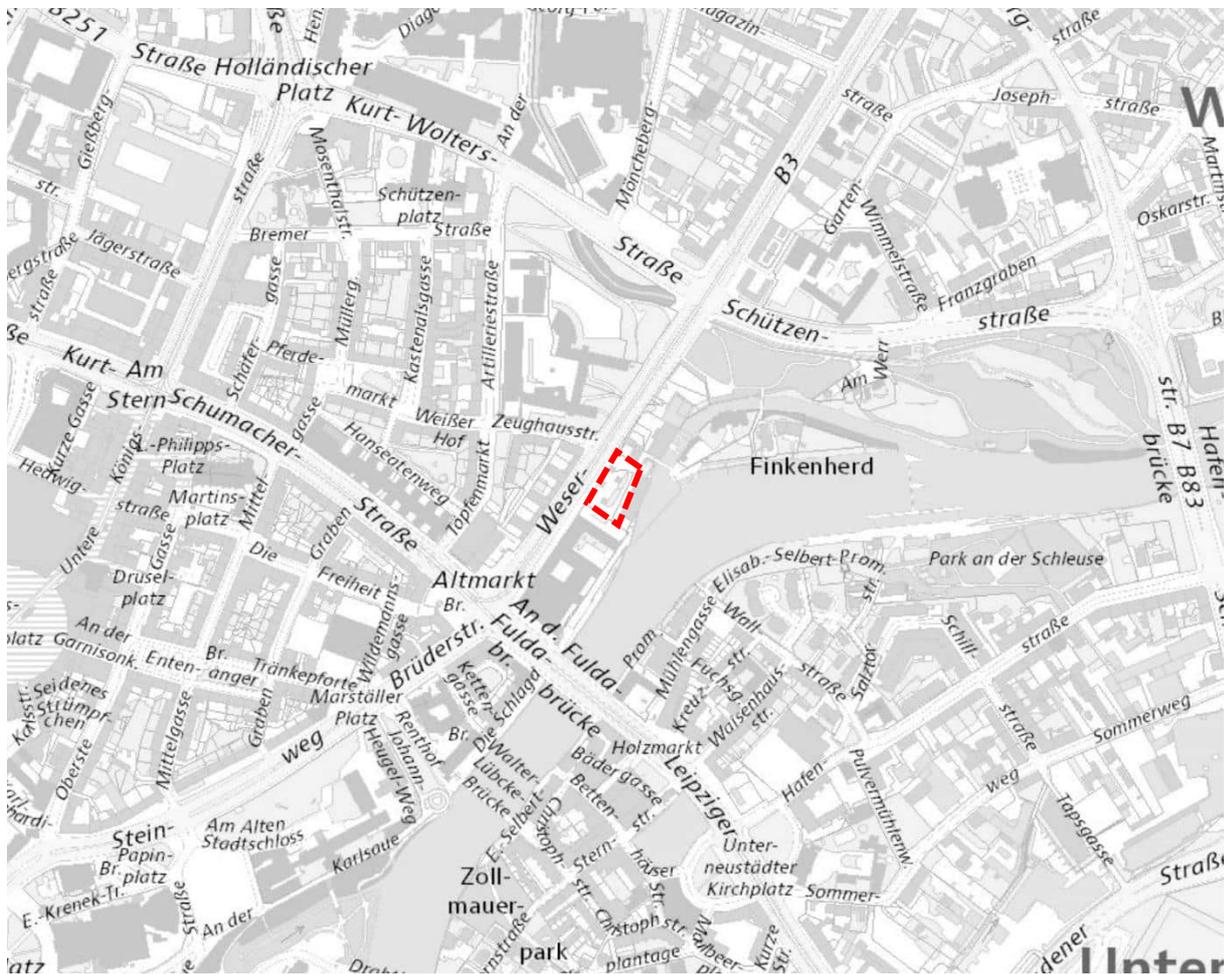


Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel

Nr. I/22

„Weserstraße 2B“



Übersichtsplan

Mobilitätskonzept / Stellplatzkonzeption

Kassel, 23.05.2024

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

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

Bearbeitung:



Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung.....	7
2.	Bestandsaufnahme und Analyse.....	9
	2.1. Schienengebundene Mobilität.....	9
	2.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	10
	2.3. Fuß- und Radverkehr.....	11
	2.4. Nahmobilität.....	13
	2.5. Bestandssituation – ruhender Verkehr.....	15
3.	Rahmenbedingungen zur Nutzung eines eigenen Pkw – Mobilitätsverhalten von Auszubildenden	18
4.	Ermittlung des realen Bedarfes für Pkw-Stellplätze	21
5.	Stellplatzkonzept für das Vorhaben	26

Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1 / 22 „Weserstraße 2B“

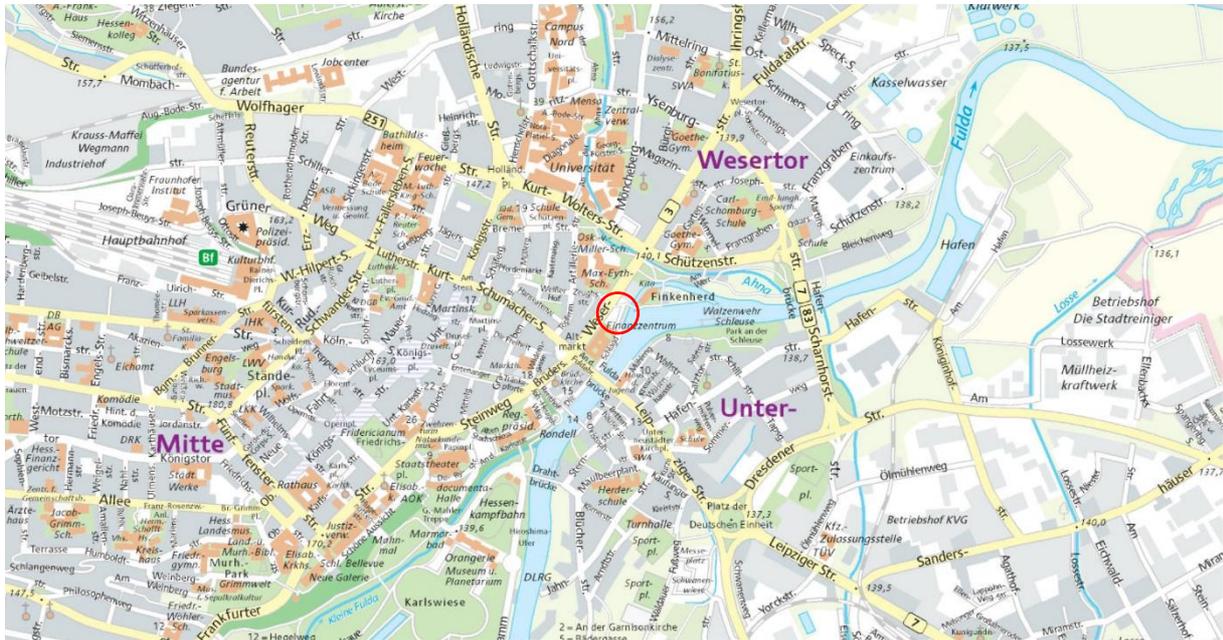


Abb. 1: Lage in der Gesamtstadt | Geodatenportal Stadt Kassel

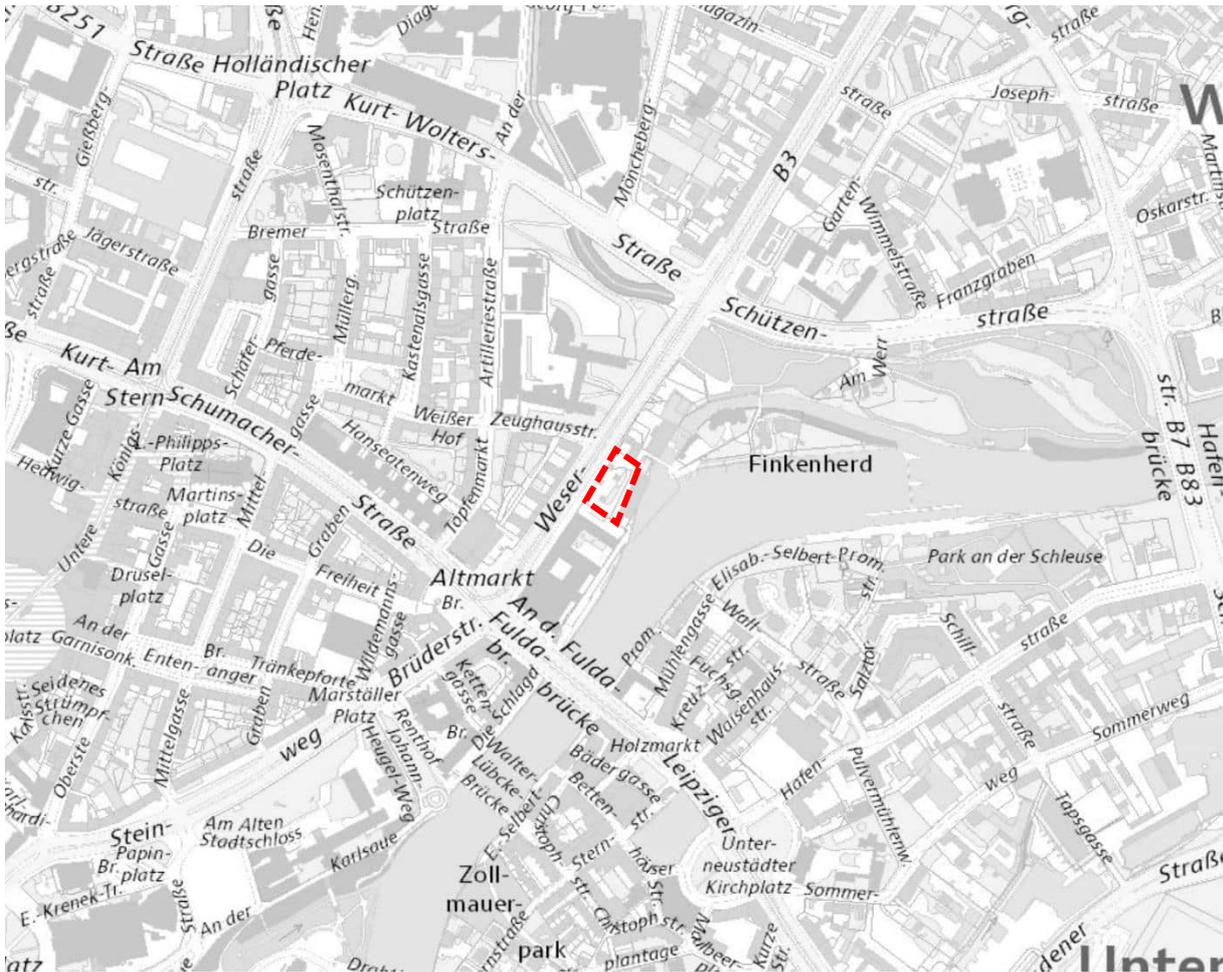


Abb. 2: Lage im Stadtteil | 2020 Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation

1. Einführung

Im März 2023 reichte die P&I Projektentwicklungs- und Vertriebs GmbH auf der Grundlage des § 12 Abs. 2 BauGB bei der Stadt Kassel einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ein.

Hiernach sollte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ die Realisierung einer Unterkunft für Auszubildende an dem zuvor plangrafisch dargelegten zentralen Standort im unmittelbaren nördlichen Anschluss an das Finanzzentrum am Altmarkt mit insgesamt 163 Mieteinheiten planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 17.07.2023 die Aufstellung und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/22 „Weserstraße 2B“ verfügte die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Kassel noch über Rechtsgültigkeit. Gemäß § 1 der o.g. Satzung wurde für das Gebiet der Stadt Kassel bestimmt, *„dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl und Größe auf dem Baugrundstück hergestellt werden.“* Auf der Grundlage der geplanten Anzahl von 163 Mieteinheiten wurde für das Vorhaben ein Pkw-Stellplatzbedarf von 82 Stellplätzen ermittelt (Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz zu 2 Betten). Für das Karlsruhospitals müssen gemäß der vorliegenden Baugenehmigung (AZ 2020-1542) vom 09.02.2023 insgesamt 35 Pkw-Stellplätze nachgewiesen werden.

Gemäß dem im August 2023 offengelegten Vorhaben- und Erschließungsplan und dem darauf basierenden offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans sollte mit dem Vorhaben der Parkplatz des Karlsruhospitals in vollem Umfang überbaut werden. Die für das Vorhaben und das Karlsruhospitals nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sollten, wie nachfolgend dargestellt, in einer bis an das Karlsruhospitals heranreichende Tiefgarage nachgewiesen werden.

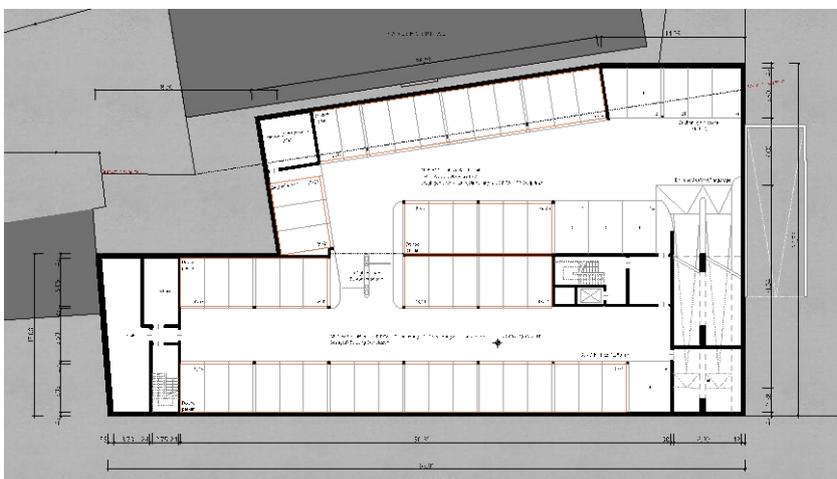


Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan - Grundrissplan Tiefgarage – Stand: Offenlage August 2023

In der Folge der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans umgehend geändert. Im Baugrund des Vorhabengebietes wird das Vorhandensein von Bodendenkmalen vermutet. Insbesondere sollen sich ggf. bauliche Reste der ehemals hier vororteten Judengasse befinden. Mit der Realisierung einer Tiefgarage könnten die vermuteten Bodendenkmale unwiederbringlich verloren gehen.

Vor allem vor diesem Hintergrund wurde durch den Vorhabenträger der Entschluss gefasst, bei der künftigen Weiterentwicklung der Planung auf die Realisierung einer Tiefgarage zu verzichten. Diese Entscheidung setzte auch voraus, die Anzahl der Mieteinheiten um rund 1/5 zu reduzieren, um ausgehend von einer Herabsetzung des Pkw-Stellplatzschlüssels für das Vorhaben auf einen Pkw-Stellplatz je fünf Betten den Gesamtbedarf an Pkw-Stellplätzen (Vorhaben und Karlsruhospital) auf der Ebene 0 abwickeln zu können.

Im Rahmen einer Kurzpräsentation wurden die Grundzüge der geänderten Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans mit dem Verzicht auf die Realisierung einer Tiefgarage, der ersten überschlägigen Ermittlung des Pkw-Stellplatzbedarfes auf der Grundlage der Reduktion der Mieteinheiten von 163 auf 134 am 29.11.2023 mit Herrn Stadtbaurat Nolda erörtert. Der Neukonzeption des Vorhabens wurde von Seiten der Stadt Kassel in seinen Grundzügen zugestimmt.

Die Grundlage der Vorlage des gegenständlichen Mobilitätskonzeptes (inklusive der Stellplatzkonzeption) für das Vorhaben bilden die nun gültigen rechtlichen Voraussetzungen zum Nachweis des Stellplatzbedarfes für Neubaumaßnahmen nach dem Auslaufen der Gültigkeit der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel mit Ablauf vom 30. September 2023.

Unter der Rubrik „Fragen und Antworten zur auslaufenden Stellplatzsatzung“ findet sich auf dem Internetauftritt der Stadt Kassel zur Beantwortung der Frage, ob die Stellplatzsituation dann nicht mehr betrachtet werden muss folgende Stellungnahme:

„Zukünftige Grundlage Ihrer Betrachtung ist § 52 der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie die Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen. Der Anlage zur Fahrradabstellplatzverordnung können Sie Richtwerte für die Zahl notwendiger Abstellplätze für Fahrräder entnehmen. Für die Kfz-Stellplätze ist das bis September 2023 rechtskräftige gesamtstädtische Zahlenwerk außer Kraft getreten, so dass **Ihre Betrachtung mit Betriebsbeschreibung/ Mobilitätsbeschreibung/ Stellplatzkonzeption ganz individuell auf das Vorhaben auf dem Grundstück im Quartier abstellt.**

Nun haben Sie die Chance, für Ihr Vorhaben auf Ihrem Grundstück die Mobilitätssituation ganz individuell zu betrachten und eine für Ihr konkretes Vorhaben individuelle Anzahl notwendiger Stellplätze zu ermitteln.“

(vgl: <https://www.kassel.de/service/media/themenseiten/aenderungen-der-stellplatzsatzung.php>)

2. Bestandsaufnahme und Analyse

„Mitten in Europa gelegen, ist die documenta-Stadt Kassel von überall leicht erreichbar und die attraktive Einkaufs- und Wirtschaftsmetropole der Region.

Knotenpunkt mitten in Deutschland

Die Lage im Zentrum Deutschlands an den Autobahnachsen Nord-Süd und Ost-West macht Kassel zum Knotenpunkt in der Mitte von Deutschland. Durch die Einbindung Kassels in das Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn ist Kassel ein wichtiger Knoten im Eisenbahnnetz und aus allen Richtungen gut zu erreichen.

Der Flughafen Kassel-Calden liegt nur zirka 30 Minuten von der Innenstadt entfernt. Von dem Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt sowie den Großflughäfen Frankfurt am Main und Hannover ist Kassel über die Autobahnen A5/A7 und A44 oder mit der Bahn ebenfalls gut erreichbar.“

(vgl. https://www.kassel.de/buerger/verkehr_und_mobilitaet/anreise_40110.php)

2.1. Schienengebundene Mobilität

Die Stadt Kassel ist über den Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe hervorragend an das Hochgeschwindigkeitsnetz (ICE-Netz) der Deutschen Bahn angebunden. Dies belegen die nachfolgend angeführten Zugverbindungen:

- ICE Hamburg / Bremen – Kassel – Frankfurt – Stuttgart bzw. Basel / Zürich
- ICE Kiel – Hamburg – Kassel – Würzburg – München bzw. Nürnberg / Wien
- ICE Berlin – Braunschweig – Kassel – Frankfurt – München
- IC Hamburg – Kassel – Frankfurt – Konstanz
- IC Düsseldorf – Kassel – Erfurt – Weimar

Neben dem Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe verfügt die Stadt Kassel des Weiteren über den Hauptbahnhof (Kulturbahnhof) Kassel innerhalb der Innenstadt, der einen wichtigen Knotenpunkt des schienengebundenen Nahverkehrs (u.a. Anbindung an das sog. RegioTram-Netz) darstellt.

Die Anbindung der geplanten Unterkunft für Auszubildende an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die unmittelbar fußläufig zu erreichende Straßenbahn-Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium als ausgezeichnet zu bewerten.

Die nachfolgende Plangrafik zeigt die Lage der geplanten Unterkunft für Auszubildende (GELBER PUNKT) innerhalb des Liniennetzes der Kasseler Verkehrsgesellschaft (KVG).

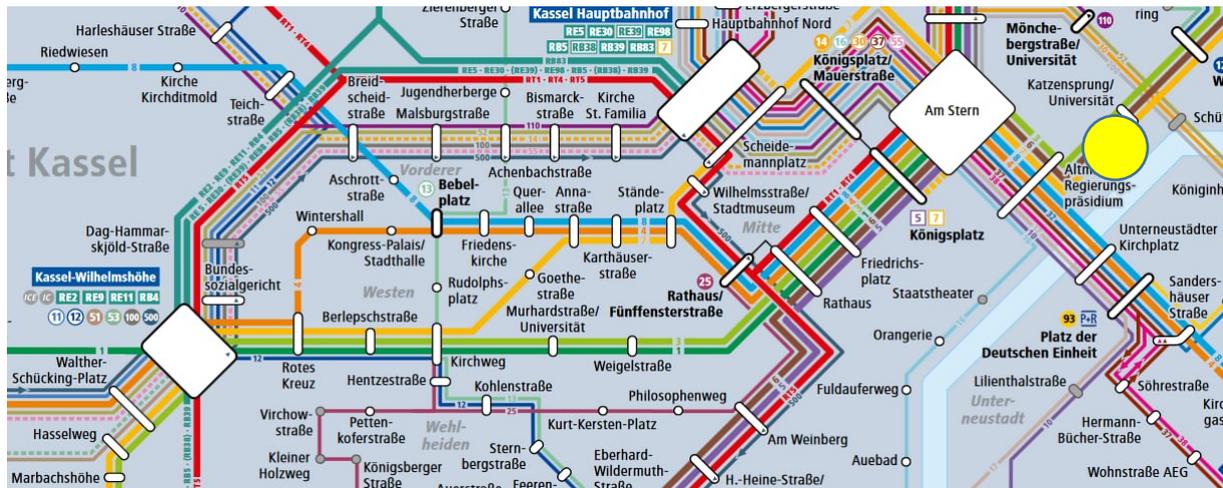


Abb. 4: Anbindung der Unterkunft für Auszubildende an den schienegebundenen Verkehr - Auszug aus dem Liniennetzplan KasselPlus (Kasseler Verkehrsgesellschaft)

Von der vorgenannten Straßenbahn-Haltestelle am Altmarkt ist der ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe mit der Tram-Linie Nr. 7 ohne Umsteigen in 18 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den ICE-Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe erfolgt hierbei in der Zeit zwischen 6:30 Uhr bis 19:30 Uhr in einer Taktung von 15 Minuten. Die Tram-Linie Nr. 3 ergänzt dieses Angebot mit einer Taktung von 30 Minuten und ebenfalls einer Reisezeit von 18 Minuten. Diese hervorragende Anbindung der Unterkunft für Auszubildende an den ICE-Bahnhof und damit an das Hochgeschwindigkeitsnetz der Deutschen Bahn stellt gerade für sog. Wochenendheimfahrer eine sehr hohe Lagegunst dar.

2.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Auch mit dem Pkw ist die Unterkunft für Auszubildende aufgrund der unmittelbaren Lage an der Weserstraße (Bundesstraße 3) gut an das übergeordnete straßengebundene Verkehrsnetz angebunden.



Abb. 5: Anbindung der Unterkunft für Auszubildende an den straßengebundenen Verkehr - Auszug aus dem Regionalstadtplan (Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation)

Wie die zuvor dargestellte Abbildung verdeutlicht, stellt die Weserstraße - an der sich die geplante Unterkunft für Auszubildende befindet - als Teil der Bundesstraße 3 einen wichtigen Bestandteil des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes dar. Zugleich ist die Unterkunft für Auszubildende über die Kreuzung am Altmarkt an die Bundesstraße 7 angebunden. Bedingt durch die zentrale Lage der Stadt Kassel innerhalb von Deutschland bestehen sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung gute Anbindungen an das Bundesautobahnnetz der Bundesrepublik Deutschland wie folgt:

- A 7 Flensburg – Hamburg – **Kassel** – Frankfurt bzw. Würzburg
- A 44 Köln / Dortmund – **Kassel** – (Eisenach) – Erfurt
- A 49 **Kassel** – Marburg / Gießen

2.3. Fuß- und Radverkehr

Neben der guten Anbindung der Unterkunft für Auszubildende an Schiene, Straße und ÖPNV ist für die Beurteilung der Situation der Nahmobilität, deren Distanzen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, insbesondere hervorzuheben. Das städtebauliche Gesamtgefüge im Nahbereich der geplanten Unterkunft für Auszubildende zwischen Katzensprung und dem Altmarkt bildet einen wichtigen Transitraum für den Fuß- und Radverkehr in der Verbindung von der Innenstadt und der Universität in den Kasseler Osten und in die Unterneustadt.

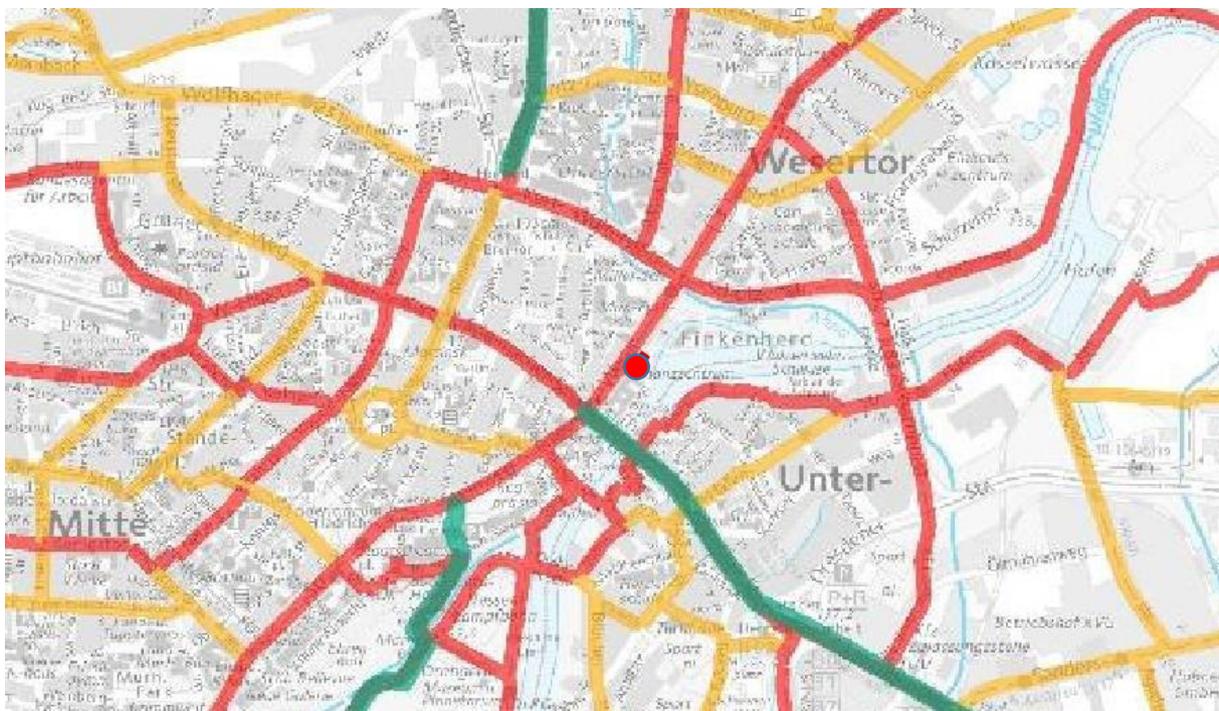


Abb. 6: Radverkehrskonzept Stadt Kassel 2030 | Version 2.5, 25.Juni 2019, S. 13 Ausschnitt Grün Raddirektverbindungen, Rot Haupttrouten Gelb Nebenrouten

Wie in dem zuvor dargestellten Auszug aus dem Radwegekonzept der Stadt Kassel 2030 erkennbar ist, befindet sich die geplante Unterkunft für Auszubildende unmittelbar an einer der Hauptradwegerouten der Stadt Kassel.

Die Erschließung für den Radweg erfolgt aus Richtung Süden an der Rückseite des Finanzamtes über den Weg „Die Schlagd“ und verläuft nördlich des Finanzamtes in Richtung Weserstraße und anschließend entlang der Weserstraße. Für die Strecke zwischen Finanzamt und der Kreuzung Katzensprung weicht der Radverkehr in der Regel auf den Fußweg aus, da die notwendige Verkehrssicherheit für diese Verkehrsteilnehmer auf der Weserstraße nicht bzw. nur unzureichend gewährleistet ist.

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

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

2.4. Nahmobilität

Das Baugrundstück für die geplante Unterkunft für Auszubildende befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Wesertor und damit in einer sehr zentralen Lage im Stadtgebiet der Stadt Kassel. Aufgrund der zuvor dargelegten besonderen Lagegunst sind die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zur Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes, das weitgehend auf die Nutzung von privaten PKW verzichtet bei der geplanten Unterkunft für Auszubildende ausgesprochen günstig. Die nachfolgende Plangrafik verdeutlicht die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zu den wichtigen Infrastrukturen und Orten im Umfeld des Vorhabengebietes.



Abb. 7: Wege zu umliegenden Orten des Plangebietes (rot = Bildung, grün = Versorgung, blau = Kultur)

Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabengebietes (Baugrundstücks) in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt besteht eine gute Erreichbarkeit zu wichtigen Infrastrukturen, zentralen städtischen Orten und wohnortnahen Freiraumstrukturen. Sowohl das Zentrum der Innenstadt (Königsplatz) als auch die Kernbereiche der Quartiere Unterneustadt, Nord-Holland und Wesertor sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Nahversorgung (Güter des täglichen Bedarfes)

Die innerhalb der zuvor dargestellten Plangrafik GRÜN gekennzeichneten Punkte stellen Orte im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes dar, an denen sich die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner (Auszubildende) mit Gütern des täglichen Bedarfes versorgen können. In sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit zum Vorhabengebiet (Baugrundstück) befinden sich die Markthalle (500 m) mit 8-Gehminuten-Entfernung sowie der Lidl-Nahversorgungsmarkt Unterneustadt (650 m), der über die Fuldabrücke am Altmarkt in neun Gehminuten zu erreichen ist.

(Aus)Bildungseinrichtungen

Die innerhalb der zuvor dargestellten Plangrafik ROT gekennzeichneten Punkte stellen Orte im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes dar, die den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern (Auszubildenden) als Ausbildungsstätte dienen könnten.

Unmittelbar gegenüber der Weserstraße befinden sich in einer Entfernung von rund 500 m zwei berufsbildende Schulen. Die Oskar-von-Miller-Schule verfügt über die Abteilungen: Elektro- und Informationstechnik, Versorgungs- und Fahrzeugtechnik, Qualifizierung sowie Fort- und Weiterbildung mit Veranstaltungstechnik. Die Fachoberschule der Max-Eyth-Schule Kassel bietet interessierten Schülerinnen und Schülern sowie Jugendlichen die Möglichkeit, in ein oder zwei Jahren die Allgemeine Fachhochschulreife in den Schwerpunkten Elektrotechnik, Maschinenbau oder Informationstechnik zu erwerben. Die Ausbildung erfolgt nicht schwerpunktübergreifend sondern vertiefend in einem der Bereiche Elektrotechnik, Maschinenbau oder Informationstechnik. Die Berufsschule an der Max-Eyth-Schule gliedert sich auf die Fachgebiete Metalltechnik, Kunststofftechnik, Augenoptik, Zahntechnik und Technisches Produktdesign auf. An der ebenfalls integrierten Fachschule für Technik werden Maschinenteknik, Mechatronik sowie Technische Betriebswirtschaft gelehrt. Diese Angebote richten sich in der Regel an ältere Schülerinnen und Schüler

Der Campus der Universität Kassel befindet sich in etwa 900 m Entfernung zum Vorhabengebiet und ist in weniger als 14 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Der Campus des Klinikum Kassel befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Die Gesundheit Nordhessen ist die größte Ausbildungsstätte für Gesundheitsberufe in Nordhessen und bietet über 440 Ausbildungsplätze an.

Freizeit und Kultur

Die innerhalb der zuvor dargestellten Plangrafik BLAU gekennzeichneten Punkte stellen Orte im unmittelbaren und mittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes dar, die zur Gestaltung der Freizeit besonders geeignet sind. Kassel verfügt im Bundesvergleich über die dreigrößte Museumsdichte. Eine Vielzahl der Museen ist unmittelbar in der Innenstadt beheimatet.

Daneben verfügt die Stadt Kassel über ein staatlich getragenes Dreipartentheater mit Musiktheater, Schauspiel, Tanz, Kinder- und Jugendtheater sowie Konzertbetrieb, welches sich in einer Entfernung von ca. 14 Gehminuten (900 m) zum Vorhabengebiet befindet.

Aufgrund der direkten Lage der Unterkunft für Auszubildende an der Fulda können die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Orangerie, den Staatspark Karlsaue und das sog. BUGA-Gelände ohne eine Querung von Hauptverkehrsstraßen erreichen.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht nochmals die herausragende Lagegunst bezogen auf den Fuß- und Radverkehr der Unterkunft für Auszubildende und zeigt die räumlichen Distanzen sowie dem geringen aufzubringenden Zeitaufwand je Verkehrsmittel auf, um die unterschiedlichen Ziele: zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung), zur Erreichung von Bildungseinrichtungen sowie zur Erreichung von Zielen der Freizeitgestaltung. Die zeitlichen Unterschiede zwischen dem Auto und dem Fahrrad sind aufgrund der kurzen Distanzen sehr gering. Einzelne Ziele liegen so nah am Vorhabengebiet, dass selbst die Nutzung des ÖPNV keinen Zeitgewinn im Vergleich zum zu Fuß gehen erzeugt.

Ort	Entfernung	Auto	Fahrrad	ÖPNV	zu Fuß
berufsbildende Schulen	500 m	3 min	3 min	-	5 min
Markthalle	500 m	5 min	6 min	-	8 min
Lidl (Unterneustadt)	650 m	4 min	5 min	-	9 min
Rewe (Lutherplatz) / City Point	750 m	7 min	9 min	11 min	12 min
Staatstheater / Friedrichsplatz	900 m	6 min	6 min	17 min	14 min
Universität Kassel	900 m	4 min	4 min	14 min	14 min
Edeka	900 m	4 min	4 min	9 min	13 min
Kurfürsten Galerie	900 m	8 min	8 min	12 min	14 min
Lidl (Wesertor)	1100 m	3 min	5 min	12 min	16 min
Orangerie / Aue	1100 m	5 min	3 min	14 min	15 min
Klinikum Kassel	1200 m	6 min	7 min	11 min	18 min
Kaufland	1200 m	3 min	4 min	15 min	16 min
Filmpalast	1300 m	8 min	12 min	18 min	19 min
Rewe (Nordstadt)	1700 m	6 min	7 min	19 min	25 min

Tab. 1: Entfernungen zu den umliegenden Orten in Metern und Fahrzeit in Minuten

Für die Benutzung eines eigenen Pkw ergibt sich im Alltag keine Notwendigkeit, zumal Studierende bzw. Auszubildende immer weniger einen PKW besitzen (siehe nachfolgende Studien).

2.5. Bestandssituation – ruhender Verkehr

Die nachstehende Grafik illustriert die derzeitige Bestandssituation hinsichtlich der Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes. Das Baufeld der geplanten Unterkunft für Auszubildende stellt sich demnach derzeit als PKW-Stellplatzfläche dar. Auf der Grundlage des nicht zur Rechtskraft erlangten Bebauungsplans Nr. I/10 „Altmarkt Weserstraße“ der Stadt Kassel aus dem Jahr 2005 wurde das südlich an das Baufeld angrenzende Finanzzentrum am Altmarkt errichtet. Der ruhende Verkehr des Finanzzentrums wird in einer Tiefgarage abgewickelt, deren Einfahrt sich unmittelbar an der südlichen Grenze des Vorhabengebietes befindet.

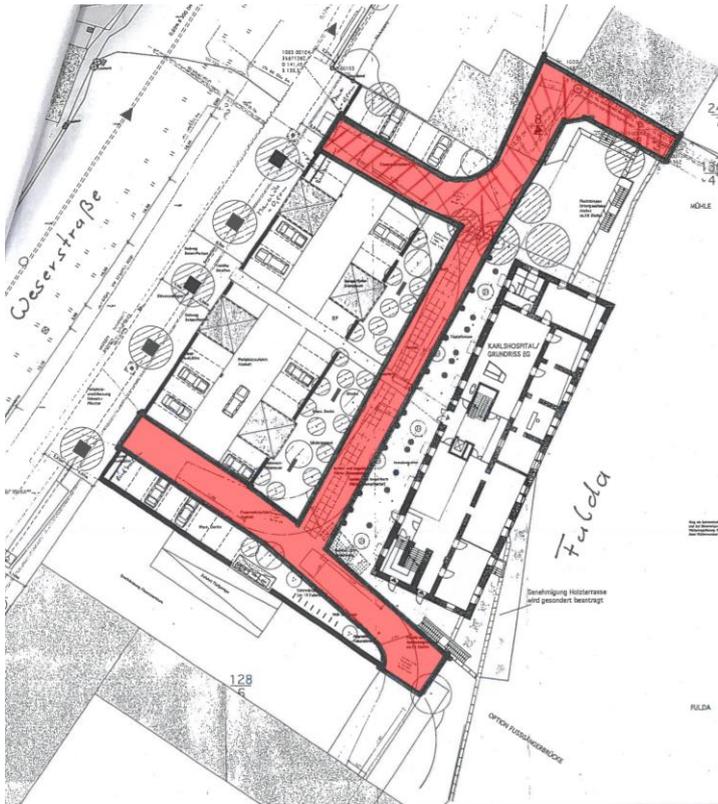


Abb. 8: Parkplatz Karlshospital und Feuerwehrezufahrten, Auszug- Anlage aus dem Grundbuch (farblich hervorgehoben durch Arbeitsgruppe Stadt)

Im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung des Finanzzentrums erfolgte ein Ausbau bzw. eine Aufstockung des Karlshospitals. Wie der zuvor dargestellten Abbildung zu entnehmen ist, wurden die Grundstücksfreiflächen in Bezug auf die Abwicklung des ruhenden Verkehrs in Verbindung mit dem erfolgten Ausbau des Karlshospitals wie folgt realisiert:

Der im Rahmen des Ausbaus / Aufstockung des Karlshospitals errichtete Parkplatz im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche der Weserstraße wird über zwei Zufahrten an die Weserstraße angebunden, die zugleich als Feuerwehrezufahrt sowie als Andienung von Hinterliegern (z.B. Kindertagesstätte Finkenherd und Karlshospital) dienen. Die südliche Zufahrt dient neben ihrer Funktion als Parkplatz-Zufahrt und Feuerwehrezufahrt auch als Radwegeverbindung zwischen der Weserstraße und der sog. Schlagd am Fuldaufer.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wurden sieben Pkw-Stellplätze als Senkrechtparker errichtet. Zwischen den beiden vorgenannten Zufahren wurde ein Parkplatz mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mittel-Fahrgasse angelegt, über die insgesamt 26 nichtüberdachte Pkw-Stellplätze erreicht werden können. Zusätzlich befinden sich in diesem Bereich vier Doppelgaragen (von der jedoch eine Garage als Blockheizkraftwerk genutzt wird).

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wurden weitere acht Pkw-Stellplätze als Senkrechtparker errichtet, die anzulegenden Fahrradstellplätze wurden im östlichen Anschluss an diese hergestellt (acht Fahrradbügel).

Insgesamt resultieren aus der ursprünglichen Planung in Verbindung mit der Aufstockung des Karlsruhospitals somit 47 Pkw-Stellplätze im Bereich des Vorhabens.



Abb. 9: bestehende Organisation des ruhenden Verkehrs; Grundlage: 3D-Modell der Stadt Kassel

Die zuvor dargestellte Abbildung stellt die heutige Situation des ruhenden Verkehrs dar. Im Vorfeld der Planung zur Realisierung einer Unterkunft für Auszubildende am Standort wurde durch den Vorhabenträger der westliche Grundstücksteil, auf dem sich derzeit 47 Pkw-Stellplätze befinden, erworben. Zusätzlich zur zuvor beschriebenen Ursprungsplanung wurden weitere vier Pkw-Stellplätze unmittelbar vor der westlichen Fassade des Karlsruhospitals angelegt.

Somit existieren aktuell insgesamt 51 Pkw-Stellplätze auf der Fläche zwischen dem Karlsruhospitals und der Weserstraße.

Mit dem Grundstückserwerb wurde vereinbart, dass der notwendige Stellplatzbedarf des Karlsruhospitals auch künftig im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes durch den Vorhabenträger sicherzustellen ist.

Im Jahr 2023 wurde bedingt durch Nutzungsänderungen innerhalb des Gebäudes des Karlsruhospitals eine neue Baugenehmigung erwirkt.

Aufgrund dieser nunmehr verbindlichen Baugenehmigung (Aktenzeichen – AZ 2020 – 1542) sind für das Karlsruhospitals in Summe 35 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

3. Rahmenbedingungen zur Nutzung eines eigenen Pkw – Mobilitätsverhalten von Auszubildenden

Wie dargelegt befindet sich das Baugrundstück Weserstraße 2B in der Nähe zur Universität Kassel und anderen Ausbildungsstätten (z. B. Klinikum Kassel). In Kassel besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Einzelzimmern für Menschen insbesondere in der Ausbildungsphase. Diesen spezifischen Sachverhalt greift auch der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2017 (Altrock, Schäfer) für die Stadt Kassel auf. Hierin wird für die 50.000 prognostizierten Einpersonenhaushalte im Jahr 2030 festgestellt, dass aktuell lediglich 5.039 Ein- und 14.856 Zweizimmerappartements innerhalb des Stadtgebietes von Kassel vorhanden sind. Insofern besteht in diesem Segment bei einem ansonsten statistisch ausgeglichenen Wohnungsmarkt ein deutliches Angebotsdefizit.

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

Der Vorhabenträger möchte mit der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes der Unterkunft für Auszubildende die Strategie zur Förderung des Radverkehrs der Stadt Kassel, die im Radverkehrskonzept der Stadt Kassel 2030 (Juni 2019) ausgeführt ist, durch die spezielle Ausrichtung des Neubaus stützen.

Bereits mit dem Verkehrsentwicklungsplan 2030 der Stadt Kassel wurde 2015 der Grundstein für die derzeitige und zukünftige Radverkehrsförderung gelegt. Ziel hierin ist es, den Radverkehrsanteil am Modal Split auf 11-14 % im Jahr 2030 zu steigern. **Gemäß dem Radverkehrskonzept Stadt Kassel 2030 eignet sich das Verkehrsmittel Fahrrad insbesondere für Wegestrecken bis fünf Kilometer oder 20 Minuten Wegzeit. In Kassel sind ca. 70 % der täglich zurückgelegten Wege nicht länger als fünf Kilometer.** Wie im Kapitel zuvor dargelegt, benötigen die künftigen Mieterinnen und Mieter der Unterkunft für Auszubildende aufgrund der besonderen Lagegunst in ihrem Alltag keinen eigenen Pkw.

Rückläufige Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel junger Menschen im urbanen Umfeld

Anhand einer Studie aus dem Jahr 2011 des ifmo (Institut für Mobilitätsforschung) über die Mobilität junger Menschen im Alter von 20 bis 29 Jahren, den Untersuchungen für Studierende des Deutschen Studierendenwerkes aus den Jahren 2011 und 2016 und der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks aus dem Jahr 2016, können gezielte Aussagen zum Mobilitätsverhalten junger Menschen im Studium bzw. in der Ausbildungsphase getroffen werden.

Die Studie des Instituts für Mobilitätsforschung über die Mobilität junger Menschen im Alter von 20 bis 29 Jahren aus dem Jahr 2011 betrachtet den Untersuchungszeitraum zwischen den Jahren 1997 und 2011. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass der Anteil an Personen mit eigenem Pkw im Laufe der Zeit deutlich zurückgegangen ist (1997: 83%, 2007: 72%, vgl. ifmo 2011, S. 9).

Diese Entwicklung hatte Auswirkungen auf den Modal-Split, welche sich in der Zunahme der Fahrrad- (29%) und ÖV-Nutzung (18%) widerspiegeln.

Auch eine Studie des Deutschen Studierendenwerks zeigt eine deutliche Abnahme des Besitzes eines eigenen Pkw von jungen Menschen zwischen den Jahren 1991 (54%) und 2009 (34%) (vgl. ifmo 2011, S. 19).

Die 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks konstatierte im Jahr 2016 einen weiteren Rückgang der Besitzquote eines eigenen Pkw auf gerade einmal 26% (vgl. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks 2016, S. 97) und eine deutliche Veränderung des Modal-Splits.

Gemäß der Sozialerhebung nutzt heutzutage nur noch jeder achte Studierende das Auto (12%), als Verkehrsmittel. Junge Menschen in der Ausbildungsphase nutzen gemäß der Erhebung überwiegend die öffentlichen Verkehrsmittel (41%) oder das Fahrrad (31%) (vgl. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks 2016, S. 66).

In den verschiedenen Studien, Untersuchungen und Erhebungen ist der aktuelle Boom in der Benutzung des Fahrrads während und nach der Corona-Pandemie noch nicht berücksichtigt. Auch vor dem Hintergrund der steigenden Energiepreise, der krisenbedingten Inflation und dem Klimawandel, ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend auch langfristig fortzuschreiben wird.

Zu konstatieren ist zudem, dass der Besitz bzw. Nicht-Besitz von PKW und das Haushaltseinkommen stark korrelieren. In der Einkommensgruppe mit einem monatlich verfügbaren Einkommen bis 1.000 € haben – das spiegelt die mit dem Vorhaben anvisierte Klientel wider - nur noch etwa 25 % der jungen Menschen ein Auto (vgl. nachfolgende Abbildung: „Anteil Pkw-Besitzer unter jungen Einpersonenhaushalten nach Einkommen und Geschlecht“).

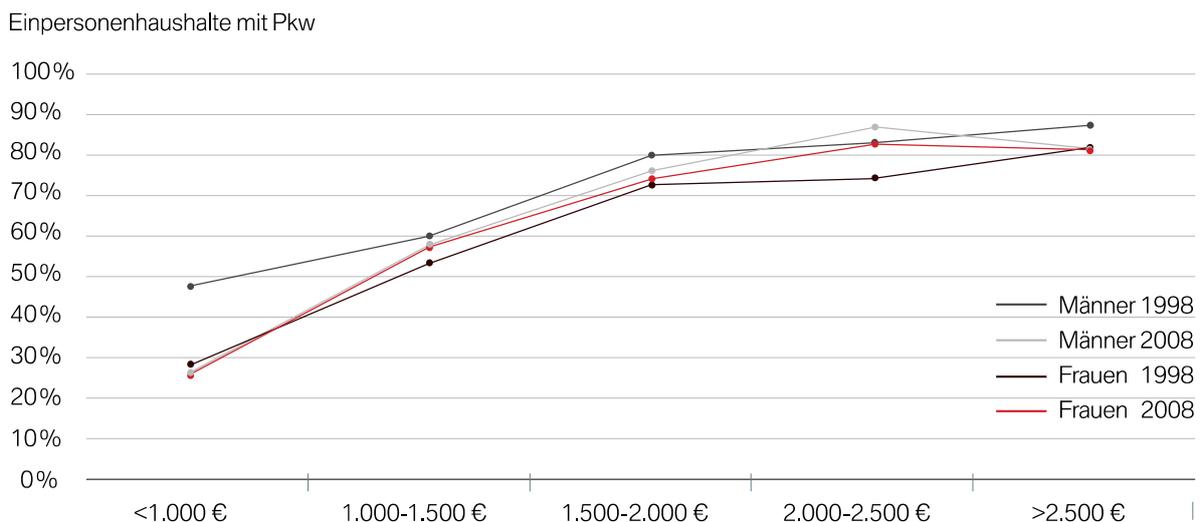


Abb. 10: Anteil Pkw-Besitzer unter jungen Einpersonenhaushalten nach Einkommen und Geschlecht.

In der Regel benutzt das Klientel der Auszubildenden ein Auto - wenn überhaupt vorhanden - vor Ort nur situativ, da ein Auto im Lebens- und Arbeitsmodell wenig oder keine Bedeutung hat und bei Bedarf lieber auf Miet- oder Sharingangebote zurückgegriffen wird.

Mit der Realisierung der Unterkunft für Auszubildende sollen die Anforderungen an eine geänderte Mobilitätskultur konsequent auch in der Architektur und dem Raumprogramm umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Werte lässt sich im Rückschluss ableiten, dass der durch das Vorhaben zur Realisierung einer Unterkunft für Auszubildende mit 134 Mieteinheiten (Einzimmer-Appartements) erzeugte reale Bedarf aufgrund der zu prognostizierenden PKW-Nutzung der Bewohnerinnen und Bewohner in der Größenordnung von 30 Stellplätzen liegt.

Damit ergibt sich ein realer Bedarfsschlüssel von einem Stellplatz pro 5 bis 6 Bewohnerinnen und Bewohner.

Angesichts der besonderen Lagegunst des Standortes der geplanten Unterkunft für Auszubildende dürfte der Anteil der Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer jedoch wesentlich höher ausfallen, zudem das Stellplatzangebot für Pkw in Hochschulnähe oder im Umfeld des Städtischen Klinikums sehr begrenzt ist und bewirtschaftet wird.

Insgesamt kann aus rein wirtschaftlicher Betrachtung davon ausgegangen werden, dass zum Aufsuchen der Ausbildungsstätten (die sich wie dargelegt gut zu Fuß oder mit dem Rad erreichen lassen) ein eigener Pkw (sofern überhaupt vorhanden) nicht genutzt würde.

4. Ermittlung des realen Bedarfes für Pkw-Stellplätze

Stadträumliche Anforderungen, die von der angestrebten Klientel des Vorhabens (Studierende und Auszubildende) häufig genannt werden, sind zentrale urbane Lage, gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, Angebote an neuen Mobilitätsformen wie Car- und Fahrradsharing und eine gute Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz.

Die besondere Lagegunst des Vorhabens, die die stadträumlichen Anforderungen optimal erfüllt, wurde oben bereits umfassend dargestellt.

Untersuchung von Vergleichsobjekten

Ob die getroffenen Annahmen zu einem reduzierten Pkw-Stellplatzbedarf bei der Errichtung einer Unterkunft für Auszubildende am vorgesehenen Standort zutreffend sind, wurde anhand der Analyse von vergleichbaren Objekten untersucht. Das Studierendenwerk Kassel bietet innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel insgesamt 14 Studierendenwohnheime an. Diese verfügen hinsichtlich ihrer Lage im Stadtraum über unterschiedliche Ausgangssituationen.

Aus diesem Grund wurde bei der Untersuchung von Referenzobjekten zur Ermittlung des realen Pkw-Stellplatzbedarfes Objekte gewählt, die über ähnliche Voraussetzungen für eine Anbindung / bzw. Einbindung der Unterkunft in die Alltagssituationen von Auszubildenden verfügen (Angebote unmittelbar auf dem Universitätscampus). Ergänzend wurde ein Vergleichsobjekt untersucht, das durch eine periphere Lage zum Universitätscampus gekennzeichnet ist und insofern über eine schlechtere fußläufigen, fahrradbezogene Erreichbarkeit verfügt. Zudem wurde ein Referenzobjekt herangezogen, dessen Lagegunst mit dem geplanten Vorhaben unmittelbar vergleichbar ist.

Referenz 1

Studierendwohnheime auf dem zentralen Campus am Holländischen Platz der Universität Kassel

Auf den Flächen des Hochschulcampus am Holländischen Platz sind insgesamt drei Wohnheime für Studierende verortet.

Studierendenwohnheime Nora-Platiel-Straße 7/10, Arnold-Bode-Straße 4

Die zwei Wohnheime Nora-Platiel-Straße 7/10 und Arnold-Bode-Straße 4 befinden sich unmittelbar auf dem Campus am Holländischen Platz.

Auf dem Web-Auftritt des Studierendenwerks Kassel heißt es zu den drei Gebäuden: *„Mitten auf dem Campusgelände am Holländischen Platz (HoPla) gelegen, garantieren diese drei Häuser kürzeste Fußwege zum Hörsaal, zur Bibliothek und zur Mensa. Der HoPla ist optimal an das Straßenbahn- und Busnetz der Stadt angebunden, die Innenstadt lässt sich zu Fuß binnen fünfzehn Minuten erreichen. Insgesamt gibt es hier 150 Plätze; sechs Einzelappartements sind geeignet für Studierende, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Alle Zimmer sind komplett möbliert. Kabel- und Telefonanschlüsse sind vorhanden. Selbstverständlich stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern Waschmaschinen und Wäschetrockner zur Verfügung.“*

Weitere Daten zu den Wohnheimen:

- *direkt auf dem Campus-Gelände*

- 74 Einzelappartements, davon 6, die für Studierende, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind
- 36 Zimmer in Doppelappartements
- 40 Zimmer in 5er Wohngruppen
- citynah und sehr gute Verkehrsanbindung

Max Kade Haus

Mit der Erweiterung des Universitätscampus in Richtung Norden wurde das Max Kade Haus am Universitätsplatz 1 errichtet. Auf dem Web-Auftritt des Studierendenwerks Kassel wird zu diesem Haus angeführt: *„Das Max Kade Haus liegt im Herzen des Campus Holländischer Platz (HoPla), in unmittelbarer Nachbarschaft zu Mensa, Bibliothek und dem neuen Hörsaal und Campus Center. Die Innenstadt ist gut zu Fuß erreichbar, Tram- und Bushaltestellen liegen ebenso wie Nextbike-Fahrrad-Verleihstationen nur wenige Minuten entfernt. Alle Apartments sind komplett möbliert und haben TV-Satellitenanschluss. Im Haus gibt es einen Wasch- und Trockenraum, Gemeinschaftsräume und einen Aufzug. Sechs Einzelapartments sind für Studierende geeignet, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind.*

Das Max Kade Haus bietet beste Bedingungen zum Lernen und Arbeiten und für ein lebendiges, kommunikatives Miteinander. Gemeinschaftsräume und balkonähnliche Laubengänge auf allen Etagen werden zu Begegnungsflächen, auf denen gemeinsam gegessen, gearbeitet und gefeiert werden kann. Im „Wash & Meet“-Raum lässt sich Angenehmes mit Nützlichem verbinden – er ist nicht nur mit Waschmaschinen und Trocknern ausgestattet, sondern auch mit LAN und Sitzmöbeln.“

Weitere Daten zum Wohnheim:

- direkt auf dem Campus Holländischer Platz
- 120 Einzelapartments
- 6 Apartments für Studierende, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind
- 12 Zimmer in Doppelapartments
- citynah und sehr gute Verkehrsanbindung
- Nextbike-Fahrrad-Stationen in der Nähe

Der Campus der Universität Kassel ist autofrei. Lediglich für bewegungseingeschränkte Personen besteht die Möglichkeit, auf dem Campus-Gelände auf ausgewiesenen Parkplätzen zu Parken. **Für die auf dem Campus befindlichen Wohnheime mit ca. 300 Plätzen wurden in Summe 60 Stellplätze abgelöst aber nicht hergestellt.** Hieraus zeigt sich, dass aufgrund der vorhandenen Lagegunst (Wohnen direkt auf dem Campus, sehr gute Anbindung an den ÖPNV, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Angebot an Mietfahrrädern, Innenstadt fußläufig zu erreichen, Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes im Wohnumfeld, etc.) ein eigener Pkw (inklusive Stellplatz) nicht notwendig ist, bzw. bei den Bewohnerinnen und Bewohnern nicht vorhanden ist.

Referenz 2

Studierendenwohnheim Kohlenstraße 105

Das Studierendenwohnheim in der Kohlenstraße 105 befindet sich nicht in räumlicher Nähe zum zentralen Campus der Universität Kassel, sondern im Stadtteil Wehlheiden. Innerhalb des Studierendenwohnheims in der Kohlenstraße 105 gibt es 115 Wohnheimplätze.

Zur verkehrlichen Anbindung des Studierendenwohnheimes wird auf dem Web-Auftritt des Studierendenwerkes Kassel folgendes ausgeführt: **„Von der Kohlenstraße aus sind alle Universitätsstandorte per Bus oder auch mit dem Fahrrad gut erreichbar. Nicht weit entfernt ist der ICE-Bahnhof Wilhelmshöhe.“**

Die kürzeste Anbindung mit dem Pkw an den zentralen Campus der Universität Kassel am Holländischen Platz verfügt über eine Entfernung von 5,1 km, zur Überwindung dieser Strecke wird ein Zeitbedarf von 14 min kalkuliert. Mit dem Fahrrad ist der Campus in 22 min erreichbar. Eine TRAM-Anbindung ist nicht vorhanden, die Bushaltestelle Virchowstraße befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von 5 min. Hier besteht eine Anbindung an die Buslinien 12 und 25. Der Standort der Universität an der Wilhelmshöher Allen (Naturwissenschaften) liegt etwas günstiger in einer fußläufigen Entfernung von ca. 30 Gehminuten (2,1 km) oder 10 Minuten mit dem Fahrrad. Dieser Universitätsstandort ist aber bezogen auf die Gesamtmenge der Studierenden eher untergeordnet.

Auf dem Grundstück des Studierendenwohnheimes befinden sich 18 Einzelgaragen sowie 18 weitere Pkw-Stellplätze auf der von den Garagen eingeschlossenen Hoffläche (insgesamt 36 Stellplätze auf 115 Wohnheimplätze).

Am 27.11.2023 (während der Vorlesungszeit) wurden die auf der Stellplatzanlage vorhandenen Pkw in den Morgen-, Mittags- und Abendstunden erhoben. Die Garagen waren alle verschlossen. Morgens und mittags wurden neun Pkw auf den auf den Stellplätzen im Innenhof aufgefunden. Drei der Fahrzeuge verfügten über ein einheimisches Kennzeichen (KS). Aufgrund der Aufschriften (u.a. Städtische Werke) konnten diese Fahrzeuge eindeutig als Fahrzeuge von Handwerkern identifiziert werden. Fünf der 18 Pkw-Stellplätze wurden zudem durch Abfall-Container überstellt. Hieraus lässt sich schließen, dass diese Stellplätze sich nicht in der Vermietung befinden. Die sechs nicht den Handwerkern zuzuordnenden Pkw (Kennzeichen: SHG, LIP, GI, WW, KB, HI) wurden über den Tag hinweg nicht bewegt, somit auch nicht dafür genutzt, die Ausbildungsstätte aufzusuchen.

Referenz 3

Studierendenwohnheim Weserstraße 28

Wie sich aus der Adresse schließen lässt, befindet sich das Objekt in rund 500 m Entfernung zum Vorhaben. Die Grundvoraussetzungen in Hinblick auf die Beurteilung der gegebenen Mobilitätssituation sind daher unmittelbar vergleichbar.

Wie die geplante Unterkunft für Auszubildende (Weserstraße 2B) ist auch das Vergleichsobjekt in der Weserstraße 28 gut an den ÖPNV (Tramlinien 3, 6 u. 7; Buslinien 12 u. 13) angebunden. Das Vergleichsobjekt verfügt über 72 Wohnheimplätze.

Zur **individuellen Betrachtung der Mobilitätssituation** lässt sich für das Vergleichsobjekt folgendes feststellen:

Auf dem Gelände des Studierendenwohnheims Weserstraße 28 befinden sich **elf Pkw-Stellplätze**. Am 27.11.2023 (während der Vorlesungszeit) wurden die auf der Stellplatzanlage vorhandenen Pkw in den Morgen-, Mittags- und Abendstunden erhoben. **Es befanden sich jeweils nur sieben Pkw auf dem Areal**. Weiterhin anzuführen ist, dass sich hierunter zwei Pkw mit heimischen Kennzeichen (KS) befanden (Kennzeichen der weiteren fünf Pkw: SO, FKB, ERZ, RD, EIC). Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den beiden Fahrzeugen mit heimischen Kennzeichen um Fahrzeuge handelt, die von Anwohnern aus dem Quartier stammen.

Gemäß der außer Kraft gesetzten Stellplatzsatzung müssten für die 72 Bewohnerinnen und Bewohner gemäß einem Stellplatzschlüssel von einem Pkw-Stellplatz je zwei Betten ein Pkw-Stellplatzangebot von 36 Stellplätzen vorgehalten werden. Schon aus der tatsächlich realisierten Anzahl von 11 Pkw-Stellplätzen (Stellplatzschlüssel: 1 Pkw Stellplatz je 6,5 Betten) lässt sich schließen, dass an dem hervorragend angebundenen Standort der tatsächliche Bedarf an Pkw-Stellplätzen weit unterhalb der Vorgabe aus außer Kraft gesetzten Satzung anzusiedeln ist.

Zusammenfassende Beurteilung der Vergleichsuntersuchung:

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

Das Zutreffen der in Kapitel 3 angeführten Rahmenbedingungen zur Nutzung eines eigenen Pkw durch Auszubildende konnte anhand der Untersuchung der Vergleichsobjekte in Kassel eindeutig belegt werden. Auch in Kassel schwindet die Bedeutung der Verfügbarkeit eines eigenen Pkw bzw. das Vorhandensein eines eigenen Fahrzeuges bei Bewohnerinnen und Bewohnern von Studierendenwohnheimen. Besonders das untersuchte Referenzobjekt in der Kohlenstraße 105 zeigt deutlich auf, dass selbst bei Bewohnerinnen und Bewohnern von Objekten mit einer größeren Entfernung zum Ausbildungsort (mit dem Fahrrad in 22 min erreichbar) und einer suboptimalen Anbindung an den ÖPNV (kein TRAM-Anschluss in unmittelbarer fußläufiger Entfernung) das Verkehrsmittel des eigenen Pkw eine nur untergeordnete Rolle spielt. In Bezug auf 115 Wohnplätze waren auf dem Parkplatz des Wohnheimes in der Kohlenstraße 105 (mit einer Kapazität von 18 Stellplätzen) gerade einmal sechs Pkw den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern zuzuordnen.

Auch bei dem Referenzobjekt in der Weserstraße 28 zeichnet sich ein ähnliches Bild. Das Objekt wurde in der jüngsten Vergangenheit für 3,1 Mio Euro umfassend saniert. Das Gebäude war in den 1950er Jahren als sog. Jungesellenhochhaus errichtet. Gemäß einem im Jahr 2018 veröffentlichten Bericht in der HNA (siehe: <https://www.hna.de/kassel/studentenwohnheim-weserstrasse-kassel-saniert-9865093.html>) sollen künftig Wildblumenzonen, Insektenhotels oder Fledermaus- und Vogelnistkästen den ökologischen Anspruch untermauern. Einem Ausbau der Freianlagen zur

Schaffung von Pkw-Stellplätzen hingegen wurde eine klare Absage erteilt. Für die 72 Mieteinheiten stehen gerade einmal elf Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Selbst der damit vorhandene Stellplatzschlüssel von 6,5 Pkw-Stellplätzen je Wohnheimplatz ist mehr als ausreichend, da nicht einmal dieses reduzierte Angebot in vollem Umfang genutzt wird. Auch innerhalb des öffentlichen Straßenraums im Umfeld des Studierendenheims in der Weserstraße 28 konnten keine geparkten Pkw mit ortsfremden Kennzeichen registriert werden, die darauf hinweisen, dass von den Bewohnerinnen oder Bewohnern auf nicht bewirtschaftete Stellplätze bzw. Anwohnerparkplätze zurückgegriffen wird.

Auf dem zentralen Universitätscampus werden den hier ansässigen drei Wohneinrichtungen keine Pkw-Stellplätze zugeordnet. Im Rahmen der Realisierung der Studierendenwohnheime mit einem Umfang von rund 300 Wohnplätzen wurden 60 Pkw-Stellplätze abgelöst (Stellplatzschlüssel: 1 Pkw Stellplatz je 5 Betten). Auch bei einer in jüngster Vergangenheit durchgeführten Untersuchung zur Auslastung des insgesamt vorhandenen Pkw-Stellplatzangebotes konnte festgestellt werden, dass die vorhandenen Pkw-Stellplätze bei weitem nicht voll in Nutzung genommen werden. Auch Bedienstete der Universität scheinen hier vermehrt auf das Verkehrsmittel des Fahrrades zurückzugreifen oder nutzen das Angebot des Jobticket zur Nutzung des ÖPNV, um ihren Arbeitsplatz zu erreichen.

Unter Heranziehung des benachbarten Studierendenwohnheims in der Weserstraße 28 kann festgestellt werden, dass zur Errichtung einer Unterkunft für Auszubildende ein Pkw-Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 5 Betten mehr als ausreichend ist. Das mit der Unterkunft für Auszubildende hinsichtlich seiner Lagegunst vergleichbare Objekt verfügt bei 72 Betten über ein Pkw-Stellplatzangebot von 11 Stellplätzen. Hieraus ergibt sich ein Stellplatzschlüssel von 1 Pkw-Stellplatz pro 6,5 Betten. Wie dargelegt werden die elf Pkw-Stellplätze nicht einmal in vollem Umfang genutzt.

Aus der Baubeschreibung des Vorhabens vom 08.05.2024, welche durch Herrn Hans-Uwe Schultze Dipl.-Ing. Architekt, Städtebauarchitekt und Stadtplaner BDA DWB i.V. für die new space AG verfasst wurde, geht zur Beschreibung des architektonischen Konzeptes und der Anzahl der geplanten Mieteinheiten folgendes hervor: *„Die Unterkunft für Auszubildende besteht aus **134 Mikroappartements**, deren Nutzflächen sind mit ca. 23 m² beziffert.“*

Auf Grundlage der geplanten Anzahl von 134 Mikroappartements ergibt sich bei der Anwendung eines Pkw-Stellplatzschlüssels von einem Stellplatz je fünf Betten ein Bedarf von 27 Pkw-Stellplätzen (134:5) für das Vorhaben.

5. Stellplatzkonzept für das Vorhaben

Pkw-Stellplätze

Wie der nachfolgend dargestellten Plangrafik zu entnehmen ist, sollen die ermittelten 27 Pkw-Stellplätze zur Deckung des Bedarfes der Unterkunft für Auszubildende als Parkgarage in Erdgeschosslage des Vorhabens realisiert werden (LILA schraffierte Flächen). Wie zuvor erläutert müssen aufgrund des Wegfalls des mit dem Vorhaben zu überbauenden Parkplatzes für die Nutzungen des Karlsruhospitals weitere 35 Pkw-Stellplätze auf den Flächen des Vorhabengebietes realisiert werden. Hieraus resultiert eine Gesamtanzahl von 62 Pkw-Stellplätzen.

Wie bereits erläutert wird das Vorhaben über zwei Zufahrten, die an die Weserstraße angebunden sind, erschlossen.

Die in Erdgeschosslage geplante Parkgarage, in der die 27 Pkw-Stellplätze für die Unterkunft für Auszubildende geschaffen werden, wird über die nördliche Grundstückszufahrt angebunden.

Die Zufahrt im Norden besitzt eine Breite von rund 5,5 m und ist in Lage und Breite im Vergleich zum Bestand kaum verändert.

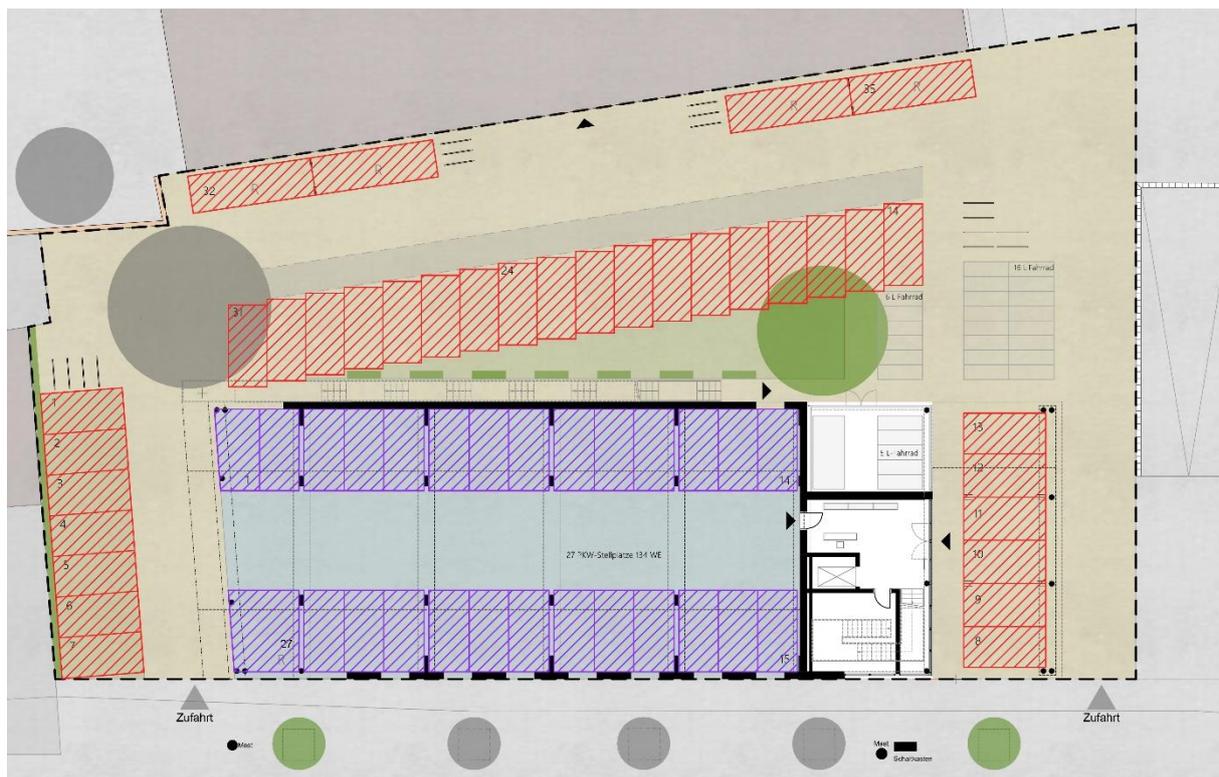


Abb. 11: Erdgeschossplan mit Erschließung, Verkehrsflächen und Parkmöglichkeiten

Die sieben Pkw-Stellplätze entlang der nördlichen Grundstücksgrenze werden in ihrer Lage erhalten. Wie der zuvor dargestellten Plangrafik zu entnehmen ist, erfolgt der Hauptzugang in das Gebäude von Süden. Unterhalb der dem Haupteingang vorgelagerten Gebäudeauskragung werden sechs Pkw-Stellplätze angelegt. Die verbleibenden 22 Pkw-Stellplätze sind innerhalb des neu entstehenden Hofes zwischen dem Karlsruhospital und der Unterkunft für Auszubildende herzustellen. Die gestalterische Grundidee für die Ausgestaltung der Bodenbeläge besteht in der Herstellung eines weitestgehend steinernen Platzraums aus Natursteinen. Damit wird an die bereits vorhandene Oberflächengestaltung

im Vorbereich des Karlishospitals angeknüpft. Die Pkw-Stellplätze werden auf der neu entstehenden Fläche durch sog. Pflasternägel abgegrenzt. Sofern mit dem Voranschreiten der Mobilitätswende der Bedarf an Pkw-Stellplätzen weiter abnehmen sollten, so kann die Zuordnung von Flächen als Stellplatz durch das Entfernen der Pflasternägel mit geringem Aufwand geändert werden, der den restlichen Nutzern vorbehaltene Platzraum kann, so „sukzessive, dem Erfolg der Mobilitätswende folgend wachsen“.

Fahrrad-Stellplätze

Die Nutzung des Fahrrades nimmt im städtischen Kontext einen immer wichtigeren Stellenwert als täglich genutztes Verkehrsmittel ein. Mit dem Fahrrad lassen sich kurze Distanzen mit nur geringem Zeitaufwand überwinden. Die Realisierung des Vorhabens soll einen vorbildlichen Beitrag zu Mobilitätswende in Kassel leisten.

Diesem Aspekt trägt die Integration von Fahrradabstellplätzen in den Einzelappartements (bis auf die sechs Apartments, die der R-Klassifizierung nach DIN 18040-2 entsprechen) gemäß der nachfolgenden Plangrafik besonders Rechnung. Durch diese Besonderheit der Grundrissgestaltung wird neben der Signalwirkung zur Unterstützung der Umsetzung der Verkehrswende auch ein wichtiger Beitrag zur Diebstahlsicherung des Privateigentums geleistet. Der Aufzug verfügt über eine Kabine mit einer Fläche von mehr als 5 m² und ist bequem zum Fahrradtransport zu nutzen.

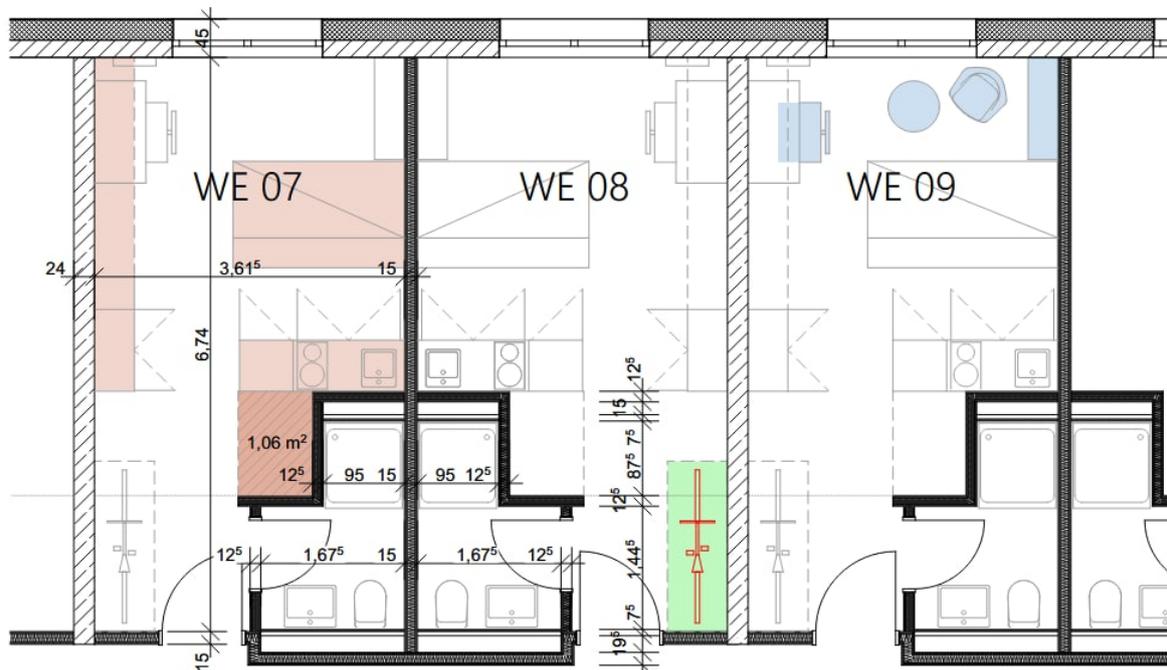


Abb. 12: Regelgrundriss mit Fahrrad-Stellplatz

Die erforderliche Anzahl und Beschaffenheit der herzustellenden Fahrradabstellplätze für die geplante Unterkunft für Auszubildende richtet sich nach der „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020“. In der Anlage zu § 1 Abs. 1 der genannten Verordnung werden verschiedenen Verkehrsquellen Richtewerte für die Zahl notwendiger Abstellplätze für Fahrräder (Zahl der Abstellplätze für Regelfahrräder und Zahl der Abstellplätze für Sonderfahrräder) zugeordnet.

Die Unterkunft für Auszubildende wird zur Ermittlung der notwendig herzustellenden Stellplätze der unter Nr. 1.5 angeführten Verkehrsquelle *Studenten-, Schwestern- und Pfleger- sowie Arbeitnehmerwohnheime* zugeordnet. Für diese Verkehrsquelle ist 1 Abstellplatz für Regelfahrräder je Bett und 1 Abstellplatz für Sonderfahrräder je 5 Betten herzustellen. Wie erläutert werden die Abstellplätze für Regelfahrräder unmittelbar in den einzelnen Appartements geschaffen. Aus der Anzahl von 134 Einzelappartements (mit Einzelbetten) resultiert die Notwendigkeit der Herstellung von 27 Abstellplätzen für Sonderfahrräder. Wie der zuvor in Abbildung 11 dargelegten Plangrafik zu entnehmen ist, werden fünf Abstellplätze für Sonderfahrräder innerhalb der Unterkunft für Auszubildende im Süden des Gebäudes geschaffen, diese Stellplätze sollen mit entsprechender Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Weitere 24 Abstellplätze für Sonderfahrräder werden im Außenbereich hergestellt. Hiermit wird die gemäß der angeführten Verordnung vorliegende Anforderung mehr als erfüllt.

Die Anzahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze für das Karlsruhospital richtet sich nach der vorliegenden Baugenehmigung. Die Fahrradabstellplätze werden im unmittelbaren Umfeld der Eingangszone des Karlsruhospitals hergestellt.