

Bebauungsplan Nr. V/42
Teilbereich A
"Mombachstraße"

im Auftrag der Stadt Kassel

Begründung zum Entwurf

Kassel, September 1997

Arbeitsgemeinschaft

PROJEKT BÜRO

STADTLANDSCHAFT

OIKOS

PLANUNGSGRUPPE

Bebauungsplan Nr.V/42

(Teilbereich A)

Westring / Holländische Straße
Mombachstraße / Gottschalkstraße

im Auftrag der Stadt Kassel

Begründung zum Entwurf

September 1997

Bearbeitung:
Monika Steinkemper, Dipl. Ing.
Regina Riedel, Dipl. Ing.
Friedhelm Flott, Dipl. Ing.

Projektbüro Stadtlandschaft
Luisenplatz 3, 34119 Kassel
fon 0561-77 93 52
fax 0561-10 71 38

Planungsgruppe OIKOS
Wilhelmshöher Allee 116, 34119 Kassel
fon 0561-71 34 28
fax 0561-71 97 25

0. Planungsanlaß**1. Geltungsbereich, Topographie und Größe****2. Planungsrechtliche Situation**

2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	4
2.3	Fluchtlinienplan	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	4
2.5	Kommunaler Entwicklungsplan Zentren	5
2.6	Landschaftsplan zum Bebauungsplan	5
2.7	Satzungen	5
2.8	Denkmalschutz	5
2.9	Vorgezogene Bürgerbeteiligung	6

3. Bestandsaufnahme 7**4. Planungsziele** 8**5. Planung**

5.1	Städtebau	9
5.2	Erschließung und ruhender Verkehr	10
5.3	Art der baulichen Nutzung	11
5.4	Maß der baulichen Nutzung	12
5.5	Immissionsschutz	13
5.6	Strukturdaten	14
5.7	Gehrecht	15
5.8	Freiraum und Ökologie	15
5.9	Zusammenfassende Bewertung	16

6. Fachplan Landschaft nach § 4 HENatG

6.1	Ziele des Landschaftsplanes und ihre Übernahme in den Bebauungsplan	17
-----	---	----

7. Bodenordnung 19**8. Kosten und Finanzierung** 19

0. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 10.09.1990 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.V/42 "Mombachstraße" nach § 30 Baugesetzbuch aufzustellen.

"Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind die Überarbeitung von Teilbereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.V/32 D auf Grund neuer städtebaulicher Zielsetzungen und die Neuordnung des Parkens im Einmündungsbereich der Mombachstraße in die Holländische Straße."

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.V/42 Teilbereich A liegt in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB vom 01.09.1989.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.V/42 Teilbereich A ist die Konkretisierung und rechtliche Sicherung der Sanierungsziele in einem Teilbereich des Sanierungsgebietes Kassel Nord 2A mit dem Ziel der Schaffung von Bauflächen und der Sicherung der städtebaulichen Ordnung des Gebietes.

1. Geltungsbereich, Topographie und Größe

Der räumliche Geltungsbereich liegt ca. 1 km vom Stadtzentrum entfernt in der Kasseler Nordstadt. Das Gebiet wird begrenzt

im Norden: durch die Mombachstraße
im Osten: durch die Gottschalkstraße
im Süden: durch den Westring
im Westen: durch die Holländische Straße

Das Gelände steigt von der Mombachstraße im Norden zum Westring im Süden um ca. 2,00 Meter von 148,00 m üNN auf 150,00 m üNN.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde der Geltungsbereich geändert, da kein Bedarf an einer Änderung der vorhandenen Erschließung besteht. In der Gottschalkstraße, der Straße Westring und der Holländischen Straße fallen die jeweiligen Grundstücksgrenzen und die Grenzen des Geltungsbereiches zusammen. In der Mombachstraße verläuft die Grenze des Geltungsbereiches auf der Straße in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel von 1974 ist das Planungsgebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Holländische Straße ist als Hauptverkehrsstraße und der Parkplatz als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Für diesen Bereich wird die Änderung des FNP bei der Neuaufstellung berücksichtigt.

2.2. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan, Teilbereich Kassel Nord-Ost, des Zweckverbandes Raum Kassel, ist das Planungsgebiet Teil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Kassel-Nord.

Die Aussagen des Landschaftsplanes sind aus dem städtebaulichen Rahmenplanentwurf übernommen.

2.3. Fluchtlinienplan

Der Fluchtlinienplan Ka 15 ist seit dem 7.6.94 außer Kraft. Das Aufhebungs- und Wegeeinzugsverfahren wurde durchgeführt, um möglichst frühzeitig die Bebauung des Parkplatzes an der Holländischen Straße zu ermöglichen.

2.4. Städtebaulicher Rahmenplan

Am 01.09.1989 wurde die südliche Nordstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgesetzt. Das Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Kassel-Nord 2A mit der Blocknummer 511.001.

Der Städtebauliche Rahmenplanentwurf konkretisiert die aus der vorbereitenden Untersuchung abgeleiteten Ziele und Zwecke entsprechend §140 BauGB. Er dient der Vorbereitung der Sanierung und bildet die Grundlage der erforderlichen Maßnahmen. Eine dazugehörige Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) der AG Stadt, Kassel 1990, bewertet die Eingriffe und Vorhaben, die im Rahmenplanentwurf vorgeschlagen werden. Auf Grund der defizitären Freiflächenausstattung und der hohen Umweltbelastung im Untersuchungsgebiet wurde ein Sondergutachten Ökologie, Freiraum und Grünordnung der AG Stadt, Kassel 1990 erstellt, welches Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung ist (Oktober 1990).

Der Rahmenplanentwurf sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein IV-geschossiges Neubauprojekt mit überwiegender Wohnnutzung und Tiefgarage entlang der Holländischen Straße vor. Dabei werden der Parkplatz und die stillgelegte Tankstelle überbaut, die Erschließungsstraße wird beibehalten, wie auch die Parkbuchten vor den Häusern der Holländischen Straße 56-60. In der Holländischen Straße 62 ist ein III-geschossiges Wohnhaus angrenzend an das Gebäude Holländische Straße 60 vorgesehen. In der Mombachstraße 25-27 ist entlang der Straße ein IV-geschossiges Wohnhaus mit Durchgang im Erdgeschoß geplant. Das Wohngebäude in der Gottschalkstraße 55 soll auf fünf Geschosse aufgestockt werden.

Aus klimaökologischen Gründen sind fünf Baulücken oder offene Erdgeschoßzonen als freizuhaltende Flächen gekennzeichnet (Mombachstraße 19, 27, 35, Westring 55 und Holländische Straße 62).

Die Gottschalkstraße und der Westring sind als Tempo 30 Zonen, die Mombachstraße als Promenade dargestellt. Die Holländische Straße soll umgestaltet werden. Der Kreuzungsbereich Mombachstraße, Gottschalkstraße wird mit in die Platzgestaltung vor dem Schlachthof einbezogen.

Im Blockinnenbereich sind Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen geboten. Eine weitere bauliche Verdichtung soll nicht erfolgen.

Die Baumstandorte im Straßenraum sollen erhalten bleiben und durch zusätzliche Bäume im Westring und in der Mombachstraße ergänzt werden.

2.5. Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) vom 21.5.1992

Das Plangebiet wird entlang der Holländischen Straße bis ca. 50m Tiefe im KEP-Zentren der Zentrenstufe 2 mit Begrenzung der Verkaufsflächen zugeordnet, d.h. für das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln des periodischen Bedarfs ist eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 800 qm, für Nichtlebensmittel des aperiodischen Bedarfs sind maximal 400 qm Verkaufsfläche (VK) dargestellt.

Das anschließende Plangebiet ist dezentraler Standort, d.h. für den periodischen Bedarf sind max. 600 qm VK und für den aperiodischen Bedarf max. 400 qm VK dargestellt.

2.6. Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftsplan aufgestellt, dessen wesentliche Inhalte gem § 4 Abs.2 HeNatG aufgenommen wurden.

2.7. Satzungen

2.7.1 Baumschutzsatzung

In der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel vom 29. April 1991 sind Bäume ab 60 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, geschützt. Mit StVV-Beschluß vom 12.12.1994, veröffentlicht am 26.1.1995 i.d. HNA, wurde der Stammumfang von 60 cm auf 80 cm heraufgesetzt. Im Übrigen ist die Satzung vom 29.4.1995 weiterhin gültig. Von dem Schutz ausgenommen sind Obstbäume und Bäume auf öffentlichen Grünflächen sowie öffentlichen Verkehrsanlagen. Einer Genehmigung durch das Umwelt- und Gartenamt bedarf es nicht nur bei der Beseitigung eines Baumes, sondern auch bei Veränderungen an der charakteristischen Krone bzw. bei Versiegelungen im Wurzelbereich.

2.7.2 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung vom 03.06.1996.

2.8. Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage 009 Kassel - Nord.

Folgende Gebäude sind darüber hinaus als Einzelkulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (Stand 12. Juli 1994):

Gottschalkstraße 55 bis Gottschalkstraße 61 (Wohnhäuser)
Mombachstraße 31 (Wohnhaus)
Westring 61 bis Westring 73 (Wohnhäuser)

2.9 Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Auslegung der Pläne erfolgte vom 20.6.- 1.7.1994.

Bei einer öffentlichen Veranstaltung am 13.6.1994 im Philipp-Scheidemann-Haus wurde das Bebauungsplanverfahren erläutert und die Gründe für den Aufstellungsbeschluss und folgende Planungsziele benannt:

- Erhalt der Wohnnutzung und Bestandsschutz der, mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Gewerbebetriebe
- Bebauung des Tankstellengrundstücks und des Parkplatzes an der Holländischen Straße
- Neubebauung im Blockinnenbereich mit einhergehender Reduzierung der Stellplätze und Garagen
- Offenhaltung der Blockränder über Baulücken
- Wiederherstellung der Vorgartenzone in der Mombachstraße
- Schaffung einer zusammenhängenden Grünzone im Blockinnenbereich

In der Bürgerkritik wurde zu Bedenken gegeben, daß durch die Neubebauung an der Holländischen Straße die Lichtverhältnisse in den dahinter liegenden GWG-Wohnungen deutlich verschlechtert würde. Eine Begrenzung der baulichen Nutzung auf zwei Geschosse wurde hier gefordert.

Zum Teil wurde die Bebauung im Blockinneren bemängelt. Die hohe Wohndichte würde zusätzlich erhöht und der Abstand zu den bestehenden Gebäuden würde zu gering, um gute Lichtverhältnisse in den Neubauten zu realisieren. Andererseits wurde bemerkt, daß die neuen Gebäude für Kindergruppen und ambulante Dienste bestens geeignet seien.

Die Reduzierung von Stellplätzen und Garagen im Blockinnenbereich wird als problematisch angesehen, da heute schon Parkraum fehle. Die sicheren Abstellplätze im Innenhof seien sehr gefragt.

Die ursprünglich geplante Änderung des Straßenprofils in der Gottschalkstraße mit der Verbreiterung des Gehsteigs und die Wiederherstellung der Vorgartenzone in der Mombachstraße wurden begrüßt.

Die Offenhaltung der Baulücken auf den Grundstücken der Mombachstraße stieß auf Unverständnis. Die Grundstücke seien dann nicht mehr optimal verwertbar und im übrigen würden stadtklimatische Auswirkungen anderenorts auch nicht berücksichtigt.

Das Bebauungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Hinweise und Bedenken überarbeitet.

An der IV- bzw. V- geschossige Bebauung an der Holländischen Straße wird festgehalten, um hier neuen Wohnraum zu schaffen und den Lärmeintrag in den Blockinnenbereich zu reduzieren. Eine zweigeschossige Bebauung hat hier nicht den gewünschten Effekt. Auf Grund der festgelegten Bautiefe werden die Wohnungen der GWG nicht zusätzlich verschattet. Die Organisation der Gebäuderückseite des neuen Gebäudes (Anliefern und Lagern) ist darauf ausgerichtet, daß keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung der Nachbargebäude zu erwarten ist.

Wie im Rahmenplanentwurf dargestellt, ist es unabdingbar, daß eine weitere ungeordnete Bebauung im Blockinneren mit Garagen u. ä. verhindert wird. Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Blockinnenbereich sollen reduziert werden. Die Wohnnutzung in diesem Quartier muß gesichert und fortentwickelt werden. Darüberhinaus muß auf Grund der unbefriedigenden Freiraumsituation die Aufenthalts- und Wohnqualität verbessert werden. Daher werden die Parkflächen im Blockinneren dem Bedarf angepaßt. Ersatz für die rückgebauten Garagen und Stellplätze stehen im Straßenraum Westring und in der Tiefgarage im Nordstadtzentrum zur Verfügung. Darüberhinaus sollten die Stellplätze in der neuen Tiefgarage an der Holländischen Straße außerhalb der gewerblich genutzten Zeiten der Quartiersbevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

Die Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse im Blockinneren ist unverzichtbar. Die notwendigen Durchlüftungsbahnen müssen geschaffen bzw. freigehalten werden, auch wenn das im Einzelfall im Widerspruch zu einer optimalen Grundstücksverwertung steht, um die Wohnqualität im gesamten Block zu sichern.

Mit Hilfe von Schattendiagrammen wurde eine mögliche Verschattung der Wohnungen bei einer weiteren Bebauung im Innenbereich überprüft.

Über die Festlegungen bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird die Wohnnutzung festgeschrieben und weiterentwickelt, und gleichzeitig die Ansiedelung von wohnverträglichem Gewerbe ermöglicht.

Somit ist ein mit den Nachbarinteressen verträglicher Nachverdichtungsprozeß möglich, der ohne Inanspruchnahme neuer Flächen auskommt und die Verbesserung der ökologischen Verhältnisse zum Ziel hat.

3. Bestandsaufnahme

In der Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese liegt als gesondertes Schriftstück vor.

Untersucht wurde die Gebiets- und Bevölkerungsstruktur sowie Art und Umfang der baulichen Nutzung.

Zusammenfassend wurde das Gebiet folgendermaßen bewertet:

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend bebaut. Der Großteil der Gebäude ist aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert. Die Gebietsstruktur zeichnet sich insbesondere durch die vorhandene Mischung von Wohnen und Gewerbe aus, die hier miteinander vereinbar sind, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Anlagen wie zentrale Einrichtungen der Verwaltung, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten oder Tankstellen, sind nicht vorhanden.

Die Mieten für Wohnraum sind im Vergleich günstig. Die Bevölkerungsstruktur zeichnet sich durch eine Mischung der Generationen und langjährig bestehende Nachbarschaften aus und ist damit erhaltenswert.

Die ÖPNV-Anbindung an das Zentrum und an andere Stadtteile, die vorhandene Infrastruktur im Gebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen bieten Wohnqualitäten innerstädtischer Quartiere.

Durch die Aufgabe der Tankstelle an der Holländischen Straße und die angestrebte Veräußerung des Parkplatzgrundstückes durch die Stadt Kassel wird die Umsetzung des Konzepts der Fortentwicklung der Wohnnutzung im Plangebiet ermöglicht.

Über eine bauliche Nachverdichtung im Innenraum des Blocks und die Schließung der vorhandenen Baulücken kann die Wohnnutzung fortentwickelt werden.

Als flankierende Maßnahmen wie Entsiegelung der Flächen, Schaffung von Frei- und Grünflächen im Innenraum, Wiederherstellung von Vorgartenzonen und Dach- und Fassadenbegrünungen, kann das Lokalklima und somit das Wohnumfeld und der Wohnwert der vorhandenen Wohnungen verbessert werden.

4. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, die Wohnnutzung in diesem Gebiet unter Berücksichtigung seiner besonderen Eigenarten zu erhalten und fortzuentwickeln.

Die guten Voraussetzungen bzgl. Infrastruktur und Verkehrsanbindung und die Möglichkeiten der Lückenschließung und der behutsamen Verdichtung des Innenbereichs sowie das Flächenpotential an der Holländischen Straße gebieten, dieses Gebiet weiterzuentwickeln und weiteren Wohnraum zu schaffen. Die vorhandenen Strukturen werden damit nicht nur besser ausgelastet sondern darüber hinaus noch gestärkt. Über die Aktivierung von Baulandreserven im Bestand wird das Siedlungswachstum nach außen reduziert.

Neben der Hauptnutzung Wohnen genießen die mit der Wohnnutzung vereinbaren Gewerbebetriebe Bestandsschutz. Bei einer Fortentwicklung hat die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben gegenüber der Wohnnutzung nachrangige Bedeutung. Bei Neuansiedlung, Nutzungsänderungen oder in der Nachfolge von aufgegebenen Betrieben ist über eine konkrete Vereinbarkeitsprüfung der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme zu Grunde zu legen. Darüber werden bestehende Betriebe gestärkt, und gleichzeitig garantiert, daß sich die vorhandene Immissionssituation der Wohnbürger nicht verschlechtert.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen muß der Lärmeintrag von der Holländischen Straße in den Blockinnenbereich reduziert werden.

Für die Verbesserung der Freiraumqualitäten und der klimatischen Bedingungen im Blockinnenbereich ist die Reduzierung der verkehrsbestimmten Flächen wie Garagen, Stellplätze und Zufahrtsflächen sowie die Erhöhung des Vegetationsbestandes Voraussetzung. Die vorhandenen Nebenbauten, Stellplätze und Garagen unterstehen dabei solange dem Bestandsschutz, bis bei Bau- oder Nutzungsänderungen bzw. Erweiterungs- oder Neubauten zusätzliche Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Erklärtes Ziel ist es jedoch, die Zahl der Stellplätze und Garagen im Innenbereich auf ein Minimum zu reduzieren, um damit die interne Immissionsbelastung zu senken.

Nach dem Luftreinhalteplan Kassel, Teil 2, der Hess. Landesanstalt für Umwelt (HLFU) von 1986 wird für dichtbebaute Stadtgebiete gefordert, durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Auflassung von Baulücken und durch Begrünung von Fassaden und Dächern eine Verbesserung des Lokalklimas anzustreben.

Die begrünten Innenhöfe und Baumpflanzungen haben positive kleinklimatische Wirkung. Eine Verbesserung des Mikroklimas kann durch Dachbegrünung, gezielte Fassadenbegrünung und zusätzliche punktuelle Baumpflanzungen erreicht werden. Die Durchlüftung des Blockinnenbereichs durch Offenhalten von Baulücken und damit der Austausch der Luftmassen ist in der Hauptwindrichtung von Süd nach Nord zu sichern. Um den Abtransport schadstoffbelasteter Luft aus den tiefer gelegenen Blockinnenflächen zu sichern, sind insbesondere an der Mombachstraße 19 und 27 Gebäudelücken zu erhalten.

Darüber hinaus sind weitere Planungsziele aus dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan übernommen.

Der Altbaumbestand auf öffentlichen und privaten Freiflächen soll wo immer möglich gesichert und durch zusätzliche Baumpflanzungen ergänzt werden.

Die Ausstattung mit vegetationsbestimmten Flächen wie Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Böden soll verbessert werden.

Die Grundwasserbildung soll durch Reduzierung der Versiegelung gefördert werden. Die Retentionsflächen für Niederschlagswasser sollen erhöht werden. Zusätzlich ist das Auffangen und die Verwendung von Niederschlagswasser für weniger qualifizierte Anforderungen empfohlen.

Anstrebenswert ist es, in der Mombachstraße die Vorgartenzone wiederherzustellen und das historische Straßenprofil zu erhalten.

5 Planung

5.1 Städtebau

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung der Holländischen Straße ist, um den Straßenraum zu bilden, auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück und dem Parkplatz eine geschlossene IV-geschossige Bebauung entlang der Baulinie festgesetzt. Die zurückweichende Baulinie zur Mombachstraße begründet sich durch den geplanten Umbau der Holländischen Straße. An der Einmündung zur Mombachstraße ist ein V-geschossiger Kopfbau vorgesehen, um an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Eine Gliederung der 120 m langen Front an der Holländischen Straße ist unverzichtbar, um die Fassadenstruktur der Umgebung aufzunehmen. Vorsprünge von der Baulinie im Bereich des Kopfbauwerks bis max. 1,50 m sind möglich, die Erdgeschoßzone ist in diesem Falle freizuhalten. Im Bereich der IV-geschossigen Bebauung sind auf Grund der geplanten Neugestaltung der Holländischen Straße und zur Sicherung der notwendigen Gehwegbreite keine Vorsprünge möglich. Geringfügige Rücksprünge sind zulässig (§ 23 (2) BauNVO).

Entsprechend der Entwicklung der Eigentumsverhältnisse ist auf den Grundstücken in Angrenzung an die öffentlichen Verkehrsflächen eine Fußgängerfläche erforderlich, die im Plan mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt ist.

Zur Anlieferung, zur Müllagerung und für unterschiedliche Nebenfunktionen sind die eingeschossigen, dachbegrünteren Gebäudeteile an der Rückseite festgesetzt. Diese sind max. 10m breit und in ihrer Lage im Rahmen der Baugrenzen variabel.

Für die Bebauung Holländische Straße 56-60, die nach dem Konzept nun in zweiter Reihe steht, wird eine Verlängerung der Bauzeile auf dem Nachbargrundstück Holländische Straße 62 ermöglicht. Das Objekt ist in der Realisierungsphase.

In der Mombachstraße ist eine IV-geschossige Bebauung zur Schließung der Baulücken angestrebt. Die notwendigen Öffnungen für die Entlüftungsbahnen werden dabei freigehalten. Dadurch wird der Lärmeintrag in das Blockinnere reduziert und die Qualität der privaten Freiräume verbessert. Bei einer Zusammenlegung der Grundstücke Mombachstraße 25 und 27

oder einer gemeinsamen Bebauung kann die geforderte Öffnung in einer Breite von sieben Metern in ihrer Lage variiert werden. Dies setzt eine private Grenzregelung voraus.

Im Blockinnenbereich sieht das Konzept eine Nachverdichtung durch I- und II-geschossige Gebäude vor. Die Lage der im Plan dargestellten Baufenster orientiert sich an den bestehenden Gebäuden und Parzellenstruktur und garantiert darüber hinaus die Offenhaltung der für den Blockinnenbereich notwendigen Zirkulationslüftungsbahnen.

Die Lage der I-geschossigen Gebäude orientiert sich an den Höhensprüngen im Blockinnenbereich und bietet für die sonstigen Nutzungen notwendige Erweiterungsmöglichkeiten. Die Zugänge der Gebäude sind auf dem Geländeniveau der nördlichen Grundstücke. Die südlichen Grundstücke werden durch die fast niveaugleichen Dächer optisch verlängert.

Im Zuge der Nachverdichtung, dem gleichzeitigen Rückbau von Garagen, Nebengebäuden, Stellplätzen und der Entsiegelung von Flächen auf den Grundstücken wird der Anteil der Freiflächen erhöht. Die Realisierung der rückwärtigen Bebauung ist auf den teilweise sehr großen Grundstücken unabhängig voneinander möglich.

5.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Das Gebiet ist bzgl. des ÖPNV, des motorisierten Individualverkehrs und mit Fuß- und Radwegen ausreichend erschlossen.

Unter dem Gebäude an der Holländischen Straße ist eine Tiefgarage zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze festgesetzt. Die Zufahrten zu dieser Tiefgarage erfolgen von der bestehenden Erschließungsstraße aus, wobei die Rampen innerhalb des Gebäudes liegen. Offene Rampen sind nicht zugelassen. Die Baumreihe darf für die Anfahrt zur Tiefgarage einmal unterbrochen werden. Die rückwärtig unterbauten Flächen über den Tiefgaragen sind zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

Die öffentlichen Parkplätze (27 Pl.) an der Erschließungsstraße vor den Gebäuden Holländische Straße 56 - 60 bleiben in ihrer Lage und Zahl erhalten und sind dem Anwohnerparken vorbehalten.

Lt. Rahmenplanentwurf besteht im Blockinnenbereich ein Überangebot an Stellplätzen. Erklärtes Planungsziel ist es, die Stellplätze und Garagen im Blockinnenbereich zur besseren Freiflächennutzung und zur Reduzierung der Emissionen abzubauen. Daher sind Einzelgaragen und Garagenanlagen als Neuanlagen unzulässig. Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen als Einbauten von ansonsten anders genutzten Gebäuden für den Stellplatzbedarf zulässig.

Auf den Flächen, die zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, dürfen keine Stellplätze und Zufahrten angelegt werden.

Im Philipp-Scheidemann-Haus stehen öffentliche Stellplätze zur Verfügung, die von den Anwohnern mitgenutzt werden können.

5.3 Art der baulichen Nutzung

WA-Gebiet

In dem Gebiet entlang der Straße Westring und der Erschließungsstraße parallel zur Holländischen Straße liegen fast ausschließlich wohngenutzte Grundstücke. Zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung und zur Vermeidung von Störungen bei Neubebauung im Blockinneren wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den Erdgeschossen sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (zur Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Oberhalb der Erdgeschosse ist nur Wohnnutzung zulässig.

WB-Gebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Gebiet entlang der Mombachstraße und der Gottschalkstraße als besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Damit wird die Wohnnutzung in diesem Gebiet unter Berücksichtigung seiner besonderen Eigenarten erhalten und kann fortentwickelt werden.

Die nach § 4a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Diese Einschränkung ist notwendig, da der mit diesen Einrichtungen einhergehende Individualverkehr und die damit verbundenen Störungen mit der Fortentwicklung der Wohnnutzung nicht vereinbar sind.

Zulässig sind ausschließlich wohnverträgliche Gewerbebetriebe, daher werden Gewerbebetriebe wie Spielhallen usw. und Unternehmungen mit Sexdarbietungen oder Dirnenunterkünften ausgeschlossen.

Um die Wohnnutzung zu erhalten, ist nach § 4a (4) Nr.1 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses in den Vorder- und Hinterhäusern nur Wohnnutzung zugelassen.

Wenn ausnahmsweise das Hinterhaus rein gewerblich genutzt werden soll, dann ist mindestens 70% der im Bebauungsplan zulässigen Geschoßfläche in Gebäuden auf einem Grundstück für Wohnungen zu verwenden.

WA- und WB- Gebiet

Um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieu) zu erhalten, bedarf nach § 172 (1) Nr.2 BauGB der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Ausgenommen davon werden:

- Räume und Gebäude, die rechtmäßig und ausschließlich für andere als Wohnzwecke genutzt werden,
- Änderungen baulicher Anlagen, die sich ausschließlich auf die Reparatur zerstörter oder abgenutzter Teile oder deren Ersatz durch gleichartige beschränken,

- von Eigentümern bewohnte Wohnungen,
- für Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, sowie für die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke (§ 174 BauGB)

Mi - Gebiet

Das Gebiet an der Holländischen Straße wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Spielhallen, Vergnügungsstätten, die nach § 6 (2) BauNVO zulässig sind, werden nur ausnahmsweise zugelassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und das Störungspotential für die Wohnnutzung im Nachbarbereich möglichst gering zu halten,

Als Ergänzung des Dienstleistungszentrums im Scheidemann-Haus ist das Erdgeschoß einer Ladenzone oder Einzelhandelsbetrieben mit Flächenbegrenzung vorbehalten. Entsprechend dem Kommunalen Entwicklungsplan KEP-Zentren vom 21.05.92 wird ein Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplan (beidseitig der Holländischen Straße in einer Tiefe von 50 Metern) der Zentrenstufe 2 zugeordnet. Aus diesem Grund werden die Verkaufsflächen im MI- Gebiet begrenzt auf maximal:

- 800 qm für den periodischen Bedarf
- 400 qm für den nichtperiodischen Bedarf

Zur Anlieferung, zur Müllagerung und für unterschiedliche Nebenfunktionen werden die eingeschossigen, dachbegrünt 10 Meter breiten Gebäudeteile an der Rückseite durch Festsetzung ermöglicht.

Zur Erhaltung der Wohnnutzung und um die Nutzungsmischung Wohnen und Gewerbe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu stabilisieren, ist oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzung zulässig. Ausnahmsweise wird eine gewerbliche Nutzung des 1. und 2. Obergeschosses zugelassen, wenn die Nutzung der Ergänzung vorhandener Betriebe und Einrichtungen oder der Versorgung des Quartiers dient oder aus wirtschaftlichen Gründen Wohnen nicht zumutbar ist.

Auf Grund der starken Nachfrage nach Wohnraum für studentisches Wohnen und dem hochschulnahen Standort innerhalb der 800 Meter Zone wird eine Wohnnutzung insbesondere für öffentlich gefördertes studentisches Wohnen empfohlen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

WA- und WB- Gebiet

Die Blockrandbebauung in den WA- und WB- Gebieten soll durch die Schließung der Lücken ergänzt werden. Durch die Festsetzung der Geschossigkeit und der Traufhöhe wird eine an die Nachbarbebauung angeglichenen Bebauung gewährleistet.

Für die Gebäude im Blockinnenbereich gelten ebenfalls Höhenfestsetzungen. Diese sind notwendig, um zum einen die Belichtungssituation der vorhandenen Bebauung nicht zu beeinträchtigen und zum anderen die entsprechenden Durchlüftungsbahnen freizuhalten. Die Festlegung der Höhe der eingeschossigen Gebäude folgt aus den Höhenunterschieden des Geländes.

Die überbaubare Fläche ist durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die hintere Baugrenze der Blockrandbebauung darf zur Errichtung von eingeschossigen Anbauten auf 50% ihrer Länge um max. 2 Meter überschritten werden. Als Anbauten werden Wintergärten, Balkone, Kellerausgänge usw. definiert.

Nach § 17 (2) Nr.1 BauNVO wird im WA-Gebiet die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 statt 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 statt 1,2 festgesetzt. Damit wird an die historischen Strukturen in diesem Gebiet angeknüpft, und eine weitere Bebauung im Blockinneren und damit die geplante städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers ermöglicht. Weitere Erhöhungen der Obergrenzen werden ausgeschlossen.

Nach § 17 (1) BauNVO sind für ein WB-Gebiet die Obergrenzen für die GRZ mit 0,6 und für die GFZ mit 1,6 festgesetzt. Die Schließung der Baulücken und die Fortführung der IV-geschossigen Blockrandbebauung erfordern eine hohe Ausnutzung der Eckgrundstücke, verbunden mit einer deutlichen Überschreitung des Höchstwertes der GFZ auf 2,4 und der GRZ auf 0,7 gem. § 17 (2) BauNVO. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand. Ansonsten entsprechen im WB-Gebiet die Nutzungsziffern den Höchstwerten der BauNVO.

MI-Gebiet

Im MI-Gebiet an der Holländischen Straße werden auf Grund der städtebaulichen Situation und der Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen:

Durch die Festsetzung der geschlossenen Bebauung auf der Baulinie, die zwingend vorgeschriebene Geschossigkeit und die Angaben zu den maximalen Gebäudehöhen über NN wird die vorhandene Bebauung an der Holländischen Straße fortgesetzt und der Einmündungsbereich zur Mombachstraße betont. Vorsprünge von der Baulinie im Bereich des Kopfbauwerks bis max. 1,50 m sind möglich. Im Bereich der IV-geschossigen Bebauung sind auf Grund der geplanten Neugestaltung der Holländischen Straße und zur Sicherung der notwendigen Gehwegbreite keine Vorsprünge möglich. Geringfügige Rücksprünge können zugelassen werden.

Die beiden 10 Meter breiten, eingeschossigen Gebäudekörper an der Rückseite sind in ihrer Lage um ca. 5m verschiebbar.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 bzw. über die Obergrenze hinaus auf 0,8 festgesetzt.

Dies ist notwendig, um eine städtebaulich wünschenswerte Eckbebauung realisieren zu können.

Die Festsetzung der absoluten Zahlen für die Geschossfläche resultiert aus der Gesamtbilanzierung für die Grundstücke und läßt damit erst diese geschlossene Bauweise zu.

5.5 Immisionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm stark belastet. Im Rahmen eines Sondergutachtens (AG Stadt 1990) sind als Lärmmitlungspegel in der Nachtzeit (22-6 Uhr) in der Mombachstraße 55 - 60 dB(A), in der Gottschalkstraße 55 dB(A), im Westring 55 - 60 dB(A), in der Holländischen Straße 70 dB(A) gemessen worden. Für die Tagzeit müssen entsprechend DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die Werte um jeweils 10 dB(A) höher angesetzt werden. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude wird nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ bestimmt. Nach den v. g. Lärmmitlungspegeln, die als „maßgebliche Außenlärmpegel“ im Sinne der DIN 4109 zu betrachten sind, liegt die Gottschalkstraße im Lärmpegelbereich I, Mombachstraße und Westring im Lärmpegelbereich II, die Holländische Straße im Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109.

In den Bebauungsplan wird deshalb folgende Festsetzung aufgenommen:

Bei allen Gebäuden in den gekennzeichneten Bereichen müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden, die den zu erwartenden Lärmpegel in den Innenräumen unter die zulässigen Höchstwerte nach DIN 4109 senken (z.B. Lärmschutzfenster, Laubengänge).

Um das Betreiben chemischer Reinigungen mit deren möglichen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung zu unterbinden, werden Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffen (2.BImSchV) fallen durch Festsetzung im Gebiet ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit für Kassel vergleichsweise hohen Schadstoffbelastungen. Durch Hausfeuerungsanlagen werden Schadstoffe wie Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Stickoxide, Schwefeldioxid, Kohlenwasserstoffe und Ruß abgegeben. Die Emission, die durch feste Brennstoffe verursacht werden, sind um ein Vielfaches und die von flüssigen Brennstoffen deutlich höher als die von Gas.

Wegen der niedrigen Quellenhöhe ist die immissionsseitige Wirksamkeit des Hausbrandes relativ hoch.

Um die Belastung für die lufthygienische Situation möglichst gering zu halten, gelten bei der Verwendung von Brennstoffen in Feuerungsanlagen und Verbrennungsmotoranlagen folgende Beschränkungen: Feste und flüssige Brennstoffe dürfen nicht verwandt werden. Gas darf nur in Anlagen verwandt werden, die den Anforderungen des Umweltzeichens (RAL) genügen.

Die Festsetzung dient dem Schutz vor und der Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionschutzgesetzes (BImSchG).

Die Verwendung dieser Stoffe (ausgenommen Abfälle) in bereits rechtmäßig bestehenden Feuerungsanlagen ist so lange zulässig, bis die zentrale Feuerstätte neu errichtet oder geändert wird. Als 'Änderung' gilt insbesondere der Einbau eines neuen Kessels oder eines neuen Brenners. Als Ausnahme kann die Verwendung von Heizöl EL sowie anderer Brennstoffe zugelassen werden, wenn ein Brennwertkessel eingebaut wird, der den Anforderungen des Umweltzeichens genügt.

Vom Verwendungsverbot ausgenommen sind Notstromanlagen, die mit Dieselöl betrieben werden.

Die Versorgung der Haushalte und Gewerbebetriebe mit Energie aus der neu installierten Fernwärmeleitung ist anzustreben.

5.6 Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	24.170 qm
Baugebiet Gesamtfläche	ca.	20.490 qm
Verkehrsfläche	ca.	3.680 qm
überbaubare Fläche (in den Baugrenzen)	ca.	9.980 qm
Grundflächenzahl GRZ		0,49
Bruttogeschoßfläche	ca.	33.560 qm
Geschoßflächenzahl GFZ		1,63

Absolute Anzahl der Einwohner (EW) und Wohneinheiten (WE)
(Bestand: Wohnungszählung o. Datum, Einwohnerzählung vom 25.3.1993)

Bestand	Zuwachs	Gesamt
ca. 246 EW	ca. 145 EW	ca. 391 EW
ca. 480 WE	ca. 385 WE	ca. 865 WE

5.7 Gehrecht

Die Fläche vor dem Gebäude entlang der Holländischen Straße und an der Einmündung zur Mombachstraße ist zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten.

5.8 Freiraum und Ökologie

Die baulichen Eingriffe im Plangebiet finden fast ausschließlich auf versiegelten Flächen statt, dementsprechend sind die Auswirkungen auf die ökologische Gesamtsituation gering. Die Leistungsfähigkeit des vorgefundenen Freiraums konnte bezüglich der Aspekte Freiraumnutzung, Vegetation, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild verbessert werden.

Freiraumnutzung

Die Erschließungsstraße vor den Häusern der GWG bleibt unverändert erhalten. Verkehrsberuhigende Maßnahmen sollen die Nutzung als Durchgangsstraße erschweren.

In der Mombachstraße wird das historische Straßenprofil beibehalten. Der vorhandene Baumstreifen soll saniert, die vorhandenen Lücken durch Baumpflanzungen ergänzt und die Vorgartenzone wieder hergestellt werden.

Die Freiflächen hinter der Neubebauung an der Holländischen Straße soll durchgängig begrünt werden. Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit der festgesetzten Baumreihe darf hier für Zuwegungen an zwei Stellen maximal in einer Breite von 2 m unterbrochen werden.

Mit der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Blockinnenbereich soll eine zusammenhängende Grünfläche im Block entstehen. Abgesehen von Wäschtrockenplätzen oder Kinderspielplätzen sind innerhalb dieser Fläche keine weiteren Einrichtungen vorgesehen. Stellplätze werden nur außerhalb dieser Fläche zugelassen.

Vegetation

Zur Reduzierung der Eingriffsfolgen und zur Verbesserung der Vegetationsstruktur sind Baumpflanzungen in der Holländischen Straße und in der Mombachstraße vorzunehmen, die Gärten durch Festsetzungen und Pflanzgebote zu sichern, die Vorgärten wiederherzustellen und Dach- und Fassadenbegrünungen zu empfehlen.

Boden und Wasser

Notwendige Stellplätze, Zufahrten und Befestigungen sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Im MI- und WB-Gebiet sind mindestens 20%, im WA-Gebiet mindestens 25% der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen. Tiefgaragen sind mit 30 cm Erdandeckung zu versehen. Bei nicht begrüntem Dächern soll das Regenwasser in Zisternen gesammelt und für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung verwendet werden. Für die Zisternengröße werden 10L pro qm Dachfläche festgesetzt.

Die begrüntem Dächer geben das Niederschlagswasser mit zeitlicher Verzögerung weiter und entlasten somit die öffentliche Kanalisation.

Klima

Die notwendigen Belüftungsbahnen in der Hauptwindrichtung sind über die Freihaltung der Baulücken in der Mombachstraße gesichert. Im Blockinnenbereich verstellen die geplanten einzeln stehenden Gebäude die Durchlüftungs- und Zirkulationsbahnen nicht.

Die geplanten Entsiegelungsmaßnahmen, einhergehend mit den Dach- und Fassadenbegrünungen, verbessern die mikroklimatischen Bedingungen in Bezug auf Überwärmung, Staubfilterung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit.

Damit Fassadenbegrünung einen Beitrag zur Luftzirkulation leistet, müssen unterschiedlich erwärmte Gebäudefassaden vorhanden sein. Deshalb ist es sinnvoll, nur die Nord- und Ostfassaden zu beranken.

Stadt- und Landschaftsbild

Die Erhöhung des Grünanteils im Blockinnenhof mildert den optischen Eingriff durch die Bebauung. Die Begrünung der I-geschossigen Dächer, vor allem der, die in den Höhengsprung des Blockinnenhofs integriert sind, vergrößern für die Bewohner den begrünten Raum, z.B. auf den Grundstücken Mombachstraße 19, Westring 65a.

Die geplante wiederhergestellte Vorgartenzone in der Mombachstraße stellt die ehemals straßenbildprägende Struktur wieder her.

5.9 Zusammenfassende Bewertung

Im Zusammenhang mit dem seit 1.5.1993 gültigen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurden drei neue Paragraphen § 8a-c in das Bundesnaturschutzgesetz eingefügt. Damit entfällt die Eingriffsregelung im Baugenehmigungsverfahren, stattdessen sind Ausgleichsmaßnahmen auf der Bauleitplanebene zu regeln. Die im vorliegenden B-Plan festgesetzten Maßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a-c NatG und in der Regel auf den Baugrundstücken durchzuführen.

Im vorliegenden Textteil wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner vorhandenen Funktionen und Leistungen untersucht und bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Realisierung der Planung dargestellt. Wie bei der Bestandsaufnahme festgestellt wurde, handelt es sich um ein Gebiet das hohen Belastungen ausgesetzt ist. Die Leistungsfähigkeit des Stadtraums bezüglich der Aspekte Boden, Wasserhaushalt, Klima, Vegetation und Freiraumnutzung ist eingeschränkt. Trotz der deutlichen Erhöhung der GFZ, wird mit der Planung eine Steigerung der Leistungsfähigkeit erreicht. Festsetzungen, die dem Ausgleich der einzelnen Baumaßnahmen dienen, sind im vorliegenden Plan getroffen.

Die Bodenversiegelung der privaten Grundstücke wird durch Festsetzungen zum Versiegelungsanteil und zur Oberflächenbefestigung begrenzt. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird durch Entsiegelungsmaßnahmen gefördert. Dachbegrünungsmaßnahmen halten Regenwasser zurück. Mit der Erhöhung des Vegetationsbestandes und gezielten Begrünungsmaßnahmen durch Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzgeboten, tritt eine Verbesserung der Vegetationsstruktur und der mikroklimatischen Bedingungen ein. Die privaten Freiflächen erfahren durch die Blockrandschließung und die Reduzierung der Stellplätze eine wesentliche Qualitätsverbesserung. Mit diesen Maßnahmen werden die Eingriffe, die durch die Baumaßnahmen entstehen kompensiert und der Ausgleich erreicht. Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Grundstücken durchzuführen, mit Ausnahme des an der

Holländischen Straße im MI-Gebiet liegenden Grundstücks (Nutzungsziffern 0,6 - 4500 □), für das als Ersatz für bebauungsbedingt wegfallende Bäume zusätzlich und zu dessen Lasten 10 Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum der Mombachstraße und der Holländischen Straße durchzuführen sind.

Die komplexen Qualitätsanforderungen an die geplante Neubebauung sind im vorangegangenen Erläuterungstext ausführlich dargestellt. Ihre Umsetzung ist Voraussetzung für ein funktionierendes ökologisches Gesamtkonzept.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Baugebietes: ca. 20.490 qm

	Bestand		Planung		Veränderung
	qm	%	qm	%	qm
Bebaute und versiegelte Fläche	16.392	80	15.982	78	- 410
Grünflächen (private und öffentliche)	4.098	20	4.508	22	+ 410
Gründach	-	-	926	-	+ 926
Summe Grünfläche und Gründach	4.098	-	5.434	-	+ 1.336
Laubbäume (private und öffentliche)	65	-	87	-	+ 22

(Die Bilanzermittlung für die Planung legt die maximale Überschreitung der GRZ zugrunde)

Die Gegenüberstellung der Flächenbilanz vor und nach der Planung belegt eine geringe quantitative Verbesserung der Freiraumsituation. Die Verbesserung konnte trotz der maximalen Überschreitung von 50% der Grundfläche erreicht werden. Der Eingriff kann als ausgeglichen bezeichnet werden.

6. Fachplan Landschaft nach § 4 HENatG

Im Landschaftsplan wurde das Gebiet in den ursprünglichen Grenzen des Geltungsbereiches bearbeitet. Nach der Änderung der Grenzen im Beteiligungsverfahren wurden nur die den Bebauungsplan in den neuen Grenzen betreffenden Aussagen berücksichtigt.

6.1 Ziele des Landschaftsplanes und ihre Übernahme in den Bebauungsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die im Landschaftsplan formulierten Ziele berücksichtigt und als Festsetzungen integriert worden: (s.a. Kap. 4)

Empfehlungen zur Freiraumnutzung

- Reduzierung des Lärmeintrags in den Blockinnenhof durch Blockrandschließung zur Holländischen Straße
- Verbesserung der Freiraumqualitäten durch die Reduzierung verkehrsbestimmter Flächen wie Garagen, Stellplätze, Asphaltflächen
- Rücknahme von Garagen und Nebenanlagen soweit für die jetzigen Nutzer sozial vertretbar

Umsetzung im Bebauungsplan

Sowohl der Blockrand zur Holländischen Straße als auch der Blockrand zur Mombachstraße können geschlossen werden. Die vorhandenen Nebenanlagen und Garagen haben Bestandsschutz. Bei baulichen Änderungen werden die vorhandenen Stellplätze und Garagen reduziert. Mit der Festlegung der Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Blockinneren werden die verkehrsbestimmten Flächen erheblich reduziert.

Empfehlungen zur Vegetation

- Sicherung des vorhandenen Altbaumbestandes und Ergänzung durch zusätzliche Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Freiflächen
- Verbesserung der Ausstattung mit vegetationsbestimmten Flächen, Grünflächen, wasserdurchlässige Bodenbeläge, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung wie Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Bodenbeläge

Umsetzung im Bebauungsplan

Durch Erhaltungs- und Pflanzgebote sind die wertvollen Bäume gesichert bzw. Ergänzungen vorgesehen. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und Beschaffenheit der Bodenbeläge sind im Sinne des Landschaftsplanes textlich festgesetzt.

Empfehlungen zum Boden

- Beschränkung der Versiegelung durch Differenzierung in der Flächenbefestigung und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien

Umsetzung im Bebauungsplan

Sowohl die Vorgärten in der Mombachstraße als auch ein Großteil der Fläche im Blockinneren sind zu entsiegeln und als Gartenfläche zu entwickeln. Darüberhinaus ist die wasserundurchlässige Fläche auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Empfehlungen zum Wasser

- Förderung der Grundwasserneubildung durch Reduzierung der Versiegelung
- Erhöhung der Retentionsflächen für Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Zisternen
- Auffangen der Niederschläge, teilweise Versickerung, Verwendung für weniger qualifizierte Anforderungen

Umsetzung im Bebauungsplan

Die versiegelten Flächen werden erheblich reduziert s.o.; die Anlage von Zisternen und die Verwendung von Niederschlagswasser wird als Empfehlung aufgenommen.

Empfehlungen zum Klima

- Erhalt der Durchlüftung des Blockinnenhofs durch Offenhalten der Durchlüftungsbahn in Hauptwindrichtung
- Vermeidung interner Immissionsbelastung durch Reduzierung der Stellplatzfläche im Blockinnenbereich
- Verbesserung der klimatischen Verhältnisse durch Entsiegelungsmaßnahmen und Erhöhung des Vegetationsbestandes

Umsetzung im Bebauungsplan

Durch die Festlegung der Bebauung in Baufenstern und die Beschränkung der Geschossigkeit wird die notwendige Durchlüftungsbahn offen gehalten. In gleichem Zuge werden die Stellplätze reduziert und ein Großteil der Flächen entsiegelt.

Empfehlungen zum Stadtbild

- Erhalt und Wiederherstellung der Vorgartenzone und des historischen Straßenprofils in der Mombachstraße

Umsetzung im Bebauungsplan

Durch Festsetzung wird der Erhalt und die Wiederherstellung der Vorgartenzone angestrebt.

7. Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind zum Teil im privaten Eigentum und zum Teil Eigentum der Stadt Kassel. Die Bebauung an der Holländischen Straße und die Errichtung von Gebäuden im Blockinneren kann zur Änderung von Grundstücksgrenzen führen.

Eine Bodenordnung nach BauGB ist nicht erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Kosten entstehen der Stadt Kassel nicht

gez.
Spangenberg

Kassel, 16.09.1997