

## Anlage 2

Kassel documenta Stadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel

Nr. III/31

„Stockwiesen 6“

Entwurf



Übersichtsplan

### Begründung

Kassel, 23. Februar 2023



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>1</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes, Geltungsbereich .....	1
1.3	Aktuelle Planung .....	2
1.4	Planverfahren .....	2
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Rechtsverhältnisse und Verfahren.....</b>	<b>4</b>
2.1	Verhältnis zum Regionalplan.....	4
2.2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	4
2.3	Verhältnis zum Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel Zweckverband Raum Kassel 2007/Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030.....	5
2.4	Verhältnis zum Lärmaktionsplan.....	6
2.5	Verhältnis zum Luftreinhalteplan.....	6
2.6	Klimaanalyse 2019 Zweckverband Raum Kassel .....	8
2.7	Integriertes Klimaschutzkonzept.....	8
2.8	Planungsrecht und Planungshistorie.....	10
2.9	Satzungen .....	11
2.10	Lärm.....	13
<b>3</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>14</b>
3.1	Stadträumliche Einbindung, Denkmalschutz .....	14
3.2	Erschließung und Verkehr .....	16
3.3	Technische Infrastruktur .....	17
3.4	Immissionen .....	17
<b>4</b>	<b>Planungsziel und -konzept .....</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>24</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
5.3	Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern.....	25
5.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	26
5.5	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 HBO und § 91 (1) Nr. 6 HBO)	26
5.6	Durchführungsvertrag nach §12 (1) BauGB .....	27
<b>6</b>	<b>Darstellung und Bewertung der Umweltbelange .....</b>	<b>28</b>
6.1	Beschreibung des Vorhabens.....	28
6.1.1	Merkmale des Vorhabens .....	29
6.1.2	Standort des Vorhabens .....	29
6.1.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen .....	29
6.2	Vermeidung von Umweltauswirkungen .....	29
6.3	Zusammenfassung und abschließende Bewertung .....	30
<b>8</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>30</b>

## **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 3 Wohneinheiten planungsrechtlich abgesichert werden.

Für das oben bezeichnete Bauvorhaben wurde ein Bauantrag nach § 69 HBO gestellt. Die Beurteilung zur Zulässigkeit nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgte im Rahmen des § 34 BauGB Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der Bauantrag wurde mit Datum vom 10.09.2018 mit Abweichungen und Befreiungen unter dem AZ 2017-0125 genehmigt. Ein Antrag auf Verlängerung der Gültigkeit der Baugenehmigung nach § 74 (7) HBO wurde mit Datum vom 11.10.2021 versagt und die Baugenehmigung seitens der Stadt Kassel zurückgezogen, mit der Begründung, dass die mit der Genehmigung erteilten Befreiungen den Grundzügen des Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ widersprechen würden und „die Behörde an eine frühere hier rechtswidrige Bewertung des Vorhabens nicht gebunden“ (Versagung vom 11.10.2021) sei.

In Gesprächen mit der Stadt Kassel Amtsleitung Dezernat VI Stadtentwicklung, Bauen, Umwelt und Verkehr wurde erörtert, wie das von der Stadt Kassel im Prinzip positiv bewertete Bauvorhaben realisiert werden kann. Es wurde seitens des Dezernats VI angeregt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 3 „West A“ an dieser Stelle aufzuheben. Den Bebauungsplan Nr. 3 „West A“ - im Folgenden 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.

Zielsetzung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, den unklaren Rechtszustand zu beseitigen, die bestehende Baulücke auf dem Grundstück Stockwiesen 6 zu schließen und mit der geplanten Bebauung den Abschluss einer homogenen straßenbegleitenden Zeilenbebauung zu bilden. Damit wird die Grundstücksfläche einer neuen Nutzung im Sinne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zugeführt.

#### **1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes, 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 ein Grundstück, welches direkt an die im Westen verlaufende Straße Stockwiesen angrenzt.

Der ca. 230 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/31 liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 (Rechtskraft 14.12.1982).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/31 umfasst ausschließlich das Flurstück 29/2 aus Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/31 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 in der Traufkante auf und bleibt mit dem obersten Dachabschluss unterhalb der Firsthöhe des Nachbarhauses (vgl. Kapitel 4, Abb. 09). 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.

Die bestehenden Gebäude Stockwiesen 2 und 4 und das Eckgebäude Lange Straße 36 widersprechen sowohl in der Höhenentwicklung wie in der Grundflächen- und Geschossflächenzahl in ihrem Bestand dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3. Damit wird deutlich, dass der Bebauungsplan Nr. 3 seiner Funktion zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung (§1 (3) BauGB) an dieser konkreten Stelle nicht gerecht wird und somit obsolet ist.

Mit dem Neubau sollen drei Mietwohnungen in einer integrierten Wohnlage in Kassel geschaffen werden. Mit dem Bauvorhaben werden die Ziele der Innenentwicklung nach § 1 (5) Satz 3 BauGB verfolgt.

### **1.4 Planverfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/31 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a (2) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

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.

In einem abschließend 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 zum Umweltschutz 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.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 230 qm, sodass in ihm 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 nach vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gegeben.

Weiterhin wird im Abgleich mit Anlage 1 im Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) 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 innerhalb oder auch angrenzend zum Bauvorhaben bzw. innerhalb des Geltungsbereichs und des Wirkungsbereichs des Bauvorhabens keine Natura 2000-Gebiete vorhanden sind, ist auch die dritte Voraussetzung gem. § 13a (1) Satz 5 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB 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 die vierte Voraussetzung gem. § 13a (2) BauGB für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gegeben und in der Folge die Zulässigkeit begründet.

Insofern kann die Aufstellung als Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 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.

Zudem wird gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bei der Beteiligung wird gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Rechtsverhältnisse und Verfahren

### 2.1 Verhältnis zum Regionalplan

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.

Das hier betroffene Plangebiet liegt nach dem Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahr 2009 in der als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellten Fläche von Wahlershausen.

### 2.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

#### Flächennutzungsplan

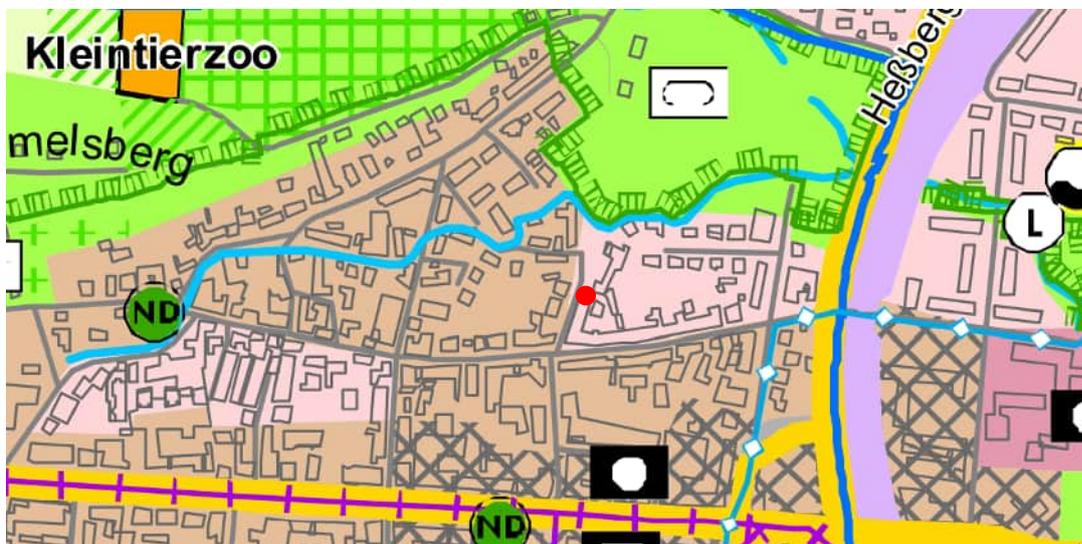


Abb. 01: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Standortes – ohne Maßstab (Quelle: Zweckverband Raum Kassel)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 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.

## Landschaftsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. III/31 ist in der Darstellung des Landschaftsplans des Zweckverband Raum Kassel Realnutzung als Innenstadtbebauung 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 beiden dargestellten Ziele des Landschaftsplans 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 (Abb. 02).

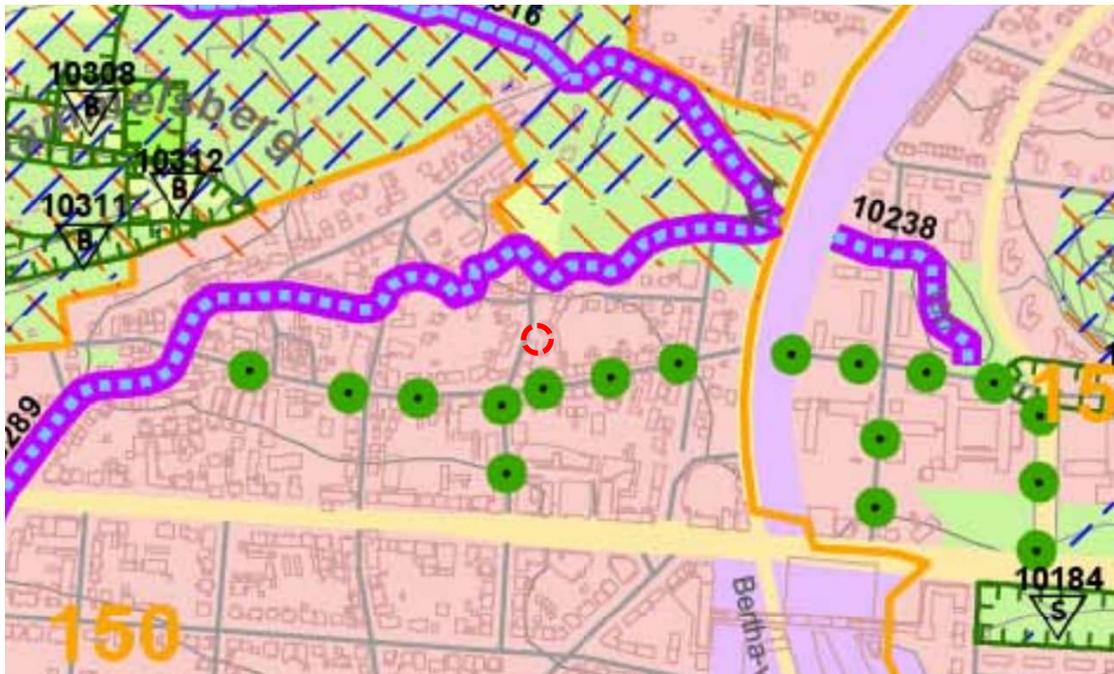


Abb. 02: Ausschnitt Landschaftsplan (Themenkarte Maßnahmen) mit Kennzeichnung des Standortes – ohne Maßstab (Quelle: Zweckverband Raum Kassel)

### 2.3 Verhältnis zum Verkehrsentwicklungsplan Region Kassel Zweckverband Raum Kassel 2007/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).

## **2.4 Verhältnis zum Lärmaktionsplan**

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.

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 Baugebiet in größerer Entfernung zum Lärmemittelen (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.

## **2.5 Verhältnis zum Luftreinhalteplan**

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 aus der Abb. 03 deutlich erkennbar ist, liegt die Feinstaubbelastung (PM10) 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.

Auch in Bezug auf die Stickoxid-Luftbelastung (NO<sub>2</sub>) zeichnet sich für das Plangebiet aufgrund seiner günstigen Lage innerhalb des Siedlungsraums ein ähnliches Bild ab. Wie der Abb. 04 zu entnehmen ist, sind die höchsten NO<sub>2</sub>-Belastungen entlang der Trassen der Hauptverkehrsschneisen verortet.

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.

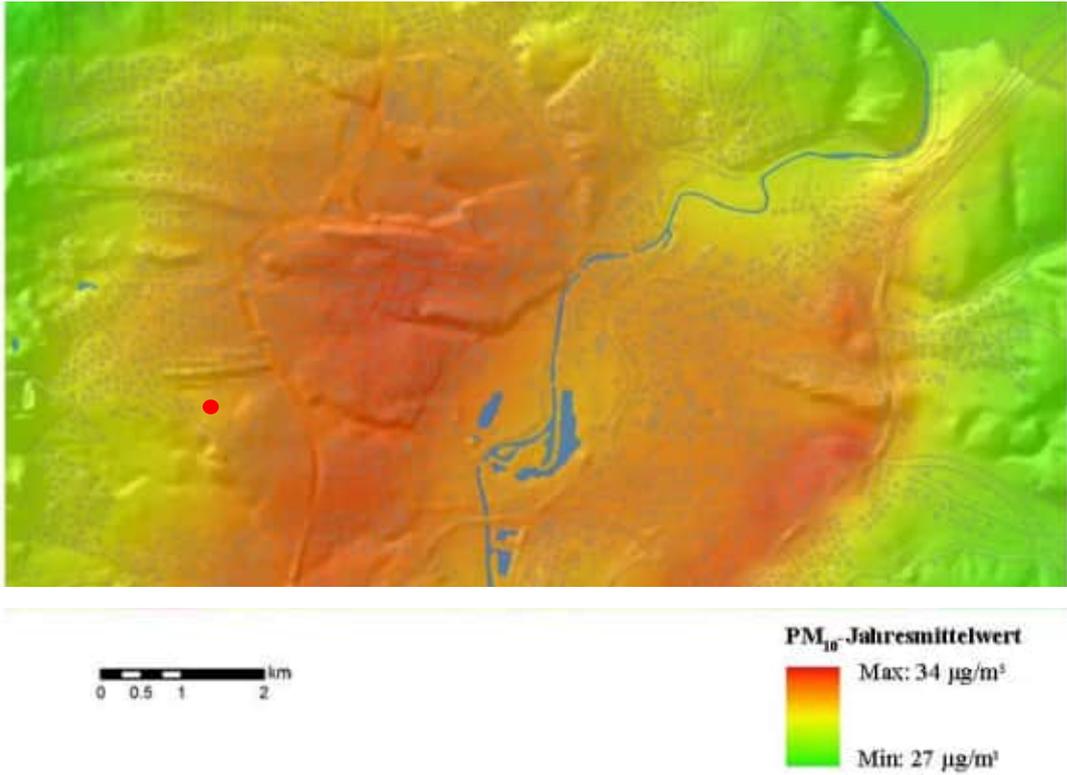


Abb. 03: Immissionsbelastung durch PM10 mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab (Quelle: Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel)

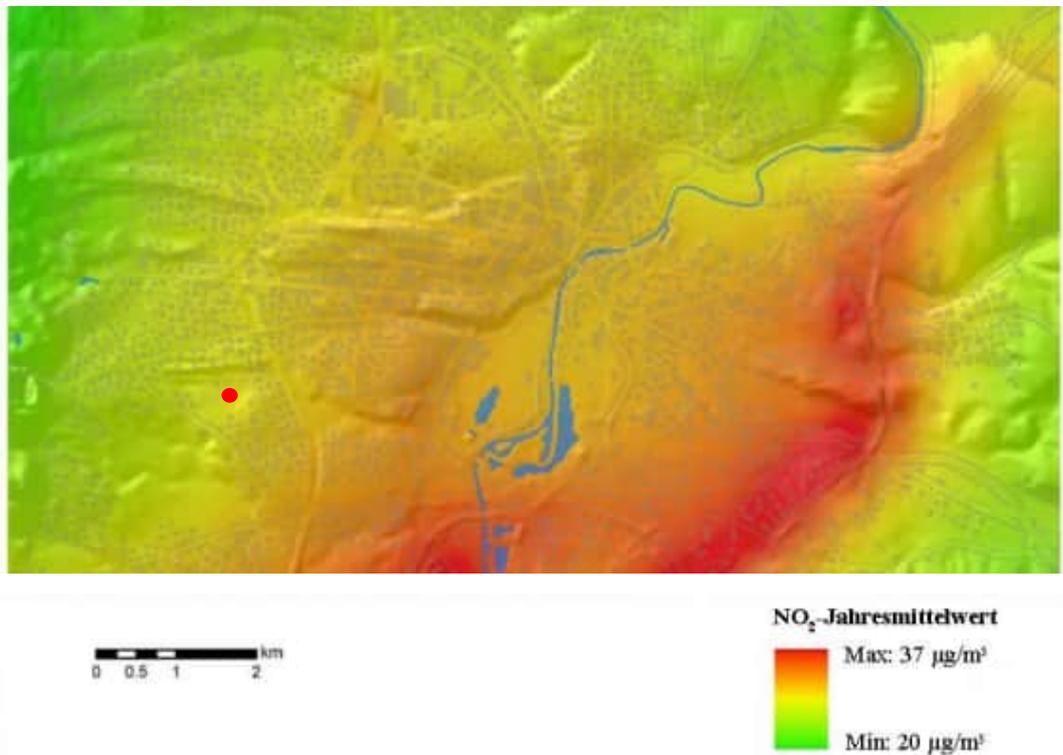


Abb. 04: Berechnete NO<sub>2</sub>- Jahresmittelwert der städtischen Hintergrundbelastung mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab (Quelle: Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel)

## 2.6 Klimaanalyse 2019 Zweckverband Raum Kassel

Wie die Klimafunktionskarte (Abb. 05) 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.

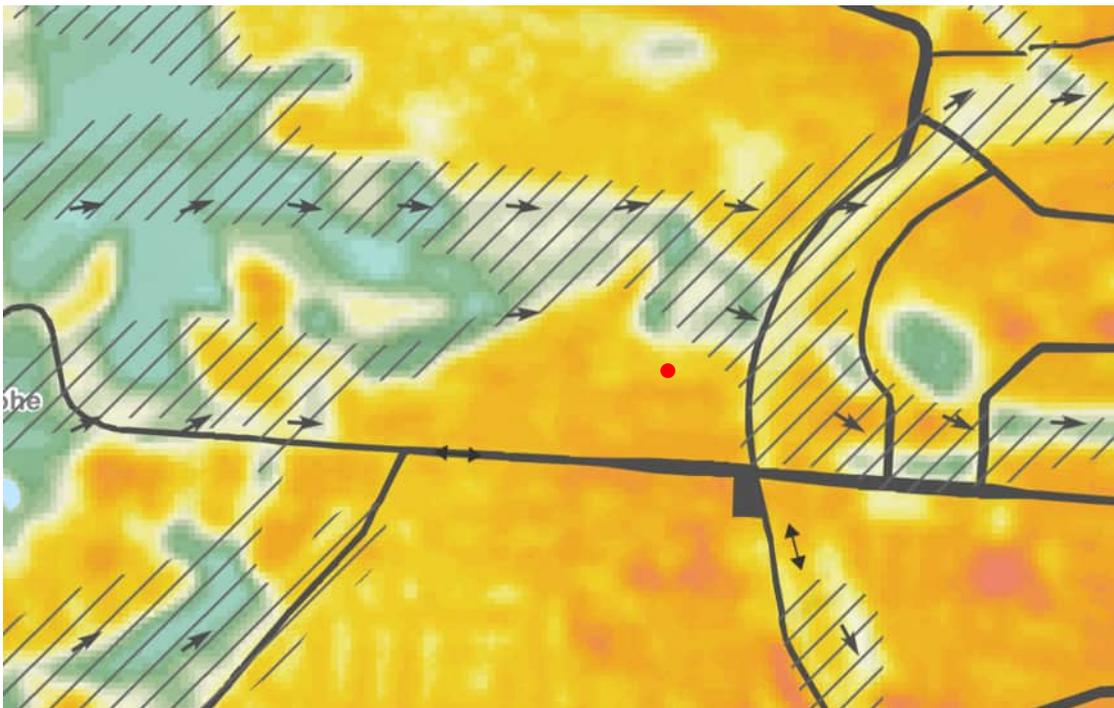


Abb. 05: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte (2019) der Stadt Kassel mit Verortung des Planraums (roter Punkt) ohne Maßstab (Quelle: Zweckverband Raum Kassel)

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.

## 2.7 Integriertes Klimaschutzkonzept

Im August 2019 hat sich die Stadt Kassel mit Beschluss der Stadtverordneten zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens bekannt. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein und den Energiebedarf zu 100 % aus regionalen erneuerbaren Energien zu decken. Dazu will die Stadt künftig jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit diesem Ziel hin überprüfen.

Bereits im November 2012 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel zudem die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts als Handlungsrahmen für die nachhaltige Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen für das gesamte Stadtgebiet Kassel beschlossen.

Dieses Ziel kann in Kassel insbesondere durch die Steigerung der Energieeffizienz sowie Energieeinsparung erreicht werden. Der Energiebedarf demzufolge durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion geringgehalten und der verbleibende Anteil durch Energieträger gedeckt werden, welche möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten.

Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG, Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist) verwiesen. Das GEG vereinigt das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien- Wärmegesetz (EEWärmeG).

Mit der Einberufung eines Klimaschutzrates hat die Stadt zur Erreichung der Klimaschutzziele ein Organ geschaffen, um den dafür notwendigen umfangreichen Diskussionsprozess sowohl fachlich als auch in seiner gesellschaftlichen Relevanz zu begleiten. Dieser hat dem Magistrat der Stadt Kassel im Juni 2022 eine erarbeitete Klimaschutzstrategie mit Handlungsempfehlungen vorgelegt.

Im Februar 2022 erfolgte zudem ein Stadtverordnetenbeschluss zur Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik.

In Anerkennung der Ziele der „Empfehlung des Klimaschutzrates der Stadt Kassel für eine Klimaschutzstrategie 2030“ und dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Klimaschutzstrategie vom 29. Juni 2022 wurde das Vorhaben aufbauend auf den im Themenfeld 4 unter 4.2 Quartier und Gebäude formulierten Zielsetzungen geplant. *„Ziel der Stadt Kassel ist es, die bestehenden Quartiere durch eine bauliche Entwicklung in Abstimmung mit der ÖPNV-Entwicklung und durch eine vielfältige Funktionsmischung zu den lebendigen Kernen der 15-Minuten Stadt (eine Stadt, in der alle Wege des Alltags in weniger als 15 Minuten zu Fuß oder per Rad bestritten werden können) weiterzuentwickeln. Der energetische Standard und die Ausstattung mit Anlagen zur Energieversorgung und -speicherung bestimmen die Klimabilanz der Gebäude. Durch die energetische Modernisierung der Gebäude lässt sich viel Energie sparen. Erneuerbare Wärme aus Solarthermie oder Wärmepumpen und Fernwärme reduzieren die Emissionen. Noch einfacher und zusammen noch wirksamer ist es, sparsamer zu heizen, richtig zu lüften und bei Licht und technischen Geräten auf effiziente Technologien zu setzen. [...] Für eine vollständig erneuerbare Wärmeversorgung müssen die Gebäude fit für Niedertemperaturwärme gemacht werden. Nur so können Wärmepumpen und Wärmenetze effizient arbeiten und der notwendige Ausbau zur Energieerzeugung fällt deutlich geringer aus.“* (Empfehlung des Klimaschutzrates der Stadt Kassel für eine Klimaschutzstrategie 2030, S. 35).

Neben dem Thema der Nachverdichtung in dem bestehenden städtischen Quartier Wahlershausen mit einer guten Anbindung an die Versorgungsinfrastruktur und das System des öffentlichen Nahverkehrs, wird bezogen auf die technische Gebäudeausstattung, das Gebäude nach dem Energiestandard Effizienzhaus 40 NH errichtet. Die Wärmeversorgung soll über eine Wärmepumpe, ergänzt um eine Photovoltaik-Anlage erfolgen. Damit kann das Ziel einer CO<sub>2</sub> neutralen Energieversorgung des Vorhabens umgesetzt werden.

## 2.8 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. 07).

Der Bebauungsplan liegt im Maßstab 1: 5.000 vor und genügt in seiner unzureichenden planungsrechtlichen Ausdifferenzierung heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt. Da die Fläche des gesamten Bebauungsplans Nr.3 als entwickelt betrachtet werden kann, ergibt sich daraus in Summe kein städtebaulicher Missstand, der über ein erneutes Bebauungsplanverfahren behoben werden müsste. Insbesondere die gründerzeitlichen Bestandsgebäude widersprachen schon zum Zeitpunkt der Erstellung den generalisierenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BauNVO 1977) anzuwenden.

Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3 aufgehoben und überplant.

Im Folgenden werden die wichtigsten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 bezogen auf das Plangebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO 1977 fest. Die nach BauNVO 1972 ausnahmsweise zulässige Nutzung Tankstelle wurde nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 3 und somit ausgeschlossen.

Ansonsten sind die in § 4 (2) BauNVO 1972 Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungen zulässig. Nr. 2 wird in der Verkaufsfläche beschränkt, Einzelhandelsbetriebe und Läden sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit Z (Zahl der Vollgeschosse) = III und einer Grundflächenzahl 0.4 und einer Geschossflächenzahl 0.9 festgesetzt. Dies gilt auch für die unmittelbar angrenzenden Bereiche entlang der Langen Straße sowie für weitere Gebiete nordwestlich des Plangebietes.

Darüber hinaus wird für einseitig angebaute Gebäude eine Mindestgröße des Grundstücks von 400 qm festgesetzt. Ergänzend wird im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzt: *„Eine Unterschreitung der Grundstücksflächen um max. 20 % ist ausnahmsweise zulässig, wenn Bauweise, Abstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.“* (Bebauungsplan Nr. 3 textl. Festsetzung 3.1)



### **Abwassersatzung**

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die Abwassersatzung (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und Gebührensatzung) 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 Wasserbehörde der Stadt Kassel zu stellen."

### **Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen/Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVo) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Fahrradstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 1 Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Für Fahrräder sind 2 Fahrradstellplätze je Wohneinheit zu schaffen. Die Einhaltung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist im Bauantrag nachzuweisen.

### **Baumschutzsatzung**

Die Baumschutzsatzung 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.

## 2.10 Lärm

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahr 1982 setzt Planungsrichtpegel von 55 dB(A) bzw. 45 dB(A) als Grenzwerte für die Allgemeinen Wohngebiete fest. Das entspricht den heutigen Vorgaben der DIN 18005 für Wohngebiete.

In der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 Ausgabe Mai 1987 RdErl. D. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988 – I A 3 – 16.21-2 (am 01.01.2003: MSWKS) 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. Sie betragen für Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A). Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm gelten, der höhere für Verkehrslärm. Es liegen keine Kenntnisse vor, dass im Plangebiet diese Werte 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 Stadträumliche Einbindung, Denkmalschutz

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 in Bezug auf die Lange Straße.

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.

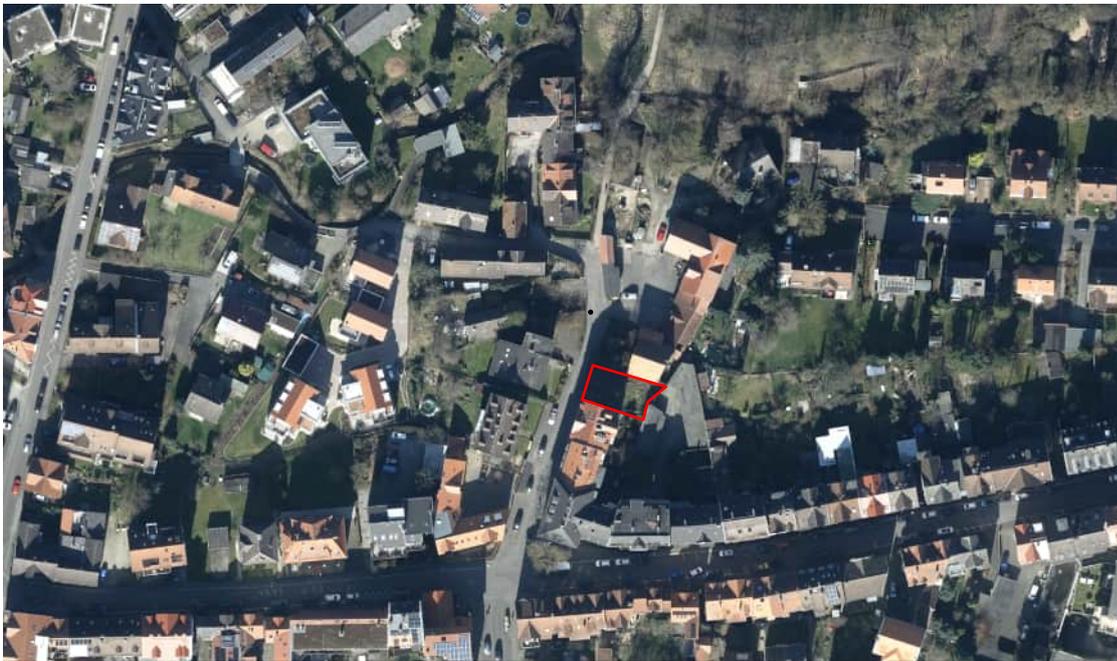


Abb. 07: Luftbild der räumlichen Situation um das Plangebiet (Quelle: Stadt Kassel Vermessung und Geoinformatio)

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

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 in 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 ebenfalls deutlich von der historischen Bebauung absetzen (Flachdach, Staffelgeschoss, großformatige Fenster, farbige Putzfassaden, höhere Geschosszahlen).

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 ansonsten insbesondere auch freischaffende Architekten Designer und Arztpraxen angesiedelt.

### **Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der geschichtlich begründeten denkmalgeschützten Gesamtanlage „Dorfkern Wahlershausen“ nach § 2 Abs. 3 HDScG. In der denkmalgeschützten Gesamtanlage befinden sich zahlreiche Kulturdenkmäler (§ 2 Abs. 1 HDScG), *„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.)

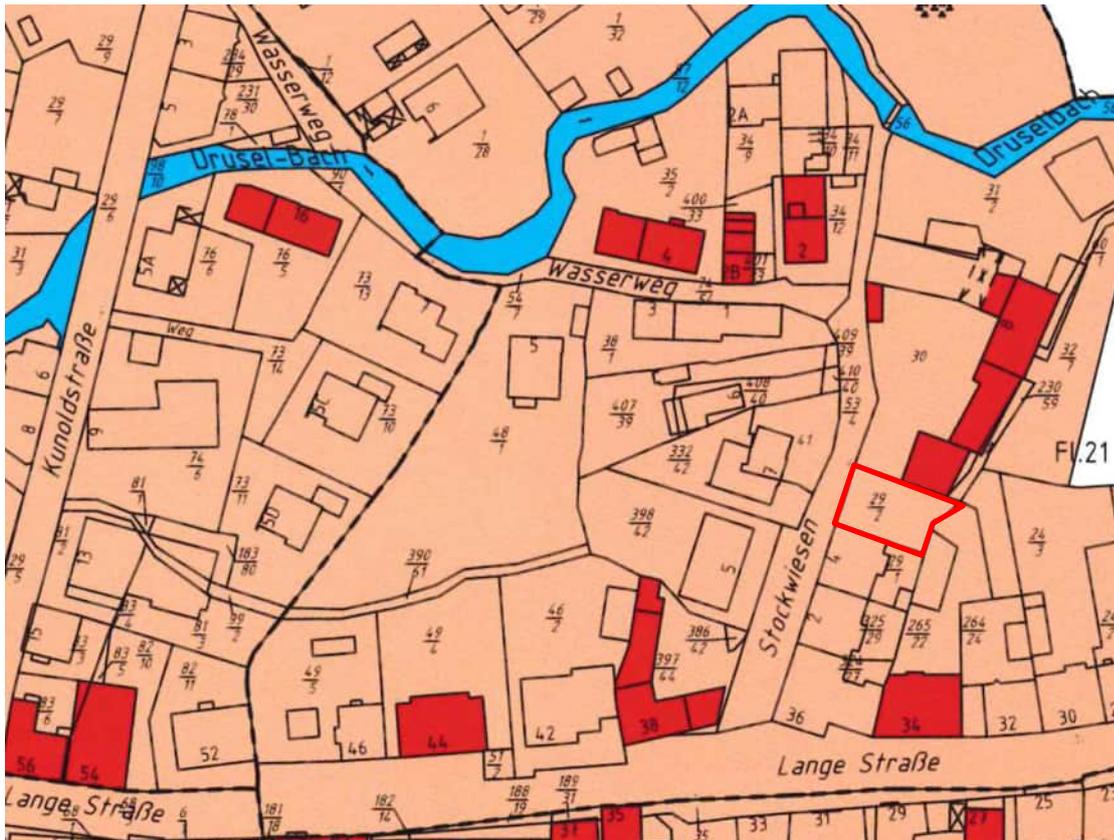


Abb. 08: Ausschnitt aus Wahlershausen mit der Gesamtanlage Dorfkern Wahlershausen (Quelle: Kulturdenkmäler in Hessen, Stadt Kassel III, Hrsg. Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden, 2008. S. 268-269.)

In der näheren Umgebung sind die nachfolgend aufgeführten Gebäude als Kulturdenkmale (rot) eingetragen: 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.

Mit dem Vorhaben wird ein bauliches Konzept umgesetzt, das sich an den historischen Dichten und die städtebaulichen Qualitäten des Ortes orientiert.

### 3.2 Erschließung und Verkehr

Die bestehende verkehrliche Erschließung wird durch das konkrete Vorhaben nicht berührt.

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. Im Bereich des Vorhabens gibt es auf der Seite des Geltungsbereichs einen schmalen Gehweg.

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.

Die Erschließungsmöglichkeiten für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen sind vielseitiger und kleinteiliger. Es bestehen zusätzliche Verbindungen in westlicher Richtung zur Kunoldstraße/Kirchditmolderstraße (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 verkehren 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.

### **3.3 Technische Infrastruktur**

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

### **3.4 Immissionen**

Auf das Bebauungsplangebiet wirken keine für das Wohnen unverträgliche Immissionen ein.

### **3.5 Umweltbelange Lokales Klima**

Wie in Kapitel 2.6 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 (siehe Kapitel 6).

#### 4 Planungsziel und -konzept

Mit dem Vorhaben soll eine seit vielen Jahren ungenutzte Baulücke geschlossen werden. Das Vorhaben sieht ein viergeschossiges Gebäude mit einem zusätzlichen Dachgeschoss vor. Im Sinne der Ziele der Stadt Kassel zur Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum innerhalb bestehender Quartiere soll durch das Vorhaben eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen werden. Zugleich wird ein Abschluss der gründerzeitlichen Straßenrandbebauung im Übergang zur ehemaligen Unteren Mühle/Stockwiesen 8 (Kulturdenkmal) gebildet.

Da sich das Vorhaben innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Dorfkern Wahlershausen befindet (vgl. Kapitel 3.1) wurde der vorliegende Bauplanungsentwurf im Vorfeld mit dem Denkmalbeirat (Sitzung am 06.03.2018) abgestimmt und von diesem positiv bewertet.



Abb. 09: Ansicht West (Straßenansicht) KM Architekten Entwurf Bauantrag (Quelle: KM Architekten)



Abb. 10: Ansicht Ost (Gartenansicht), Ansicht Nord (Gebäudeabschluss) KM Architekten Entwurf Bauantrag  
(Quelle: KM Architekten)

Mit der Bebauung wird das Ziel der Nachverdichtung im Bestand verfolgt und die Vorgaben des § 1 (5) Satz 3 BauGB zur Innenentwicklung vor der Außenentwicklung umgesetzt. Mit der dichten Bebauung werden, auf einer versiegelten Grundstücksfläche von ca. 156 qm, im bestehenden Siedlungsgefüge drei große Wohnungen in der Größe von 85 qm bis 160 qm und in Summe ca. 330 qm Wohnfläche geschaffen. Damit wird das Ziel des sparsamen und sorgfältigen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB umgesetzt. 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.



Abb. 11: Grundrisse KM Architekten Entwurf Bauantrag (Quelle: KM Architekten)

### Erschließung 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.

Verkehrlich wird das Vorhaben über die Straße Stockwiesen erschlossen. Die Parkierung und der Nachweis der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel notwendigen Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder erfolgt unter Ausnutzung des Gefälles der Straße unter dem Gebäude. 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. 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.

### **Energiekonzept**

Die Energieversorgung soll kombiniert über eine Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage erfolgen. In Summe soll das Vorhaben die Vorgaben des Effizienzhaus 40 NH-Standards 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 Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel (siehe Kapitel 2.7) um.

### **Freiraumkonzept**

Aufgrund der geringen Größe des Grundstücks kann nur eine begrenzte Fläche gärtnerisch angelegt werden. 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. 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 Rahmen des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt.

### **Bewertung der Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 3**

Der Bebauungsplan Nr. 3 verfolgte in den 1980er Jahren ein stadtplanerisches Leitbild, das sich zeittypisch eher an Entdichtung und aufgelockerter Bebauung orientierte. Nur so ist nachzuvollziehen, dass der Bebauungsplan Nr. 3 den gründerzeitlichen Bestand, der in der Regel durch eine höhere und dichtere Bebauung geprägt war, planerisch nicht berücksichtigte, da dieser Bestand schon bei Beschlussfassung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 nicht kompatibel war.



Abb. 12: Stadtplan der Stadt Kassel 1972 überlagert mit der aktuellen Regionalstadtkarte. (Quelle: Geoportal der Stadt Kassel, Zugriff 04.11.2022)

Bei der Genehmigung des Bauantrags wurden durch die Bauaufsicht der Stadt Kassel die folgenden Ausnahmen und Befreiungen (Baugenehmigung mit Abweichungs- / Befreiungsbescheid vom 10.09.2018 AZ: 917-0125) fachlich begründet erteilt:

- „1. Gem. § 63 (1) HBO wird als Abweichung von § 6 HBO zugelassen, das geplante Gebäude an nördlicher Seite mit einem Abstand von 3,0 m, statt der erforderlichen 4,88 m zu errichten.*
- 2. Gem. § 31 (2) BauGB wird von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ vom 14.12.1982 befreit und zugelassen, das Gebäude mit 5 Vollgeschossen statt der festgesetzten 3 Vollgeschosse zu errichten.*
- 3. Gem. § 31 (2) BauGB wird von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ vom 14.12.1982 befreit und zugelassen, das Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,54 statt der festgesetzten 0,4 zu errichten.*
- 4. Gem. § 31 (2) BauGB wird von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ vom 14.12.1982 befreit und zugelassen, das Gebäude mit einer Geschossflächenzahl von 2,18 statt der festgesetzten 0,9 zu errichten.*
- 5. Gem. § 31 (2) BauGB wird von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ vom 14.12.1982 befreit und zugelassen, die geforderte Grünfläche von mind. 50 % (115,07 qm) auf 26 % (59,83 qm) zu reduzieren.*
- 6. Gem. § 31 (2) BauGB wird von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 3 „West A“ vom 14.12.1982 befreit und zugelassen, Gebäude auf einer Grundstücksfläche von 230 qm statt einer Mindestgröße von 400 qm (bei einseitig angebauten Gebäuden) zu errichten.“*

Da diese Ausnahmen und Befreiungen im Nachhinein unter Beachtung des Bebauungsplans Nr. 3 als nicht rechtssicher bewerten wurden, wurde die Baugenehmigung zurückgenommen, da mit den Befreiungen die Grundlagen des Bebauungsplan Nr. 3 berührt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. III/31 schafft die rechtliche Grundlage das Vorhaben nach den Maßgaben des genehmigten Bauantrags vom 10.09.2018 umzusetzen.

Zu Punkt 1.: Die zum 01.01.2007 wirksame Möglichkeit des § 1 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 sichernden 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, Kröniger, 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. Bezogen auf die Abstandsflächen ist zudem festzuhalten, dass die gegenüberliegenden Gebäude Stockwiesen 5 und 7 die Abstandsflächen von 0,4 nicht einhalten, sondern in Summe für beide Grundstücke ca. 6 m Abstand aufweisen. Damit weisen die genannten gegenüberliegenden Gebäude mit 3 m den gleichen Grenzabstand auf wie das geplante Vorhaben.

Zu Punkt 2.: In der Straßenansicht des Bauplanungsentwurfs (Abb. 09) 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 Erdgeschosssebene 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.

Zu Punkt 3. und Punkt 4.: Die Einfügung in den städtebaulichen Kontext bezogen auf die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt in gleicher Weise wie unter Punkt 2. dargestellt. Die umgebenden Gebäude Stockwiesen 2, 4 und Lange Straße 36 weisen zum Teil noch deutlich höhere Dichteziffern bezogen auf die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl auf (Abb. 13).

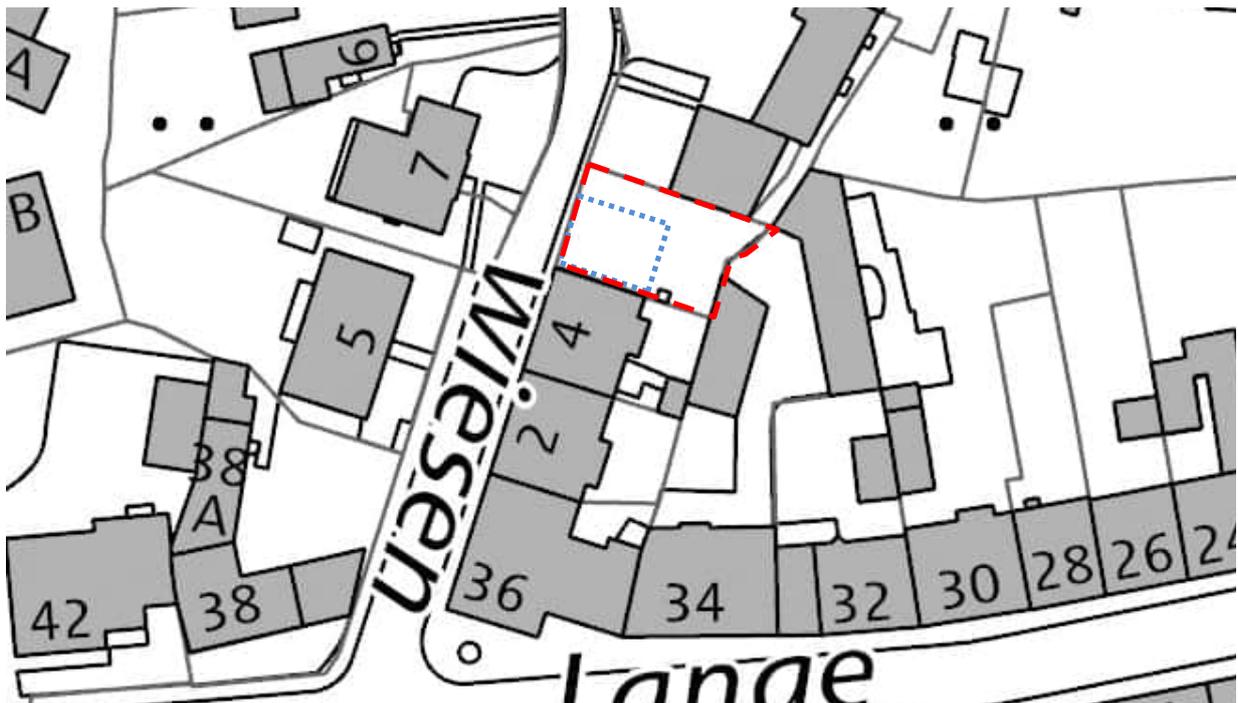


Abb. 13: Stadt Kassel Vermessung und Geoinformation SK5 Ausschnitt. Geltungsbereich in Rot und geplante Bebauung in Blau.

## **5 Begründung der Festsetzungen**

### **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. Da im Vorhaben nur Wohnen zulässig ist, widerspricht diese Festsetzung zudem dem Kanon der Zulässigkeiten der Gebietsarten Wohnen.

Ziel der Planung ist die Nutzbarmachung des unbebauten Grundstückes als Wohnbaugrundstück; somit dient die Fläche des Plangeltungsbereiches ausschließlich dem Wohnen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Vorhabengebiet werden eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl, die maximale Höhe sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Folgenden werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan realisierten Flächen- und Nutzungsgrößen zusammenfassend dargestellt. Das Vorhaben 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 den aktuellen Bauantragsplänen mit einer Höhe von 208,54 m über NHN angegeben.

Die maximale Höhe des neu zu errichtenden Gebäudes wird im Bebauungsplan auf 209 m über NHN begrenzt, die absehbar unterschritten werden wird. Um im Rahmen der finalen Ausbauplanung des Gebäudes einen geringen Spielraum 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.

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.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 2,2 festgesetzt, diese liegen geringfügig über den Werten des Vorhabens (Bauantrag). 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. § 17 BauNVO definiert nur Orientierungswerte zum Maß der baulichen Nutzung. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere unter Würdigung des angrenzenden vorhandenen Gebäudebestandes, kann davon abgewichen werden.

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 zur Kappungsgrenze des § 17 BauNVO von einer Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Realisierung eines 12 m tiefen Gebäudes zu. Zusätzlich sind 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. 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 zu bewerten sind und rechtlich abgesichert werden müssen.

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

Das Vorhaben generiert nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel einen Stellplatzbedarf von drei Stellplätzen, die in einem Untergeschoss untergebracht werden, das sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, so dass hier keine zusätzlichen 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 angelegt 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.

Die sechs notwendigen Abstellplätze für Fahrräder sind im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht. Die Stellplätze und die Abstellplätze für Fahrräder sind im Bauantrag nachzuweisen.

## **5.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer nachhaltigen, den Boden schonenden Umsetzung des Vorhabens wurde festgesetzt, dass mindestens 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. Neben den textlichen Festsetzungen werden weitere Maßnahmen in den Durchführungsvertrag nach § 12 (1) BauGB aufgenommen. Auf der gärtnerisch anzulegenden Fläche sind zur Sicherung einer angemessenen ortstypischen Begrünung der Gartenfläche die folgenden 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 der 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.

## **5.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 HBO und § 91 (1) Nr. 6 HBO)**

Wie in Kapitel 4 ausgeführt, wird als Abweichung von § 6 HBO zugelassen, das geplante Gebäude an nördlicher Seite mit einem Abstand von 3,0 m, statt der erforderlichen 4,88 m zu errichten.

Wie aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, können mit dem beabsichtigten Neubau des Mehrfamilienhauses die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht eingehalten werden. Auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB werden daher an der Nordseite des Gebäudes entsprechend geringere Abstandsflächen festgesetzt.

Die Überschreitung der Abstandsflächen des Vorhabens im Hinblick auf die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen (0,4) beträgt ca. 1,90 m. 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 hierfür angeführten städtebaulichen Gründe wurden in Kapitel 4 dargestellt. Die Unterschreitung der Abstandsfläche ist insofern angemessen, da das Vorhaben den städtebaulichen Abschluss der gründerzeitlichen Bebauung schafft.

## **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 werden ergänzende Regelungen zum Natur- und Umweltschutz Gegenstand des Vertrages.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Kassel werden Regelungen zur Fassadenbegrünung und zum Anbringen von Nisthilfen für kulturfolgende Tierarten getroffen.

Zudem wird das Energiekonzept für das Vorhaben mit einer Wärmepumpe sowie der Umsetzung der Vorgabe zur Energieeffizienz des 40 NH-Standard im Durchführungsvertrag abgesichert.

## 6 Darstellung und Bewertung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind immer deren Umweltauswirkungen zu erfassen und bei der Abwägung aller Belange zu berücksichtigen.

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.

Ausgehend von der Prüfung der Verfahrensart werden im Folgenden auch die hierzu maßgeblichen Faktoren beschrieben und im Sinne einer Einzelfallprüfung anhand eines Fragenkatalogs tabellarisch zusammengestellt. Wie bereits zuvor dargestellt, erfüllt der Bebauungsplan Nr. III/31 als Bebauungsplan der Innenentwicklung die in § 13a BauGB formulierten Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im Folgenden werden analog den Kriterien der Anlage 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt darstellt.

### 6.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Vorhaben soll eine bestehende Baulücke geschlossen werden und das Grundstück mit einem viergeschossigen Gebäude plus Dachgeschoss bebaut werden. Damit soll eine Baulücke innerhalb des Siedlungsgefüges geschlossen werden und ein Abschluss der gründerzeitliche Straßenrandbebauung im Übergang zur ehemaligen Unteren Mühle/Stockwiesen 8 (Kulturdenkmal) ausgebildet werden. Die Fläche ist aktuell 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. 14: Vegetationsbestand 02/202 (Quelle: Arbeitsgruppe Stadt)

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

### **6.1.1 Merkmale des Vorhabens**

#### **Größe des Vorhabens**

Die Größe des Vorhabens umfasst eine Plangebietsgröße von rund 230 qm.

#### **Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

Durch die vorgesehene Planung eines Mehrfamilienhauses werden auf dem Grundstück ca. 156 qm Grundfläche neu versiegelt. Dieser Zuwachs erfolgt durch die Inanspruchnahme von Grünflächen/Brachflächen. Wesentliche Auswirkungen auf Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

#### **Abfallerzeugung**

Durch die Planung wird sich eine kleine Zunahme des Abfallaufkommens, in Höhe des durchschnittlichen Abfallaufkommens von 3 Wohneinheiten, gegenüber dem jetzigen Bestand ergeben.

#### **Umweltverschmutzungen und Belästigungen**

Von dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben gehen keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen aus. Zusätzlicher Lärm entsteht durch das Bauvorhaben ebenfalls nicht. Das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Lärmbelästigung sind auf Grund der geringen Größe zu vernachlässigen.

### **6.1.2 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.

### **6.1.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Auswirkungen des Vorhabens sind nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da mit ca. 156 qm nur eine kleine Fläche neu versiegelt wird. Die Art der Nutzung der Neubaufäche entspricht den angrenzenden Nutzungen.

## **6.2 Vermeidung von Umweltauswirkungen**

Nachteilige Umweltauswirkungen sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans nur eine Fläche von ca. 156 qm im Stadtraum neu versiegelt

wird. Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung wurde entsprechende textl. Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus werden Im Durchführungsvertrag nach §12 BauGB Regelungen zum Schutz und zur Entwicklung der Avifauna und zur Fassadenbegrünung getroffen.

### **6.3 Zusammenfassung und abschließende Bewertung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen im Einwirkungsbereich zu erwarten. Die Umweltauswirkungen entsprechen den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaunutzungen für die umgebenden Bauflächen. Die neue Nutzung des Geltungsbereichs entspricht den umliegenden Nutzungen.

Nachteilige Umwelteinwirkungen sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da nur eine kleine Fläche neu versiegelt wird.

#### **Zusammenfassung:**

Unter Anwendung der Kriterien der Anlage 3 des UVPG sind von dem Vorhaben nur marginale Auswirkungen zu erwarten.

## **8 Anlagen**

- Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2 genehmigter Bauantrag vom 10.09.2018 mit Abweichungen und Befreiungen unter dem AZ 2017-0125

aufgestellt:

Kassel, den ..... 2023

bearbeitet:

Kassel, den ..... 2023

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz  
(Stadt Kassel)

Arbeitsgruppe Stadt  
(Planverfasser)