

# Arbeitskreis für Denkmalschutz und Stadtgestalt, Kassel

In gemeinschaftlicher Trägerschaft von:

Gesellschaft für Kultur- und Denkmalpflege / Hessischer Heimatbund, Niederhess. Zweigverein Kassel e.V.

Verein für Hessische Geschichte und Landeskunde e.V., Zweigverein Kassel

Verein Freunde des Stadtmuseums Kassel e.V.

---

Dipl.-Ing. Dr. Christian Presche

Ulmenstraße 25

34117 Kassel

Tel.: 0561/13326

Kassel, den 14.6.2015

## Stellungnahme zum Neubau Baunsbergstraße/Heideweg

Der Arbeitskreis für Denkmalschutz und Stadtgestalt Kassel unterstützt den Ortsbeirat Kassel-Wilhelmshöhe in seiner Kritik am geplanten Bauvorhaben Baunsbergstraße/Heideweg. Ein insgesamt viergeschossiger Neubau wäre zum einen ein Fremdkörper vor den zweigeschossigen Häusern des denkmalgeschützten Flüsseviertels. Zum anderen wird das Straßenbild der Baunsbergstraße aus südlicher Richtung durch den Blick auf die Christuskirche geprägt; da die Kirche jedoch aus der Straßenflucht zurückgesetzt ist, ist die ungehinderte Sicht über die derzeitige Grünfläche dafür eine notwendige Voraussetzung. Ein Neubau an dieser Stelle wird den Blick, je nach Standort des Betrachters, dagegen teilweise oder sogar ganz unterbrechen, in jedem Fall aber die Wirkung des Kirchturms im Straßenbild stark beeinträchtigen.

Für die Anlage des denkmalgeschützten Flüsseviertels, zu dem jene Grünfläche historisch gehört, war nach dem Ersten Weltkrieg das „Ortsstatut zum Schutze der Residenzstadt Cassel gegen Verunstaltung“ maßgebend. Darin war nicht nur die Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss und 10 m Höhe begrenzt; sondern es wurde auch untersagt, die Nah- und Fernwirkung der Christuskirche durch „übermäßige Höhe benachbarter Bauten“ zu schädigen – soweit wie die Kirche den Stadtteil prägt. Das fragliche Dreieck wurde schon bei der Parzellierung dieses Abschnitts als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, und es ist sogar anzunehmen, dass dafür die Blickbeziehungen ein wichtiger Grund waren. Zudem schafft das Rasendreieck eine Eingangssituation zu Werra- und Heideweg und vermittelt zwischen dem Wohngebiet und den Grünflächen westlich der Baunsbergstraße. Jene Planungsgrundlagen des Flüsseviertels von 1916 sind auch heute noch für seinen denkmalpflegerischen Ensemble- (und Umgebungs-)schutz relevant, ebenso für den Umgebungsschutz des Einzeldenkmals Christuskirche.

Diese Vorgaben wurden auch noch im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 beibehalten: Alle Grundstücke östlich der Baunsbergstraße dürfen maximal zweigeschossig bebaut werden, und jene Fläche ist verbindlich als „Verkehrsgrün“ festgeschrieben. Dies führt zugleich zu der Frage, auf welcher Grundlage die Stadt Kassel die Fläche bereits als Baugrundstück für einen faktisch viergeschossigen Neubau (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) verkauft hat, bevor dafür in einem geregelten Bebauungsplanverfahren überhaupt erst das nötige Baurecht geschaffen ist.

Bei der Innenentwicklung der Stadt müssten Kriterien aus der jeweils vorherrschenden Bauweise, aus bestehenden städtebaulichen Bezügen, Inszenierungen und Blickpunkten, insgesamt aus dem gesamten Charakter eines Straßenzugs oder Quartiers abgeleitet werden. Dies gilt erst recht, wenn die Stadt – wie in diesem Fall – es selbst in der Hand hat, ein Grundstück zu verkaufen oder einen Bebauungsplan zu ändern oder nicht; aber auch in den anderen Fällen wäre es im Sinne der Kasseler Baukultur – über die auf städtische Initiative gerade lebhaft diskutiert wird – sehr hilfreich, wenn die bereits bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten und Spielräume auch tatsächlich ausgeschöpft würden.

gez. Christian Presche

im Namen des Arbeitskreises für Denkmalschutz und Stadtgestalt

Anlagen (4 Seiten): Photographie und Bildmontage Baunsbergstraße; Auszüge aus dem Ortstatut gegen Verunstaltung (1916); Lagepläne 1936 und 1943; zur aktuellen baurechtlichen Situation.



Blick über die Baunsbergstraße 2011 (oben) und mit dem zu erwartenden Bauvolumen (unten).  
 Je weiter man die Baunsbergstraße herab geht bzw. fährt, desto stärker verdeckt der Neubau die Kirche:  
 In Höhe der dritten Straßenlaterne von rechts reicht er bereits bis zum Turmumgang. Je weiter man auf die östliche  
 Straßenseite geht, desto mehr wird auch die Westseite der Kirche verdeckt.  
 (Angesetzt ist: Gesamthöhe des Neubaus = ca. 12,5 m über einer Höhe von 225 m über NN.)

Die in jüngster Zeit bereits gebauten „Stadt villen“ auf der gegenüberliegenden Westseite der Straße sind städtebaulich bereits problematisch, da sie den Maßstab des Quartiers sprengen. Angesichts der einheitlich zweigeschossigen Bebauung auf der Ostseite taugen sie erst recht nicht zur Rechtfertigung für einen weiteren derartigen Neubau auf der fraglichen Freifläche.

§ 2.

Die Genehmigung zur Ausführung baulicher Änderungen an den nachgenannten Bauwerken ist zu versagen, wenn die Eigenart dieser Bauwerke oder der Eindruck, den sie hervorrufen, durch die Ausführung beeinträchtigt werden würde.

Das Gleiche gilt für die Ausführung von Bauten oder baulichen Änderungen in der Umgebung der nachstehend in Ziffer 1 genannten Bauwerke. Als Umgebung ist der von den Bauwerken in künstlerischer Hinsicht beherrschte Stadtteil anzusehen. Als Beeinträchtigung gilt es auch, wenn die Nah- oder Fernwirkung der Bauwerke durch übermäßige Höhe benachbarter Bauten geschädigt werden würde. [...]

1. Bettenhäuser Kirche,

...

Christuskirche,

...“

§ 4.

[...] Auf geneigtem Gelände kann eine Überschreitung dieser Vorschriften [das sind die Gebäudehöhen] für den tieferen Teil des Bauplatzes zugelassen werden. Die Begriffe Gebäudehöhe und Wohngeschoß richten sich nach der jeweils geltenden Baupolizeiordnung. Die Dachneigung des ausgebauten Dachgeschosses darf 70° nicht übersteigen.

[...]

§ 5.

Auf den nachgenannten Flächen dürfen Gebäude höchstens 10 Meter hoch sein. Wohnhäuser dürfen höchstens 2 volle Wohngeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß enthalten. Im übrigen gilt § 4 Absatz 1 und 2 entsprechend [vgl. oben].

1. Derjenige Teil des Stadtgebietes, der umschlossen wird durch

Grüner Waldweg zwischen Cassel-Naumburger Eisenbahn und Marktplatz [heute: Walter-Schücking-Platz],  
Marktplatz und

Landgraf Karlstraße zwischen Marktplatz und Verlängerung der Stephanstraße,

Verlängerung der Stephanstraße zwischen Landgraf Karlstraße und Kaiser Friedrichstraße [heute: Friedrich-Naumann-Straße],

Kaiser Friedrichstraße zwischen Stephanstraße und Baunsbergstraße,

Baunsbergstraße zwischen Kaiser-Friedrichstraße und Rasenallee [Kurhausstraße, Baunsbergstraße, Heinrich-Schütz-Allee],

Rasenallee zwischen Baunsbergstraße und südlicher Stadtgebietsgrenze [zu Niederzwehren],

Stadtgebietsgrenze zwischen Rasenallee und Cassel-Naumburger Eisenbahn,

Cassel-Naumburger Eisenbahn zwischen Stadtgebietsgrenze und Grüner Waldweg.

Das Statut hat heute keine Rechtskraft mehr, aber vor diesem Hintergrund erfolgte wenig später die Bebauung des Flüsseviertels, das inzwischen als Gesamtanlage gemäß HDschG gilt (vgl. S. 4). Die Festlegungen, auf denen die Bebauung erfolgte, sind damit zumindest für den denkmalpflegerischen Umgang mit der Gesamtanlage Flüsseviertel relevant, gemäß § 16 (3) HDschG, bzw. (da die Fläche als Grünfläche derzeit nicht in der ausgewiesenen Gesamtanlage enthalten ist) für deren Umgebungsschutz gemäß § 16 (2) HDschG. Dies gilt ebenso für das Einzeldenkmal Christuskirche.

Die Anlage des Flüsseviertels begann um 1925 und umfasste zunächst das Areal zwischen Landgraf-Karl-Straße, Main-, Heide- und Ederweg; den Auftakt und Kern des Gartenstadt-ähnlichen Wohngebiets bildet der platzartige Rheinweg mit seinen sorgsam aufeinander abgestimmten Baugruppen. Im Osten bestand zunächst nur eine schmale Wegeverbindung zu einem weiteren Baugebiet, das zeitgleich an Sachsen-, Franken- und Westfalenstraße im Entstehen war. Im Süden lagen jenseits des Ederwegs landwirtschaftliche Flächen, und im Westen bildete ein Wiesengelände zwischen Baunsbergstraße und Heideweg die Begrenzung. Dieses wurde erst in einem nächsten Schritt um 1933/34 parzelliert und zunächst auf der Westseite des Heidewegs bebaut; jene Dreiecksfläche zwischen Baunsbergstraße, Heideweg und dem verlängerten Werraweg wurde zugleich als öffentliche Grünfläche unbebaut gehalten. Die Freifläche gehört somit zum Planungskonzept des Flüsseviertels dazu; sie müsste daher im Grunde sogar in die denkmalgeschützte Gesamtanlage aufgenommen werden, die immerhin auch noch die im selben Zusammenhang bebaute Westseite des Heidewegs umfasst.



Das Dreieck zwischen Baunsbergstraße, Heideweg und Werraweg ist im Stadtplan 1936 als öffentliche Grünfläche markiert (oben) und im Stadtplan 1943 (letzter Änderungsstand) als öffentliche Fläche ausgespart (unten). (Die Fluchtlinien westlich der Baunsbergstraße sind älter und entsprechen nicht mehr dem Konzept der Jahre nach 1930, das Wiesengelände Unter den Eichen für den Fernblick vom neuen Freibad auf die Stadt zu nutzen und damit von Bebauung freizuhalten.)

## Zur aktuellen baurechtlichen Situation

### 1.) Bauleitplanung:

Der gültige Bebauungsplan kann auf folgender Internetseite eingesehen werden:

[http://www.stadt-kassel.de/stadtplan/themen/plaene\\_pdf/](http://www.stadt-kassel.de/stadtplan/themen/plaene_pdf/) Stadtbezirk III, B-Plan „3 WEST B“ (enthält: den Plan mit den unmittelbaren Festsetzungen und eine Datei mit schriftlichen Begründungen)

Die historischen Fluchtlinienpläne sind demnach weiterhin rechtsverbindlich (vgl. die Begründung des B-Plans, 2.2), und „überwiegend ‚gesunde‘ städtische Strukturen“, vorhandene Bau- und Nutzungsstrukturen sollen ausdrücklich in ihrer Eigenart geschützt werden (ebd., 3.1 und 3.2 sowie 4.2.1). So orientierte man sich für die Bebauungsdichte und Bauweise ebenfalls am vorhandenen Bestand (Festlegungen im B-Plan):

Die Grundfläche jedes Hauses darf im historischen Flüsseviertel nur 40% der Grundstücksfläche ausmachen (GRZ 0,4), die Fläche der Geschosse insgesamt nur 50% der Grundstücksfläche (GFZ 0,5).

Darüber hinaus ist ausdrücklich festgeschrieben, dass sich Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der umgebenden Strukturen einfügen sollen (soweit dies nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht; Begründung des B-Plans, 3.1); dieser Hinweis geht also über die im B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Art (reines Wohngebiet) und zum Maß (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) der Bebauung ausdrücklich hinaus, indem der § 34 auch die Bauweise berücksichtigt; zugleich bedeutet die Bezugnahme auf den § 34 auch, dass „das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden“ darf (§ 34 (1) BauGB). Gemäß der aktuellen Gesetzesfassung kann vom Einfügen in die Eigenart der Umgebung im Einzelfall dann abgewichen werden, wenn dies städtebaulich vertretbar und „auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ (§ 34 (3a) BauGB).

Zum Wortlaut des § 34 BauGB vgl. hier: [www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf](http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf), S. 33.

Da das Dreieck Baunsbergstraße / Heideweg / Werraweg im B-Plan als „Verkehrsgrün“ festgelegt ist (und nicht als Baugebiet), muss der aktuell gültige B-Plan in diesem Punkt geändert bzw. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für diese Fläche aufgestellt werden. Dies erfolgt in einem festgelegten Verfahren unter Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (gemäß § 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall wurde die Fläche als Baugrundstück für einen viergeschossigen Neubau (3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss) verkauft, bevor dieses Verfahren durchgeführt worden ist (offenbar wird dies derzeit gerade nachgeholt). Daraus ergeben sich mehrere Fragen:

- Auf welcher Grundlage erfolgte dieser frühzeitige Verkauf bereits vor einem regulär durchgeführten Beteiligungsverfahren? Dies ist umso mehr zu fragen, da zum einen das vorgesehene Maß der Bebauung von den Festlegungen für die unmittelbare Umgebung (und den Zielen des aktuell gültigen B-Plans) erheblich abweicht und da zum anderen der denkmalpflegerische Umgebungsschutz der Gesamtanlage Flüsseviertel unmittelbar tangiert wird.
- Welche rechtlichen Folgen hat es, wenn das Beteiligungsverfahren zu einem abweichenden Ergebnis kommt? Diese Frage ist auch in Hinblick auf inzwischen bereits angefallene Planungskosten der Investoren relevant, wenn der vorhabenbezogene B-Plan scheitert; sind in diesem Fall Schadensersatzforderungen an die Stadt zu erwarten? Und welchen Wert hat unter diesem Gesichtspunkt die vorgeschriebene Beteiligung dann ggf. noch für das Ergebnis des Verfahrens?

### 2.) Denkmalschutz:

Spätestens seit 2008 unterliegt das gesamte historische Flüsseviertel als Gesamtanlage dem hessischen Denkmalschutzgesetz (ausgenommen sind die jüngeren Häuser Baunsbergstraße 15a, 17–29a, Ederweg 12–20, Landgraf-Karl-Straße 59, Lahnweg 14–16); die fragliche Grünfläche ist zwar nicht enthalten, doch sollen auch im Umkreis eines Kulturdenkmals Maßnahmen, die sich auf dessen Erscheinungsbild auswirken, nur genehmigt werden, wenn „überwiegende Gründe des Gemeinwohls“ dem nicht entgegenstehen (HDschG, § 16, 2 und 3). Dieser Umgebungsschutz gilt für die Gesamtanlage ebenso wie für das Einzeldenkmal Christuskirche. – Zum Wortlaut des HDschG vgl. hier: [http://www.denkmalpflege-hessen.de/LFDH4\\_Recht/Recht\\_D/recht\\_d.html](http://www.denkmalpflege-hessen.de/LFDH4_Recht/Recht_D/recht_d.html)

Vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes wurde z. B. um das Jahr 2000 bereits die Planung für einen neuen Gemeindepavillon der Christuskirche unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten geändert, die Grünfläche nördlich der Kirche an der Baunsbergstraße freigehalten.