellschaft gesichert über:

- entsprechend dem Prinzip der kritischen Rekonstruktion weitgehend kleinteilige Parzellierung der Grundstücke,
- Verpflichtungsklausel zur Errichtung von Gastronomie bzw. Ladenlokalen in den Kaufverträgen und
- Mischung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau über Grundstückspreise, gezieltes Angebot und Verkauf von Grundstücken mit grundstücksgebundenen Fördermitteln.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

	Teilplan A (qm)	Teilplan B (qm)	Teilplan C (qm)	Geltungsbereich gesamt (qm)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.138,00	858,00	9.803,00	12.799,00
Mischgebiet (MI)	8.562,00	1.0636,00	3.884,00	23.082,00
Kerngebiet (MK)	---	---	9.269,00	9.269,00
Gemeinbedarf	1.885,00	---	---	1.885,00
öffentliche Grünflächen	---	4.650,00	6.027,00	10.677,00
private Grünflächen	---	---	671,00	671,00
Verkehrsflächen	7.510,00	12.327,00	20.981,00	40.818,00
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	472,00	---	1.166,00	1.638,00
Sonstige Flächen	450,00	---	---	450,00
Gesamtfläche	21.017,00	28.471,00	51.801,00	101.289,00
Einwohnerzuwachs	380	470	760	1610
Wohneinheitenzuwachs	155	190	305	650

Mit dem Bebauungsplan wird insgesamt eine gemischte, kleinteilige Nutzungsstruktur angestrebt aus dem sich ein Zentrumsbereich hervorhebt.

Kerngebiet – MK (§ 7 Bau NVO)

Der Bereich rund um den geplanten Unterneustädter Kirchplatz (Block 11, 12 und 13) wird als Kerngebiet festgesetzt, um die Voraussetzungen für die Funktion als zentraler Bereich und damit als zukünftiger Ortskern zu schaffen.

Die derzeit fehlenden Versorgungseinrichtungen in den beiden vorhandenen Teilbereichen der Unterneustadt (Hafen- und Blücherviertel) bedingen heute einen Kaufkraftabfluß aus der Unterneustadt. Diese Nachfrage bildet zusammen mit der der zukünftigen Bewohner eine solide Grundlage für die Tragfähigkeit eines eigenständigen Versorgungszentrums.

Die besondere Situation, die sich aus dem Wiederaufbaukonzept gegenüber gewachsenen Stadtteilen ergibt, läßt einen Vergleich mit anderen Ansiedlungen von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Zweckverbandsgebiet nicht zu. Hieraus ergibt sich die notwendige Abweichung vom KEP-Zentren mit dem dort für die Unterneustadt vorgesehenen Nahversorgungszentrum und den daraus ableitbaren Verkaufsflächen von 800 qm für den periodischen und 400 qm für den aperiodischen Bedarf.

Der zentrale Bereich rund um den Unterneustädter Kirchplatz ist ein wesentlicher Baustein in der Umsetzung des Konzeptes „kurze Wege“ und dient als Verbindung zwischen den bestehenden Quartieren Hafenstraße und Blücherviertel sowie mit den neuen Quartieren. Die Verkehrsführung Unterneustädter Kirchplatz bietet auch den mit dem Kraftfahrzeug kommenden Kunden optimale Voraussetzungen ohne die umliegenden Quartiere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu belasten.

Abweichend von § 7 Absatz 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf die Erdgeschoßbereiche an der Leipziger Straße und den Unterneustädter Kirchplatz begrenzt. Hierdurch können die von diesen Nutzungen mit größerem Einzugsbereich und Öffnungszeiten bis in die Nacht ausgehenden Störungen wie Verkehrslärm durch den Zu- und Abfahrtsverkehr aus dem Quartier selbst ferngehalten werden.

Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO)

Weite Teile des Plangebietes (Blöcke 1, 2a, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15 und Mischgebiete Sommerweg) werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Das Mischgebiet erlaubt eine Vermischung von wohnverträglichem Gewerbe und Wohnen. Sie folgt damit dem Ziel der gewünschten städtebaulichen Vielfalt und Belebung der Unterneustadt.

Abweichend von § 6 Absatz 2 Nr. 3 werden Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet auf Läden beschränkt, die der Versorgung des Gebietes dienen. Die Ansiedlungsbeschränkung im Mischgebiet dient der Stärkung und Herausbildung eines Zentrums im Kerngebiet rund um den Unterneustädter Kirchplatz. Hierdurch sollen Konkurrenzstandorte im Plangebiet an weniger verträglichen Stellen wie dem Unterneustädter Kirchplatz vermieden werden.

Abweichend von § 6 Absatz 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie von Absatz 3 wird die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben, Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Eine Integration dieser Nutzungen in die kleinteilige Struktur widerspricht dem gewünschten Erscheinungsbild und der Eigenart des Gebietes. Die möglichen Störungen, die in Verbindung zu diesen Nutzungen stehen sollen durch den Ausschluß vermieden werden.

Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

Die Blöcke 4, 16, 17, 18 und 19 (z.T.) werden als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. In diesen Blöcken, die nicht durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Park liegen und die zum autoarmen Quartier gehörenden Blöcke bzw. angrenzenden Blöcke sind Störquellen weitgehend ausgeschlossen, deshalb sollen sie ausschließlich Wohncharakter erhalten.

Abweichend von § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 sollen Gartenbaubetriebe und Tankstelle auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Sie widersprechen der gewünschten Eigenart und dem gewünschten Erscheinungsbild dieses "Allgemeinen Wohngebietes".

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschößflächenzahl

Die Festsetzungen im Bebauungsplan überschreiten weitgehend die in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit den gewählten Festsetzungen wird das städtebauliche Konzept des Rahmenplanes umgesetzt aber auch Grundsatz des § 1a Absatz 1 BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Plangebietes ermöglicht, um einer Zersiedlung in anderen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken.

In den Blöcken wird die GRZ sowie die GFZ (im Verhältnis zur Vollgeschoßzahl) gestaffelt festgesetzt (Bereiche A bis E), um den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen (Haupt- und Nebengebäude, Blockrandbebauung und rückwärtige Bebauung) innerhalb eines Blockes gerecht zu werden. Zu den Haupterschließungsstraßen des Plangebietes (Blockrandbebauung) werden Dichteziffern festgesetzt, die i.d.R. nahezu bei 1,0 liegen, während die Dichteziffern für die rückwärtigen Bereiche / Blockinnenbereiche zwischen 0,3 und 0,5 festgesetzt sind. Durch die GRZ von 1,0 als Blockrandbebauung werden "Zahnücken" an den Blockecken ausgeschlossen, so daß eine einheitliche geschlossene Bebauung erzielt werden kann. Die Staffelung der Grund- und Geschößflächenzahl gilt mit Ausnahme der Blöcke rund um den Unterneustädter Kirchplatz, die in Verbindung zu ihrer Nutzung besonders hohe Nachfrage nach Stellplätzen verzeichnen und somit eine vollständige Überbauung erfordert.

Eine Begrenzung der GRZ ohne Überschreitungsmöglichkeit entsprechend § 19 Absatz 4 BauGB wird ausschließlich für die Blöcke 5 und 6 festgesetzt, da in diesen Blöcken ausnahmsweise keine Einschränkungen durch das Bodendenkmal vorliegen. Die Versiegelung der Blöcke kann dadurch reduziert werden, für den ruhenden Verkehr wie auch für Nebenräume sind Lösungen unterhalb des Gebäudes möglich.

Die fünf Voraussetzungen, die § 17 Absatz 2 BauNVO an die Überschreitung der Obergrenzen bindet, sind im Plangebiet erfüllt.

Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe

Mit dem „Wiederaufbau der Unterneustadt“ wird die besondere städtebauliche Idee „Wiederaufbau der Unterneustadt“ auf dem 1943 zerstörten Stadtgrundriß umgesetzt. Diese Idee wurde in einem langjährigen Planungsprozeß auf der Basis eines 1989 veranstalteten Workshops entwickelt und ausgebaut. Das Projekt vollzieht sich auf den Grundrissen eines ehemals dicht bebauten Stadtteils, dessen Plangebiet als Bodendenkmal eingetragen ist. Geschützt werden die unter dem derzeit weitgehend verfüllten Boden liegenden Schichten aus verschiedenen Epochen der Stadtgeschichte. Durch die Rekonstruktion des Stadtgrundrisses wird eine visuelle Erlebbarkeit des städtebaulichen Erbes ermöglicht.

Ziel des Projektes ist es eine gemischte, kleinteilige Struktur auszubilden. Die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur mit hohem Gewerbeflächenanteilen und damit Schaffung von Arbeitsplätzen wird über das „Ziel-2-Programm“ der Europäischen Union öffentlich gefördert.

Die hohe Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten in stadtzentraler Lage und mit sehr guter ÖPNV-Erschließung ist erforderlich zur Verminderung des Siedlungsdrucks auf periphere Standorte sowie zur Stärkung der Gesamtsituation des Stadtkerns (Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, Entgegenwirken der Verödung).

Durch die verdichtete Bauweise wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Ressourcen werden geschont. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Anlagen für den Verkehr können optimiert werden, da sie weitgehend im Bestand vorhanden sind.

Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits-, Lebens- und Wohnverhältnisse

Angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert (45°-Regelung).

Die Zugänglichkeit aller Grundstücke vom öffentlichen Straßenraum aus ist gewährleistet.

Öffentliche Anlagen, die dem Spiel und der Erholung dienen, befinden sich mit der Parkfläche im Teilbereich B und C im Plangebiet. Diese werden ergänzt durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zum Fuldaufer, der Karlsaue, dem BuGa-Gelände sowie einem Uferpark der nördlich an den Teilplan A anschließt. Darüber hinaus liegen in der Nähe, wichtige öffentliche kulturelle und soziale Einrichtungen (z.B. Gymnasium Herderschule, Unterneustädter Grundschule, Haus der Jugend, Staatstheater). Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung entstehen im Quartier. Ergänzt wird das Angebot durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt. Darüber hinaus eignet sich der öffentliche Straßenraum mit hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten sowie geringer Verkehrsbelastung in den Gassen des Quartiers um soziale und öffentliche Funktionen wahrzunehmen.

Der vom Kraftfahrzeugverkehr der Leipziger Straße ausgehende Lärmeintrag erfordert entsprechende bauliche Vorkehrungen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Der ruhende Verkehr wird weitgehend störungsfrei auf Privatgrundstücken untergebracht (überdeckte Stellplätze, Tiefgaragen).

Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Wirkungen durch die geplante Bebauung auf die Umwelt sind unvermeidlich. Durch die Vornutzungen des Plangebietes handelt es sich nicht mehr um gewachsenen Boden, weite Teile des Plangebietes waren versiegelt bzw. stark verdichtet; so daß aber die Inanspruchnahme im Vergleich zu einer „ungenutzten“ Freifläche auf der sog. "Grünen Wiese" verträglicher ist. Durch die zentrale Lage

mit ÖPNV-Anschluß und in City-Randlage sowie dem gemischten Nutzungskonzept kann das Verkehrsaufkommen des Plangebietes auf das notwendigste reduziert werden.

Die einzelnen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung beschrieben und bilanziert.

Durch entsprechende Festsetzungen (Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen, Dachbegrünung, Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen) sollen die Eingriffe vor Ort minimiert und ortsnahe durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

An einigen Stellen ist eine Veränderung der historischen Baufluchten ("Ausklinken") vorgesehen, um stadtbildprägende und besonders wertvolle Bäume zu erhalten.

Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer City-Randlage. Die Erreichbarkeit ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad gewährleistet. Eine zusätzliche Fuldabrücke für den Fuß- und Radverkehr soll neben dem bestehenden Angebot von Drahtbrücke und der Brücke „Leipziger Straße“ das Angebot ergänzen. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine Hauptlinie des ÖPNV mit Haltestelle.

Die Anforderungen an die öffentliche Verkehrserschließung, entsprechend der EAE 85/95, werden erfüllt. Die Straßenräume erhalten ihren Ausbaustandard je nach Erschließungsfunktion, wobei bei den Gassen innerhalb des Quartiers die Gestalt- und Aufenthaltspotentiale sowie die Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) im Vordergrund steht. Darüber hinaus finden Radwegeachsen besondere Berücksichtigung.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

Die angestrebte hohe Dichte wird durch die bevorzugte Situation am Standort selbst (Fuldalage, Cityrandlage) und durch die besondere Qualität der Planung ausgeglichen und durch die unmittelbare Nachbarschaft großer freier Flächen teilweise aufgewogen. Dazu gehören die Fulda als Wasserfläche und die breiten, uferbegleitenden Grünflächen nördlich des Gebietes sowie die Fuldaaue.

Die potentielle Zuordnung von Wohnungen zu Arbeitsstätten ist an diesem Standort optimal; sonst notwendige Verkehrsabläufe können damit entfallen. Außerdem besteht eine sehr gute ÖPNV-Anbindung.

Unter ökologischen Gesichtspunkten ergibt ein Vergleich zwischen dem Projekt Unterneustadt (ca. 5,5 ha, GFZ ca. 2,6) und einer flächengleichen Neubebauung (ca. 5,5 ha, GFZ ca. 0,6) am Rand des Siedlungsgebietes von Kassel

- 1,6 Mio. kWh weniger Energieverbrauch pro Jahr bei Projekt Unterneustadt,
- relevante Minderung des CO₂-Ausstoßes durch kompakte Bauweise und hohe Dichte nur 1/4 des Flächenverbrauchs bei Projekt Unterneustadt (bei vergleichbarer Dichte),
- überwiegende Inanspruchnahme bereits belasteter Flächen (bei Projekt Unterneustadt) anstatt ausschließlich ökologisch wertvoller Frei- und Grünflächen.

Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

Die Maßnahme steht in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Stärkung der Zentren, Vermeidung der Zersiedelung).

Die Berücksichtigung der vorhandenen Kulturdenkmäler wird durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen gesichert.

Das Stadtbild wird sich in diesem Bereich durch die Maßnahme erheblich verbessern.

Die Lage in einem immissionsbelasteten Gebiet wird durch die Einschränkung der Verwendung fossiler Brennstoffe sowie Anschluß an die Fernwärme berücksichtigt.

Zahl der Vollgeschosse

Um eine hohe Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, den Lärmeintrag von der Leipziger Straße für das Plangebiet zu reduzieren, dem Ziel der historischen Baufluchten und den erforderlichen Abstandsflächen gerecht zu werden, ist eine gestaffelte Geschossigkeit gewählt worden.

Die Staffelung reicht von maximal fünf Geschossen im MK-Gebiet rund um den Unterneustädter Kirchplatz bis zu ein bis zwei möglichen Geschossen in den rückwärtigen Bebauungsbereichen.

In den Blöcken 7 und 8 wird eine Fünfgeschossigkeit abweichend von den unmittelbaren Nachbarblöcken (4-Geschosse) festgesetzt. Im Block 7 dient diese Festsetzung dazu, dem Haus der Jugend auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Pendant zu liefern und damit eine Torsituation zu bilden. Die höhere Geschossigkeit im Block 8 erinnert an das ehemals vorhandene Brückenhaus.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in den Randbereichen an die bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches.

Während die historischen Blockkanten durch eine zwingende Vollgeschosßzahl festgesetzt ist, ermöglichen die rückwärtigen von der Haupteerschließung abgewandten Blockinnenbereiche Spielräume, die eine Bebauung erlauben aber nicht erzwingen.

Diese Festsetzungsspielräume sollen unterschiedliche Voraussetzungen schaffen, die sowohl der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und von Nebenräumen gerecht werden (Ausschluß von Eindringen in den Boden, wegen des Bodendenkmals; insbesondere in den Blöcken 1, 2a, 7, 9, 11, 12, 13), aber auch eine weitere Bebauung in den Blöcken anbieten.

Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit in den rückwärtigen Bereichen (Block 4, 5, 6, 17, 18) eröffnet die Möglichkeit der Unterbringung von wohnverträglichem Kleingewerbe und Handwerksbetrieben, aber auch privaten Bauherren bei relativ tiefen Blöcken (Zuschnitte ergeben aus der Historie) einen wirtschaftlichen Parzellenzuschnitt.

Höhe der baulichen Anlagen

In Teilbereichen des Geltungsbereiches (Blöcke 2a, 7 und 8, 10, 11, 12, 13, 18) liegen geringe Abstände zwischen gegenüberliegenden Gebäuden vor, die durch die engen Straßenquerschnitte bedingt sind. Um eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten gewährleisten zu können, ist in diesen Bereichen neben der Anzahl der Vollgeschosse auch eine max. Traufhöhe festgesetzt. Für die darüber liegenden Geschosse gilt, daß diese jeweils um ihre Geschosßhöhe von der darunterliegenden Trauflinie zurückspringen müssen (45°-Staffelung).

5.1.4 Bauweise

Baulinien und Baugrenzen

Das städtebauliche Konzept der "Kritischen Rekonstruktion" auf historischem Stadtgrundriß von 1943 erfordert, daß zum Wiederaufbau des historischen Straßenraumprofils und der Blockkanten, die städtebaulich bedeutsamen Blockkanten mit einer Baulinie festgesetzt werden. Die Bebauung in rückwärtigen Bereichen, die von den Haupteerschließungsstraßen abgewandt sind, werden über Baugrenzen festgesetzt. Von den historischen Blockkanten wird abgewichen, wenn die Rekonstruktion des Stadtgrundrisses von 1943 im Zielkonflikt mit anderen Belangen steht, wie z.B.

- andere historische Schichten,
- veränderte topographische Situation,
- in den letzten Jahrzehnten gewachsene Vegetationsstrukturen,
- neue Anforderungen an die Stadtplanung wie z. B. Abstandsflächen, Brandschutz, verkehrliche Richtlinien.

Hieraus ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Abweichungen vom historischen Stadtgrundriß:

Die Leipziger Straße muß zur Wahrung der Verkehrsfunktion gegenüber der historischen Situation erheblich breiter bleiben, wodurch die Blockkanten der Blöcke 7, 10, 11 und 13 von ihren historischen Blockkanten zurückweichen müssen.

Im Block 10 wird eine Abweichung vom historischen Stadtgrundriß notwendig, da die Wiederherstellung der alten Leipziger Straße verkehrstechnisch bedeutungslos geworden ist, den Block in eine Insellage versetzen würde, die ihn in seiner Funktionalität und Erschließbarkeit erheblich einschränkt und damit unwirtschaftlich macht. Hierdurch entsteht langfristig die Möglichkeit den Bereich der Waschstraße städtebaulich zu ordnen und in das Konzept zu integrieren, um eine weitere räumliche Fassung der Leipziger Straße zu erreichen um damit ihre Barrierewirkung zurückzunehmen.

Vor Block 9 wird auf einen Block zugunsten der Beuys-Bäume als Teil eines Flächenkunstwerkes zur documenta 7, des 50er-Jahre-Pavillons mit Treppenanlage verzichtet. Der Bereich wird in den Holzmarkt integriert.

Das Fuldaufer soll im Vergleich zum Stadtgrundriß von 1943 öffentlich zugänglich bleiben. Aus diesem Grund wird von einer Bebauung bis an den Fluß abgesehen und statt dessen eine Promenade am Fuldaufer (Flußerlebnis, öffentlicher Freiraum mit hoher Qualität) angelegt. Von dieser uferbegleitenden Promenade wird, bezugnehmend auf das ehemalige "Brückenhäuschen" im Block 8 abgewichen, hier wird die Bauflucht bis an die Ufermauer der Fulda vorgezogen und die Promenade durch den Block 8 fortgeführt.

Die Baulinie wird in den Blöcken 4, 7, 8, 13 und 19 zugunsten besonders erhaltenswerter Bäume zurückgenommen.

Die Blockkanten der Blöcke 3, 4, 5 und 6 werden aus Verkehrssicherungsaspekten, die sich aus der Kreuzstraße und der Fuchsgasse ergeben, begründet.

Für die zusätzliche Fuldabrücke sind die Blockkanten der Blöcke 14, 15 und 19 am zukünftigen Brückenkopf zurückzunehmen. Die Blockkante des Blockes 19 weicht wegen des vorhandenen Dükers, der Hauptwasserleitung des Kasseler Ostens um weitere 4,00 m zurück.

Im Nordwesten erhält der Block 15 abweichend vom historischen Stadtgrundriß eine Baugrenze (Teilbereich B); hier wirkt Block 14, der wegen der Fuldapromenade nicht dem historischen Stadtgrundriß entspricht, als "Blockrandbebauung". Von der Blockrandbebauung wird aus Belichtungsgründen für den Block 14 abgesehen.

Für den Bereich der Blöcke 16, 17 und 18 gibt es keine stadtstrukturelle Vorgabe. Als einziges markantes Bauwerk existierte das Waisenhaus. Die Blöcke 17 und 18 sind eine Weiterentwicklung, die sich an der heute noch teilweise erhaltenen Zollmauer und an der barocken Wallgrabenanlage orientieren. Hierdurch entsteht eine nachvollziehbare Struktur, die sich über die Fortführung der Christophstraße gut erschließen läßt. Eine Baulinie sichert die Baufluchten entlang aller städtebaulich wichtigen Straßenräume sowie den "Stadtrand" im Block 18 entlang der Zollmauer. Die Festsetzungen für den Block 16 und 18 folgen den Inhalten konkreter Entwürfe (Ergebnisse eines Workshops), die aus den städtebaulichen Zielen (vgl. Rahmenplanung Unterneustadt) abgeleitet wurden. Im Unterschied zur Situation in Block 19 (Zollmauer unter Denkmalschutz) kann hier die Stadtrandsituation freier interpretiert werden; so soll das im Entwurf vorgesehene Überkragen der Bebauung ab dem 1. Obergeschoß in die anschließende öffentliche Grünfläche zulässig sein. Der Rücksprung der Baulinie in der Christophstraße ermöglicht das Pflanzen straßenraumwirksamer Bäume auf den Privatgrundstücken und erhöht die Nutzbarkeit und Attraktivität des autofreien Straßenraums als öffentliche Freifläche.

Mischgebiete Sommerweg: Der historische Stadtgrundriß wird im Einmündungsbereich des Sommerweges interpretiert und ergänzt. Die Baulinien setzen an dieser Stelle zwei Baukörper fest, über die ein rechtwinkliges Aufsetzen des Sommerweges ermöglicht wird, wodurch die unübersichtliche Einmündungssituation am Unterneustädter Kirchplatz entzerrt und eine klare räumliche Fassung der Leipziger Straße erreicht wird. Zur Erhaltung des bestehenden Baumes wird die Baulinie entsprechend zurückgenommen.

Bautiefe

Die Bautiefe wird in Bereichen, in denen sich verstärkt Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung ansiedeln soll, für die gesamte Höhe der Vollgeschosse auf maximal 15,00 m festgesetzt, um eine wirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die Blöcke, die sich zur Leipziger Straße und den Plätzen Holzmarkt und Unterneustädter Kirchplatz orientieren. In Bereichen, in denen überwiegend von einer Wohnnutzung oder Kleingewerbe ausgegangen werden kann, ist die Bautiefe für die gesamte Höhe der Vollgeschosse maximal bis 12,00 m zulässig.

Diese Bautiefen können in den unteren Geschossen, in denen eine Bebauung des Blockinnenbereiches möglich ist, je nach Bedarfs- und Nutzungsstruktur wie z.B. Gewerbe oder Wintergarten (und in Abhängigkeit zur GRZ) erweitert werden, hierdurch gewährleistet das städtebauliche Konzept eine maximale Flexibilität für die zukünftigen Nutzer.

Offene oder geschlossene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Blockrandbebauung zu den Hauptschließungsstraßen vorgesehen, um ein kompaktes, für die historische Stadt typisches Gesamtbild zu erhalten. Zu diesem Zweck wird weitgehend geschlossene Bebauung festgesetzt. In Ausnahmen wird offene Bauweise als Doppelhaus oder Hausgruppen festgesetzt, sofern die nach § 22 Absatz 2 BauNVO⁶ notwendige Länge von 50,0 m für geschlossene Bebauung nicht erreicht wird (Teilplan A).

Besondere Festsetzungen (Arkade, Auskragungen, Durchgänge, Luftgeschosse)

Im Block 2a wird abweichend von der Baulinie ein Rücksprung der Gebäudekante im Erdgeschoß zugelassen, um hier eine geschützte, vom öffentlichen Straßenraum zurückgezogene Hauseingangssituation herstellen zu können. Hierdurch sollen Störungen zwischen der Fuß- und Radwegeachse und der Hauseingangssituation vermieden werden, da der Fuß- und Radweg „Fulda“ zwischen Block 2a und Block 1 an die Mühlengasse Anschluß findet.

In allen unmittelbar an der Leipziger Straße gelegenen Blöcken (7, 10, 11, 13 und Mischgebiete Sommerweg) wird eine 6,00 m tiefe Arkade, die ab dem 2. Obergeschoß überbaubar ist, festgesetzt. Die Arkadenfläche wird als Fuß- und Radweg genutzt. Über die Integration des Fuß- und Radweges in die Arkade und dem Herausspringen der Gebäude ab dem 2. Obergeschoß wird das Lichtraumprofil der Leipziger Straße um die Fläche des Fuß- und Radweges verringert. Der Zerschneidung des Stadtteils und der extremen Barrierewirkung durch den breiten Straßenquerschnitt der Leipziger Straße wird mit dieser Festsetzung entgegen gewirkt. Im Block 7 wird die Arkade in einer Breite von 3,00 m zur Fulda hingewandten Seite weitergeführt. Diese Arkadenfläche dient der fußläufigen Verbindung zwischen der Promenade und der Leipziger Straße.

Für den Block 8 ist eine Auskragung (bis zu 2,00 m Tiefe, in der Breite des Blockes) über die Fuldamauer festgesetzt. Städtebaulich dient dieses "Hineinspringen des Gebäudes in den Fluß" der Erinnerung an das ehemalige Brückenhäuschen. Aus diesem Grund verspringt die Promenade an diesem Block landeinwärts und wird durch den Block 8 geführt. Die Promadenführung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Eine Überbauung ist ab dem 2. Obergeschoß zulässig.

Gestalterische Anforderungen

Um trotz hoher Dichten die Möglichkeiten der privaten Freiräume auszuschöpfen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, daß Staffelgeschosse und ausgebaute Dachgeschosse, die über das festgesetzte Höchstmaß an Vollgeschossen hinausgehen, nur in Verbindung mit Dachterrassen zulässig sind.

5.2 Verkehrliche Belange

5.2.1 Prognose der Verkehrsnachfrage und verkehrliche Auswirkungen der Bebauung

Der Wiederaufbau der Unterneustadt führt - wie es die nachfolgende Tabelle veranschaulicht - zu einer prognostizierten Erhöhung des Verkehrsaufkommens von 2000 Kfz/24 Std.⁸ Davon entfallen ca. 700 Kfz/ 24 Std. auf die Bebauung des nördlichen Planungsgebietes (Teilplan A) und ca. 1.300 Kfz/ 24 Std. auf die Bebauung des südlichen Planungsgebietes (Teilplan B und C). Demgegenüber entfällt Verkehrsaufkommen durch das Wegfallen der Parkplätze am Haus der Jugend und auf dem Messeplatz, im nördlichen Bereich sind dies 550 Kfz/ 24 Std. und im südlichen Bereich ist von einer Reduzierung von 1.450 Kfz/ 24 Std. auszugehen, so daß sich die Verkehrsaufkommensbilanz für die zukünftige Unterneustadt neutral verhält, d.h. durch die Bebauung des Planungsgebietes ist keine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

	Verkehrsaufkommen (Kfz)		
	von	entfallend	Saldo
Teilplan A (nördlich Leipziger Str.)	+ 700	-550	+150
Teilplan B + C (südlich Leipziger Str.)	+1.300	-1.450	-150
Zusammen	+2000	-2000	0

5.2.2 Innere Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Leipziger Straße. Die vierspurige Straße (2 Fahrspuren je Richtung) wird über eine ÖPNV-Spur geteilt. Eine Überführung der ÖPNV-Spur und somit Einmündung in das Planungsgebiet (Teilplan B und C) wird ausschließlich im Bereich des Lichtzeichen gesteuerten Unterneustädter Kirchplatzes eingerichtet. Hierdurch werden Störungen des fließenden Verkehrs durch ein- und ausbiegende Fahrzeuge vermieden. "Schleichverkehre" durch das Planungsgebiet z.B. zu den Sportstätten der Waldauer Wiesen werden durch diese Erschließung weitgehend ausgeschlossen.

Die Erschließung erfolgt im Einzelnen (vgl. nachfolgenden Gestaltungsplan)

- für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilplan A von Süden über die Leipziger Straße/Waisenhausstraße, von Osten über die Hafenstraße/Salztorstraße/Wallstraße,
- als Haupteerschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilplan B und C über den Unterneustädter Kirchplatz. Es ist geplant den Unterneustädter Kirchplatz im Einrichtungsverkehr im Uhrzeigersinn befahrbar zu gestalten,
- weiterhin für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilplan B von Süden über die Sternstraße, von Norden vom Unterneustädter Kirchplatz kommend weiter über die Bettenhäuser Straße und über die Sternstraße, als Ausfahrtsbereich für Rechtsabbieger direkt auf die Leipziger Straße über die Bettenhäuser Straße am Holzmarkt,
- für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilplan C von Süden über die Maulbeerplantage, von Norden über den Unterneustädter Kirchplatz.

Gestaltungsplan der öffentlichen Erschließung (ohne Maßstab)

Die Kurze Straße in Verbindung mit der Kaufunger Straße dient der Erschließung des neuen Messeplatzes auf der ehemaligen Schwanenwiese und hat keine Erschließungsrelevanz für den Geltungsbereich. Der Bebauungsplan setzt die gesamte öffentliche Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche fest. Die Gestaltungsprinzipien sowie die Standplätze für Abfallbehälter werden im Rahmen der Erschließungsplanung, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ausgeführt wird, vorgenommen. Grundsätzlich orientiert sich das Straßennetz an dem historischen Straßengrundriß von 1943, wobei die historisch sehr engen Straßenquerschnitte auf das für die spezifische Funktion unbedingt erforderliche Maß entsprechend den bestehenden Entwurfsprinzipien für Straßenräume (vgl. EAE 85) angepaßt werden.

Das Gestaltungskonzept läßt sich aus dem vorausgegangenen Plan entnehmen. Grundsätzlich läßt sich das zukünftige Straßennetz in 3 Kategorien einteilen:

- **Haupterschließungsachse Leipziger Straße:**
Der vorgesehene Rückbau der Leipziger Straße von 6 auf 4 Spuren sowie die sich daraus ergebenden Profilveränderungen werden in den Bebauungsplan dargestellt und somit rechtlich abgesichert. Der Rückbau verändert nicht die Leistungsfähigkeit der Leipziger Straße, die durch die Zu- und Abflußmenge der Knoten Altmarkt und Kreisel konstant sind. Im Zuge dieser Umplanung sollen zur Reduzierung der Trennwirkung der Leipziger Straße Querunginseln in den Rad- und Fußwegeachsen u.a. am Holzmarkt und eine querungsfreundliche Ampelschaltung für den nicht motorisierten Verkehr am Unterneustädter Kirchplatz (Querung der Leipziger Straße in einem Zug) geschaffen werden. Die Fuß- und Radwege entlang der Leipziger Straße werden unterhalb der festgesetzten 6,00 m breiten Arkaden in den Blöcken 7, 10, 11, 13 und Mischgebiete Sommerweg geführt.
- **Sammelstraßen im Separationsprinzip mit entsprechend breiten Straßenquerschnitten von i.d.R. bis zu 12 m.** Die Sammelfunktion wird von den Straßen Wallstraße, Waisenhausstraße (Teilplan A) und von der Maulbeerplantage (Teilplan C) und der Bettenhäuser Straße (Teilplan B und C) übernommen.
- **Anliegerstraßen in Form von Gassen mit Querschnitten von i.d.R. 7,0 bis max. 10,0 m als Stich- oder Schleifenstraßen** wirken durch hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität. Ihr flächensparender Ausbaustandard im Mischprinzip führt zu einer ruhigen und verkehrssicheren Wohnlage. Zu diesen Straßen zählen die Mühlengasse, die Kreuzstraße, die Fuchsgasse, die Bädergasse und die Christophstraße.

5.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen (vgl. Kapitel 3.4.2). Die zentrale Haltestelle am Unterneustädter Kirchplatz bleibt erhalten. Sie wird in das Umbaukonzept der Leipziger Straße und des Unterneustädter Kirchplatzes gestalterisch wie auch funktional integriert, so daß sie durch Gestalt und verbesserte Querungsmöglichkeiten und damit in ihrer Erreichbarkeit attraktiviert wird.

5.2.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Elisabeth-Selbert-Promenade verläuft als öffentlicher Fuß- und Radweg (für Rettungsfahrzeuge befahrbar) entlang der Fulda. Sie findet Anbindung an die neue Fuldabrücke und damit an die Innenstadt, an die Parkanlage im Teilplan B, sowie an den neuen Fuß- und Radweg, der sich unterhalb der Fulda-Brücke in den Teilplan A bewegt. Hierdurch werden optimale Anbindungen des Planungsgebietes für Fuß- und Radfahrer geschaffen. Ihre Attraktivität zeichnet sich durch ihre Direktheit (kurze Wege) und durch die getrennte Führung vom motorisierten Verkehr aus. Um den Nutzer unterschiedliche Wahrnehmungen zu bieten, wird sie nicht geradlinig ausgeführt, sondern umgeht den Block 8 (ehemaligen "Brückenhäuschens") und löst sich punktuell vom Fluß. Sie durchquert dabei den Block 8, tangiert den

Block 7 und führt wieder zum Fluß. Die notwendigen Flächen auf den Privatgrundstücken sind im Bebauungsplan über ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert.

Zur engeren Verknüpfung der wiederaufgebauten Unterneustadt mit der Kasseler City ist eine Fußgängerbrücke über die Fulda vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilplan B wird eine Fläche im Bereich Christophstraße / Elisabeth-Selbert-Promenade als Standort für den Brückenkopf als „Fläche mit besonderem Nutzungszweck -Brückenkopf -“ symbolisch dargestellt. Die genaue Lage des Brückenkopfes innerhalb dieser Fläche wurde durch einen Wettbewerb geklärt und ist Gegenstand der Ausführungsplanung.

Als Achse für Radfahrer und Fußgänger ist eine Verbindung von der Elisabeth-Selbert-Promenade (Teilplan B) unter der Fuldabrücke zur Mühlengasse vorgesehen. Er soll südlich der Unterneustädter Mühle (zwischen Block 1 und 2a) an die Mühlengasse angebunden werden. Die Planung sieht einen Fuß- und Radweg unter der Fuldabrücke entlang der bestehenden Ufermauer im Flußraum der Fulda vor, der im Bebauungsplan über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird. Als Breite ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Schiffsamt in Hann. Münden 3,0 - 4,0 m denkbar. Der Fuß- und Radweg im Flußraum liegt damit im Stromschatten der vorhandenen Brückenberme unterhalb der Fuldabrücke. In Abstimmung mit dem Wasser- und Schiffsamt sind für die Ausführung verschiedene Lösungen (Schwimmsteg, Aufschüttung) möglich, ohne das Einschränkungen des Flußraums zu erwarten sind.

5.2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplatzflächen im öffentlichen Raum werden mit Ausnahme am Unterneustädter Kirchplatz nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Unterbringung von insgesamt 140 öffentlichen Stellplätzen ist in der Waisenhausstraße, Mühlengasse, Wallstraße, Sternstraße, Bettenhäuser Straße und Maulbeerplantage sowie am Unterneustädter Kirchplatz vorgesehen.

Für die Anlage von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Das Planungsgebiet ist darin der Reduktionszone II zugeordnet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind, soweit keine Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen sind, auf den Privatgrundstücken anzulegen und nachzuweisen.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) soll abweichend von der Stellplatzsatzung eine Stellplatzreduktion von 30 % für Wohnungen über die Reduktionszone II hinaus zulässig sein. Dieser Reduktionsmaßstab ergibt sich aus Erfahrungswerten in der Stadt Kassel, von ihm soll im Einzelfall Gebrauch gemacht werden unter dem Gesichtspunkt die Bodenversiegelung auf das Notwendigste zu beschränken. Die Unterneustadt bietet auf Grund der zentralen Lage, ihrer Nähe zur City und zur ÖPNV-Haltestelle, optimale Voraussetzungen für Bewohner ohne Kraftfahrzeug.

Wegen der hohen Dichten, die in der Unterneustadt erzielt werden sollen, ist es erforderlich, die Geschosßfläche von Garagen entsprechend § 21 a Absatz 4 BauNVO nicht auf die festgesetzte zulässige Geschosßfläche mit anzurechnen.

In den Blöcken 9, 15 und 19 A ist für die Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig. In den Blöcken 15 und 19 A ergibt sich diese Notwendigkeit daraus, daß aus den Nachbarblöcken (in Block 15 aus Block 14, in Block 19 A aus Block 19 B und Block 14) Stellplätze unterzubringen sind und in Block 9 aus der vorgesehenen Nutzung (Einzelhandel, Büro, Dienstleistung und Wohnen). Für Block 14 wird die Verlagerung der Stellplätze vorgesehen, um den für Wohn- und Gewerbenutzung sehr attraktiven Block mit Lage am Fluß nicht in ein bzw. zwei Geschossen mit Stellplätzen zu belegen, sondern belebte und wirtschaftliche Erdgeschoßzonen zu erreichen, ebenso im Block 19 B, um eine Reduzierung der Versiegelung als Übergang zur öffentlichen Parkanlage zu erzielen.

Der Block 18 (Ausnahme: Eckgrundstück Maulbeerplantage) und die Grundstücke des Blockes 16 gegenüber von Block 17 gehören zum Quartier "autoarmes Wohnen". Mit dem Projekt "autoarmes Wohnen" werden Maßnahmen, die zur Verringerung der Verkehrsbelastung beitragen, gefördert. Die Bewohner verpflichten sich vertraglich zum Verzicht auf ein eigenes Auto. Aufgrund der kurzen Wege zu

allen wichtigen städtischen Einrichtungen und der sehr guten ÖPNV-Erschließung ist dies keine Einbuße an Lebensqualität. Vielmehr ergibt sich dadurch (neben finanziellen Einsparungen: kein Stellplatznachweis) ein Wohnumfeld von hoher Qualität in Form eines attraktiven, nicht von Autos vereinnahmten Straßenraumes. Aus Erfahrungswerten anderer "autofreier/autoarmer Quartiere" anderer Städte ergibt sich ein Stellplatznachweisbedarf von einem Stellplatz je Wohneinheit. Die Stellplätze werden auf einer Fläche im Block 18, die über die Maulbeerplantage erschlossen wird und dadurch keine Störung des "autoarmen Quartieres" mit sich bringt, gemeinschaftlich nachgewiesen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als "Gemeinschaftsstellplätze -autoarmer Bereich-" festgesetzt. Das Eckgrundstück Maulbeerplantage wird aus dem "autoarmen Quartier" herausgenommen, da durch die Lage an der Maulbeerplantage eine Störung durch Kraftfahrzeuge nicht ausgeschlossen werden kann.

Im Block 17 (Grundstücke an der Christophstraße) dürfen Stellplätze nur an der Maulbeerplantage erstellt werden, um eine Störung des "autoarmen Quartiers" auszuschließen.

5.2.6 Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

An der westlichen Ecke des Blockes 4 im Teilplan A wird eine Fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Fläche dient einem Erschließungsbedarf, der sich aus dem Block 4 ergibt. Sie ist deshalb in ihrer Ausführung so zu gestalten, daß die Oberfläche begehbar, vegetationsfähig und für Bäume geeignet ist. Sie stellt somit die Grundlage für unterschiedliche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten dar: Kinderspiel (ohne spezielle Einbauten) und Aufenthalt.

Die Christophstraße ist im Bebauungsplan als eine "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - autoarmer Bereich-" festgesetzt (Ausnahmen: Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, Taxen). Hierdurch wird dem "autoarmen Quartier" (Blöcke 18 und 16) Rechnung getragen.

5.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Blockinnern des Blockes 16 und 18 ist eine rückwärtige, zweigeschossige Reihenhausbauung vorgesehen (Teilplan C) Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt über einen Zugang von der Christophstraße aus, der über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers gesichert ist.

5.2.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Fernwärme, Wasser, elektrischer Energie und Telekommunikation sowie die Entsorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Zu diesem Zweck sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt sieben Flächen (Block 7, 8, 10, 11, 13, 18) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Auf die Einrichtung eines Trennsystems für Regen- und Schmutzwasser muß aus Platzgründen wegen der engen Straßenquerschnitte verzichtet werden. Zur Entlastung des Kanalnetzes als Regenrückhalteinrichtungen ist vorgesehen die Promenade direkt in die Fulda zu entwässern und darüber hinaus wird Dachbegrünung für die Gebäude festgesetzt, die zu einem verzögerten Abfluß führt.

Im Block 13 (Ecke Kurze Straße / Kaufunger Straße) wird eine Fläche für Versorgungsanlagen - Wasser - festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung einer bestehenden Regelstation mit Wasserleitungstrassen zugunsten der Städtischen Werke.

5.3 Sonstige Festsetzungen

5.3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Der gesamte Bereich des Haus der Jugend wird als Gemeinbedarfsfläche (Jugendheim) festgesetzt, um den Bestand zu sichern.

5.3.2 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan übernimmt die nachrichtliche Festsetzung, daß der gesamte Geltungsbereich als Bodendenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist und bauliche Anlagen, die in das Bodendenkmal eingreifen grundsätzlich unzulässig sind.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan darauf hin, daß die im Plan gekennzeichneten Einzeldenkmäler in ihrer Eigenart und Bedeutung zu erhalten sind. Bei baulichen Entwicklungen, die die Denkmale betreffen, hat jeder Bauherr den Nachweis zu führen, daß sein Vorhaben mit den Belangen der Denkmalpflege vereinbar ist und hat es mit dieser abzustimmen. Dies gilt insbesondere für den Block 1 und Block 7. In Block 1 ist eine Integration des neu zu errichtenden Gebäudes in die denkmalgeschützten Mauern der ehemaligen Unterneustädter Mühle vorgesehen. In Block 7 ist die denkmalgeschützte Stützmauer zur Fulda hin in den Baukörper zu integrieren.

5.3.3 Flächen für private Sportanlagen

Die bestehenden Steganlagen und die Bootsslipanlage im Teilplan A werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Nach der Verlagerung des Wassersportvereines vom Grundstück der alten Mühle soll hier die Möglichkeit zum Wassersport vorgehalten werden.

5.3.4 Private Grünfläche

Im Block 16 ist eine private Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche steht in Abhängigkeit zur geplanten Nutzung eines Kindergartens. Auf einer Teilfläche soll der Außenspielraum des Kindergartens untergebracht werden, die andere Fläche ist so zu gestalten, daß eine quartiersöffentliche Nutzung möglich ist.

5.3.5 Wasserhaushalt und Retentionsflächen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Retentionsräume in Anspruch genommen, die im Bereich des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden können. Der Ausgleich für den verlorengegangenen Retentionsraum ist durch eine Auskiesungsmaßnahme im Bereich des Unterlaufs der Fulda (Fuldabogen /Hafenbereich) geplant und vom Wasserwirtschaftsamt anerkannt. Die Größe des verlorengegangenen Retentionsraumes ist nach Abschluß der Bebauung für das gesamte Plangebiet nachzuweisen. Bei derzeitigem Planungsstand wird von einer Größenordnung von ca. 5000 m³ ausgegangen. Die Auskiesungsmaßnahme ist durch entsprechende entsprechende Verträge zwischen der Stadt Kassel und der ausführenden Firma gesichert.

Eine Baugenehmigung ist gem. § 70 HWG mit Ausnahmegenehmigung der Oberen Wasserbehörde möglich. Bei der Gebäudeplanung ist grundsätzlich zu berücksichtigen, daß alle OK-Rohfußböden der Erdgeschosse mit entsprechendem Sicherheitszuschlag von etwa 20 bis 30 cm über dem Wert von 139,20 m ü. NN, ausgestattet sind. In weiten Bereichen liegt auch die Straßenoberkante über 139,20 m ü. NN.

5.3.6 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Auf Grund der Lage des Plangebietes im hoch belasteten Kasseler Becken werden Festsetzungen getroffen, die einen Beitrag zur Verringerung der Emission der Luftschadstoffe leisten.

Die wichtigsten Maßnahmen sind:

- Festsetzung von geschlossenen, kompakten Bauweisen, mit weitgehendem Verzicht von auskragenden Bauteilen und Anbauten um ein möglichst niedriges Oberflächen-/Volumenverhältnis zu erreichen.
- Ausschluß von störenden Nutzungsarten,
- Immissionsabschirmende Bauweise und Baukörperstellung an der Leipziger Straße (aktiver Lärmschutz),

- Geringe Straßenquerschnitte und dadurch Verringerung des Immissionseintrags in das Innere des Baugebietes.

Unterstützt werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch ein Angebot der Projektentwicklungsgesellschaft für eine kostenlose Energieberatung der Bauherren mit dem Ziel, den Nutzenergieverbrauch für die Beheizung der Gebäude dauerhaft zu senken.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine Verwendungsbeschränkung für feste und flüssige Brennstoffe festgesetzt, wodurch z.B. die mit Holz betriebenen Feuerungsanlagen (Kamine u.a.) ausgeschlossen werden. Zulässig sind ausschließlich Fernwärme und Niedrigtemperaturfeuerungsanlagen, die mit Erdgas oder mit Heizöl betrieben werden, sofern sie den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens "Blauer Engel" genügen. Auf einen grundsätzlichen Ausschluß von Feuerungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe muß unter Berücksichtigung der gültigen EU-Richtlinie und damit des Wettbewerbsrechts verzichtet werden.

Praktisch sind die Möglichkeiten zur Nutzung von festen und flüssigen Energiequellen wie z. B. Öl im Plangebiet jedoch erheblich weiter eingeschränkt, da im Plangebiet weitgehend nur Fernwärme aus der Kraft-Wärme-Kopplung zur Verfügung gestellt wird. Sofern Feuerungsanlagen für Gas oder Öl nachgefragt sind, sind Tankanlagen auf den Baugrundstücken unterzubringen. In der dichten Bebauung mit sehr kleinen Grundstücken unter Berücksichtigung des Bodendenkmals und der Nutzungskonkurrenz (z.B. Stellplätzen) gestaltet sich dies eher schwierig. Darüber hinaus gilt zu berücksichtigen, daß wegen der Lage im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Fulda für die Lagerung wassergefährdender Stoffe eine Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde besteht.

Der Bebauungsplan setzt weiter den Jahreswärmebedarf eines Gebäudes pro qm Wohnfläche fest. Hierbei werden die gültigen Grenzwerte der Wärmeschutzverordnung unterschritten.

Darüber hinaus werden passive Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche sowie die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude⁹ werden im Bebauungsplan festgesetzt. Durch diese notwendigen technischen Maßnahmen an den Gebäuden können trotz des hohen Lärmeintrages durch den Verkehr die erforderlichen Lärmschutzwerte für Wohn- und Büroräume erreicht werden.

5.4 Grünordnerische und Landschaftsplanerische Maßnahmen (Übernahme aus dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag)

5.4.1 Darstellung der Eingriffe

Der geplante Standort für die Stadterweiterung gilt als im wesentlich umweltverträglich. Dafür sprechen vor allem die vorhandene Infrastruktur sowie die Lage im Randbereich der Kasseler City. Bei der geplanten Bebauung wird eine bereits vorbelastete Fläche, die z.T. verunreinigt ist, wiedergenutzt. In einer Gesamtbetrachtung der Flächenentwicklung ist vor dem Hintergrund der ökologischen Stadtplanung die Inanspruchnahme vorbelasteter Flächen für eine Neubebauung positiv zu bewerten, wenn dadurch unbelastete Flächen geschont werden. Dadurch ist der Eingriff auch im Vergleich zu einer bislang noch nicht in Anspruch genommenen Fläche minder schwer.

⁹ Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, TÜV Anlagen- u. Umwelttechnik GmbH, 1998

5.4.2 Beurteilung der Eingriffe

Boden

Der seit Jahrhunderten stark anthropogen veränderte Boden wurde durch Trümmerschutt nach dem Kriege erheblich aufgeschüttet. Durch die künftige Bebauung und Erschließung wird die offene, vegetationsfähige Bodenfläche um ca. 24.400 qm reduziert. Dadurch werden Funktionen und Eigenschaften des Bodens wie Filterfähigkeit, Vegetationsfähigkeit, klimatisches und lufthygienisches Puffervermögen nicht unerheblich gestört. Andererseits ist die Wertigkeit der Böden aufgrund des vorher gesagten eingeschränkt. Insgesamt ein mittelschwerer Eingriff.

Wasserhaushalt

Durch zunehmende Versiegelung wird die Grundwasserneubildung entsprechend verringert. Andererseits wird der Gefährdung des Grundwassers durch das Auswaschen von toxischen Stoffen aus dem Material der Trümmerschuttverfüllung nach dem Kriege durch zunehmende Oberflächenversiegelung und durch Entsorgung von belastetem Material vorgebeugt. Die Gefährdung des Grundwassers durch Auswaschungen von belasteten Stoffen verringert sich dadurch.

Der größte Teil der versiegelten Flächen soll indirekt über ein Mischkanalsystem in die Fulda entwässert werden und trägt dadurch zu einer Erhöhung des Hochwasserscheitels bei Starkregen bei.

Durch die vollständige Überbauung entsteht westlich der Sternstraße ein Potentialverlust an Rückhaltevermögen, da die westliche Hälfte des Plangebietes innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsbereiches liegt, der Ausgleich ist durch eine Auskiesungsmaßnahme im Bereich des Unterlaufs der Fulda (Fuldabogen /Hafenbereich) vorgesehen (vgl. Pkt. 5.3.5). Insgesamt ein mittelschwerer Eingriff.

Klima/Lufthygiene

Durch die Bebauung wird einerseits die Durchlüftung bei Schwachwindwetterlagen und windstillen Inversionswetterlagen behindert. Andererseits werden durch die Beseitigung eines Großteil der Bäume (ca. 74 %) und Grünflächen der kleinräumige Luftaustausch und damit die Ausgleichswirkungen erheblich reduziert. Dadurch entsteht eine Erhöhung der klimatischen Belastungen. Insgesamt ein mittelschwerer Eingriff.

Arten- und Biotopschutz

Auch wenn der Verlust von einseitigen Biotopstrukturen kein schwerwiegender Eingriff ist, so ist doch der Verlust von ca. 90 % Vegetationsfläche und ca. 74% erhaltenswertem über vierzig Jahre altem Baumbestand sowie die Zertrennung und Beseitigung von innerstädtischen Vernetzungselementen als nicht unerheblich zu werten. Vor allem der Bau der Blöcke so wie Anlage der öffentlichen Erschließung im Bereich des ehemaligen Uferparks verursachen stärkere Eingriffe in diesem Sinne. Insgesamt ein erheblicher Eingriff.

Dies verdeutlicht die nachfolgende Tabelle „Ermittlung der Biotopwerte und des Kompensationsbedarfs von privaten und öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches“.

Orts- und Landschaftsbild

Die neue Bebauung verursacht gravierende Veränderungen des Landschaftsbildes. Dies betrifft vor allem das Uferbild aus Sicht der Altstadt. Auf ca. 170 m südlich der Leipziger Straße wird der Baumbestand weitgehend entfernt und durch Baufronten ersetzt. Nördlich des Hauses der Jugend wird die Baumkulisse am Ufer etwas lockerer. Ebenfalls gravierend sind die „Kulissenverluste“ auf der Innenseite des alten Messeplatzes. Weniger gravierend sind die Veränderungen beiderseits der Leipziger Straße durch Baumverluste im parkartigen Randstreifen, im Bereich des Parkplatzes und ehemaligen Verkehrsschulgartens. Insgesamt ein mittelschwerer Eingriff bezogen auf den gesamten Planungsbereich.

VII/51 - A, B, C

Spalte Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Nutzfläche (m²)	Private Blöcke	Öffentl. Erschließung	Private Blöcke	Öffentl. Erschließung	Öffentl. Grünfläche	Private Blöcke	Private Grünfläche	Öffentl. Erschließung	Öffentliche Grünfläche	Summe	Multiplikatoren	Biotopwerte
Teilbereiche	A	A	B	B	B	C	C	C	C			
Kenngroßen												
Fläche (m²)	12.429	8.678	11.667	12.181	4.650	23.623	776	22.147	5.922	102.073		
max. überbaubare Fläche (m²)	10.681		10.771			22.324				43.776		
Bestand - Biototyp und -Nr.												
völlig versiegelt m²	10510	2.106	5.272	1.731	6.772			15.300	3.059	39.875	3	119.625
teilversiegelt, wasserdurchlässig m²	10530											
Parkanlage m²	10540	280		3.711	1.195	12.574	776	5.334		23.870	6	143.220
Grünanlage m²	11221	3.933	2.958	5.025	3.230	4.650		648	2.085	19.876	38	755.288
Übertrauf m²	2520	1.680	2.357	1.200	993	1.176		865	778	11.903	14	166.642
Anzahl Bäume		45	37	55	192	514	18	620	1.069	6.450	33	212.850
				50	55	62		44	28	376		
Planung - Biototyp und -Nr.												
völlig versiegelt m²	10510	7.426	3.506	7.541	8.678	14.953		14.118		56.222	3	168.666
teilversiegelt, wasserdurchlässig m²	10530											
Parkanlage	10710	1.017	5.260		3.512		76	9.169		19.034	6	114.204
Dachgrün extensiv	10720	2.576		3.231		4.650				4.650	38	176.700
Dachgrün intensiv	10730					7.371				13.178	19	250.382
Gärten	10221	1.277	616	996						0	13	0
Übertraufte Fläche m²	04200	210	858	200	622	1.286	700	260	5.299	10.174	14	142.436
Anzahl Bäume		10	24	5	23	129	18	260	1.130	3.427	33	113.091
					42	11	6	25	44	190		

Biotopwert Bestand	1.397.625
Biotopwert Planung	965.479
Kompensationsdefizit	432.146
Kompensationspotential	21.810

Ermittlung der Biotopwerte und des Kompensationsbedarfs von privaten und öffentlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes VII/51 Teilplan A-C

Erholung

Im Teilbereich A war die bisher bestehende naturorientierte Erholungs- und Aufenthaltsqualität durch die vorhandenen Nutzungen und die Verkehrsimmissionen von geringer Bedeutung. Erwähnenswert ist nur der Kinderspielfeldbereich durch seine Lage am Fuldaufer. Die Anlage verliert Teile ihrer Freifläche durch Überbauung.

Im Teilbereich B wird der immissionsbelastete nördliche Teil des Uferparks mit seinem geringerem Erholungswert durch Bebauung ersetzt, während der wertvollere südliche Teil erhalten bleibt, aber dessen künftiger Erholungswert durch die zunehmende Zahl von „gleichzeitig anwesenden Menschen“ wiederum reduziert wird.

Die straßenbegleitenden Grünflächen im Bereich C haben aufgrund ihrer ungeschützten Lage zwischen der Leipziger Straße (Lärm- und Luftbelastung) und dem Messeplatz kaum Bedeutung für die Naherholung.

Der Messeplatz besitzt aufgrund seiner Gestaltung und (bisherigen) Parkplatznutzung keine Erholungs- und Aufenthaltsqualität.

Insgesamt nur geringe Eingriffsintensität im gesamten Plangebiet.

5.4.2 Minimierung und Kompensation von Eingriffen

Folgende Maßnahmen werden im Landschaftsplan zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorgeschlagen.

Minimierung

A Bereich der privaten Bauvorhaben

1. Begrenzung der GRZ mit Ausschluß von Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO um keinen zusätzlichen Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen und vorhandenen Baumbestand im Bereich aller Blöcke zu schaffen.
2. Erhalt von wertvollem Baumbestand durch Rücknahme von Baugrenzen bis an die Kronentraufe und weitgehender Erhalt einer grünen Baumkulisse am Fuldaufer im Bereich der Blöcke 1, 2a, 7, 8, 14, 19 bzw. Baumergänzungen.
3. Festsetzung von Öffnungen innerhalb der Baublockränder zur besseren Durchlüftung und Klimatisierung.
4. Totalbegrünung von Flachdächern; Teilbegrünung von Steildächern. Reduzierung bzw. Verzicht auf Begrünung nur im Falle der Anlage von notwendigen Belichtungs- und Solaranlagen.
5. Anlage von Regenwasserzisternen.
6. Dachterrassen: Flächendeckende Begrünung mit Ausnahme von Wegen und Terrassen. Mindestgehölzanteil 25 %. Mindestsubstratstärken von 40 bzw. bei Bäumen von 80 cm.
7. Stellplätze mit Baumpflanzungen und wasserdurchlässigen Bodenbelägen entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung.
8. Begrünung von Fassaden und Carports, dabei ist innerhalb von 5 Jahren eine Mindestfläche von 30 qm mit Schling- und Rankpflanzen zu begrünen. Straßenseitige Fassaden sind vordringlich zu begrünen.
9. Wahlmöglichkeiten von Begrünungsalternativen im Falle der Nichterfüllung der Standardforderungen
10. Einbindung von Müllbehältern.

B Bereich der öffentlichen Erschließung und Grünflächen

1. Bodenoberflächen von öffentlichen Straßen- und Erschließungsflächen sind überwiegend wasserdurchlässig anzulegen.

2. Weitgehender Erhalt wertvoller Baumbestände.
3. Umgestaltung eines Teiles des Verkehrsschulgartens mit einem alterungsfähigen Bestand an Laubbäumen am Ende der Mühlengasse zu einer öffentlichen Grünanlage mit einer begehbaren, wassergebundenen Decke. In räumlicher Verbindung damit Erhalt einer Reihe von Bäumen unter anderem einer „Baumtor-Situation“ im Verlauf der südlichen Mühlengasse.
4. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche von mindesten 10 m Tiefe zwischen Fuldaufer und Block 2a in Verbindung mit dem geplanten öffentlichen, uferbegleitenden Fußweg, der dem gesamten Uferverlauf folgen sollte. Um die parkartige Ufersituation zu erhalten, sind die vier raumbestimmenden Laubbäume zu sichern.
5. Versickerung von Regenwasser so weit wie möglich bzw. getrennte Ableitung in Regenwasserkänen.
6. Entwicklung einer grünbestimmten Uferpromenade durch Erhalt- und Neupflanzung von Laubbäumen, geeignet als durchgängiger Rad- und Fußweg.

C Öffentliche Parkanlagen

Die im Süden hinter der alten Zollmauer befindliche Parkanlage (Teilplan B) soll im wesentlichen in ihrem wertvollen Bestand erhalten, gesichert, aber auch soweit nötig weiterentwickelt werden. Vor allem sind einige Hybrid-Pappeln, zwei davon direkt neben der alten Zollmauer durch Neupflanzung mit langlebigen Bäumen an anderer geeigneter Stelle zu ersetzen. Der mauerzerstörende Gehölzbereich ist aus der Ufermauer zu entfernen. Ersatz ist durch Strauchpflanzungen im Park zu schaffen, um einen mehrstufigen Vegetationsbestand zu erzielen. Durch Entfernung der Mauergehölze würde die ehemals bestehende und geplante Blickmöglichkeit auf die Fulda und das linke Fuldaufer wieder hergestellt, was die Wertigkeit des Uferweges erhöht. Dieser soll auch weiterhin ein wichtiges Teilstück eines längeren Uferweges sein. Kinderspiel soll entlang des Weges auf einer Wiese möglich sein, allerdings ohne Geräteausstattung, die künftig auf der gegenüberliegenden Seite der Sternstraße (im Teilplan C gelegen) organisiert werden soll. Der gesamte Uferpark soll als SPE-Fläche („Schutz-Pflege-Entwicklung von Natur und Landschaft“ entspr. § 9 (1) 20 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Gebietes (Teilplan C) liegt als städtebauliche Zäsur zwischen der offenen Bebauung an der Sternstraße und der wiederaufgebauten Unterneustadt und soll als vegetationsbestimmter Kinderspielplatz entwickelt werden und zu dem Uferpark überleiten.

Ausbildung der beiden inneren Platzhälften des Unterneustädter Kirchplatzes zu öffentlichen Grünanlagen mit einem Kranz aus standortgerechten, alterungsfähigen großkronigen Laubbäumen, wie etwa die Winterlindensorte „greenspire“. Die beiden Flächen sollen sowohl betretbar sein, andererseits den bestehenden wie geplanten Bäumen ein gesundes Wachstum ermöglichen.

Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation der im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbaren Eingriffe wird vorgeschlagen, Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen und ergänzende Renaturierungsmaßnahmen in den Bereichen Hafenstraße und Herderschule durchzuführen. Diese drei unterschiedlichen Ersatzmaßnahmen sind als „Pool“ zu betrachten, der für sämtliche Kompensationsdefizite in den drei Bebauungsplanteilbereichen A, B und C dient. Entsprechend dem Flächenumfang der drei Planungsteilbereiche ist der anteilige Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu berechnen.

Zur Kompensation der Ausgleichsdefizite werden folgende Maßnahmen im Umfeld der Eingriffe vorgeschlagen, orientiert am Biotopwertdefizit:

1. Entsiegelungsmaßnahmen im Schulhof der Herderschule: Entsiegelung von ca. 1.236 m² befestigter Schulfläche und Umwandlung in Vegetationsflächen (Biotopwert ca. 17.700 BTW).

2. Entsiegelung von 29 Baumscheiben im Bereich der Hafenstraße zwischen Schillstraße und Scharnhorststraße. Anlage von insgesamt 174 qm Vegetationsfläche und Pflanzung von 29 Straßenbäumen (Biotopwert ca. 4.089 BTW).
3. Renaturierungsmaßnahme in der Losse-Aue in Helsa in Ergänzung zu den geplanten Renaturierungsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in die "Leister'sche Wiese" und in die "Schwanenwiese" (Biotopwert ca. 400.000 BTW).
 "Die hier konzipierten Ersatzmaßnahmen für die Renaturierung der Losse-Aue bei Helsa stehen in räumlichen und funktionalem Zusammenhang zum Eingriffsort, da die Losse ein ca. 118 km² Teileinzugsgebiet der Fulda entwässert und nur einige hundert Meter unterhalb der Schwanenwiese in die Fulda einmündet. Die Aue der Losse bietet Tier- und Pflanzenarten der Flußtäler Refugiallebensräume und die Verzögerung der Abflußbildung im Einzugsgebiet der Losse kann als unmittelbare Gegenmaßnahme zur Flächenversiegelung in der Fuldaaue angesehen werden"¹⁰.

5.4.3 Bilanzierung

Bei der Gegenüberstellung der geplanten Eingriffe und den planerisch vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ergibt sich folgende Bilanz, die anhand der Naturraumpotentiale für die **privaten Baugrundstücke** und die **öffentliche Erschließung** beurteilt wird:

- Die nicht unerheblichen Eingriffe durch Versiegelung im Bereich **Boden** können wie die folgende Tabelle ausweist im Gebiet nicht ausreichend ausgeglichen werden.
- Im Bereich **Wasser** entspricht eine verringerte Versickerung einer möglichen verringerten Grundwassergefährdung durch Schadstoffauswaschung. Ein Teil des Oberflächenwassers wird im Mischsystem belastend abgeführt, aber da ein Teil der Blockoberflächen von Vegetationsfläche bedeckt ist, beziehungsweise die Gebäude mit Dachbegrünung versehen werden, wird ein größerer Anteil des jährlichen Niederschlagswassers zurückgehalten. Somit ist eine überwiegende Kompensation möglich.
- Im Bereich **Klima/Lufthygiene** kann die Entfernung des vernetzten Großbaumbestandes und die Blockierung der unbehinderten Durchlüftung durch bauliche Hindernisse durch die intensive Gebäude- und Innenhofbegrünung nur teilweise kompensiert werden.
- Im **Biotopbereich** ist die Beseitigung von fast 75% des vorhandenen Baumbestandes und ca. 90 % der Vegetationsflächen ein erheblicher Eingriff, der durch Neupflanzungen von Bäumen u. a. in der Sternstraße, in der Waisenhausstraße im öffentlichen Raum und durch verschiedene anderen Begrünungsformen („grüner Pelz“) innerhalb der Blöcke weitgehend kompensiert werden kann. Der Verlust von Bäumen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen nur teilweise ausgeglichen. Darüber hinaus sind aber durch textliche Festsetzungen Baumpflanzungen für Stellplatzanlagen und Vegetationsflächen vorgeschrieben, die in dieser Bewertung keine Berücksichtigung finden, so daß durch diese Baumpflanzungen trotzdem ein zahlenmäßiger Ausgleich erreicht werden kann. Gemessen an der Differenz der Biotopwertpunkte der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) - wie aus vorangegangener Tabelle ersichtlich wird - steht einem Biotopwert (BTW) des Bestandes von ca. 1.397.000 Einheiten ein BTW der Planung von ca. 965.000 Einheiten gegenüber. D. h., mehr als die Hälfte des Defizits kann durch die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Abschätzung der Biotopwerte der Planung kann jedoch nur eine Annäherung an die durch die Festsetzungen geforderte Mindestgrößenordnung sein.

¹⁰

aus: "Konzept zur naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe im Bereich der Leister'schen Wiese und der Schwanenwiese durch die Renaturierung der Losseae bei Helsa", Planungsbüro WGU 04/1999

- Zum **Erholungsbereich** kann folgendes festgestellt werden: Positiv zu bewerten ist - im privaten Bereich - die Anlage begrünter, immissionsgeschützter Innenhöfe, Dachterrassen und die nicht ungünstige Lage der Wohnbauten zum Erholungsraum Fulda ohne daß jedoch innerhalb des Plangebietes größere, ausreichende öffentliche Grünflächen mit Uferbezug zur Verfügung gestellt werden. Eine Minderung der Erholungswirkung kann in der größeren Zahl der sog. "Gleichzeitig Anwesenden" bei der Erholungssuche liegen, die im direkten Umfeld vielfältige Wege und kleinteilige und kleinräumige Flächen vorfinden. Dem stehen die geringen Erholungswerte des Bestandes gegenüber durch Verkehrsimmissionen, Mängel in der Ausstattung und Lageungunst gegenüber. Insgesamt kann somit im Erholungsbereich nahezu mit einer Ausgeglichenheit gerechnet werden.
- In Bezug auf das **Landschaftsbild** wird das gewohnte Uferbild mit seiner Baumkulisse in ein neues Bild gewandelt mit vergleichsweise wenig Baumgrün („steinernes Ufer“). Die Beseitigung der desolat wirkenden Parkplätze einerseits und der Verlust des parkartigen Anblicks durch nach außen wirkende begrünte Baublöcke und die partielle „Innenhofbegrünung“ sowie die neuen Baumpflanzungen können auf längere Sicht die Eingriffe weitgehend durch ein neues Bild auch innerhalb des neuen Quartiers kompensieren.

Bei der zusammenfassenden Wertung aller Potentialbereiche ist festzustellen, daß die Eingriffe durch private Bauvorhaben und die öffentliche Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden können.

6 ÜBERNAHME DER FACHPLANUNGEN

6.1 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag entsprechend § 4 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

Die Anforderungen zur Minimierung und Kompensation, die von der Landschaftsplanung unter der Ziffer 5.4.2 gefordert werden, werden mit Ausnahme folgender Punkte aufgenommen.

A Bereich der privaten Bauvorhaben

- Pkt. 1: Die Begrenzung der Grundflächenzahl mit Ausschluß der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Absatz 4 BauNVO kann nur für die Blöcke 5 und 6 festgesetzt werden, da in diesem Bereich keine Einschränkungen durch das Bodendenkmal bestehen und Nebenanlagen und Stellplätze unterhalb des Gebäudes untergebracht werden können. Darüber hinaus werden die hohen festgesetzten Grundflächen und ihre Überschreitungsmöglichkeiten notwendig sein, um in der dichten Bebauung Nebenanlagen und Stellplätze unter Berücksichtigung des Bodendenkmals, und damit ohne in den Boden einzudringen, unterzubringen.
- Pkt. 2: Der Vorschlag die Baugrenzen grundsätzlich zurückzunehmen, um den wertvollen Baumbestand zu erhalten, ist nicht grundsätzlich möglich. In den Blöcken 4, 7, 8, 13 und 19 wird die Baulinie zugunsten erhaltenswerter Bäume zurückgenommen und vom historischen Stadtgrundriß abgewichen. In den übrigen Fällen würde das städtebauliche Konzept der geschlossen Blockrandbebauung auf dem historischem Stadtgrundriß von 1943 städtebauliche nicht mehr verwirklicht sein. Darüber hinaus würden die baulichen Variationsmöglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit der Bebauung und damit das Käuferpotential stark eingeschränkt.
- In den Blöcken 1, 2a, 7, 8, 14 und 19 werden die bestehenden uferwirksamen Bäume weitgehend erhalten bzw. neu gepflanzt.
- Pkt. 5: Die Begrünung von Dächern wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Die Dachbegrünung von Hauptgebäuden ist zu 30 % erforderlich, Flachdächer und Dächer von Garagen- und Nebenanlagen sind bis zu einer Dachneigung von 25° vollflächig zu begrünen. Von der Forderung einer vollflächigen Begrünung der Hauptgebäude wird abgesehen. Die Grünfestsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen insgesamt nur wenig architektonische Spielräume,

so daß diese Einschränkung notwendig ist um einen geringen Spielraum zu schaffen und um Variablen für die Grünfestsetzungsalternativen offen zu lassen.

B Bereich der öffentlichen Erschließung und Grünflächen

- Pkt. 2: Wertvolle Baumbestände werden im Bereich der öffentlichen Erschließung dann erhalten, wenn sie sich in den öffentlichen Straßenraum integrieren lassen wie z.B. in der Mühlengasse; stehen sie im Konflikt mit dem historischen Straßengrundriß, wird dem städtebaulichen Konzept Vorrang eingeräumt.
- Pkt. 3: Die Fläche an der Ecke Mühlengasse /Wallstraße kann nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, da ein Erschließungsbedarf für den Block 4 an dieser Stelle nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird diese Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, wobei die wertvollen Bäume in dieser Fläche und in der Mühlengasse zu erhalten sind und die Oberfläche mit einer vegetationsfähigen und für Bäume geeigneten Bodenschicht auszubilden ist.
- Pkt. 4: In Block 2a kann aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nur ein wertvoller Baum mit besonderer Raumwirksamkeit erhalten werden.
- Pkt. 5: Auf die Einrichtung eines Trennsystems für Regen- und Schmutzwasser muß aus Platzgründen wegen der engen Straßenquerschnitte verzichtet werden. Zur Entlastung des Kanalnetzes als Regenrückhalteeinrichtungen ist vorgesehen die Promenade direkt in die Fulda zu entwässern und darüber hinaus wird Dachbegrünung für die Gebäude festgesetzt.

7 GESAMTABWÄGUNG

Eine **Vermeidung des Eingriffes** ist nicht möglich, da das Konzept zum Wiederaufbau der Unterneustadt auf dem alten Stadtgrundriß mit allen Elementen, insbesondere auch i.S. des Optimierungsgebotes der Bodenschutzklausel des §1(5) in Verb. mit §1a(1) BauGB allen Anforderungen gerecht werden muß, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Aus diesem Grund ist das Projekt räumlich gebunden und nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet zu realisieren.

Eine **Minimierung des Eingriffes** im Planungsgebiet ist nur begrenzt möglich ohne die Grundzüge der Planung, die die Philosophie des Wiederaufbaus des Stadtgrundrisses von 1943 charakterisiert, erheblich zu beeinträchtigen. Über die vorgesehenen optimierten Grünfestsetzungen werden die Möglichkeiten zur Minimierung des Eingriffes im Geltungsbereich voll ausgeschöpft. Darüber hinaus muß die Minimierung des Eingriffes einer gesamtökologischen Betrachtung unterzogen werden.

Unter diesen Gesichtspunkten trägt die rahmenplankonforme Bebauung des Plangebietes in der gesamtstädtischen Bilanz zum Abbau von Belastungen bei, hier sind insbesondere zu nennen:

- Ziel- und Quellverkehre im motorisierten Individualverkehr werden durch das Konzept der "kurzen Wege" erheblich reduziert, sowie die damit verbundenen Lärm- und Abgasemissionen und die Flächenansprüche des Verkehrs.
- Wiedernutzung einer vorbelasteten Fläche, und Schonung unbelasteter Flächen. Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen im Außenbereich/Freiraum wird minimiert.
- Nutzung von ökologisch und ökonomischen Koppelungseffekten durch Nutzung von bestehenden Ver- und Entsorgungsangeboten,
- Reduzierung des Primärenergieeinsatzes durch Nutzung der regenerativen Energieträger Fernwärme und Verbesserung der Rentabilität für den Einsatz des zur Verfügung gestellten leitungsgebundenen Energieträgers der Fernwärme,
- Senkung des Nutzwärmebedarfs durch kompakte und geschlossene Bauweisen,

- Verbesserung des Stadtrandbildes durch die Bebauung des überwiegend versiegelten und über Jahre weitgehend brachliegenden Messeplatzes,
- Erhebliche Immissionsentlastung des Stadtkernes durch die Umnutzung des als Park- und Kirmesplatz genutzten Messeplatzes durch Reduzierung des Berufspendlerverkehrs durch Verweis auf den Park- und Ride Parkplatz in Kaufungen-Papierfabrik.

Ausgleichsmaßnahmen

Der landschaftsplanerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan VII/51 Teilplan A-C kommt bezüglich der Hess. Biotopwert-Richtlinie (AAV) in Erfüllung ihrer naturschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend § 1 (5), Ziffer 1, 3, 4 und 7 BauGB in den Beurteilungskategorien der Schutzgüter Boden, Arten- und Biotopschutz und Klima zu einer nicht vollständig ausgeglichenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung innerhalb des Plangebietes. Durch die Festsetzungen im Planungsgebiet kann mehr als die Hälfte des Defizits ausgeglichen werden.

Wie in Punkt 6.1 erläutert kann in begründeten Fällen nicht auf alle Forderungen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrag im Bebauungsplan eingegangen werden. Insofern können sich über die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung des Fachplanes hinaus im Bebauungsplan geringfügige weitere Defizite ergeben. Zu ihrer Minderung sind zusätzliche über die Maßnahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages hinaus Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden:

- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten und Tankstellen,
- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch Verwendungseinschränkung für feste und flüssige Brennstoffe,
- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch Festsetzung des Jahreswärmebedarf eines Gebäudes pro qm Wohnfläche über den gültigen Grenzwert der Wärmeschutzverordnung hinaus,
- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen durch passive Lärmschutzvorkehrungen,
- Verhinderung von zusätzlichen Belastungen des Individualverkehrs durch Festsetzung eines "autoarmen Quartiers".

Ersatzmaßnahmen

Da die Möglichkeiten einen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches zu erreichen begrenzt sind, wären unter der Voraussetzung der Vollkompensation Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Die Angebote in räumlich und funktionalen Zusammenhang zum Planungsgebiet geeignete Ersatzmaßnahme zu finden, beschränken sich auf die Maßnahmen Herderschule und Hafenstraße. Von der im Landschaftsplan vorgeschlagenen Ersatzmaßnahme "Renaturierung der Losse" wird auf Grund des fehlenden unmittelbaren räumlichen Zusammenhanges mit dem Plangebiet und der stadtteilentwicklungspolitischen Notwendigkeit die Ersatzmaßnahmen konzentriert im Stadtteil Unterneustadt selbst vorzusehen, verzichtet.

Aus diesem Grund werden folgende Ersatzmaßnahmen in die Planung aufgenommen:

- Entsiegelungsmaßnahmen im Schulhof der Herderschule: Entsiegelung von ca. 1.236 m² befestigter Schulfläche m und Umwandlung in Vegetationsflächen .
- Entsiegelung von 29 Baumscheiben im Bereich der Hafenstraße zwischen Schillstraße und Scharnhorststraße. Anlage von insgesamt 174 qm Vegetationsfläche und Pflanzung von 29 Straßenbäumen .

Ergebnis

Das System der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung über die Biotopwertpunkte der Hessischen Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) stellt ausschließlich die unmittelbaren Wirkungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar, die zahlreichen positiven gesamtökologischen und -städtebaulichen Auswirkungen für die Stadt Kassel finden in diesem System keine Beachtung, sie sind jedoch in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen.

Planungsrechtliche Grundlage für einen Großteil des Planungsgebietes (Teilplan B und C), war der Fluchtlinienplan der Stadt Kassel Ka 34 (Ausstellungsgelände), damit war grundsätzlich eine Überbauung des Planungsgebietes möglich. Nach § 1 a Absatz 3 BauGB letzter Satz i.d.F. vom 1.1.1998 ist ein Verzicht auf Ausgleich möglich soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wären.

In der Gesamtabwägung wird daher auf eine Vollkompensation der unmittelbaren Wirkungen wie sie der Landschaftspflegerische Fachplan vorsieht, verzichtet. Somit kann der Ausgleich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Ersatzmaßnahmen Hafenstraße und Herderschule im Zusammenhang mit der gesamtökologischen Betrachtung als ausreichend angesehen werden.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksflächen sind insgesamt im Besitz der Projektentwicklungsgesellschaft Kassel Unterneustadt und Konversion mbH (PEG) und werden von der Gesellschaft als Einzelgrundstücke verkauft. Die nach dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Projektentwicklungsgesellschaft Kassel Unterneustadt und Konversion mbH (PEG) hergestellten Erschließungsanlagen werden an die Stadt Kassel übergeben.

Für die Erschließung und Bebauung der Fläche ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

9 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Kosten für die Erschließung und für öffentlichen Grünanlagen entstehen für die Stadt Kassel nicht. Die Anlagen werden durch die Projektentwicklungsgesellschaft Kassel Unterneustadt und Konversion mbH (PEG) hergestellt und der Stadt Kassel kostenlos übergeben.

Der Bau der öffentlichen Abwasseranlage verursacht Kosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. DM, die über den Gebührenhaushalt des Kommunalen Entwässerungsbetriebes der Stadt Kassel refinanziert werden.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Projektentwicklungsgesellschaft Kassel Unterneustadt und Konversion mbH (PEG) übernommen ; für die Stadt Kassel entstehen keine Kosten.

gez. Flore
Technischer Angestellter

08.07.1999 / 05.02.2001