

# Anlage 3

**Kassel** documenta Stadt  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Arbeitsgruppe Stadt



Leipziger Straße 99  
34123 Kassel  
fon. 0561-77 83 57  
mail@ag-stadt.de  
www.ag-stadt.com

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/31 „Stockwiesen 6“ Entwurf



Übersichtsplan

### Begründung

Kassel, 23.10.2024



**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

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>8</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	8
1.2	Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	8
1.3	Aktuelle Planung .....	8
1.4	Planverfahren .....	9
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>11</b>
2.1	Regionalplan Nordhessen.....	11
2.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	11
2.3	Landschaftsplan .....	12
2.4	Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 .....	13
2.5	Lärmaktionsplan Nordhessen.....	13
2.6	Luftreinhalteplan Ballungsraum Kassel .....	14
2.7	Klimafunktionskarte .....	15
2.8	Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel .....	16
2.9	Planungsrecht und Planungshistorie .....	18
2.10	Satzungen .....	19
2.11	Schutzgebiete.....	20
2.12	Lärm .....	21
<b>3</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>21</b>
3.1	Stadträumliches Umfeld .....	21
3.2	Städtebauliche Situation .....	22
3.3	Historie und Denkmalschutz.....	23
3.4	Erschließung und Verkehr .....	25
3.5	Technische Infrastruktur .....	28
3.6	Kampfmittel .....	29
3.7	Natur und Umwelt .....	30
<b>4</b>	<b>Planung</b> .....	<b>30</b>
4.1	Zielsetzung .....	30
4.2	Städtebauliches Konzept .....	31
4.3	Erschließung, Verkehr und Parken .....	33
4.4	Energiekonzept .....	34
4.5	Freiraumkonzept.....	34
4.6	Brandschutz .....	34
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>35</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	35
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	36

5.3 Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern.....	38
5.4 Grünordnerische Festsetzungen .....	38
5.5 Örtliche Bauvorschriften.....	39
5.6 Durchführungsvertrag nach §12 (1) BauGB.....	40
<b>6 Darstellung und Bewertung der Umweltbelange .....</b>	<b>41</b>
6.1 Beschreibung des Vorhabens.....	42
6.2 Merkmale des Vorhabens.....	43
6.3 Standort des Vorhabens .....	50
6.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	50
6.5 Vermeidung von Umweltauswirkungen .....	50
6.6 Eingriffsregelung.....	51
6.7 Auswirkungen der Planung und zusammenfassende Bewertung .....	51
<b>7 Durchführung der Kosten .....</b>	<b>53</b>
<b>8 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>54</b>

Verortung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/ 31 „Stockwiesen 6“

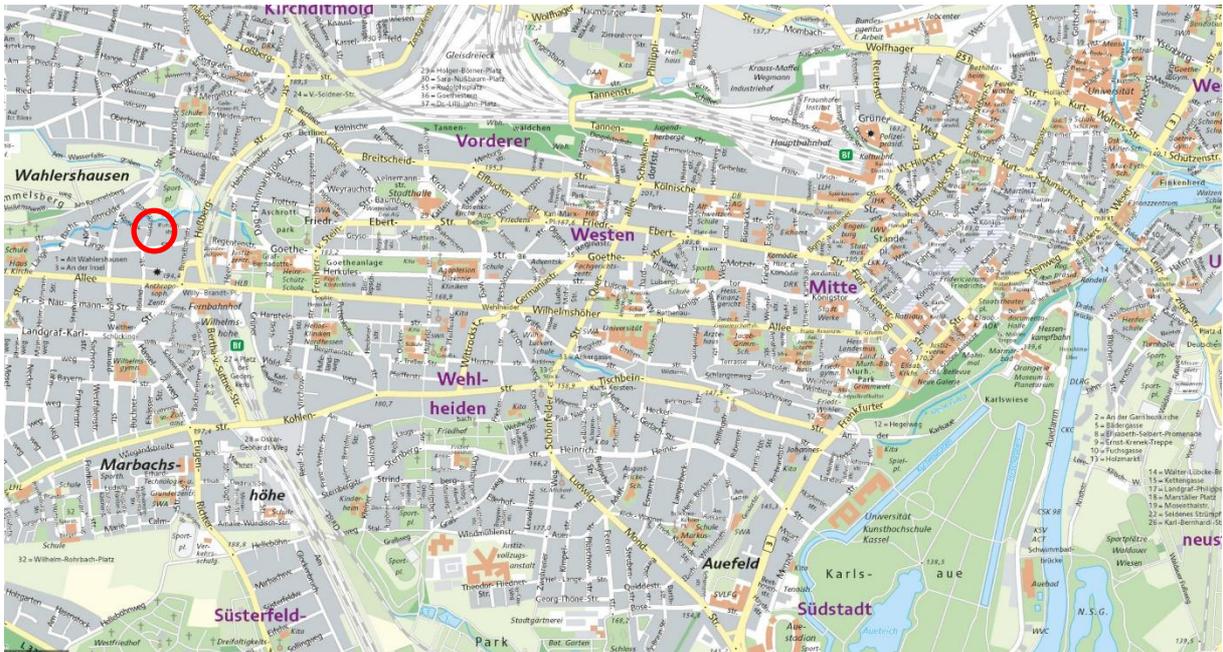


Abb. 01: Lage in der Gesamtstadt | Geodatenportal Stadt Kassel



Abb. 02: Lage im Stadtteil | 2020 Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation

## **Inhaltlicher Teil**

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/31 „Stockwiesen 6“ – im Folgenden Bebauungsplan Nr. III/31 – soll die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit vier Vollgeschossen und drei Mietwohnungen in einer bestehenden Baulücke in einer integrierten, gut erschlossenen Wohnlage im Innenbereich der Stadt Kassel planungsrechtlich abgesichert werden. Neben der Schließung der bestehenden Baulücke auf dem Grundstück Stockwiesen 6 soll mit der geplanten Bebauung der Abschluss einer homogenen straßenbegleitenden Zeilenbebauung gebildet werden. Mit dem Vorhaben werden die Ziele der Innenentwicklung nach § 1 (5) Satz 3 BauGB verfolgt.

Am geplanten Standort ist derzeit gemäß des bestehenden Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ – im Folgenden Bebauungsplan Nr. 3 – nur eine maximal dreigeschossige Bebauung zulässig. Um den städtebaulichen Zielen des Bodenschutzes und flächensparsamen Bauens im Zeichen des Klimaschutzes zu folgen und dem Ziel der Schaffung von Wohnraum durch die Planung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses, welches sich städtebaulich in den Kontext einfügt, nachzukommen, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

#### **1.2 Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und befindet sich im nahen Umfeld des alten Dorfkerns von Wahlershausen. Der Bebauungsplan Nr. III/31 umfasst das Flurstück 29/2 aus Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen. Der ca. 230 qm große Geltungsbereich grenzt an die im Westen verlaufende Straße Stockwiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/31 liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 (Rechtskraft 14.12.1982). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. III/31 wird in dessen Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 3 aufgehoben.

#### **1.3 Aktuelle Planung**

Geplant ist der Neubau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit einem zusätzlichen Dachgeschoss. Das geplante Gebäude schließt unmittelbar an die Brandwand des Gebäudes Stockwiesen Nr. 4 an, nimmt die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung

auf und bleibt sowohl mit der Traufe unterhalb der unmittelbar angrenzenden Traufhöhe als auch mit dem obersten Dachabschluss unterhalb der Firsthöhe des Nachbarhauses (s. Kapitel 4, Abb. 14). Damit orientieren sich die Proportionen und die Höhenentwicklung an der unmittelbar angrenzenden Bebauung. An die zurzeit bestehende Brandwand wird angebaut und die gründerzeitliche Zeile mit dem Abschlussgebäude städtebaulich arrondiert. Der Neubau fügt sich insofern städtebaulich und vom Volumen her in die Umgebung ein und schließt die vorhandene Baulücke.

#### **1.4 Planverfahren**

Den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 insgesamt zu ändern, wurde als nicht zielführend betrachtet, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans weitgehend als entwickelt und bebaut zu bewerten ist und städtebauliche Missstände im Sinne des § 1 (3) Satz 1 BauGB nicht vorliegen. Daher wird der Bebauungsplan Nr. 3 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/31 aufgehoben.

Mit der Wahl des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verfolgt die Stadt Kassel das Ziel, in einem möglichst hohen Maß Einfluss auf die architektonische Gestalt des geplanten Vorhabens nehmen zu können, um eine dem Ort angemessene Planung in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu entwickeln. Hieraus resultiert eine Planung, die zum einen die vorhandene städtebauliche Figur durch das Anbauen an eine Brandwand zu ihrem Abschluss bringt und gleichermaßen detaillierte Vorgaben zur Einfügung des neuen Bauvolumens in den gegebenen Kontext formuliert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 (3) BauGB aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein rechtsverbindlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind zukünftige wesentliche Änderungen am Vorhaben nur in Verbindung mit einem erneuten Bebauungsplanverfahren zulässig, bei dem diese Veränderungen entsprechend planungsrechtlich neu bewertet und rechtlich abgesichert werden müssen. In einem verpflichtend zu erstellenden Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB werden mindestens Regelungen zur Kostenübernahme und zu Fristen zur Umsetzung des Vorhabens geregelt. Des Weiteren werden Regelungen zu zulässigen Nutzungen, Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen sowie energetische Belange in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 (2) BauGB hat sich der Vorhabenträger im Vorhinein zur Übernahme der entstehenden Kosten verpflichtet.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 230 qm, sodass vorliegend eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern im Sinne des § 13a (1) BauGB festgesetzt wird. Damit ist nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB die erste Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB gegeben. Weiterhin wird im Abgleich mit Anlage 1 im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) durch das Bauvorhaben kein Vorhaben begründet, welches gem. UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, sodass auch die Zulassungsvoraussetzung gem. § 13a (1) Satz 4 BauGB gegeben ist.

Da angrenzend zum Bauvorhaben bzw. innerhalb des Geltungsbereichs und des Wirkungsbereiches des Bauvorhabens keine Natura 2000-Gebiete vorhanden sind, ist auch die dritte Voraussetzung gem. § 13a (1) Satz 5 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt. Besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG entstehen ebenfalls nicht, da das Bauvorhaben als Wohngebäude dienen soll und keinen Betrieb begründet, in dem mit gefährlichen Stoffen hantiert wird. Somit ist auch eine weitere Voraussetzung gem. § 13a (1) Satz 5 BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben und in der Folge die Zulässigkeit begründet.

Insofern kann die Aufstellung gem. §13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB erfolgen und gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wird die Gelegenheit zur Stellungnahme durch die Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

### **Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne

des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Bei der Beteiligung wird gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplan Nordhessen

Das hier betroffene Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahr 2009 in der als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellten Fläche von Wahlershausen, Bad Wilhelmshöhe. Planerische Konflikte des Bebauungsplans Nr. III/31 mit den Aussagen des Regionalplans sind nicht erkennbar. Der Bebauungsplan verfolgt mit seiner Ausrichtung auf die Weiterentwicklung des bestehenden, integrierten Standortes die Ziele der Regionalplanung.

### 2.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

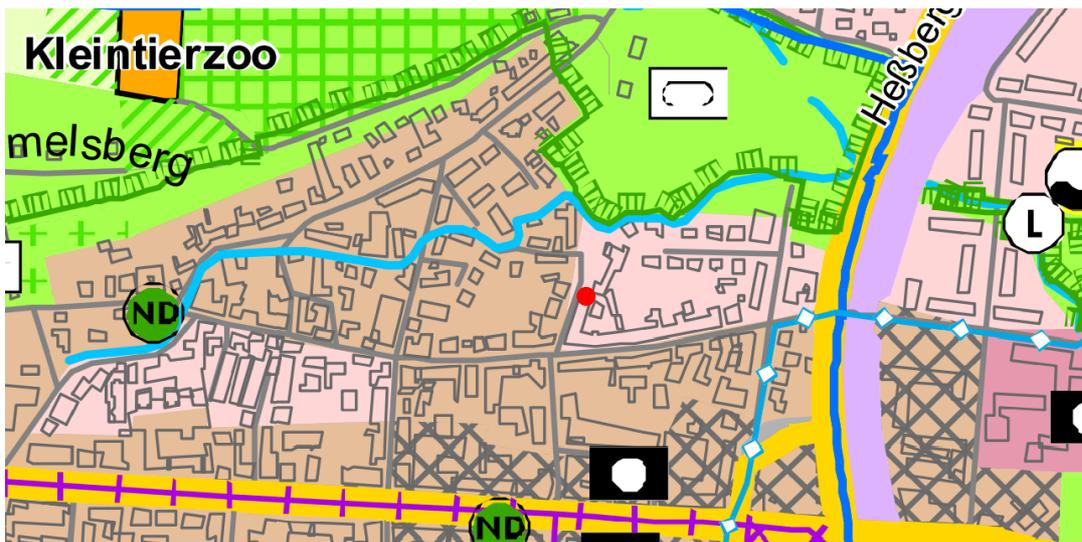


Abb. 03: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Standortes – ohne Maßstab (Quelle: Zweckverband Raum Kassel)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (genehmigt am 08.08.2009 und am 10.12.2016 neu bekannt gemacht) stellt die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. III/31 sowie die direkt angrenzenden Flächen als

Wohnbauflächen (gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dar. Die Flächen westlich der Straße Stockwiesen und südlich der Langen Straße sind als gemischte Baufläche (gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Der Standort eignet sich für eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzung. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu erwarten. Somit ist der Bebauungsplan Nr. III/31 als aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 1 (2) BauGB entwickelt zu bewerten.

### 2.3 Landschaftsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. III/31 ist in der Darstellung des Landschaftsplans des Zweckverbandes Raum Kassel (Realnutzung) als Innenstadtbauung gekennzeichnet. Die angrenzenden Flächen im Norden sind als Flächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser, die Flächen westlich der Straße Stockwiesen als Alter Ortskern; Dorfgebiet gekennzeichnet.

Die Maßnahmenkarte, die alle übergeordneten Planungsziele zusammenfassend darstellt, enthält für den Geltungsbereich selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind. Die im Ausschnitt des Landschaftsplans (s. Abb. 04) dargestellten Ziele betreffen das erweiterte Umfeld des Plangebiets. Für die Drusel sind gewässerbezogene Maßnahmen vorgesehen und im Verlauf der Langen Straße sollen Bäume gepflanzt werden. Beide Ziele haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet (s. Abb. 04).

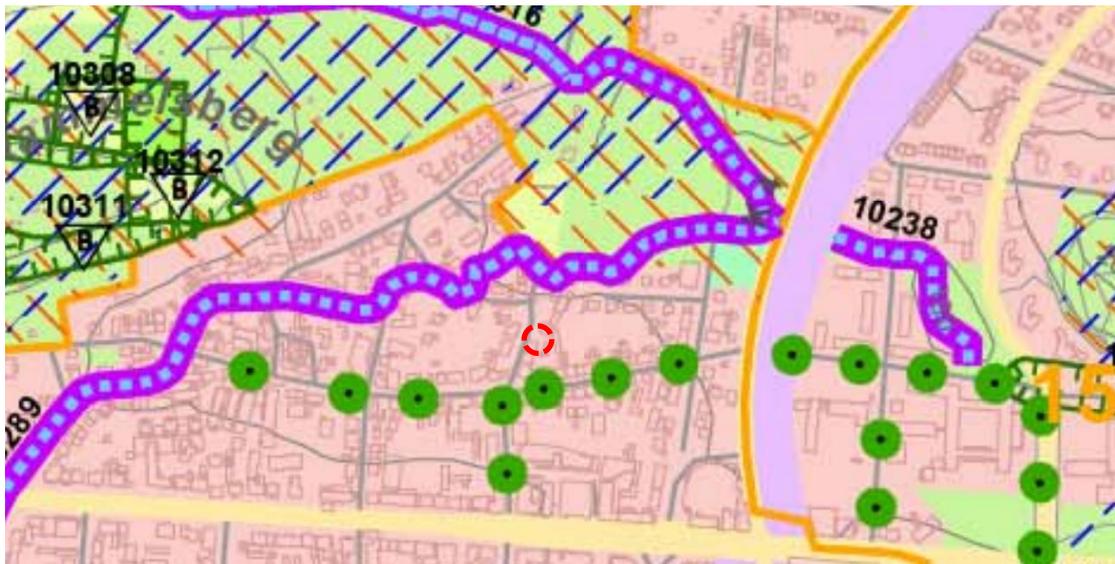


Abb. 04: Ausschnitt Landschaftsplan (Themenkarte Maßnahmen) mit Kennzeichnung des Standortes – ohne Maßstab (Quelle: Zweckverband Raum Kassel)

## 2.4 Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Aus den beiden Verkehrsentwicklungsplänen „Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel des Zweckverband Raum Kassel 2007“ und „Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030“ können für das betroffene Plangebiet keine spezifischen Maßnahmen abgeleitet werden. Lediglich für die Lange Straße wird im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Kassel die Maßnahme zur Errichtung einer Fahrradstraße formuliert (vgl. VEP-Stadt Kassel 2030, S. 63).

## 2.5 Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit der Lärmaktionsplanung für den Straßenraum Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel mit Berücksichtigung aller Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag wurden der obere Abschnitt der Wilhelmshöher Allee und die Lange Straße erfasst. Die zu diesem Zweck ausgeweitete Lärmkartierung liefert somit genauere Daten für Wahlershausen bzw. erstmalig auch für das hier betroffene Plangebiet.



Abb. 05: Lärmkennziffern Straßenverkehr im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab (Quelle: Regierungspräsidium Kassel, Lärmaktionsplan (3. Runde), Teilplan Ballungsraum Kassel, Mai 2020, Seite 82)

Für den engeren Bereich der Straßenrandbebauung der Langen Straße ist nach der Lärmkartierung mit Werten von jeweils mindestens 60 – 65 dB(A) bzw. 55 – 60 dB(A) tags und 50 – 55 dB(A) bzw. 45 – 50 dB(A) nachts zu rechnen. Die rückwärtigen Bereiche der Langen Straße sowie die Bereiche entlang der Straße Stockwiesen wurden nicht erfasst. Da das Vorhabengebiet in größerer Entfernung zum Lärmemittenten (Straßenlärm) liegt, ist entsprechend davon auszugehen, dass hier die Lärmimmissionen unterhalb der oben dargestellten Werte liegen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung (Wohnnutzung) ist auf dieser Grundlage davon auszugehen, dass besondere Maßnahmen zur Einhaltung der entsprechenden Orientierungswerte (DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau) nicht erforderlich werden.

## 2.6 Luftreinhalteplan Ballungsraum Kassel

Der Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel aus dem Jahr 2006 beurteilt die Luftqualität durch Messungen, Rechnung, Vorhersage oder Schätzung anhand von unterschiedlichen Methoden und Kriterien. Der Aktionsplan beinhaltet Kartendarstellungen zur Feinstaub- und Stickstoffbelastung für den Betrachtungsraum des gesamten Stadtgebietes. Das Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel und wird lufthygienisch durch die Frischluftschneise im Norden des Plangebietes beeinflusst. Wie in der Abb. 06 deutlich erkennbar ist, liegt die Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>) innerhalb des Planraums im unteren Drittel des Messbereiches. Die höchsten Feinstaubbelastungen innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel befinden sich im Osten flankierend zum Verlauf der Bundesautobahn A7 sowie dem Kernstadtbereich westlich der Fuldaaue. Das Plangebiet ist insofern als nur gering bis mittel belastet zu qualifizieren.

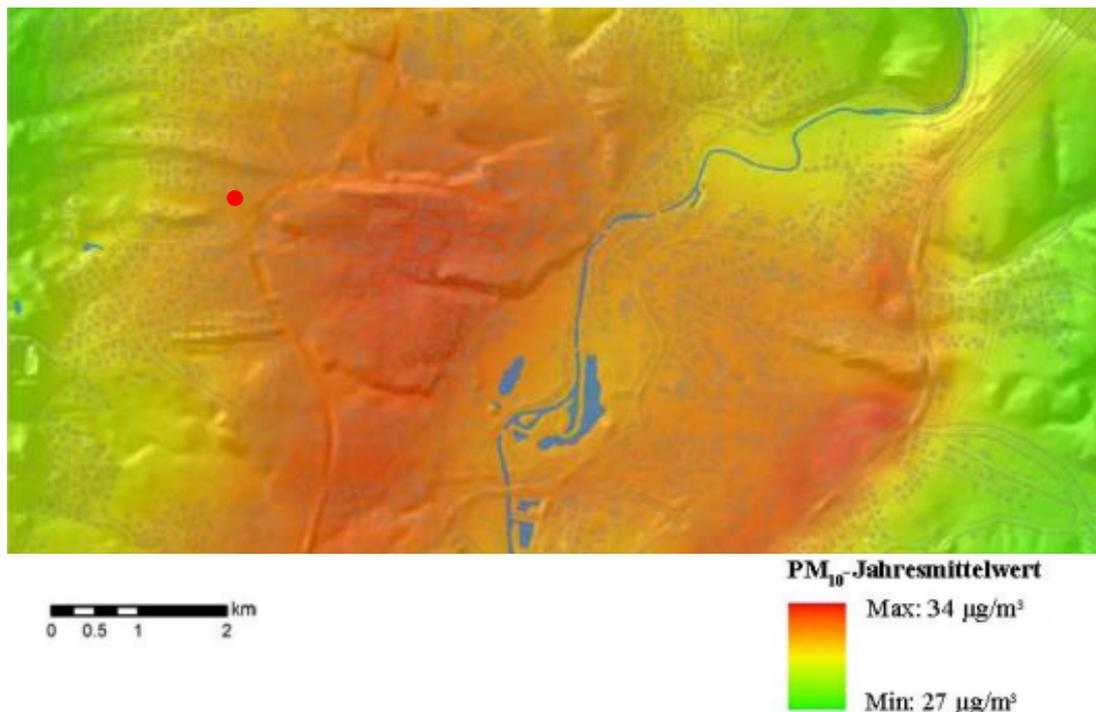


Abb. 06: Immissionsbelastung durch PM<sub>10</sub> mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab (Quelle: Luftreinhalte- und Aktionsplan, Ballungsraum Kassel)

Auch in Bezug auf die Stickoxid-Luftbelastung ( $\text{NO}_2$ ) zeichnet sich für das Plangebiet aufgrund seiner günstigen Lage innerhalb des Siedlungsraums ein ähnliches Bild ab. Wie der Abb. 07 zu entnehmen ist, sind die höchsten  $\text{NO}_2$ -Belastungen entlang der Trassen der Hauptverkehrsschneisen verortet.

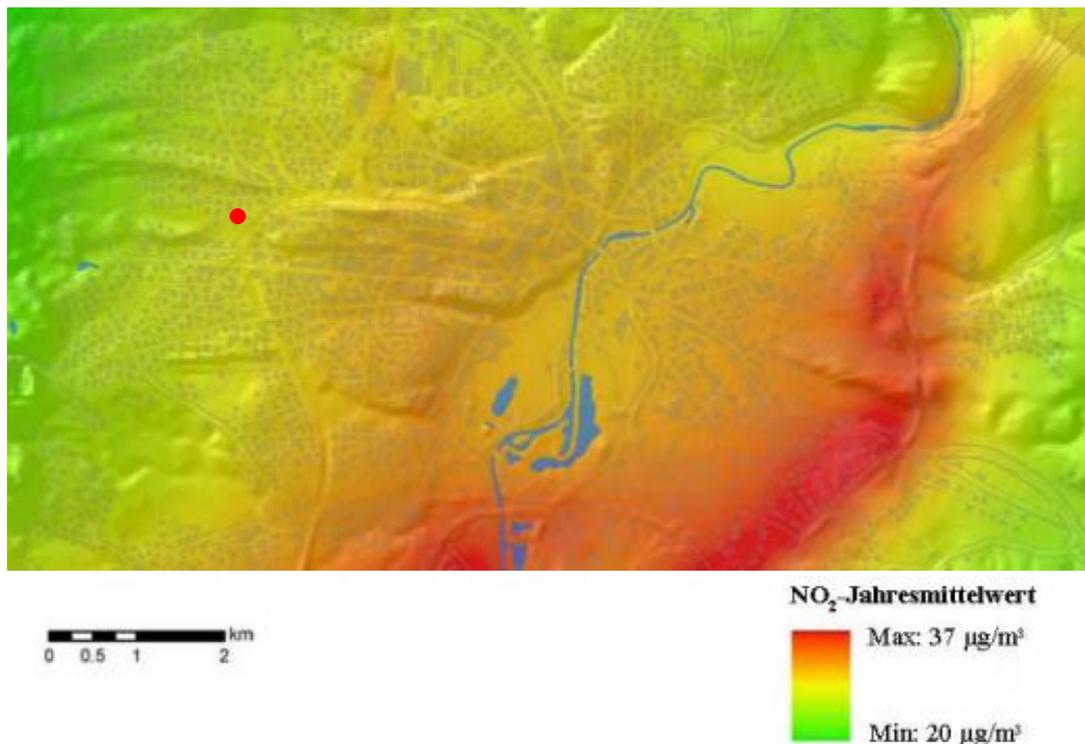


Abb. 07: Berechnete  $\text{NO}_2$ - Jahresmittelwert der städtischen Hintergrundbelastung mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab (Quelle: Luftreinhalte- und Aktionsplan, Ballungsraum Kassel)

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass das Bebauungsplangebiet nur gering bis mittel belastet ist und unter dem Aspekt der Luftreinhaltung keine negativen Belastungen vorliegen, die den beabsichtigten Nutzungen entgegenstehen. Durch die vorliegende Planung sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Luftreinheit innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Kassel zu erwarten.

## 2.7 Klimafunktionskarte

Wie die Klimafunktionskarte vom Zweckverband Raum Kassel (Abb. 08) zeigt, stehen die klimatischen Bedingungen in Kassel in einer starken Abhängigkeit der klimatischen Wechselwirkungen mit dem angrenzenden Umland. Für das Plangebiet ist hier wiederum die Lage im Einwirkungsbereich der Frischluftschneise im Norden des Plangebietes entscheidend. Die Frischluftschneise trennt den Siedlungsraum der Stadt Kassel zwischen den Stadtteilen Kirchditmold im Norden und Bad Wilhelmshöhe im Süden. Das Plangebiet liegt aus stadtklimatischer Sicht in einem Siedlungsraum mit moderater

Überwärmung. Durch die vorliegende Planung wird der Versiegelungsgrad nur geringfügig (ca. 156 qm) erhöht, insofern sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

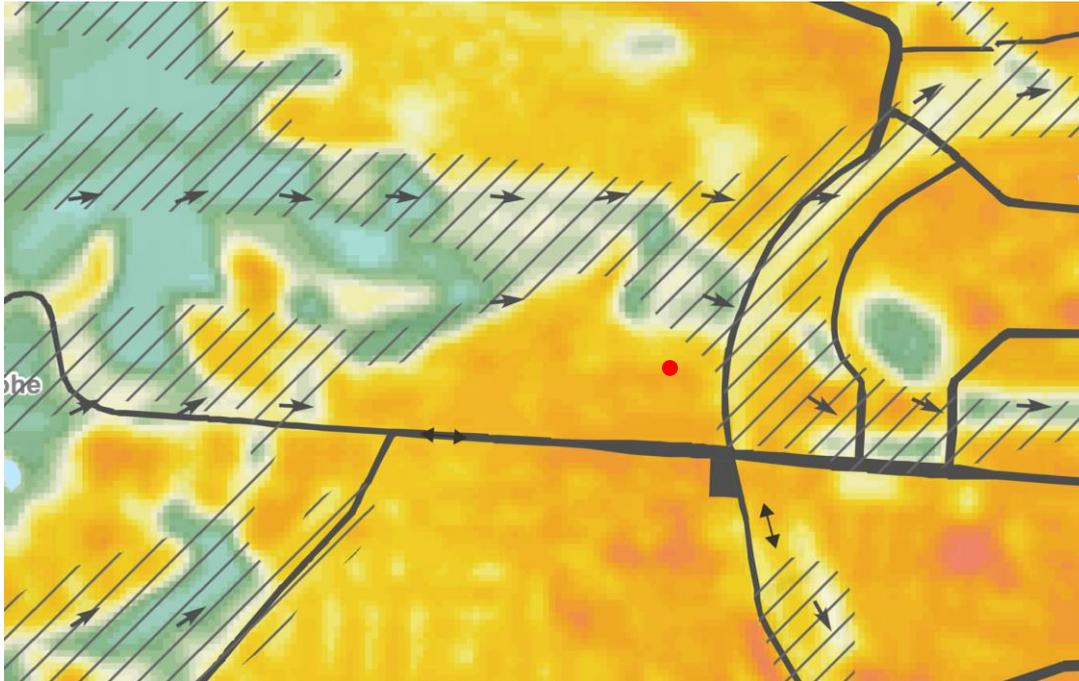


Abb. 08: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte ZRK (2019) mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab (Quelle: Zweckverband Raum Kassel)

## 2.8 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

Die Stadt Kassel verfolgt bereits seit längerem ambitionierte Klimaschutzziele. Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren kann.

Die Stadt Kassel hat sich zudem 2019 zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu werden. In Ihrer Sitzung am 26.08.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung darüber hinaus einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es, frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvor-

schlagen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

*„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energie- wende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.*

*Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadt.“*

Auf kommunaler Ebene sind des Weiteren folgende StaVo-Beschlüsse relevant: Neben dem StaVo-Beschluss zur Klimaneutralität 2030 vom August 2019 (101.18.1379) und die daraus resultierende Klimaschutzstrategie des Klimaschutzrats von Juni 2022 sind an dieser Stelle zudem die StaVo-Beschlüsse von Februar 2022 zur Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik (101.19.219,101.19.274) zu nennen. Zudem hat die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss 101.18.1954 vom Februar 2021 eine Ausweitung der Fernwärmenutzung gestärkt.

Ergänzend sind die Vorgaben des auf Bundesebene verabschiedeten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu berücksichtigen. Das GEG vereinigt das frühere Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die frühere Energieeinsparverordnung (EnEV) und das frühere Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz (EEWärmeG).

## Klimaschutzziele

Im Interesse des Klimaschutzes und für die Einsparung von Energie sollen im Plangebiet die Potenziale für ein umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen und Wohnen und eine ressourcenschonende Energieversorgung genutzt werden. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass für das Vorhaben gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 (101.18.1379) ein energetischer Standard umzusetzen ist, der eine CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudeversorgung für Strom und Wärme spätestens ab 2030 ermöglicht. Dies ist durch folgende Maßnahmen umzusetzen: Die Energieversorgung soll kombiniert über eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage erfolgen. In Summe soll das Vorhaben die Vorgaben des energetischen Standards eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen. Zudem ist der Ausschluss von Brennstoffen aus fossilen Quellen (im besonderen Kohlen, Koks, Torfe, Brennstoffe aus Mineralölprodukten, Erdgas) als Endenergieträger zur Bereitstellung von Heizwärme im Durchführungsvertrag geregelt.

## 2.9 Planungsrecht und Planungshistorie

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der 1977 durch die Stadt beschlossenen „Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ im beplanten Innenbereich. Der für das Plangebiet zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 erlangte am 14.12.1982 Rechtskraft (Abb. 09) und setzt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/31 als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO 1977 mit Z = III (Vollgeschosse) und einer GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl) sowie GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl) fest. Damit ist die Fläche des Planungsgebiets grundsätzlich bereits heute bebaubar und damit planungsrechtlich als Baulücke (nicht bebaute Fläche in einem bauplanungsrechtlich als bebaubar festgesetzten Bereich) im Innenbereich zu bewerten ist.

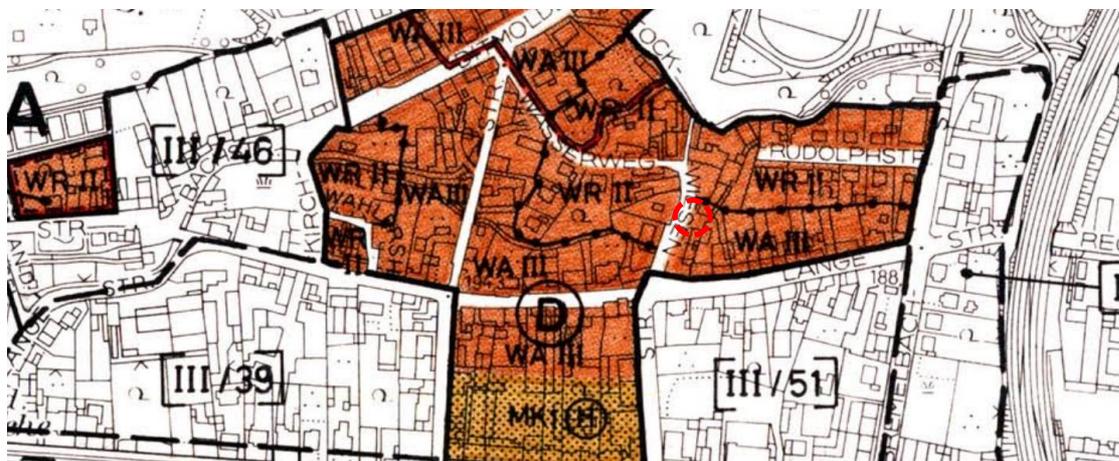


Abb. 09: Auszug Bebauungsplan Nr. 3 „West A“ mit Kennzeichnung des Standortes – ohne Maßstab  
(Quelle: www.kassel.de)

Der Bebauungsplan Nr. 3 enthält als nachrichtliche Übernahme auch die Kennzeichnung der Plangebietsfläche als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (s. Kapitel 3.). Der gesamte Ortskern Wahlershausen ist als Gesamtanlage dargestellt (vgl. Kulturdenkmale in Hessen Stadt Kassel III Hrsg. Landesamt für Denkmalspflege Hessen, Bearbeitung Brigitte Warlich-Schenk, 2008, Seiten 268/269). Die angrenzenden Hofgebäude Stockwiesen 8 sind als Kulturdenkmale dargestellt.

Für die Nutzung WA wird im Bebauungsplan Nr. 3 ein Planungsrichtpegel von 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt, der – mit Ausnahme von Straßenverkehrsflächen und bestehenden Schienenwegen – nicht überschritten werden darf.

Der Bebauungsplan liegt im Maßstab 1: 5.000 vor und genügt in seiner unzureichenden planungsrechtlichen Ausdifferenzierung heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt. Der Bebauungsplan Nr. 3 verfolgte in den 1980er Jahren ein stadtplanerisches Leitbild, das sich zeittypisch eher an Entdichtung und aufgelockerter Bebauung orientierte. Die bereits bei Beschlussfassung des Bebauungsplans Nr. 3 vorhandenen, umliegenden und angrenzenden – insbesondere gründerzeitlichen – Bestandsgebäude, die in der Regel durch eine höhere und dichtere Bebauung geprägt waren, entsprachen bereits seinerzeit in der Höhenentwicklung wie in der Grundflächen- und Geschossflächenzahl nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.

Da die Fläche des gesamten Bebauungsplans Nr. 3 jedoch insgesamt als entwickelt betrachtet werden kann, wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/31 ausschließlich ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3 aufgehoben und überplant. Um den baulichen Abschluss der bestehenden gründerzeitlichen Zeilenbebauung durch ein Gebäude, das sich mit vier Vollgeschossen und unter Berücksichtigung der näheren Umgebung an der Höhenentwicklung der angrenzenden Gebäudezeile orientiert und in den städtebaulichen Kontext einfügt, zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

## **2.10 Satzungen**

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus weitere rechtskräftige kommunale Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

### **Abwassersatzung**

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die Abwassersatzung (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung) vom 26.11.2018 in der Fassung der ersten Änderung vom 04.11.2019. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Niederschlagswasser soll versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz). Ein Antrag für eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu stellen.

### **Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung vom 11.12.2017 regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung/nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung/Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung/Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Der Eingriff in einen geschützten Baumbestand wäre genehmigungspflichtig.

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell keine Bäume, die unter die vorgenannten Bedingungen der Satzung fallen.

## **2.11 Schutzgebiete**

### **Schutzgebiete nach den §§ 23–29 BNatSchG sowie Natura 2000–Gebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 „West A“. Hierin sind die Flächen des Vorhabengebietes bereits als Bauflächen festgesetzt. Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23–29 BNatSchG sowie Natura 2000 Gebieten.

### **Heilquellenschutzgebiet**

Der Standort des Planungsvorhabens befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1–Innere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB

Wilhelmshöhe3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebotstatbestände der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **Hochwasserschutz**

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb einer aufgrund des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhaltenden Zone. Aus dem Hochwasserrisikomanagement Viewer des Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) konnten im Vorfeld der Planung auch keine zu beachtenden Belange abgeleitet werden.

### **2.12 Lärm**

In der DIN 18005 – in ihrer aktuellen Fassung aus dem Jahr 2002 – werden Orientierungswerte genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Es liegen keine Kenntnisse vor, dass im Plangebiet die angegebenen Orientierungswerte des Beiblattes 1 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden.

Bezogen auf das Vorhaben ergeben sich keine gesondert zu berücksichtigenden Tatbestände, da von einer Wohnbebauung mit drei Wohneinheiten keine negativen Auswirkungen auf das Lärmgeschehen zu erwarten sind und im Bestand keine lärmbezogenen Vorbelastungen erkennbar sind. Insofern werden in den textlichen Festsetzungen keine gesonderten Regelungen zum Lärmschutz getroffen.

## **3 Bestand**

### **3.1 Stadträumliches Umfeld**

Das Plangebiet liegt nördlich der Wilhelmshöher Allee im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe, nur wenige hundert Meter vom Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe entfernt. Es befindet sich an der Straße Stockwiesen und damit in rückwärtiger Lage der Langen Straße.

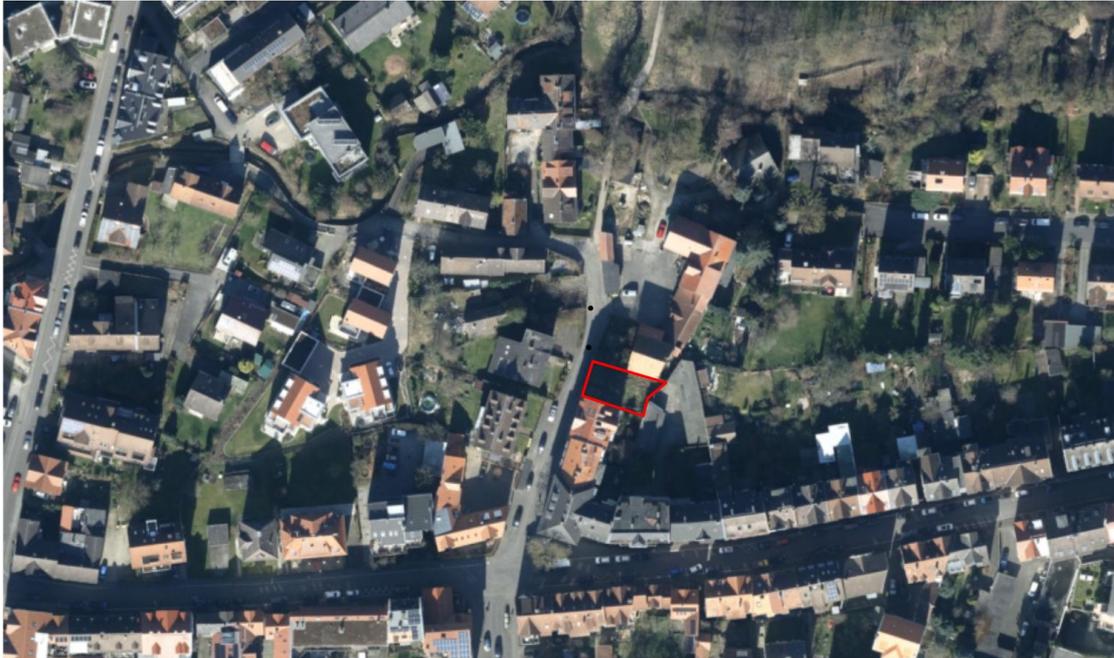


Abb. 10: Luftbild der räumlichen Situation um das Plangebiet (Quelle: Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation)

Insgesamt dominiert die Wohnnutzung. Entlang der Langen Straße hat sich aber vor allem in der Erdgeschosszone eine Durchmischung etabliert. Im Haus Lange Straße 44 befindet sich mit dem „Szenario“ eine beliebte Stadtteilkneipe, im Sommer auch mit kleinem Biergarten vor dem Haus. Die Hofsituation Lange Straße 38/Stockwiesen 3 umfasst auch eine kunsthandwerkliche Werkstatt (Töpferei).

Im nahen Umfeld des Plangebietes haben sich neben einem größeren Sanitätshaus und einem Einrichtungsgeschäft insbesondere auch freischaffende Architekten, Designer und Arztpraxen angesiedelt.

### 3.2 Städtebauliche Situation

Die umliegende Bebauung ist sehr vielfältig und reicht vom ursprünglichen Charakter – kleinteilig bebaut mit alten Fachwerkhäusern (in der Regel zweigeschossig) – bis zu einer in Teilen auch drei- und fünfgeschossigen und damit eher städtischen Bebauung. Die Entstehungszeit dieser höheren Gebäude datiert im Wesentlichen die Gründerzeit bis in die Jahrhundertwende.

In der jüngeren Vergangenheit (nach 2000) sind auch moderne Wohngebäude entstanden (auf der gegenüberliegenden Seite der Drusel, Kirchditmolder Straße), die sich in ihrer Formensprache deutlich von der historischen Bebauung absetzen (Flachdach, Staffelgeschoss, großformatige Fenster, farbige Putzfassaden, höhere Geschosszahlen).

Der Geltungsbereich selbst ist ein unbebautes Grundstück, sodass im Hinblick auf die Neubebauung eine Baulücke im Stadtbild geschlossen wird. Das geplante Gebäude bildet den Abschluss einer homogenen straßenbegleitenden Zeilenbebauung.

### 3.3 Historie und Denkmalschutz

Maßgeblich für die rasante Entwicklung im historischen Ortskern von Wahlershausen ist seit Anfang der 1990er Jahre die Dynamik, die der damals neue Fernbahnhof Kassel-Wilhelmshöhe ausgelöst hatte. Das Quartier profitierte dabei von der guten Versorgungssituation im Nahbereich des Bahnhofs bzw. an der Wilhelmshöher Allee und hat sich gleichzeitig einen kleinteiligen dörflich geprägten Charme erhalten, der mit einem hohen Maß an Nachbarschaftsstrukturen einhergeht.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der geschichtlich begründeten denkmalgeschützten Gesamtanlage „Dorfkern Wahlershausen“ nach § 2 Abs. 3HDSchG. In der denkmalgeschützten Gesamtanlage befinden sich zahlreiche Kulturdenkmäler (§ 2 Abs. 1HDSchG). In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind die nachfolgend aufgeführten Gebäude als Kulturdenkmale (rot) eingetragen (s. Abb. 11): Lange Straße 44, Lange Straße 38, Stockwiesen 3, Stockwiesen 8, Wasserweg 2, Wasserweg 2B sowie Wasserweg 4. Die hellrote Fläche stellt die Gesamtanlage Dorfkern Wahlershausen dar.

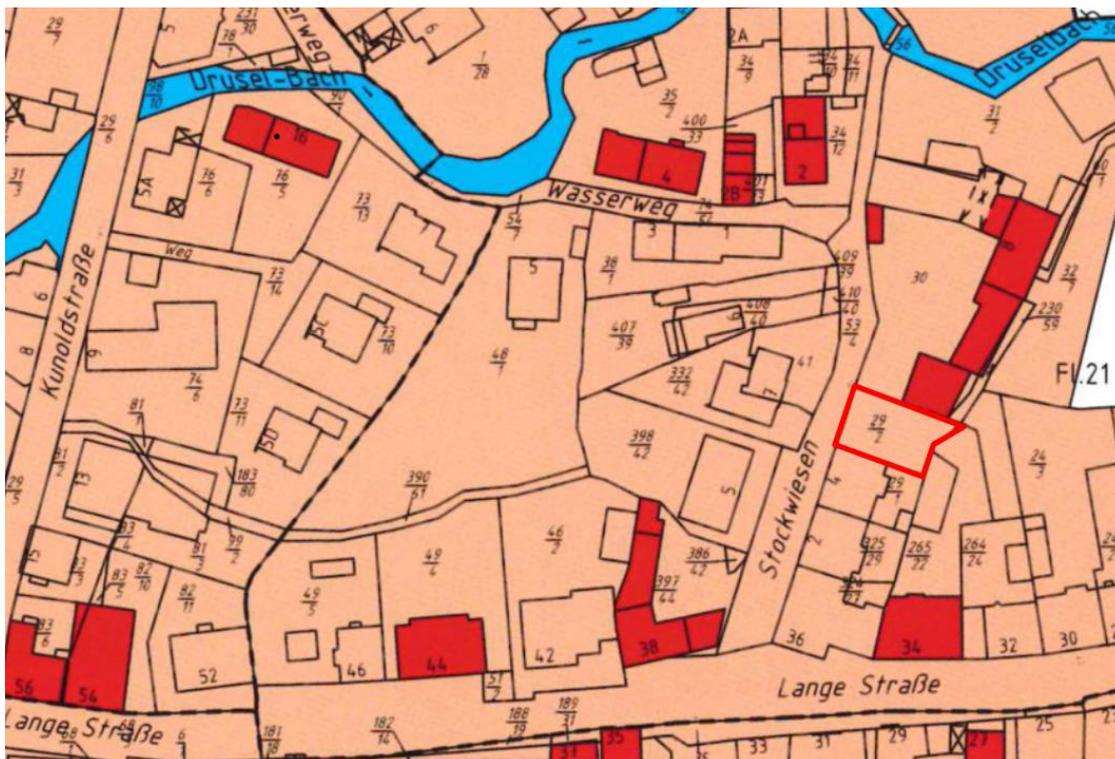


Abb. 11: Ausschnitt aus Wahlershausen mit der Gesamtanlage Dorfkern Wahlershausen (Quelle: Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Kassel III, Hrsg. Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, 2008. S. 268-269.)

*„Spuren der bewegten geschichtlichen Entwicklung sind noch im Dorfbild ablesbar. Den ältesten Dorfkern kennzeichnen die kleinen Parzellen mit Ihren einfachen Fachwerkhäusern im Bereich der Straße Alt-Wahlershausen. An der Bach- und Kunoldstraße reihen sich traufständige, kleinbäuerliche Ern- bzw. Erntennenhäuser der Zeit um 1800 mit tiefen Gärten. Während im Norden der Hang des Rammelsbergs mit seinen Wiesen den Ort bis heute begrenzt, stößt das Dorf im Süden durch die Bebauung des einstigen dörflichen Obstbaumgürtels inzwischen unmittelbar an die Wilhelmshöher Allee. [...] Der gründerzeitliche Expansionsdrang hat in Wahlershausen an Stelle der zwischen Fachwerkhäusern, vor allem an der Langen Straße, drei- und viergeschossige Mietshäuser entstehen lassen. Neue Bauordnungen und Fluchtlinienpläne waren an städtischen Maßstäben und Bedürfnissen orientiert; dadurch ergab sich an vielen Stellen eine deutlich ablesbare Diskrepanz zwischen den alten Bauernhäusern und den städtischen Neubauten. [...] Ungeachtet dessen hat Wahlershausen noch viel von seinem dörflichen Charakter bewahrt. Aufgrund der Überformungen seit der Gründerzeit und der dadurch entstanden architektonischen Brüche veranschaulicht der Dorfkern Wahlershausen den Wandel vom stadtnahen Dorf zu einem Dorf in der Großstadt.“ (Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Kassel III, Hrsg. Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, 2008. S. 271-274.)*

Die Gesamtanlage Wahlershausen wird insbesondere durch die dörfliche wie auch die gründerzeitliche Bebauung geprägt, die in ihrem Zusammenwirken den Wandel vom Dorf zum Stadtteil veranschaulichen. Beide Phasen gilt es mit ihrer Wirkung als geschichtliche und städtebauliche Zeugnisse zu bewahren. Exemplarisch für dieses prägende Charakteristikum der Gesamtanlage steht der Bezug der Blockrandbebauung in der Straße Stockwiesen zur Unteren Mühle. Die Mühle ist ein wichtiges städtebauliches und geschichtliches Zeugnis des Ortes:

*"Die Untere Mühle ist seit 1357 bekannt. Nach dem ersten Weltkrieg wurde an Stelle der Wasserkraft Strom eingesetzt. Das Wasserrad wurde um 1930 und die Mühle Mitte der 1950er-Jahre stillgelegt. 1989 brannte die Scheune ab. Der Mühlgraben verlief östlich des Hauses an dessen Rückseite. Ehemals geschlossen umbaute Hofanlage." (Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Kassel III, Hrsg. Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, 2008. S. 295.)*

Das Gebäude Stockwiesen 4 schließt unvermittelt die gründerzeitliche Erweiterung ab, während die Mühle in ihrer ursprünglichen Ortsrandlage durch die angrenzenden Grünflächen ablesbar ist. Auch wenn der geplante Neubau an das Kulturdenkmal „Untere Mühle“ heranrückt und dies aus Sicht des Denkmalschutzes zunächst einmal als Beeinträchtigung der historischen Situation gewertet werden kann, bleibt das Kulturdenkmal „Untere Mühle“ gleichzeitig in seiner Eigenständigkeit erhalten und die gründerzeitliche Erweiterung wird durch das Vorhaben, anstelle des bisher „unvermittelten Abbruchs“, zu einem städtebaulich würdigen Abschluss gebracht. Somit vollendet das

geplante Gebäude aus städtebaulicher Sicht in gewisser Weise die Intention der gründerzeitlichen Bebauung und fügt sich positiv in den städtebaulichen Kontext ein. Die baukulturelle Entwicklung des Ortsbildes gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB wird über die Einfügung in den Bestand und die städtebauliche Fortführung und Abschlussbildung der gründerzeitlichen Bebauung fortgeschrieben.

Das Gebäude Stockwiesen 4 verfügt an seiner dem Vorhaben unmittelbar zugewandten Seite über eine Brandwand. Die Anbaufähigkeit an das Gebäude Stockwiesen 4 ist somit unstreitig seit über 100 Jahren durch die architektonische Ausformung des Gebäudes sowie in dem angrenzenden Grundstückszuschnitt (Vorhabengebiet) aus sich heraus gegeben und in der weiterreichenden Historie ablesbarer planerischer Wille zur Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung. Das macht deutlich, dass hier die gründerzeitliche Bebauung städtebaulich morphologisch nicht zu Ende war.

Die Frage der Beeinträchtigung der historischen Situation innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage wurde zudem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend gewürdigt. Mit dem Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung und Vollendung der bestehenden Gebäudezeile wurde das Vorhaben im Vorfeld der Offenlage mit dem Denkmalbeirat abgestimmt und das Vorhaben positiv zur Kenntnis genommen. Ebenfalls wurden im Verfahren die Denkmalschutzbehörden eingebunden. Stellungnahmen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen, wurden nicht vorgebracht. Insofern liegt keine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals vor.

Darüber hinaus werden durch die Bebauung nachbarschaftliche Belange nicht berührt, da im Einvernehmen mit der nördlich angrenzenden Nachbarschaft (denkmalgeschütztes historisches Gebäude „Untere Mühle“) eine notarielle Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern getroffen wurde. Hier wurden keine Bedenken gegen die vorliegende Planung im Sinne der Geltendmachung des Rechtes auf Schutz des eigenen Denkmals geltend gemacht.

### **3.4 Erschließung und Verkehr**

#### **Erschließung**

Das Plangebiet grenzt auf seiner westlichen Seite an die Straße Stockwiesen und ist über diese und die Rolandstraße für den Kfz-Verkehr an die Wilhelmshöher Allee und damit an das übergeordnete städtische Straßennetz angebunden. Die Straße Stockwiesen bzw. deren Fortführung als Wasserweg ist für den Kfz-Verkehr als Sackgasse ausgebildet. Daher ist das Verkehrsaufkommen am Planstandort sehr gering. Die bestehende verkehrliche Erschließung wird durch das konkrete Vorhaben nicht berührt.

## Verkehrsaufkommen

Die Straße Stockwiesen verfügt über eine geringe Straßenlänge (ca. 100 Meter). Entlang der Straße wird vorherrschend gewohnt. Die Fahrgassenbreite ermöglicht die Begegnung Rad/Pkw. Aufgrund der genannten Parameter und der angegebenen Fahrbahnbreiten ist die Straße „Stockwiesen“ gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen als Wohnweg zu klassifizieren. In der Verlängerung mit der Straße „Wasserweg“ addiert sich die Gesamtlänge auf ca. 170 Meter, woraus sich gem. Richtlinie eine Wohnstraße ableiten lässt. Gemäß der Richtlinie verfügt ein Wohnweg über eine Verkehrsstärke von 150 Kfz/h und eine Wohnstraße über 400 Kfz/h.

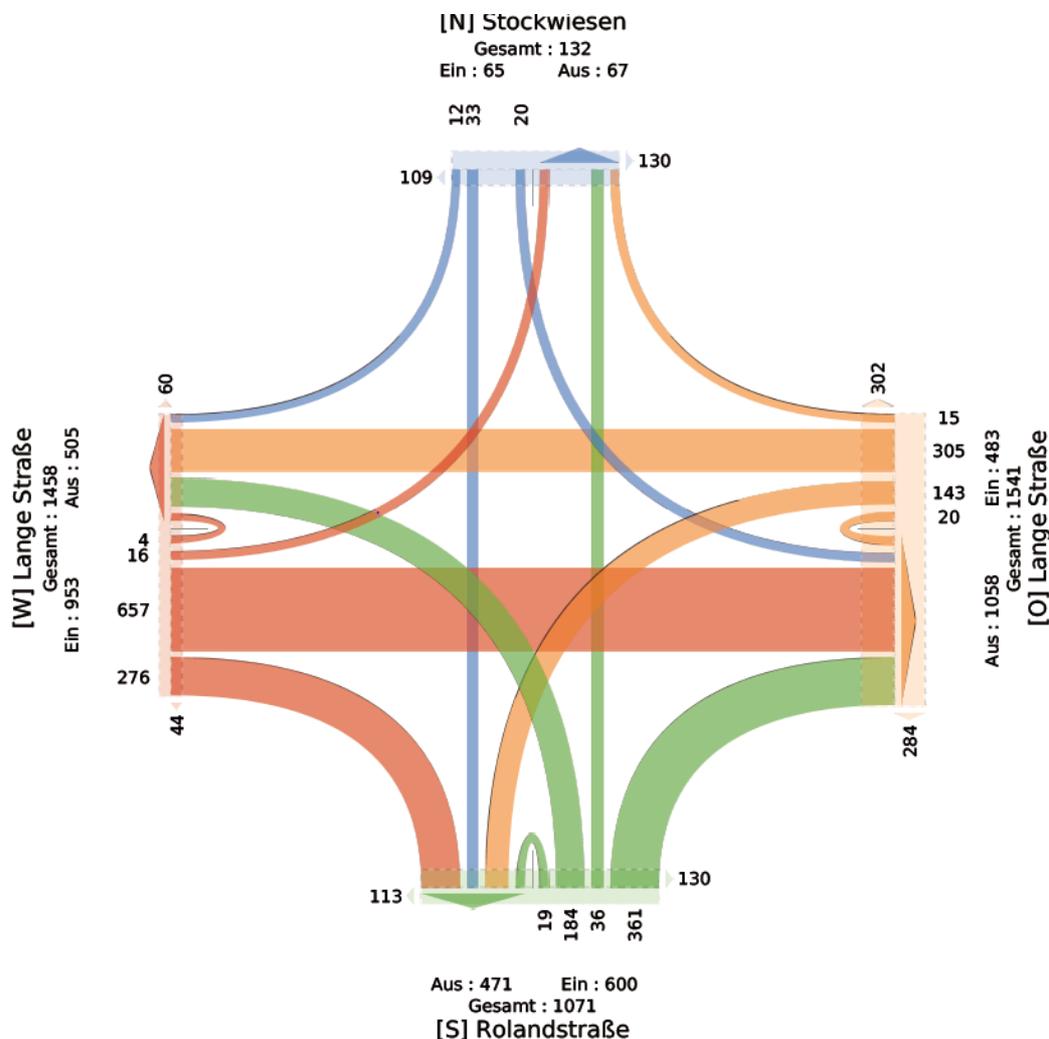


Abb. 12: Ergebnis Knotenpunktzählung Rolandstraße – Lange Straße 13.07.2021, Quelle: Stadt Kassel

Die maximalen Verkehrsstärken eines Wohnweges (150 Kfz/h) bzw. einer Wohnstraße (400 Kfz/h) werden gem. Richtlinie deutlich unterschritten. Die Grafik zeigt das Ergebnis einer Erhebung der Verkehrsgeschehnisse (Busse, Lkw ohne Anhänger, Krad, Lieferwagen, Fußgänger, Pkw, Lkw mit Anhänger) im Kreuzungsbereich Rolandstraße –

Lange Straße – Stockwiesen (Knotenpunktzählung), die am 13.07.2021 über den gesamten Tagesverlauf (00-00 Uhr (+1)) durchgeführt wurde. Die Summe der Ein- und Ausfahrten aus der Straße Stockwiesen (Sackgasse) ergibt einen Wert von gerade einmal 132 Verkehrsbewegungen über den gesamten Tag hinweg. Die Verkehrszählung zeigt, dass entsprechende maximale Verkehrsstärken der beiden Straßentypen (Wohnweg und Wohnstraße) über den gesamten Tagesverlauf weit unterschritten werden. Die Anzahl der Ein- und Ausfahrten ist nahezu identisch, dies deutet eindeutig auf eine vornehmliche Nutzung der Straße durch die Anwohnenden hin.

Die angestrebte Wohnnutzung (inklusive des hierdurch induzierten Verkehrs) stellt eine typische innerstädtische Nutzung dar. Bezogen auf die mit der Realisierung des Vorhabens hinzukommenden Verkehrsteilnehmenden (3 Wohnungen) wird keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung erzeugt. Durch die Realisierung des Vorhabens werden die gesunden Wohnverhältnisse im Quartier nicht gefährdet oder signifikant beeinträchtigt.

### **Ruhender Verkehr**

Die lichte Breite zwischen den Häusern Stockwiesen 4 und Stockwiesen 7 beträgt ca. 12 m und die Fahrbahn ist hier etwa 5 m breit. In den ebenfalls engen Straßenräumen der Umgebung ist das Parken am Straßenrand – hier kommt insbesondere die Lange Straße in Betracht – nur bedingt möglich. Der durch das Vorhaben induzierte ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück selbst abgewickelt.

### **Fuß- und Radverkehr**

Im Bereich des Vorhabens gibt es auf der Seite des Geltungsbereichs einen schmalen Gehweg. Die Erschließungsmöglichkeiten für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sind vielseitig und kleinteilig. Es bestehen zusätzliche Verbindungen in westlicher Richtung zur Kunoldstraße/Kirchditmolder Straße (Verlängerung Wasserweg über die Drusel, hier beträgt die Breite an den engsten Stellen rund 1,5 m) und in nördlicher Richtung über einen Weg in der Verlängerung der Straße Stockwiesen zum Sportgelände bzw. weiter in Richtung Kirchditmold (hier beträgt die engste Stelle ca. 1,2 m).

Da die Entfernung zum nahegelegenen Rammelsberg und weiter zum Bergpark Wilhelmshöhe gering ist, haben die vielfältigen und attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen über das Quartier hinaus auch eine Bedeutung für größere Teile der Kasseler Bevölkerung.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist ebenfalls gut an das bestehende öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Die Straßenbahn-Haltestellen Kunoldstraße und Rolandstraße sind

fußläufig jeweils innerhalb kurzer Zeit zu erreichen, da sie in einer Entfernung von nur wenigen hundert Metern liegen. Hier verkehrt die Linie 1 (Wilhelmshöhe – Vellmar) regelmäßig, in den Kernzeiten im 15-Min.-Takt und in den Randzeiten im 30-Min.-Takt sowie die Linie 7 (Ihringshäuser Straße – Rolandstraße).

Ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof Wilhelmshöhe, wo neben dem öffentlichen Personennahverkehrsanschluss auch der direkte Anschluss an den Regional- und Fernverkehr besteht.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

#### **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist mit allen Infrastrukturmedien versorgt. Das Gebiet liegt nicht im Bereich eines Fern- oder Nahwärmenetzes.

Zur Abwasserbeseitigung bestehen Anschlussmöglichkeiten jeweils für häusliches Abwasser an den Schmutzwasserkanal DN 250 und für Oberflächenwasser an den Regenwasserkanal DN 300 in der Straße „Stockwiesen“.

#### **Hochwasserschutz / Starkregen**

Unter dem Geoportal Hessen sind Gebiete naturbedingter Risiken in Hessen abrufbar. Der Plangeltungsbereich gehört weder zu einem Überschwemmungsgebiet (HQ100 nach Hessischen Wasserschutzgesetz (HWG)) noch zu einem Abflussgebiet (HQ100 nach HWG).

Auf lokaler Ebene liegt zur Bewertung von potentiellen Gefahren in der Folge von Starkregenereignissen eine das gesamte Stadtgebiet im Maßstab 1:5000 umfassende Gefahrenkarte vor. Die Starkregengefahrenkarte wurde im Jahr 2022 mithilfe einer Computerberechnung, einer sogenannten hydraulischen Modellierung, erstellt. Die Methodik orientiert sich u. a. am Merkblatt M 119 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Für die hydraulische Berechnung kommt das von der geomer GmbH entwickelte Modell FloodAreaHPC zum Einsatz. Das Plangebiet ist nicht als Gefahrenbereich einzustufen. Wie der Darstellung (s. Abb. 13) zu entnehmen ist, ist ein Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet, eine Rückstaubildung (dunkelblaue Bereiche) ist innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erkennbar.



Abb. 13: Ausschnitt KASSELWASSER Starkregengefahrenkarte, ohne Maßstab

### 3.6 Kampfmittel

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, BerlinerVerbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Die Notwendigkeit entsprechender Untersuchungen wird auch im textlichen Teil des Bebauungsplans im Abschnitt „Hinweise“ gesondert benannt.

### **3.7 Natur und Umwelt**

Wie in Kapitel 2.7 ausgeführt, befindet sich das Plangebiet stadtklimatisch in einem Siedlungsraum mit moderater Überwärmung. Damit ergeben sich für eine Wohnbebauung keine klimatischen Einschränkungen. Von dem Vorhaben gehen aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgebiet auch keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Klima aus. Die umweltbezogene Bestandssituation im Plangebiet wird in Kapitel 6 „Darstellung und Bewertung der Umweltbelange“ dargestellt.

## **4 Planung**

### **4.1 Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines gut erschlossenen, innerstädtischen Standortes im Sinne einer Nachverdichtung im Bestand nach den Vorgaben des § 1 (5) Satz 3 BauGB zur Innenentwicklung vor der Außenentwicklung durch ein Vorhaben mit einem am Bestand orientierten Gebäude mit vier Vollgeschossen (aktuell zulässig: drei Vollgeschosse) planungsrechtlich ermöglicht werden. Damit wird den städtebaulichen Zielen des sparsamen und sorgfältigen Umgangs mit Grund und Boden (Bodenschutz) gemäß § 1a (2) BauGB gefolgt. Im Sinne der Ziele der Stadt Kassel zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum innerhalb bestehender Quartiere soll durch das Vorhaben eine seit vielen Jahren ungenutzte Baulücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen werden. Zugleich wird die baukulturelle Entwicklung des Ortsbildes gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB über die Einfügung in den Bestand und die städtebauliche Fortführung und Abschlussbildung der gründerzeitlichen Bebauung fortgeschrieben.

Wie dargelegt grenzt das Baugrundstück unmittelbar an eine Brandwand (gründerzeitliches Gebäude Stockwiesen 4). Hieraus ist abzuleiten, dass in der Planungshistorie bereits das Ziel bestand, die Gebäudezeile durch einen Anbau abzuschließen. Mit der Realisierung des Vorhabens soll an der Stelle des bisher „unvermittelten“ Abbruchs der gründerzeitlichen Zeilenbebauung ein würdiger Abschluss gebildet werden. Insofern vollendet das Gebäude in gewisser Weise die gründerzeitliche Bauidee und fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein.

Da sich das Vorhaben innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Dorfkern Wahlershausen befindet (vgl. Kapitel 3.2), wurde der vorliegende Bauplanungsentwurf im Vorfeld mit dem Denkmalbeirat (Sitzung am 06.03.2018) abgestimmt und von diesem positiv zur Kenntnis genommen.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung entlang der Straße „Stockwiesen“ zeigt eine typische gründerzeitliche Entwicklung: Während „Stockwiesen 8“ eine dörfliche Struktur verkörpert, stellt das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Gebäude „Stockwiesen 4“ als Teil einer zusammenhängenden gründerzeitlichen Zeilenbebauung bereits eine erkennbare städtische Entwicklung dar. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Brandwand des Gebäudes „Stockwiesen 4“ lässt eine schon damals vorgesehene Fortsetzung der Gebäudezeile vermuten. An der Schnittstelle liegt das geplante Vorhaben mit dem Ziel, einen geeigneten städtebaulichen Übergang zwischen diesen beiden Strukturen zu schaffen. Geplant ist der Neubau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.



Abb. 14: Ansicht West (Straßenansicht) KM Architekten Entwurf (Quelle: KM Architekten)

Das geplante Gebäude schließt unmittelbar an die Brandwand des Gebäudes Stockwiesen Nr. 4 an, nimmt die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung auf und bleibt sowohl mit der Traufe unterhalb der unmittelbar angrenzenden Traufhöhe als auch mit

dem obersten Dachabschluss unterhalb der Firsthöhe des Nachbarhauses „Stockwiesen 4“ und staffelt sich durch das abfallende Mansardendach sowie den Giebel zu der anschließenden Bebauung „Stockwiesen 8“ ab. Die Proportionen und die Höhenentwicklung orientieren sich an der unmittelbar angrenzenden Bebauung. Der Neubau fügt sich insofern städtebaulich und vom Volumen her in die Umgebung ein und schließt die vorhandene Baulücke. Auf einer Grundfläche von 156 qm sind drei Wohnungen in der Größe von 85 qm bis 160 qm und in Summe ca. 330 qm Wohnfläche vorgesehen.

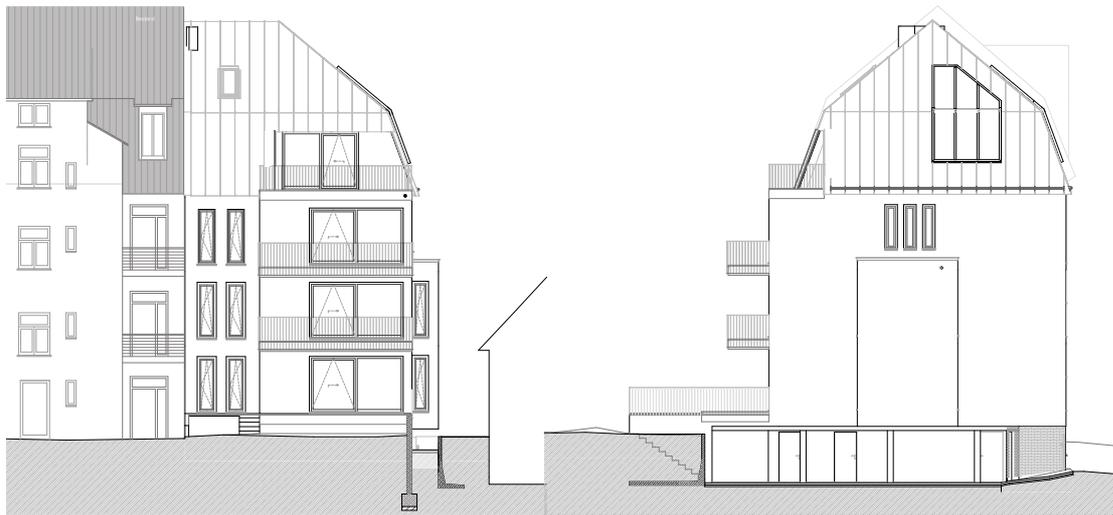


Abb. 15: Ansicht Ost (Gartenansicht), Ansicht Nord (Gebäudeabschluss) KM Architekten Entwurf (Quelle: KM Architekten)

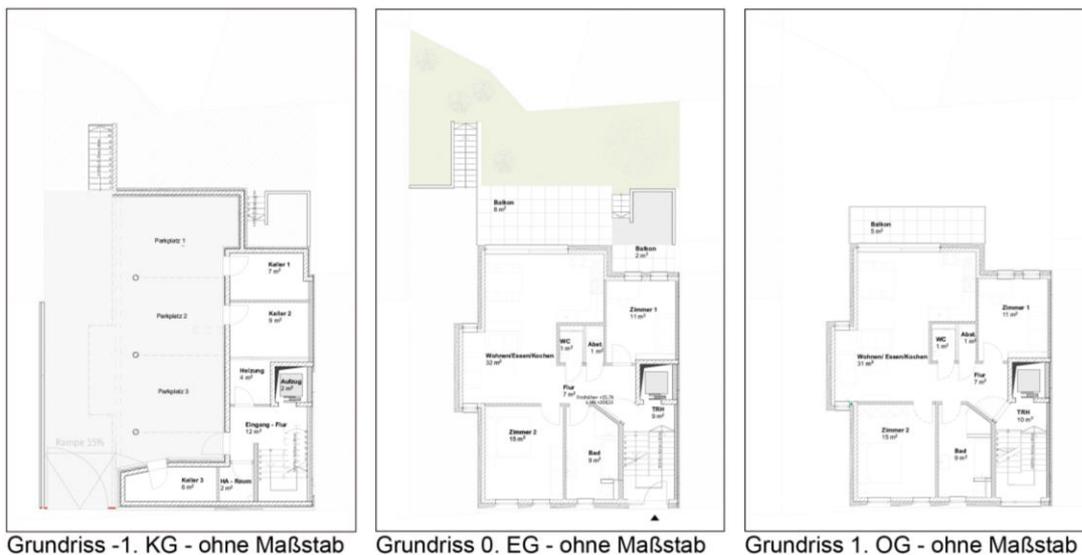


Abb. 16: Grundrisse (KG, EG, 1. OG) KM Architekten (Quelle: KM Architekten)



Abb. 17: Abb. 16: Grundrisse (2. OG, 3.OG, Maisonette) KM Architekten (Quelle: KM Architekten)

### 4.3 Erschließung, Verkehr und Parken

Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Straße Stockwiesen an der südlichen Seite des Gebäudes. Im Sinne der Barrierefreiheit erfolgt die Erschließung innerhalb des Gebäudes über einen Aufzug und eine Treppenanlage.

Stellplätze für Pkw und Abstellplätze für Fahrräder werden unter Ausnutzung des Gefälles des Grundstücks unter dem Gebäude untergebracht. Die mit dem Vorhabenträger abgestimmte konkrete Anzahl von drei Pkw-Stellplätzen und sechs Fahrradabstellplätzen ist im Durchführungsvertrag geregelt. Die Anzahl der Stellplätze orientiert sich an dem durch das Vorhaben induzierten Bedarf. Auch die Anzahl der Fahrradabstellplätze entspricht dem konkret vorliegenden Bedarf des Vorhabens. Aufgrund der vorgesehenen Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnen kann an dieser Stelle von der gültigen Fahrradabstellplatzverordnung in Hessen (gültig seit 15.05.2020) abgesehen werden und eine geringere Ausweisung von Fahrradabstellplätzen erfolgen.

Eine Belastung der angrenzenden Straßenräume durch Parkverkehre, die durch das Vorhaben induziert werden, ist insofern nicht gegeben. Aus Gründen der städtebaulichen und architektonischen Einbindung wird die Einfahrt mit einem Holztor verschlossen. Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVo) wird hingewiesen.

Die Erschließungsflächen der Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Damit soll, sofern wasserrechtlich keine Bedenken bestehen, die Regenrückhaltung und die Regenwasserversickerung verbessert werden.

#### **4.4 Energiekonzept**

Die Energieversorgung soll kombiniert über eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage erfolgen. In Summe soll das Vorhaben die Vorgaben des energetischen Standards eines KfW-Effizienzhauses 55 erfüllen. Durch die Umsetzung des Energiekonzeptes mit Wärmepumpe und Photovoltaik kann unter der Maßgabe, dass ausreichend Strom aus regenerativen Energiequellen zur Verfügung steht, schon jetzt eine CO<sub>2</sub> neutrale Energieversorgung des Vorhabens gewährleistet werden. Damit setzt das Vorhaben, neben den Anforderungen an die integrierte Lage und die fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktur, auch auf der Gebäudeebene die Klimaziele des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kassel (s. Kapitel 2.8) um. Die Detaillierung der Maßnahmen zur Umsetzung des Energiekonzeptes wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geregelt. Dort erfolgt auch der Ausschluss der Nutzung fossiler Brennstoffe.

#### **4.5 Freiraumkonzept**

Das Vorhaben sieht im rückwärtigen Bereich des geplanten Gebäudes und somit im östlichen Teil des Grundstücks, der nicht für notwendige Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden muss, einen strukturreichen Garten vor. Neben einer Hecke, die das Grundstück nach Osten begrenzen soll, sind standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen geplant und durch den Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht gärtnerisch angelegt sind, wasser-durchlässig zu gestalten.

An der Nordfassade soll im Rahmen der technischen Möglichkeiten (Pflanzstandort) eine Fassadenbegrünung erfolgen. Zudem sollen Nistmöglichkeiten für kulturfolgende Vogelarten angebracht werden. Die Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt.

#### **4.6 Brandschutz**

Bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens ist darauf zu achten, dass die Anforderungen des Brandschutzes berücksichtigt werden, um die Sicherheit der Öffentlichkeit zu gewährleisten. Auf folgende Punkte ist zu achten:

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m ist sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 Kubikmeter pro Stunde über eine Dauer von zwei Stunden. Der Ausgangsdruck der Hydranten muss mindestens 2,5 bar betragen.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten. Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Kassel geschlossen. Vor diesem Hintergrund werden die benannten Bedingungen erfüllt.

Das Gebäude ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummer zu versehen.

Sofern die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungswege der Feuerwehr sichergestellt werden soll, ist festzustellen, dass bis zu einer Brüstungshöhe der anzuleitenden Stelle von maximal acht Metern der Einsatz des Hubrettungsfahrzeuges (Drehleiter) erforderlich ist. Hierbei darf die Aufstellfläche (hier im öffentlichen Straßenraum) maximal 5 v.H. geneigt sein.

Alle die zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges dienenden Fenster bei dem Vorhaben sind straßenseitig (Stockwiese) zur Hauptfassade und nicht zurückspringend anzuordnen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein detaillierter grafischer Nachweis (Lageplan) mit Angabe der planerisch festgelegten Aufstellfläche für das Hubrettungsfahrzeug (i. S. d. Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr) erforderlich.

Da der Straßenraum der Straße Stockwiesen sich im unmittelbaren Bereich des Vorhabens stark verjüngt und an der erforderlichen Stelle nur etwa 3,80 Meter bis 4,80 Meter breit ist, erscheint eine Anleitung nur möglich, wenn die Aufstellfläche vor Hausnummer 2 und 4 vorgesehen wird. Hierzu ist es zwingend erforderlich, dass die Aufstellfläche in den Mindestabmessungen von 5,50 Meter Breite und 11 Meter Länge gesichert ist. Hierzu ist zu prüfen, ob eine ggf. bestehende Parkerlaubnis aufgehoben werden muss. Die Kennzeichnung der freizuhaltenden Fläche durch Bodenmarkierung nach StVO und/ oder Beschilderung eines absoluten Park- und Halteverbots ist erforderlich. Zur dauerhaften Freihaltung wird die Installation von Sperrvorrichtungen empfohlen, deren Anforderungen mit der Feuerwehr abzustimmen sind.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Da bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Gemeinde gemäß § 12 (3) BauGB bei der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Vorgaben des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) und der BauNVO nach § 9a BauGB (Verordnungsermächtigung) gebunden ist, wird das Vorhaben keiner Gebietsart gemäß BauNVO zugeordnet, sondern als

Vorhabengebiet festgesetzt. Das Vorhabengebiet dient dem Wohnen und lässt ausschließlich Wohngebäude zu. Da im Vorhaben nur Wohnen zulässig ist, widerspricht diese Festsetzung zudem dem Kanon der Zulässigkeiten der Gebietsarten gem. den §§ 3 u. 4 BauNVO (Reine und Allgemeine Wohnen).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Vorhabengebiet werden in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl, die maximale Höhe der baulichen Anlage, die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die nachfolgend im Einzelnen erläutert werden.

Das konkrete Vorhaben – wie es in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist – realisiert bei einer Grundstücksgröße von 230,13 qm eine Geschossfläche von 500,90 qm. Dabei wurde das Dachgeschoss (30,96 qm) mitgerechnet. Dies entspricht rechnerisch einer Geschossflächenzahl von 2,18. Die Grundflächenzahl beträgt 0,54. Die Höhe wird nach aktueller Planung mit einer Höhe von 208,54 m über NHN angegeben.

### **Gebäudehöhe**

Die maximale Höhe des neu geplanten Gebäudes wird im Bebauungsplan auf 209 m über NHN begrenzt, die absehbar unterschritten werden wird. Um im Rahmen der finalen Ausbauplanung des Gebäudes eine geringe Flexibilität zu erhalten, wurde hier ein Spielraum von 0,46 m festgesetzt. Damit kann z.B. auf erhöhte statische Anforderungen wegen zusätzlicher Lastaufnahmen einer Photovoltaikanlage o.ä. reagiert werden, ohne, dass das städtebauliche Konzept bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt werden. Die zulässige Höhe orientiert sich an dem unmittelbar angrenzenden Gebäude und bleibt unter dessen Traufhöhe.

Ergänzend wurde die Geschossigkeit auf vier Vollgeschosse begrenzt. Damit ist ein weiteres Geschoss (Dachgeschoss) zulässig, wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der HBO handelt. In der Straßenansicht des Vorhabens (Abb. 14) ist abzulesen, dass sich die Höhenentwicklung an der unmittelbar angrenzenden Bebauung orientiert und auf der Erschließungsebene im Erdgeschoss, der Höhenentwicklung der Straße folgend, leicht unterhalb der Erdgeschossebene des angrenzenden Gebäudes Stockwiese 4 liegt. Das gilt in gleicher Weise für die Traufkante und die Firsthöhe, die jeweils unterhalb der Referenzhöhe der Nachbarbebauung liegen. Da aber die angrenzende Bebauung eine viergeschossige gründerzeitliche Bebauung realisiert, mit einem über dem Mansardgeschoss liegenden ausgebauten Dachgeschoss, wäre eine niedrigere Grenzbebauung städtebaulich und architektonisch nicht angemessen. Aus diesem Grund ist

eine viergeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss im Sinne der Einfügung des Vorhabens in den städtebaulichen Kontext, bezogen auf die Höhenentwicklung, zielführend.

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 2,2 festgesetzt, diese liegen geringfügig über den Werten des konkreten Vorhabens. Beide Werte liegen unterhalb der in der § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Urbane Gebiete (MU). Da im Urbanen Gebiet (MU) das Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, sind hier die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse uneingeschränkt erfüllt. Die Grundflächenzahl liegt mit dem Wert von 0,6 auch innerhalb des Wertes für das besondere Wohngebiet (WB), das insbesondere auf Bestandssituationen ausgerichtet ist. Die Geschossflächenzahl rangiert mit 2,2 in der Mitte zwischen dem Urbanen Gebiet und dem besonderen Wohngebiet.

Mit der Novellierung der BauNVO vom 23.06.2021 wurde der § 17 BauNVO grundlegend neu definiert. Statt der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, wurden die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingeführt. Die in der vorherigen Fassung der BauNVO noch zu begründenden städtebaulichen Gründe wurden gestrichen. Damit wurde der Entscheidungsspielraum der Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne gestärkt. Mit der Novellierung der BauNVO wollte der Gesetzgeber insbesondere die Möglichkeiten der Nachverdichtung und des Bauens im Bestand verbessern, da sich hier die Obergrenzen häufig als nicht adäquat erwiesen haben.

Mit der Novelle der BauNVO vom 14.06.2021 hat der Gesetzgeber damit seinem Willen Ausdruck verliehen, planerisch angemessen auf Bestandssituationen, wie im vorliegenden Fall, reagieren zu können. Damit wird zugleich der Vorgabe des § 1a (2) BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Flächen des Vorhabengebietes gärtnerisch anzulegen sind. Damit werden zugleich die Vorgaben der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für das Urbane Gebiet (MU), in dem Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, mit einer Grundflächenzahl von 0,8 erfüllt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Realisierung eines 12 m tiefen Gebäudes zu. Zusätzlich ist auf der Ostseite des Gebäudes im Erdgeschoss ein Balkon/Terrasse mit einer maximalen Tiefe von 2,60 m sowie im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss ein Balkon mit einer maximalen Tiefe von 1,50 m zulässig. Weiter ist

auf der Nordseite des Gebäudes eine Überschreitung der Baugrenze durch eine Auskragung in Form eines Erkers mit einer maximalen Tiefe von 1,05 m und einer Breite von 4,00 m zulässig. Hiermit wird eine ausreichende Belichtung innerhalb des Gebäudes und zugleich eine adäquate Einfügung des neuen Baukörpers in den städtebaulichen Kontext sichergestellt.

### **5.3 Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern**

Stellplätze für Pkw und Abstellplätze für Fahrräder sind im Durchführungsvertrag geregelt. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger werden konkret drei Stellplätze für Pkw und sechs Abstellplätze für Fahrräder unter Ausnutzung des Gefälles des Grundstücks unter dem Gebäude untergebracht. Die Anzahl der Pkw-Stellplätze orientiert sich an dem durch das Vorhaben induzierten Bedarf. Auch die Anzahl der Fahrradabstellplätze richtet sich nach dem konkret vorliegenden Bedarf des Vorhabens. Aufgrund der vorgesehenen seniorengerechten Wohnungen kann an dieser Stelle von der gültigen Fahrradabstellplatzverordnung in Hessen (gültig seit 15.05.2020) abgesehen werden und eine geringere Ausweisung von Fahrradabstellplätzen erfolgen. Zudem ist in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, so dass hier keine zusätzlich versiegelten Flächen entstehen.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Stockwiesen) erfolgt über eine Zufahrt mit Toranlage. Die Zufahrt der Parkplätze erfolgt über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht gärtnerisch gestaltet sind. Diese Flächen sind so anzulegen, dass sie eine Wasserdurchlässigkeit von mindestens 20 % aufweisen, z.B. durch Drainpflaster. Damit wird eine weitere Reduzierung der Oberflächenversiegelung sichergestellt. Die so reduzierte bzw. verzögerte Abflussmenge des Niederschlagswassers führt zu einer verminderten Belastung der Kanalisation und einer Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung.

### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer nachhaltigen, den Boden schonenden Umsetzung des Vorhabens wurde festgesetzt, dass mindesten 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen ist. Ergänzend sind für diese Flächen Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) explizit ausgeschlossen, um trotz der dichten Bebauung eine angemessene Freiraumgestaltung und Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser zu sichern.

Zur Sicherung des Artenreichtums und der Verbesserung des Mikroklimas werden Maßnahmen für eine ortsbildprägende Grünstruktur festgesetzt, die Rückzugs- und Brutmöglichkeiten für die Vogelwelt anbietet. Auf der gärtnerisch anzulegenden Fläche

sind zur Sicherung einer angemessenen ortstypischen Begrünung der Gartenfläche Pflanzgebote festgesetzt. Die nicht überbaute Fläche ist mit heimischen Bäumen, Sträuchern und einer Hecke zu bepflanzen. Hierzu sind je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Baum der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16–18 cm, zwei Sträucher der Qualität 60/80 cm und einer Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und höchstens 1,5 m und einer Länge von mindestens 15 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Arten sind in einer Pflanzliste definiert. Damit wird die Standortgerechtigkeit der Bepflanzung gesichert. Die Bestimmung der Qualität und Größe der Pflanzen sichert schon in der ersten Phase des Anpflanzens ein ansprechendes Erscheinungsbild. Die Pflanzmaßnahmen sind im ersten Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes nachzuweisen.

Neben den textlichen Festsetzungen werden weitere Maßnahmen zur Begrünung (Fassadenbegründung) sowie darüber hinaus zum Artenschutz (Nisthilfen, Vermeidung von Vogelschlag, Insektenfreundliche Beleuchtung) in den Durchführungsvertrag nach § 12 (1) BauGB aufgenommen.

## 5.5 Örtliche Bauvorschriften

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an eine Brandwand (gründerzeitliches Gebäude Stockwiesen 4). Hieraus ist abzuleiten, dass das Grundstück einer Bebauung zugeführt werden sollte, um die Gebäudezeile abzuschließen. Mit der Realisierung des Vorhabens soll an der Stelle des bisher „unvermittelten“ Abbruchs der gründerzeitlichen Zeilenbebauung ein würdiger Abschluss entstehen. Insofern vollendet das geplante Gebäude in gewisser Weise die gründerzeitliche Bauidee und fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein.

Wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, wird – abweichend von § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) – mit dem geplanten Neubau des Mehrfamilienhauses an der nördlichen Seite ein Abstand von 3,0 m statt den erforderlichen 4,88 m beabsichtigt. Die Überschreitung der Abstandsflächen des Vorhabens im Hinblick auf die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen (0,4 H) beträgt ca. 1,90 m. Unter der Anwendung des § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) wäre die Realisierung des Vorhabens unter der Umsetzung der zuvor erläuterten städtebaulichen Ziele nicht umsetzbar. Jedoch eröffnet § 6 Abs. 11 Punkt 1 HBO die Möglichkeit, von dieser Bestimmung abzuweichen. Der hierzu maßgebliche Verordnungstext lautet:

(11) „Die Abs. 1 bis 10 gelten nicht, soweit 1. Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung die Tiefe der Abstandsflächen verbindlich bestimmen“. Durch die Anwendung der Bestimmung des § 6 Abs. 11 Punkt 1 HBO durch den gegenständlichen Bebauungsplan wird die städtebauliche Setzung des Vorhabens in seinen gegebenen baulich-räumlichen Kontext möglich.“

Mit der Ergänzung des § 9 Abs. 1 BauGB durch die Novelle des Gesetzes im Jahr 2007 wird den Gemeinden vom Gesetzgeber explizit der Entscheidungsspielraum eröffnet, aus städtebaulichen Gründen von den Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnungen abzuweichen, wobei Festsetzungen des Bauplanungsrechts an dieser Stelle dem Bauordnungsrecht vorgehen. Die Möglichkeit gem. § 9 Abs. (1) Nr. 2a BauGB, eine von der Bauordnung abweichende Abstandsfläche festzusetzen, basiert auf der Annahme der Musterbauordnung von 2002, dass der Regelabstand von 0,4 nur auf einem rechtlich zu sicherndem Mindestabstand basiert, städtebauliche Nebeneffekte aber nicht berücksichtigt. *„Um darüber hinaus mit der Festsetzung von Abstandsflächen städtebauliche Zwecke fördern zu können, dürfen nach Nr. 2a im Bebauungsplan eigenständige Maße zur Berechnung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Festsetzungsermächtigung nach Nr. 2a geht als planungsrechtliche Vorschrift, gestützt auf Art 74 Abs. 1 Nr. 18 GG, den bauordnungsrechtlichen Anforderungen vor und verdrängt insoweit diese.“* (Ferner, Kröninger, Aschke, Kommentar Baugesetzbuch 2018, S. 160)

Wie dargestellt bildet das Vorhaben den städtebaulichen Abschluss der gründerzeitlichen Bebauung, sodass die Unterschreitung der Abstandsfläche in Sinne der Einfügung angemessen ist. Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB werden daher an der Nordseite des Gebäudes entsprechend geringere Abstandsflächen festgesetzt.

Zudem soll mit der Umsetzung des Vorhabens eine Nachverdichtung im Bestand sowie einer nachhaltigen Nutzung der bestehenden leitungsgebundenen Infrastruktur nach den Vorgaben des § 1 (5) Satz 3 BauGB zur Innenentwicklung vor der Außenentwicklung erfolgen. Damit wird gleichzeitig dem Gebot des sparsamen und sorgfältigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB mit der Umsetzung des Vorhabens in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Zudem wird damit der Anforderung zur Erhaltung der Eigenart von Gemeindeteilen Rechnung getragen, die sich in dem Nebeneinander historischer dörflicher Strukturen mit gründerzeitlicher Nachverdichtung und Neubauten in Baulücken ausdrückt. Mit der vorliegenden Planung werden somit die Ziele der städtebaulichen Raumbildung in Verbindung mit der Erhaltung der Eigenart der Bebauung innerhalb des Vorhabengebietes und für dessen städtebauliches Umfeld zur Erhaltung der Eigenart des vorhandenen unmittelbaren städtebaulichen Kontextes aufgegriffen.

## **5.6 Durchführungsvertrag nach §12 (1) BauGB**

Wie in Kapitel 1.4 ausgeführt, ist gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließen. Neben den mindestens notwendigen Regelungen zur Kostenübernahme und zu Fristen zur Umsetzung

des Vorhabens sowie ergänzende Erschließungsmaßnahmen werden Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen zum Schutz von Natur und Umwelt sowie energetische Belange Gegenstand des Vertrages (s. Kapitel 6).

## 6 Darstellung und Bewertung der Umweltbelange

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die nachfolgend aufgeführten Kriterien werden alle erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die (geplante) zulässige Grundfläche (GRZ) liegt in einer Größenordnung unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Durch den Bebauungsplan werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei der Planung nicht zu beachten.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt somit nicht zur Anwendung.

Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Auch wenn der Gesetzgeber bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung vom Grundsatz her davon ausgeht, dass Eingriffe im Sinne des § 1a (2) Satz 6 BauGB rechtlich zulässig sind, müssen im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung insbesondere auch die Aspekte des Natur- und Umweltschutzes bewertet werden. So sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren immer die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist.

Wie bereits eingehend erläutert besteht für die Fläche des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans bereits Planungsrecht, da sich das Vorhabengebiet innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ befindet. Dessen Festsetzungen sind für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitenden Eingriffe in Natur- und Umweltbelange maßgebend.

Im Folgenden werden analog der Kriterien der Anlage 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt. (Obschon Anlage 2 sich explizit nur auf Bebauungspläne nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 (Vorhaben größer 20.000 qm) bezieht der Bebauungsplan aber nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 zu bewerten ist.)

### 6.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll eine bestehende Baulücke geschlossen und ein Abschluss der gründerzeitliche Straßenrandbebauung im Übergang zur ehemaligen Unteren Mühle/Stockwiesen 8 (Kulturdenkmal) ausgebildet werden. Die Fläche ist aktuell, wie den nachfolgenden Fotografien zu entnehmen ist, unbebaut. Sie ist in geringen Teilen geschottert, die Fläche ist insgesamt mit niedriger Spontanvegetation (einjährig) und Scheerrasen bewachsen. Bäume und Sträucher sind nicht vorhanden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.



Abb. 18: Bestand 02/2022 (Quelle: Arbeitsgruppe Stadt)

Da der Bebauungsplan einen Plan der Innenentwicklung darstellt, kann er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Fläche des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen (gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dar. Die Flächen westlich der Straße Stockwiesen und südlich der Langen Straße sind als gemischte Baufläche (gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit als widerspruchsfrei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten (§ 8 (2) BauGB).

Bei der Umsetzung der Festsetzungen des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auf der Fläche des Vorhabengebietes ein neues viergeschossiges Wohngebäude mit einem zusätzlichen Dachgeschoss errichtet. Das Gebäude verfügt über drei Wohnungen (seniorengerecht mit Aufzug) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 330 qm, Stellplätze werden unter Ausnutzung der Topographie im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht.

## **6.2 Merkmale des Vorhabens**

### **Größe und Ausgestaltung des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Plangebietsgröße von rund 230 qm. Innerhalb dieser Fläche ist im direkten Anschluss an die Brandwand des Gebäudes Stockwiesen 4 das oben beschriebene viergeschossige Gebäude mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss auf einer Gebäudegrundfläche von 156 qm geplant.

Bei genauerer Betrachtung des unmittelbaren städtebaulichen Kontextes ist festzustellen, dass sich das Vorhaben unter Betrachtung des Maßes der baulichen Nutzung und der vorgenommenen Bodenversiegelung in seine Umgebung einfügt. Wie der Abbildung 2 zu entnehmen ist, verfügen die Grundstücke Stockwiesen 2, 4 und Lange Straße 36 über eine annähernd gleiche Grundstücksfläche wie das Vorhabengebiet. Der Grad der Grundstücksüberbauung ist bei den umgebenden Liegenschaften vergleichbar mit dem Vorhaben, wenn nicht sogar als etwas höher zu bewerten. Gleiches gilt es für den Grad der Gesamtversiegelung der Grundstücksflächen zu konstatieren.

Der hintere Teil des Grundstücks, der nicht für notwendige Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden muss, wird vollständig als strukturreicher Garten angelegt. Neben einer Hecke, die das Grundstück nach Osten begrenzen soll, sind standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen geplant, die Umsetzung ist durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. An der Nordfassade soll im Rahmen der technischen Möglichkeiten (Pflanzstandort) eine Fassadenbegrünung erfolgen. Zudem werden Nistmöglichkeiten für kulturfolgende Vogelarten angebracht. Die Maßnahmen

werden im Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt.

Die Erschließungsflächen zur Andienung der unterhalb des Gebäudes platzierten Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Damit soll, sofern wasserrechtlich keine Bedenken bestehen, die Regenrückhaltung und die Regenwasserversickerung verbessert werden.

Insofern sind von der Größe und Ausgestaltung des Vorhabens keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten. Zudem sind im Sinne der nachhaltigen Entwicklung umweltbezogene Maßnahmen festgesetzt worden, die kompensatorische Auswirkungen entfalten.

### **Tiere, Pflanzen und Artenschutz**

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte ergänzend eine Bestandsbewertung der Biotopstrukturen im September 2023 durch das Büro Wette+Gödecke (Landschaftsplanung) Göttingen (Abb. 19-22):

*„Die Baulücke stellte sich als eine vollständig dicht bewachsene, ruderalisierte Fläche dar, welche wohl in der Vergangenheit als Garten genutzt wurde, was das Auftreten einzelner Zierpflanzen belegt. Bis auf einen geschotterten aber ebenso bewachsenen Zufahrtbereich, ist die Fläche unversiegelt. Durch die ausbleibende Nutzung sind spontan junge Gehölze (Robinien, Hartriegel, Holunder, Flieder) aufgewachsen.*

*Die krautige Ruderalflur wurde vorrangig aus Brennnessel gebildet, wengleich dazwischen auch Goldrute, Ampfer, Disteln und ein größerer Bestand von Lampionblume sowie einiger anderer Zierarten zu finden waren. Gerade der hintere Bereich des Grundstücks war hinsichtlich des Bewuchses etwas differenzierter ausgebildet. Insgesamt ist die vorgefundene Krautflur aber nicht als geschütztes oder anderweitig wertvolles Biotop zu werten. Eine blütenreiche Ruderalflur ist grundsätzlich für Insekten interessant, sodass eine Nutzung durch Tagfalter, Bienen und Hummeln gegeben ist.*

*Da jedoch keine Biotope bzw. besondere Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten ausgebildet sind und sich die Baulücke innerhalb eines verdichteten Siedlungsgebiets befindet, ist ein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Insektenarten nicht zu erwarten. Vielmehr ist mit dem Auftreten häufiger Tagfalter- und Bienenarten zu rechnen, die auch umliegende Gärten als Lebensraum nutzen.“ (Wette + Gödecke, 14.09.2023)*





Abb. 19-22: Vegetationsbestand 09/2023 (Quelle: Wette + Gödecke)

Im Zuge der Baufeldräumung wird das Vorhabengebiet zunächst seine ökologische Bedeutung verlieren. Jedoch sind, wie bereits dargestellt, im Zusammenhang der Planung umfangreiche Maßnahmen zur Wiederbegrünung und Neuanpflanzung planungsrechtlich gesichert, die weit über das Regelungsmaß des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ hinausgehen.

Über die zuvor aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen und ergänzenden Begrünungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag hinaus, werden gezielt Artenschutzmaßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen, etwa Regelungen zur Vermeidung von Vogelschlag und einer insektenfreundlichen Beleuchtung. Zugleich werden die Belange von geschützten Vogelarten im Durchführungsvertrag berücksichtigt, im Besonderen die Belange von kulturfolgenden Vögeln wie Sperlinge und Fledermäuse. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kassel werden Nisthilfen in die Fassadengestaltung des neu zu errichtenden Gebäudes integriert und deren Art, Anzahl und Standort im Durchführungsvertrag geregelt.

Bei zunehmender Mächtigkeit der im gegenständlichen Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag geregelten Begrünung wird das Plangebiet seine ökologische Wirksamkeit zurückerlangen. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen nicht vor. Gegenüber der bau- und planungsrechtlich gesicherten Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Flora und Fauna keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **Boden**

Durch die vorgesehene Planung eines Mehrfamilienhauses werden auf dem Grundstück ca. 156 qm Grundfläche neu versiegelt bzw. überbaut. Dieser Zuwachs an versiegelter Gebäudegrundfläche erfolgt durch die Inanspruchnahme von bisher unbebauter Vegetationsfläche/Brachfläche, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ jedoch bereits als Baufläche festgesetzt und somit planungsrechtlich bereits heute bebaubar ist. Insofern ist das Grundstück Stockwiesen 6 als Baulücke in einem Allgemeinen Wohngebiet zu bewerten.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, den Boden schonenden Umsetzung des Vorhabens wurde festgesetzt, dass mindesten 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen ist. Ergänzend sind für diese Flächen Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) explizit ausgeschlossen. Die Erschließungsflächen der Stellplätze sollen zudem mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Damit wird eine weitere Reduzierung der Oberflächenversiegelung sichergestellt.

Das Schutzgut Boden ist zwar durch die Inanspruchnahme von bisher offenen Boden- und Versickerungsflächen durch die Planung betroffen, gegenüber der bau- und planungsrechtlich gesicherten Ist-Situation sind jedoch keine erheblichen nachhaltigen

Beeinträchtigungen zu erwarten, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche überplant und die Überbauung der Fläche begrenzt wird.

### **Wasser**

Die Versiegelung wird sich auf die Gebäudegrundfläche (ca. 156 qm) sowie eine Teilversiegelung der Erschließungsflächen beschränken.

Die Erschließungsflächen der Stellplätze sollen durch einen wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Diese Flächen sind so anzulegen, dass sie eine Wasserdurchlässigkeit von mindestens 20 % aufweisen, z.B. durch Drainpflaster. Die so reduzierte bzw. verzögerte Abflussmenge des Niederschlagswassers führt zu einer verminderten Belastung der Kanalisation und einer Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung.

Alle nicht notwendig zu versiegelnden Flächen wurden als Pflanzfläche festgesetzt. Ergänzend sind für diese Flächen Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) explizit ausgeschlossen, um trotz der dichten Bebauung eine angemessene Freiraumgestaltung und Versickerungsmöglichkeit für Regenwasser zu sichern. Niederschlagswasser soll versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz). Das Regenwasser wird im Trennsystem entsorgt und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Allein aufgrund der geringen Größe sowie der vorgesehenen Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erzeugt. Auswirkungen auf das großräumige Wassersystem (Hochwasserschutz) liegen nicht vor (siehe Kapitel 2.11).

### **Klima**

Wie in Kapitel 2.7 ausgeführt, befindet sich das Plangebiet stadtklimatisch in einem Siedlungsraum mit moderater Überwärmung. Damit ergeben sich für eine Wohnbebauung keine klimatischen Einschränkungen. Wie zuvor beschrieben ist das Plangebiet bereits heute bebaubar und planungsrechtlich als Baulücke zu bewerten. Trotz Versiegelung werden Festsetzungen und Maßnahmen zur Begrünung des Grundstücks getroffen, die einen positiven Effekt auf das Mikroklima vor Ort haben. Das Vorhaben setzt die Ziele der Nutzung erneuerbarer Energien und des Klimaschutzes durch die verbindliche Nutzung einer Wärmepumpe, ergänzt durch eine PV-Anlage und einen hohen gebäudebezogenen Dämmwert KfW-Effizienzhauses 55 umfassend um. Von dem Vorhaben gehen daher aufgrund der benannten Maßnahmen und nicht zuletzt auch wegen der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgebiet keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Klima aus.

## **Luft**

Von dem Vorhaben gehen langfristig keine die Luft belastenden Emissionen aus. Luftaustauschsysteme sind nicht betroffen. Die Baulücke befindet sich in keinem luftklimatisch belasteten Bereich und beeinträchtigt die Lufthygiene im engeren und weiteren Umfeld nicht wesentlich.

## **Stadt- und Landschaftsbild**

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten, vielmehr wird die baukulturelle Entwicklung des Ortsbildes gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB über die Einfügung in den Bestand und die städtebauliche Fortführung und Abschlussbildung der gründerzeitlichen Bebauung fortgeschrieben. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der beschriebenen guten städtebaulichen Einbindung des Bauvorhabens nicht erkennbar.

## **Sach- und Kulturgüter**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und grenzt im Norden an das Kulturdenkmal „Alte Mühle“ (Stockwiesen 8). Zwar kann das Heranrücken des Neubaus an das Kulturdenkmal aus Sicht des Denkmalschutzes zunächst einmal als Beeinträchtigung der historischen Situation gewertet werden, gleichzeitig bleibt das Kulturdenkmal „Untere Mühle“ aber in seiner Eigenständigkeit erhalten. Die gründerzeitliche Bebauung, die im Süden unmittelbar an das Plangebiet anschließt, wird durch das Vorhaben, anstelle des bisher „unvermittelten Abbruchs“, zu einem städtebaulich würdigen Abschluss gebracht. Somit vollendet das geplante Gebäude aus städtebaulicher Sicht in gewisser Weise die Intention der gründerzeitlichen Bebauung und fügt sich positiv in den städtebaulichen Kontext ein (s. Kapitel 3.3).

## **Gesundheit der Menschen**

Durch die Planung wird sich eine geringe Zunahme des Abfallaufkommens, in Höhe des durchschnittlichen Abfallaufkommens von 3 Wohneinheiten, gegenüber dem jetzigen Bestand ergeben. Die von dem Vorhaben (3 Wohneinheiten) ausgehenden Verkehrs- und Lärmbelastungen sind im Siedlungszusammenhang zu vernachlässigen. Der ruhende Verkehr wird auf dem Grundstück abgewickelt.

Von der geplanten Nachverdichtung im Siedlungsbestand und Bebauung einer Baulücke gehen keine erheblichen negativen umweltbezogenen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen und der Bevölkerung aus.

## **Sonstige Schutzgüter**

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura2000 Gebieten.

### **Wirkungsgefüge, Wechselwirkungen**

Da die jeweiligen Schutzgüter, wenn überhaupt nur in sehr geringem Maße beeinträchtigt werden, sind negative Wechselwirkungen auf das Wirkungsgefüge, die über die Auswirkungen eines einzelnen Schutzgutes hinausgehen, nicht zu erwarten.

### **6.3 Standort des Vorhabens**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im nahen Umfeld des alten Dorfkerns von Wahlershausen im Stadtteil „Bad Wilhelmshöhe“ der Stadt Kassel und umfasst das Grundstück 29/2 der Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen. Er wird im Westen durch die Straße Stockwiesen begrenzt, im Norden durch die Flurstücke 30/1 und 230/59, im Osten durch das Flurstück 265/22 und im Süden durch das Flurstück 29/1. Der Bebauungsplan Nr. III/31 umfasst eine Fläche von ca. 230 qm. Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „West A“ als Wohnbauflächen festgesetzt. Wie bereits dargestellt, ist der Standort des Vorhabens dahingehend als Baulücke innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Kassel zu bewerten.

### **6.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Die Bebauung des Grundstücks ist bereits heute durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 3 „West A“ planungsrechtlich zulässig. Die festgesetzte Art der Nutzung entspricht mit „Wohnen“ den angrenzenden Nutzungen. Auswirkungen des Vorhabens sind nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da mit ca. 156 qm nur eine kleine Fläche neu durch ein Gebäude innerhalb einer Baulücke überbaut wird.

### **6.5 Vermeidung von Umweltauswirkungen**

Nachteilige Umweltauswirkungen sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Teilbereich einer bereits planungsrechtlich bebaubaren Fläche überplant wird und die Überbauung der Fläche auf ca. 156 qm begrenzt wird. Die Erschließungsflächen der Stellplätze sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden. Damit soll, sofern wasserrechtlich keine Bedenken bestehen, die Regenrückhaltung und die Regenwasserversickerung verbessert werden.

Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung wurden Textliche Festsetzungen zur qualifizierten Entwicklung der Freiflächen innerhalb des Vorhabengebiets getroffen. Im

Bebauungsplan ist festgesetzt, dass mindestens 20% des Grundstückes gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Stein-, Kies- und Schotterflächen (Schottergärten) sind außer als Randstreifen zum Schutz der Gebäude unzulässig. Die nicht überbaute Fläche ist mit heimischen Bäumen, Sträuchern und einer Hecke zu bepflanzen. Die zu entwickelnde Vegetation ist über eine Pflanzliste definiert. Des Weiteren werden die Anzahl sowie die Qualitätsmerkmale der anzupflanzenden Pflanzen sowie der Durchführungszeitraum zur Anpflanzung festgesetzt. Weitere Regelungen zur Ausführung der Pflanzungen sowie die Realisierung einer Fassadenbegründung sind Bestandteil der Begrünungsmaßnahmen des Durchführungsvertrags. Zudem beinhaltet der Durchführungsvertrag gezielt Maßnahmen zum Artenschutz (s. Kapitel 6.6).

Gleichzeitig wird das Energiekonzept für das Vorhaben mit einer Wärmepumpe sowie der Umsetzung der Vorgaben des energetischen Standards eines KfW-Effizienzhauses 55 im Durchführungsvertrag abgesichert. Auf den Dachflächen sind zudem Photovoltaikanlagen zu installieren, Lage und Umfang sind im Durchführungsvertrag geregelt. Ebenfalls erfolgt der Ausschluss der Nutzung fossiler Brennstoffe.

## **6.6 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

## **6.7 Auswirkungen der Planung und zusammenfassende Bewertung**

Das Vorhabengebiet befindet sich in einer integrierten, innerstädtischen und bereits gut erschlossenen Wohnlage. Die Bebauung des Grundstückes ist bereits heute planungsrechtlich zulässig. Durch die Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Im Sinne der Innenentwicklung wird mit dem Bebauungsplan eine bestehende Baulücke im vorhandenen Siedlungsgefüge geschlossen. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts (u.a. Denkmalgeschützte Gesamtanlage) fügt sich das geplante Vorhaben in die Umgebung ein.
- Im Interesse des Bodenschutzes wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine höhere bauliche Ausnutzung (vier anstelle von drei Vollgeschossen) ermöglicht als aktuell rechtlich zulässig und dadurch ein Beitrag zur Wohnraumschaffung geleistet (drei Wohneinheiten).
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen. Der durch das Vorhaben induzierte ruhende Verkehr wird auf

dem Grundstück selbst abgewickelt. Bezogen auf die mit der Realisierung des Vorhabens hinzukommenden Verkehrsteilnehmenden (drei Wohnungen) wird keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung erzeugt. Durch die Realisierung des Vorhabens werden die gesunden Wohnverhältnisse im Quartier nicht gefährdet oder erheblich beeinträchtigt.

- Die mit der Bebauung notwendigen Eingriffe in Natur werden soweit möglich minimiert und durch ergänzende Festsetzungen, über das Maß des bestehenden Planungsrechts hinausgehend, kompensiert. Neben grünordnerischen Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag Regelungen zur Bepflanzung sowie gezielt Maßnahmen zum Artenschutz (Insektenfreundliche Beleuchtung, Nisthilfen) getroffen.
- Mit den im Durchführungsvertrag festgelegten energetischen Anforderungen (Gebäudeenergiestandard, Photovoltaiknutzung, Verbot fossiler Energieträger) werden die Klimaschutzziele der Stadt Kassel umgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausgehen.

### **Fazit**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt die Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie eines nachhaltigen Umgangs mit Boden. Er setzt die wesentlichen Ziele des Klimaschutzes, der CO<sub>2</sub> neutralen Energieversorgung und der Nutzung bestehender Infrastruktursysteme und damit die Zielvorgaben des BauGB „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der Bodenschutzklausel gem. §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB sinnvoll um. In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar, u.a. sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche, die Belange des Denkmalschutzes sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

## **7 Durchführung der Kosten**

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB erstellt. Hierzu ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel abzuschließen. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten für das Bebauungsplanverfahren und auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten, Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz, Energetische Anforderungen sowie die spätere Unterhaltung) zu tragen. Der Stadt Kassel entstehen im Zusammenhang mit dem Verfahren über den Verwaltungskostenaufwand hinaus keine finanziellen Verpflichtungen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

## 8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

aufgestellt:

Kassel, den ..... 2024

bearbeitet:

Kassel, den ..... 2024

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
(Stadt Kassel)

Arbeitsgruppe Stadt  
(Planverfasser)