

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“

Begründung

Kassel **documenta Stadt**

Stand: 07. August 2020

Verfahrensstand: Entwurf

Vorhabenträgerin:

Emine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel-Harleshausen

Bearbeitung:



Karthäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel
(05 61) 76 63 94 0
www.architekturundstaedtebau.de

Michael Linker
Benjamin Böhm

INHALT

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	5
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	5
1.2 Allgemeine Planungsziele	6
1.3 Zielsetzung des Bebauungsplans	6
1.4 Planverfahren und Verfahrensablauf	6
1.4.1 Planverfahren	6
1.4.2 Aufstellungsbeschluss	7
1.4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	7
1.4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	7
1.5 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
1.5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung	7
1.5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	8
1.5.3 Durchführungsvertrag	8
2 Lage und Größe des Geltungsbereichs	9
3 Planungsrechtliche Situation	10
3.1 Räumliche Lage	10
3.2 Übergeordnete Planungen	10
3.2.1 Regionalplan Nordhessen	10
3.2.2 Flächennutzungsplan	11
3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	12
3.2.4 Klimafunktionskarte	12
3.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	13
3.2.6 Schutzausweisungen	13
3.3 Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet	14
3.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne	15
4 Bestandssituation	16
4.1 Standorthistorie	16
4.2 Städtebauliche Ausgangssituation	16
4.3 Verkehrliche Erschließung	16
4.4 Versorgung, soziale Infrastruktur	17
4.5 Natur und Landschaft	17
4.6 Klima/Lufthygiene	17
4.7 Eigentumsverhältnisse	18
5 Städtebauliches Konzept	19
5.1 Zielsetzung	19
5.2 Geplante baulich-räumliche Struktur	19
5.3 Freiraumkonzept / Erschließung	20
6 Inhalte des Bebauungsplans	21
6.1 Wesentlicher Planinhalt	21
6.2 Art der baulichen Nutzung	21
6.3 Maß der baulichen Nutzung	23
6.3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ)	23
6.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen	25
6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	25
6.4.1 Bauweise, Baugrenzen	25
6.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	27

6.5 Stellplätze	27
6.6 Grünfestsetzungen	30
6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	30
6.6.2 Dach-, Fassaden- und Lärmwandbegrünung	31
6.6.3 Vegetationsfläche	32
6.7 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz	34
6.8 Örtliche Bauvorschriften	34
6.8.1 Werbeanlagen	34
6.8.2 Dachgestaltung	35
6.8.3 Stellplätze	35
7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	36
7.1 Umweltschutz, Schutzgüter	36
7.1.1 Schutzgut Boden	36
7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	36
7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft	37
7.1.4 Schutzgut Mensch	37
7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	38
7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
7.1.8 Wechselwirkungen	38
7.2 Eingriffsregelung	38
7.3 Klimaschutz	39
7.3.1 Zielsetzung	39
7.4 Immissionsschutz	40
7.4.1 Aufgabenstellung des schalltechnischen Gutachtens	41
7.4.2 Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen	41
7.4.3 Gewerbegeräusche außerhalb und innerhalb des Plangebiets	42
7.4.4 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung – Lärmschutzmaßnahmen	43
7.5 Entwässerungskonzept	46
7.6 Gesamtabwägung	46
8 Technische Infrastruktur	48
8.1 Verkehrliche Erschließung	48
8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung	48
9 Hinweise	48
10 Kosten	50
11 Bodenordnung	50
12 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung	50
13 Rechtsgrundlagen	50
14 Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	52

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Im Ortskern des Kasseler Stadtteils Harleshausen soll auf einem ca. 2.630 m² großen Grundstück die Erweiterung eines bestehenden Ladengeschäftes (Drogerie-Einzelhandel) und Neubau von Wohnungen und ggf. ergänzenden Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen erfolgen. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem gegenwärtig ein leerstehendes denkmalgeschütztes Wohngebäude, welches ebenfalls Gegenstand der baulichen Neuentwicklung ist. Für dieses Gebäude sind gemischte Nutzungen, u. a. auch Wohnen oder Dienstleistungen/soziale Nutzungen geplant.

Das ehemals durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Grundstück wurde vor einigen Jahren von der heutigen Besitzerin erworben. Das Wohngebäude steht bereits seit Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes leer, gleiches gilt für die auf der Fläche vorhandenen und zwischenzeitlich in Teilen auch bereits rückgebauten landwirtschaftlichen Nebengebäude (ehemalige Stall- und Scheunengebäude). Ziel des Vorhabens ist die Reaktivierung dieses untergenutzten Grundstückes. Ausgangspunkt der Planung ist die beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Drogeriemarktes im Erdgeschoss des früheren Wirtschaftsgebäudes. Hierdurch soll dieses für den Ortskern Harleshausen wichtige Versorgungsangebot gestärkt und die Wirtschaftlichkeit des Marktes verbessert werden, der aufgrund seiner zentralen Lage und seines Warenangebotes für den täglichen Bedarf eine hohe Bedeutung für die Funktion und Belebung des Stadtteilzentrums und das Nahversorgungsangebots im Stadtteil hat. Eine Stärkung des Marktes durch entsprechende Erweiterung dient der langfristigen Standortentwicklung und -sicherung sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Die Erweiterung der Marktfläche und Neuorganisation des Ladengeschosses ist Grundlage für eine bauliche Aufstockung und Erweiterung des bisherigen Gebäudevolumens für vorwiegend Wohnnutzungen in den über dem Drogeriemarkt vorgesehenen Geschossen. Das gesamte Grundstück ist bereits über die Wolfhager Straße im Süden sowie im Norden über den Hirtenweg verkehrlich und leitungstechnisch gut erschlossen. Durch eine künftig bessere Ausnutzung und Wiederbelebung dieser erschlossenen und bereits bebauten Flächen soll sparsam und schonend mit Grund und Boden i.S.d. Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB umgegangen werden und eine Verlagerung von Wohn- und Einkaufsnutzungen auf bisher unbebaute Flächen vermieden werden. Eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsflächen dient somit der Innenentwicklung und Stärkung des Ortskerns insgesamt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Der im Bestand bereits vorhandene Drogeriemarkt soll nach Osten erweitert werden, zusätzlich sind in den Obergeschossen Wohnungen vorgesehen. Für das Kulturdenkmal an der Wolfhager Straße ist eine Wohnnutzung oder Dienstleistungs- und/oder soziale Nutzung (Kinderbetreuung) nach einer Sanierung des Gebäudes beabsichtigt.

Mit der geplanten Entwicklung soll dem in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Das Vorhaben kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (s. Kapitel 1.4.1). Dies ist aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens und insbesondere wegen der geringen Größe des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichergestellt. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Es ist daher geplant, den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

1.2 Allgemeine Planungsziele

Durch die Erweiterung des Drogerie-Marktes wird die Infrastruktur im Stadtteil Harleshausen und insbesondere die Versorgung des Bedarfs an Drogerieangeboten verbessert. Der bereits bestehende Drogeriemarkt erfüllt ein wichtiges Angebot im Ortskern Harleshausen und ist ein Frequenzbringer für die umliegenden Nutzungen. Ein wirtschaftlicher Betrieb soll durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nachhaltig gesichert werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Kasseler Stadtgebiet weiterhin sehr hoch, der Stadtteil Harleshausen ist als Wohnstandort stark nachgefragt, da er über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung verfügt und eine hohe Wohnqualität durch seine Lage am Stadtrand mit guten Naherholungsmöglichkeiten verfügt sowie verkehrlich gut angebunden ist. Durch die Neuschaffung von modernem Wohnraum wird dem Bedarf an Wohnangeboten in zentraler Lage im Stadtteil Harleshausen nachgekommen und die Attraktivität als Wohnstandort insgesamt gefördert und aufgewertet.

Das leerstehende Kulturdenkmal auf dem Vorhabengrundstück kann in diese Entwicklung einbezogen und reaktiviert werden.

1.3 Zielsetzung des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin plant den Umbau des ehemals rein landwirtschaftlich genutzten Anwesens. Es soll ein Wohngebäude durch Erweiterung und Umbau vorhandener Bausubstanz errichtet werden, das im Erdgeschoss Flächen für einen dort bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren erhält, der hierdurch von ca. 350 m² auf ca. 615 m² Verkaufsfläche erweitert wird. In den neu zu errichtenden Obergeschossen ist vorwiegend Wohnen geplant. Das gegenwärtig leerstehende denkmalgeschützte Fachwerk-Wohnhaus soll saniert und für Wohnen, Dienstleistung/Büro und/oder soziale Zwecke (Kinderbetreuung) genutzt werden.

Es werden folgende bauleitplanerische Ziele verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
- Festsetzung und Erhalt einer gemischten Nutzung sowie Regelungen zur baulich-räumlichen Ausformung.
- Erhalt und Wiedernutzbarmachung der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz (Wolfhager Str. 392).
- Sicherung der städtebaulichen Einbindung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens.

1.4 Planverfahren und Verfahrensablauf

1.4.1 Planverfahren

Da das geplante Vorhaben nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan realisierbar ist, bedarf es zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges soll dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Das geplante Vorhaben kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden,

- da die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt sowie
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

§ 13a Abs. 2 BauGB entsprechend entfallen frühzeitige Beteiligungen, Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.4.2 Aufstellungsbeschluss

wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

wird im weiteren Verfahren ergänzt

1.5 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 BauGB aus den nachfolgend dargestellten Bestandteilen 1.5.1, 1.5.2 und 1.5.3.

1.5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung ist vorwiegend auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 mit den gemäß § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erstellt. Es soll jedoch auch von der Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden, dass beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO besteht. Hierdurch sollen insbesondere in Bezug auf die geplanten Nutzungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Erfordernisse des Vorhabens und der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit kleinteiligen und differenzierten Nutzungen besser berücksichtigt und somit ein auf das konkrete Vorhaben zugeschnittener städtebaulicher Rahmen geschaffen werden, der trotzdem noch einen Spielraum für künftige Entwicklungen einräumt, insbesondere für das denkmalgeschützte Gebäude im Vorhabengebiet.

Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.

1.5.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus einem Lageplan mit Darstellung der Erschließung und grundsätzlichen Grundstücksflächennutzung (auf der Grundlage des Freiflächenplans des Vorhabens). Die Ansichten des geplanten Vorhabens sind als Anlage dieser Begründung sowie dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

1.5.3 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Kassel werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der oben genannten Planwerke die Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit der Stadt Kassel verpflichtet hat.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet (Flurstück 115/3 und 220/28) mit einer Größe von ca. 2.630 m² liegt in der Gemarkung Harleshausen, Flur 7. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Hirtenweg (Flurstück 206/17) sowie Wohnbebauung (Flurstück 414/114) und Freifläche (Flurstück 415/114),
- im Süden durch die Wolfhager Straße (B 251) (Flurstück 220/55),
- im Westen durch Wohnbebauung (Flurstücke 118/2, 117/3),
- im Osten durch Wohnbebauung (Flurstück 113, 110/2).

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans.

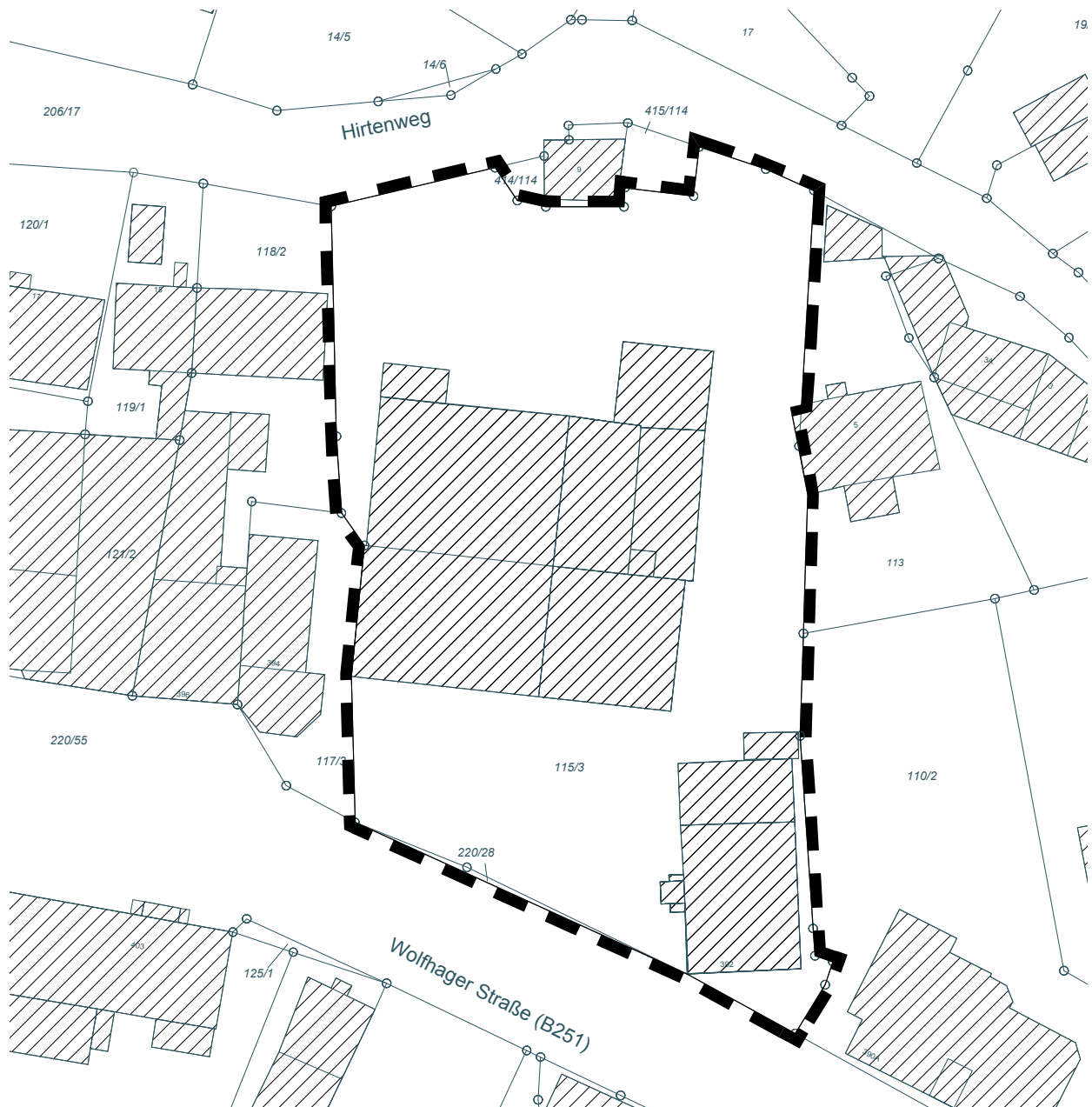


Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs (Kartengrundlage: Ing.-Büro Buck, Vermessung)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt in Kassels zweitgrößtem, nordwestlich gelegenen Stadtteil Harleshausen, der im Nordosten an den Stadtteil Jungfernkopf, im Osten an Rothenditmold, im Süden und Südosten an Kirchditmold sowie im Süden und Südwesten an den Hohen Habichtswald-Bad Wilhelmshöhe angrenzt.

Das Vorhabengebiet wird im Süden durch die Wolfhager Straße (B 251) sowie im Norden durch den Hirtenweg begrenzt und befindet sich im Harleshäuser Ortskern. Das städtebauliche Umfeld ist durch sowohl offene als auch geschlossene Bebauung geprägt. Entsprechend der zentralen Lage im Ortskern finden sich in diesem Ortskernbereich / Stadtteilzentrum neben dem Wohnen als wesentliche Nutzung auch Büros/ Dienstleistungen, Gastronomie und insbesondere in den Erdgeschossen Einzelhandelsflächen. Der eher dörflich geprägte Ortskern Harleshausens zeichnet sich durch eine kleinteilige Ladenstruktur mit vielfältigem Angebot entlang der Wolfhager Straße aus, die auf den Bereich zwischen Helmarshäuser Straße und Wilhelmshöher Weg konzentriert ist. Das Vorhabengrundstück befindet sich somit im wirtschaftlichen Zentrum Harleshausens, welches die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs für den Stadtteil selbst, aber auch für die angrenzenden Stadtteile hat.

Der Ortskern und der Stadtteil insgesamt sind u. a. aufgrund der vorhanden vielfältigen Versorgungsstruktur, der Lage am Habichtswald und der dörflichen Freiraumstruktur ein sehr nachgefragter Wohnstandort in Kassel.

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Es ist von Flächen gleicher Siedlungsstrukturdarstellung umgeben. Die im Geltungsbereich südlich verlaufende

Wolfhager Straße (B 251) ist als Bundesfernstraße dargestellt, die im Osten nördlich verlaufende Obervellmarer Straße und südlich verlaufende Harleshäuser Straße sind als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ dargestellt.

Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

3.2.2 Flächennutzungsplan

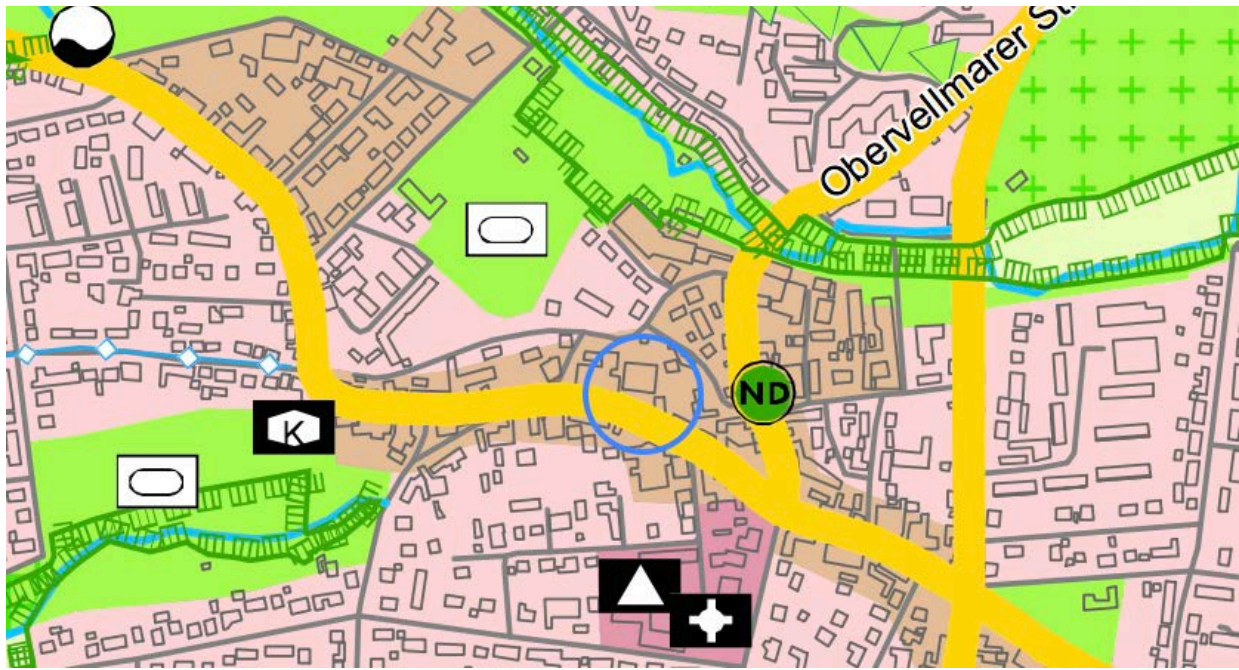


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 – mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2015¹ sowie der Flächennutzungsplan des ZRK (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016² konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel.

Wesentliche Ziele des Siedlungsrahmenkonzepts und des Flächennutzungsplans sind es, innerhalb des Verbandsgebietes eine Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung und eine ausgewogene Alters- und Sozialstruktur zu erreichen. Hierzu gehören auch die Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen und die Bereitstellung notwendiger Gewerbeflächen einschließlich der Infrastruktur, so dass Stabilisierung oder Zuzug durch Arbeitsplatzsicherung und -schaffung erreicht wird. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Umnutzung von gewerblichen oder militärischen Brachflächen, durch Baulückenschluss usw.). Dabei sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sowohl Aspekte der Integration in die umgebende Landschaft, die Durchgrünung, eine sparsamen Erschließung der Flächen als auch die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. Ziel ist die Realisierung einer Mischung aus Eigenheimen sowie Miet- und Eigentumswohnungen in Neubaugebieten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete. Durch die Ausnutzung von Baulücken, Grundstücksteilung, Mobilisierung von (privaten) Freiflächen und An- und Ausbauten kann schnell, kostengünstig und ressourcenschonend Neubaupotenzial erschlossen werden. Des Weiteren soll durch Verdichtung bestehender Baugebiete und Schaffung ÖPNV-na-

¹ Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 wurde am 15.03.2006 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen

² Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016

her Siedlungsstrukturen (bevorzugte Ausweisung von Neubauflächen entlang der ÖPNV-Achsen) eine Verlagerung der Verkehrsmittelwahl (Modal Split) zu Gunsten des Umweltverbundes beigetragen. Die Zielsetzungen des FNP orientieren sich am Leitziel einer kompakten, durchmischten und vernetzten Struktur, die am ehesten dem Ziel des sparsamen Umgangs mit dem Boden und anderen Naturgütern entspricht. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur geringgehalten; kurze Wege für Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von diesem ausgehenden Belastungen.

Im Erläuterungsbericht des FNP wird zudem der hohe Wert lokaler, netzartiger Grünzüge sowie der quartiersbezogenen Freiräume als besondere Landschaftselemente dargelegt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Süden befindet sich die als Straßenverkehrsfläche dargestellte Wolfhager Straße und im Norden der Hirtenweg, der im FNP nachrichtlich als Straße dargestellt ist. Mit der Festsetzung eines Vorhabengebietes „Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“ im Sinne einer gemischte Nutzung entspricht der Bebauungsplan somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB.

3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan³ Nordhessen 2000 enthält keine unmittelbaren Aussagen zum Plangebiet, das aufgrund seiner Lage in der Stadt Kassel dem Naturraum Westhessische Senke zuzurechnen ist. Für diesen Landschaftsraum trifft der Landschaftsrahmenplan die für das Plangebiet bedeutsame naturraumbezogene Zielaussage einer Steuerung der Siedlungsentwicklung im Kasseler Becken durch eine naturverträgliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünzonen sowie Verhinderung einer weiteren Zersiedlung.

Das geplante Vorhaben erfüllt die vorgenannten Zielsetzungen.

Der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel⁴, der in den FNP integriert ist, beinhaltet keine Darstellungen, welche die beabsichtigten baulichen Entwicklungen für das Bebauungsplangebiet oder die Erweiterungsfläche wesentlich beeinträchtigen würden.

3.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel⁵ im Bestand (2009) in einem Überwärmungsgebiet der Kategorie 1 (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen), das thermisch und lufthygienisch hohe Defizite aufweist, mit potentiell steigendem Hitzestress. Nachverdichtungen sollten daher auf Hitzestress beurteilt, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Prognose 2020 (Szenario Durchführung des FNP) und 2030 (Szenario Klimaverschiebungen durch Zunahme Wärmeinsel Stadt) jeweils unverändert dargestellt.

³ Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 27, über: <https://rp-kassel.hessen.de/umwelt/naturschutz/landschaftsrahmenplan-nordhessen>, abgerufen am 21.06.2020

⁴ Landschaftsplan des ZRK, Stand: 30. März 2007

⁵ Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Stand: Januar 2010

3.2.5 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes⁶ 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 CO²-Ausstoß bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“ (Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, S. 189). Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen in städtebaulichen Verträgen und in Verträgen für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Dieses Handlungsfeld des integrierten Klimaschutzkonzeptes (Handlungsfeld H7) zielt auf eine Steuerung der Siedlungsentwicklung und des Wohnbaugeschehens im Sinne nachhaltiger energetischer Stadtentwicklung. Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Kassel ist die energetische Sanierung des Wohngebäudebestands (Handlungsfeld H 5 der Maßnahme „Gebäude und Wohnen“), welches auf eine Senkung der Wärmeverluste im Gebäudebestand durch „Dämmen und Dichten im Mittel um ein Viertel auf ein aktuelles energetisches Niveau nach EnEV“ zielt.

Diesen Zielsetzungen entsprechen auch die Zielsetzungen der übergeordneten Energieeffizienzstrategie der Bundesregierung, wonach durch Stärkung von Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion und in ihrer Funktion als Ankerpunkt der Daseinsvorsorge die Ziele einer sozial, wirtschaftlich und ökologisch ausgewogenen Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungspolitik erreicht werden sollen, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes (vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi), Energieeffizienzstrategie Gebäude – Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, Berlin 2015).

Das geplante Vorhaben erfüllt die vorgenannten Zielsetzungen.

3.2.6 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befindet sich ein in die Denkmalliste als Kulturdenkmal eingetragenes, markantes, unmittelbar an den Straßenraum angrenzendes Fachwerkwohnhaus aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts als Rest einer größeren Hofanlage mit einem Satteldach, das zur Straße hin mit einem Schopfwalm an der Giebelseite ausgebildet ist. Es handelt sich um das ehemalige, seit vielen Jahren leerstehende Wohnhaus des früheren landwirtschaftlichen Betriebs. Gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 sind Kulturdenkmäler im Sinne dieses Gesetzes „bewegliche und unbewegliche Sachen, Sachgesamtheiten und Sachteile einschließlich Grünanlagen, an deren Erhalt aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.“

Nördlich des Vorhabengrundstückes grenzt am Hirtenweg ein kleines Grundstück an (Hirtenweg 9). Das hier vorhandene komplett bekleidete Fachwerkwohnhaus ist ein ehemaliges Handwerker- oder Nebenerwerbsbauernhaus, das ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Es stellt ein exemplarisches Kulturdenkmal aus sozialgeschichtlichen Gründen dar und liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

⁶ Stadt Kassel Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen, Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand: März 2012

3.3 Vorhandener Bebauungsplan im Plangebiet

Gegenwärtig gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan IV/7D „Ortskern Harleshausen“ im Bereich zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße, der seit 10.02.1975 rechtskräftig ist und für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal drei Vollgeschossen und geschlossener Bauweise vorsieht. Der Bebauungsplan sieht zudem Begrenzungen der Bautiefen für vordere und rückwärtige Gebäude vor, die 12 bis 17 m von der vorderen Baugrenze, in Ausnahmefällen bis zu 25 m betragen können.

Diese Planungsziele werden für den Bereich des geplanten Vorhabens nur in Teilen weiterverfolgt, sodass mit dem vorliegenden Bebauungsplan neues Planungsrecht zu schaffen ist. Geplant ist eine an der gegenwärtigen Bestandsnutzung und -bebauung sowie der Umgebung des Vorhabens orientierte Nutzung als Drogeriemarkt im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Geplant sind drei Vollgeschosse im Bereich des zurückgesetzten Baukörpers (ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude/Scheune). Das ehemalige landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Wohnhaus soll saniert und einer neuen Nutzung mit einer Mischung aus Dienstleistungen, Büronutzung und ggf. auch Wohnen zugeführt werden, ein abschließendes Nutzungskonzept liegt jedoch noch nicht vor bzw. ist im weiteren Verlauf der Planung noch zu erstellen. Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll diese für den Ortskern Harleshausen städtebaulich sinnvolle und vertragliche Planung ermöglicht werden.

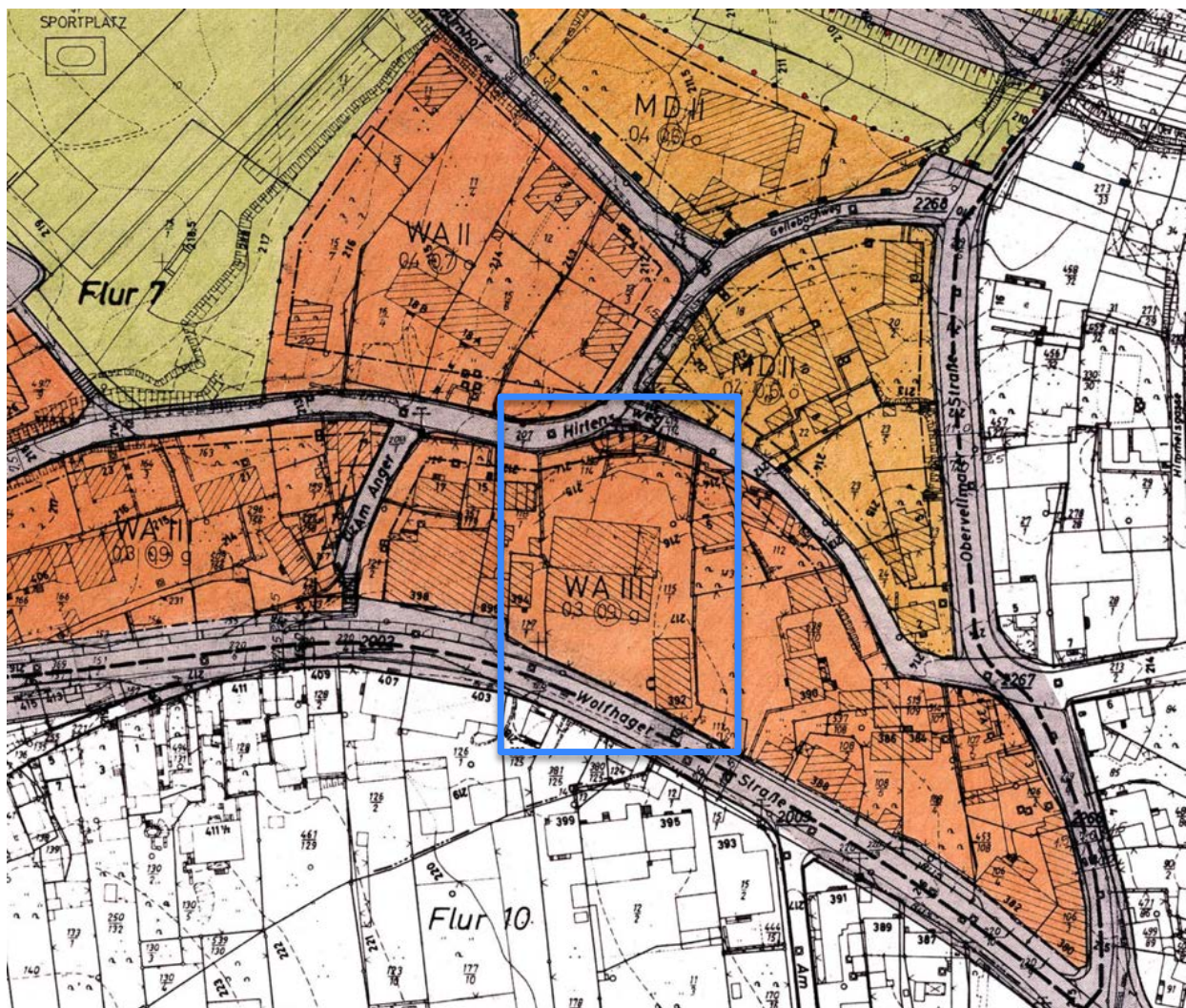


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IV/7D „Ortskern Harleshausen“ aus dem Jahr 1975 mit Markierung des zu beplanenden Gebiets

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. IV 7D für das Gebiet zwischen Obervellmarer Straße, Wolfhager Straße, Adlerweg, Franzstraße, Daspelstraße und Firnskuppenstraße (rechtskräftig seit 26.04.1975) außer Kraft.

3.4 Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne

Südlich der Wolfhager Straße grenzt der seit ebenfalls 10.02.1975 rechtskräftige Bebauungsplan IV/7C „Ortskern Harleshausen“ an das Plangebiet an. Er setzt für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße, Am Schulhof, Am Kubergraben, Falkenweg und Adlerweg im Wesentlichen allgemeine und reine Wohngebiete sowie Grün- und Gemeinbedarfsflächen fest. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Konflikte mit der Nachbarschaft bzw. dem umgebenden Planungsrecht ausgelöst. Potentielle Konflikte (bspw. Lärm) werden auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes gelöst.

4 Bestandssituation

4.1 Standorthistorie

Am Standort Wolfhager Straße 392 befindet sich ein als Kulturdenkmal deklariertes, markantes, unmittelbar an den Straßenraum anschließendes Fachwerkwohnhaus aus der 2. Hälfte des 18. Jahrhunderts als Rest einer größeren Hofanlage mit Satteldach, welches zur Straße hin mit einem Schopfwalm versehen ist. Ungewöhnlich ist die um 1900 entstandene Eingangssituation an der Traufseite. Als Vorbau befindet sich dort eine offene Fachwerklaube mit Walmdach und figürlichen Abschlussziegeln. Rückwärtig befindet sich ein eingeschossiger Anbau, ehemals als Stall genutzt.

Das westlich des Wohnhauses vorhandene vom Straßenraum zurückgesetzte Gebäude schließt an einen ehemaligen Scheunenteil an und ist im Erdgeschoss durch die Ladenfläche eines Drogeriemarktes genutzt (der über und neben dem Ladengeschoss liegende Gebäudeteil ist zwischenzeitlich abgebrochen worden und soll durch Aufstockung und Erweiterung neu sowie in anderer Kubatur hergestellt werden).

Das gesamte Vorhabengrundstück war vormals als landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus genutzt.

4.2 Städtebauliche Ausgangssituation

An das Plangebiet grenzen an der Wolfhager Straße drei- bis viergeschossige Gebäude in offener Bauweise an, die überwiegend gemischt genutzt werden, durch teilweise Büros und Einzelhandel in den Erdgeschossen sowie durch Wohnen in Erd- und Obergeschossen. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets am Hirtenweg finden sich größtenteils freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt nördlich und südlich an öffentliche Verkehrsflächen und ist somit verkehrlich voll erschlossen. Die verkehrliche Anbindung für den vorhandenen Drogeriemarkt und dessen Kundenstellplätze erfolgt über die bestehende Zufahrt an der Wolfhager Straße (B 251). Die zweite bereits vorhandene Zufahrt im Norden am Hirtenweg soll ebenfalls künftig beibehalten werden und dient der Erschließung der dort geplanten Pkw-Stellplätze der Wohnungen. Eine Durchquerung des Areals mit dem PKW ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit einem ca. 3,70 m betragenden Höhenversprung im nördlichen Grundstücksbereich zum Hirtenweg hin nicht möglich. Der Versprung wird auf dem Grundstück über eine Stützwand mit Treppenanlage sowie im Zufahrtsbereich am Hirtenweg durch entsprechende Geländemodulation / Rampe überwunden, so dass eine fußläufige Durchquerung des Grundstückes für die Bewohner und Nutzer möglich ist.

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Es gibt mehrere Bushaltestellen („Harleshausen Mitte“, „Karlshafener Straße“, „Kronenstraße“ und „Am Kubergraben“) in fußläufiger Distanz (ca. 400 m), an denen Busse der Linien 10, 11 und 14 in kurzfristigen Abständen verkehren. Zudem besteht die Möglichkeit mit der Buslinie 110 stündlich ins Kasseler Umland zu gelangen. In 1,2 km Entfernung befindet sich außerdem der Bahnhof Harleshausen, der von Regiotramlinien RT1 und RT4 bedient wird.

Mit diesen Angeboten des ÖPNV bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels, in benachbarte Kommunen sowie in die Region. Auch die Anbindung zum Fernbahnhof Wilhelmshöhe ist durch das vorhandene Buslinienangebot gegeben.

4.4 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets im Ortskern Harleshausens bietet ein gutes Infrastrukturangebot im Umkreis des Gebiets. Die Stadtteilangebote zur Kinderbetreuung und Schulbildung sind vorhanden und vom Plangebiet aus gut erreichbar. So befinden sich in Nähe des Plangebiets die Grundschule Harleshausen sowie die Ernst-Leinius-Schule.

Ärztliche Versorgung sowie die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind fußläufig oder per Fahrrad sowie mit dem ÖPNV im Stadtteil selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar. Wöchentlich freitags findet auf dem nahegelegenen „Harleshäuser Ossenplatz“ ein Wochenmarkt statt, bei dem Lebensmittel verschiedenster Art angeboten werden.

Insgesamt bietet Kassel alle Arten von Bildungs- und sozialer Infrastruktur bis hin zur Universität sowie ein vielfältiges Angebot an kulturellen Einrichtungen sowie Gesundheits- und sonstige Versorgungsinfrastruktur.

4.5 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlichen Lage, ist durch die bereits bestehende in großen Teilen historische und denkmalwerte Bebauung städtebaulich geprägt und weist im Kontext mit den umgebenden Nutzungen den Charakter eines Mischgebiets auf. Auf dem Grundstück sind die nördlich und südlich an den Gebäudebestand des vorhandenen Drogeriemarktes angrenzenden Flächen nahezu vollflächig versiegelt (Stellplatzbereiche und Anlieferhof des vorhandenen Drogeriemarktes), während der östliche Grundstücksbereich mit Grün- und Wegeflächen offener gestaltet ist (Freifläche des Kulturdenkmals, begrünte Randflächen zu den Nachbargrundstücken) und einen geringen Grünbestand (Obstgehölze) aufweist. Jeweils zwei Bäume befinden sich in der näheren Umgebung zu den denkmalgeschützten Gebäuden (Wolfhager Str. 392 und Hirtenweg 9).

4.6 Klima/Lufthygiene

Hinsichtlich der klimatischen Situation im Plangebiet selbst liegen keine detaillierteren Angaben vor als die in der Klimafunktionskarte 2009 sowie der Prognosen für 2020 und 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel enthaltenen. Das Gebiet ist dem in der Klimafunktionskarte als Teilbereich „West“ definierten Bereich zuzuordnen, für den eine vom Habichtswald hangabwärts gerichtete Zirkulation aufrecht zu erhalten und zu sichern ist. Das Plangebiet ist als Überwärmungsgebiet der Kategorie 5 zugeordnet (dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen). Planungshinweise und Empfehlungen für diese Kategorie sind: Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden; im Freiraum Schatten fördern; Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten (Gebäudeausrichtung längs zu den Luftleitbahnen); bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich (vgl. Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen, Kassel Januar 2010).

Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet und in den umliegenden Siedlungsbereichen durch in Teilbereichen vorhandene starke Oberflächenversiegelung (Verkehrsflächen, sonstige versiegelte und überbaute Bereiche) Erwärmungen und geringer Luftaustausch auftreten können, die aufgrund der im Plangebiet und seinem Umfeld vorhandenen Durchgrünung und Luftschneisen sowie die geplante Begrünung von Dachflächen, Fassadenbereichen und Freiflächen jedoch abgemildert werden können.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück (Flurstücksnummer 115/3 und 220/28, Flur 7, Gemarkung Harleshausen) der geplanten Erweiterung des Drogeriemarktes mit Neubau einer Wohnbebauung befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Zielsetzung

Das gegenwärtig aus dem Drogeriemarkt im Erdgeschoss sowie nicht genutztem Dachraumvolumen bestehende Geschäftsgebäude soll nach Osten hin erweitert und insgesamt neu strukturiert werden: Der vorhandene Drogeriemarkt im Erdgeschoss bleibt erhalten, das darüber liegende nicht genutzte Ober- und Dachgeschoss sowie der östlich an den vorhandenen Ladenbereich angrenzende Gebäudeteil (ehemalige landwirtschaftlich genutzte Scheune) werden abgerissen bzw. sind bereits weitestgehend zurückgebaut, die vorhandene Verkaufsfläche wird nach Osten hin erweitert. Das hierdurch entstehende erweiterte Erdgeschoss wird mit zwei neuen Obergeschossen und einem Dachgeschoss versehen. Der geplante Baukörper unterteilt sich somit in ein ca. 25 x 28 m großes Erdgeschoss und L-förmig darauf angeordnete ca. 12,5 m tiefe darüber liegende Geschoss für Wohnen, wobei wohnergänzende/wohnverwandte Nutzungen perspektivisch nicht ausgeschlossen sind (z. B. Gemeinschaftsbereiche, einzelne Büronutzungen, betreute Wohnangebote, Servicewohnen). Die Wohngeschosse erhalten ein Satteldach, während für den nicht-überbaubaren Teil des Erdgeschosses ein begrüntes Flachdach vorgesehen ist.

Das Planungskonzept sieht eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive für das zwischen Wolfhager Straße und Hirtenweg sich erstreckende Grundstück vor mit gemeinsamen Erschließungsbereichen und Einbeziehung des historischen Gebäudebestands des ehemaligen Wohnhauses (Kulturdenkmal). Mit dem städtebaulichen Konzept können die in Kapitel 1.1 genannten Planungsziele umgesetzt werden.

Die künftige, der Bestandsnutzung entsprechende, EG-Nutzung Drogeriemarkt sowie die geplanten Nachverdichtungs-, Sanierungs- und Umnutzungsmaßnahmen entsprechen dem im BauGB verankerten Primat des flächenschonenden Bauens i.S.d. Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 sowie der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, indem bestehende infrastrukturelle Einrichtungen, wie leitungsgebundene Anlagen und Erschließungsflächen, genutzt und für das geplante Vorhaben optimal angepasst werden können. Auch die Vermeidung der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen durch Nutzung und Weiterentwicklung vorhandener Baustrukturen entsprechen den vorgenannten Zielen gemäß BauGB.

Aufgrund des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB und der oben beschriebenen Planungsabsichten, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (s. Kapitel 1.4.1). Mögliche baubedingte Auswirkungen, wie ggf. das Abschieben von Oberboden im Bereich der geplanten Frei- und Erschließungsanlagen sowie Bodenaushub zur Gründung des Neubaus, werden als gering eingestuft, da keine wertvollen Biotoptypen betroffen sind und der Standort bereits insbesondere im Bereich der geplanten Bauflächen anthropogen geprägt ist.

5.2 Geplante baulich-räumliche Struktur

Der Drogeriemarkt wird – wie auch im Bestand – zur Wolfhager Straße nach Süden hin adressiert (Zugang, Vorbereich). An dieser Gebäudeseite ist zudem der Eingang der über dem Markt vorgesehenen Nutzung (vorwiegend Wohnen) mit einem Erschließungskern platziert. Über ein zentrales Treppenhaus, an das ein Laubengang nach Norden und Westen hin anschließt, sind in jeder der drei aufgestockten Etagen vier Wohneinheiten erschlossen. Aus Schallschutzgründen (s. Kapitel 7.4) orientieren sich schutzwürdige Wohn- und Schlafräume überwiegend nach Westen, Norden und Osten, während Nebennutzungen wie Treppenhaus, WC, Bäder und Küchen nach Süden zur Straße oder nach Westen zum Laubengang hin ausgerichtet sind.

5.3 Freiraumkonzept / Erschließung

Die Grundstücksfreiflächen gliedern sich in differenziert gestaltete Bereiche, die dem jeweiligen Bedarf entsprechend gestaltet werden: Eine Vorfläche des Drogeriemarktes mit Zugangs- und Stellplatzbereich, Vorgarten des Fachwerkgebäudes, der gärtnerisch gestaltet und mit Hecken eingegrünt wird, seitliche Wegefläche mit Stellplätzen und Randeingrünung sowie die nördliche Hoffläche, ebenfalls mit Stellplätzen für die Wohnnutzung. Die sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Stellplatzbedarfe sollen oberirdisch hergestellt werden (insgesamt 25 Stellplätze | s. Kapitel 6.5). Eine Gliederung dieser Fahr- und Stellplatzflächen erfolgt durch unterschiedliche Materialien (Pflaster mit unterschiedlichen Formaten und Verlegarten, in Stellplatzbereichen mit hohem Fugenanteil/Rasenfugen) sowie Pflanzflächen für Hecken- und Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung. Alle sonstigen Freiflächen werden gärtnerisch als Grünflächen angelegt.

Die Erschließungssituation ist in Kapitel 4.3 dargelegt und wird grundsätzlich beibehalten, wobei künftig mehr Flächen für ebenerdige Stellplätze als im Bestand vorgesehen sind.



Abbildung 7: Lageplan des geplanten Vorhabens (Quelle: foundation 5+ Landschaftsarchitekten und Planer, Kassel)

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Wesentlicher Planinhalt

Die Vorhabenträgerin plant die Neuentwicklung des ehemals rein landwirtschaftlich genutzten Anwesens. Es soll ein Gebäude durch Erweiterung und Umbau vorhandener Bausubstanz errichtet werden, das im Erdgeschoss Flächen für den dort bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren erhält, der hierdurch auf ca. 615 m² Verkaufsfläche erweitert wird. In den neu zu errichtenden Obergeschossen sind Wohnungen/wohnergänzende Nutzungen geplant. Das gegenwärtig leerstehende denkmalgeschützte Fachwerk-Wohnhaus soll saniert und für Wohnen, Dienstleistung/Büro und/oder soziale Zwecke (Kinderbetreuung) genutzt werden.

Im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die funktionale und architektonische Strukturierung und Gestaltung sowie die städtebauliche und freiraumplanerische Einbindung der geplanten Erweiterung des Drogeriemarktes einschließlich der neu zu errichtenden Wohnbebauung sowie dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes planungsrechtlich gesichert werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans für die Ausweisung von Wohnbauflächen verfolgt, bei denen sowohl Aspekte der Integration in die umgebende Landschaft, die Durchgrünung, der sparsamen Erschließung der Flächen als auch die Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen sind.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden somit folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung und Festsetzung einer Fläche als Vorhabengebiet „Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“,
- Festsetzung von überbaubaren Flächen und maximal zulässigen Höhen für die Erweiterung eines Drogeriemarktes mit darüberliegenden Geschossen,
- Erhalt und Wiedernutzbarmachung der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz (Wolfhager Str. 392),
- Sicherung der städtebaulichen Einbindung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens.

Die einzelnen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Ziele und Inhalte des geplanten Vorhabens sind in Kapitel 1 dieser Begründung erläutert.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Vorhabengebiet „Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“: Im Plangebiet soll der bestehende Drogeriemarkt auf der Fläche des angrenzenden leerstehenden ehemaligen Wirtschaftsgebäudes erweitert werden und durch Aufstockung weiterer Gebäudegeschosse vorwiegend Wohnraum, ggf. auch Büronutzungen entstehen. Die historische, denkmalgeschützte Bausubstanz (Wolfhager Straße 392) soll erhalten und zugunsten einer sozialen Nutzung, Praxis oder auch für Wohnen wieder nutzbar gemacht werden. Aufgrund dieser angestrebten und für den Stadtteilbereich typischen kleinteiligen Mischung mit Ladengeschäften oder Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss sowie darüberliegenden Wohnungen und weiteren Nutzungen wie Räume für Freiberufler, Praxen, Kanzleien o. ä. wird ein Vorhabengebiet festgesetzt, dessen Zweckbestimmung eine Nutzungsmischung vorsieht („Wohnen mit Einzelhandel und Dienstleistungen“). Die Überleitungsfestsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ermöglicht die Regelung der zulässigen Art der Nutzung auf Ebene des Durchführungsvertrages.

Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß

§ 12 BauGB keine Bindung an den Festsetzungskatalog gemäß § 9 BauGB und auch nicht an die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung besteht. Es erfolgt somit eine vertragliche Regelung zur Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die vorgenannten Regelwerke, jedoch mit planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich eingeführten Begrifflichkeiten, um der gebotenen Eindeutigkeit der getroffenen Regelung Rechnung zu tragen. Hierdurch ist eine bessere Feinsteuerung möglich, als dies z. B. die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erlauben.

Die zulässigen Nutzungen werden abschließend im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB geregelt. Vorgesehen ist eine eher kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht großflächigem, nur im Erdgeschoss des mit „A“ bezeichneten Baufeldes zulässigen Einzelhandel (Drogeriemarkt) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 650 m² sowie Büro- und Dienstleistungs- oder ähnlichen Zwecken dienende Einrichtungen (z. B. auch Kinderbetreuung/Kita). Das Vorhabengebiet hat damit eine Nutzungszusammensetzung in Anlehnung an ein Mischgebiet; abweichend von einem klassischen Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist hier jedoch nicht das i.S.d. Rechtsprechung annähernd notwendige Verhältnis von 50 % Wohnnutzungen zu 50 % gewerblichen Nutzungen vorzuhalten. Zudem wird die Einzelhandelsnutzung gemäß des konkreten Vorhabens auf den Bereich des bereits bestehenden und integrierten Drogeriemarktes beschränkt; eine Erweiterung des Bestandsmarktes wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht, jedoch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Durch diese Regelung der Art der zulässigen Nutzungen im Durchführungsvertrag wird das Ziel der Sicherung einer dem Umfeld des Vorhabens entsprechenden Nutzungsmischung entsprochen und die Attraktivität des Standortes geschützt. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf das etwas von der Wolfhager Straße abgerückte Baufeld A erfolgt zwecks Zonierung des Gebiets und Steuerung der wesentlichen Kundenverkehre sowie der Anlieferung von Süden, um nach Westen, Norden und Osten – auch unterstützt durch aktive Lärmschutzmaßnahmen – ruhigere Bereiche für Wohnen und weitere Nutzungen ausbilden zu können sowie die Umgebung vor Lärm zu schützen. Die Steuerung der Lage und Art des Einzelhandels und planungsrechtliche Zulässigkeit entspricht zudem den Zielen des „KEP-Zentren“⁷, nach dem eine funktionierende Nahversorgung sicherzustellen ist, d. h. dass Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (u.a. Drogeriewaren) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Post, Bank, Reinigung) möglichst wohnortnah vorzuhalten sind, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner gegeben ist.

Anlagen, die im Mischgebiet zulässig wären, wie z. B., Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Vergnügungstätten sowie die dadurch folgenden Nutzungen und baulichen Anlage würden die städtebauliche Struktur und das Nutzungsgefüge des Standortes stören und sind aus stadträumlichen Gründen und insbesondere aufgrund der nicht geeigneten Erschließung des Plangebiets und seiner Umgebung städtebaulich im Ortskern des Stadtteiles Harleshausen nicht sinnvoll.

Der aus dem geplanten Vorhaben resultierende Bedarf, ausgelöst durch die Erweiterungsabsicht des Drogeriemarktes, wird mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung auf Ebene des Durchführungsvertrages gedeckt. Darüber hinaus soll ein gewisser Spielraum für künftige Entwicklungen sowie zur Bewältigung möglicher Lärmkonflikte eingeräumt werden, so dass unterschiedliche Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzwürdigkeiten im Vorhabengebiet zulässig sind und somit durch sowohl horizontale als auch vertikale Gliederung eine auf die schalltechnischen Anforderungen angepasste Entwicklung des Standortes ermöglicht wird. Die Regelung der Art der baulichen Nutzung auf Ebene des Durchführungsvertrages ermöglicht eine Änderung der dort geregelten Inhalte (bspw. die Art der baulichen Nutzung oder die in den

⁷ Zweckverband Raum Kassel (ZRK), Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren, Kassel 2015

Ansichten abgebildeten Inhalte) mit geringerem Aufwand lediglich durch eine Änderung des Vertrags, da auf ein Bebauungsplanänderungsverfahren verzichtet werden kann, sofern die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Das im Stadtteilzentrum Harleshausens gelegene Vorhaben soll somit künftig durch die für diesen Ortsbereich typische Mischung aus Wohnen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und einer dem Umfeld entsprechenden baulichen Dichte geprägt sein.

Durch die zentrale Lage des Grundstückes an der Wolfhager Straße sind die geplanten Nutzungen von starken Lärmimmissionen durch Verkehr betroffen, gleichzeitig sind die geplanten Nutzungen selbst durch Geräuschentwicklung aus dem Betrieb des Drogerimarktes (Kundenverkehre, Anlieferung) geprägt. Durch eine auf das Baugrundstück zugeschnittenen Lage der vorhandenen und geplanten Baukörper in Kombination mit abschirmenden Anlagen soll trotz der Lärmbelastung die Umsetzung von schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) ermöglicht und ein in das Stadtteilzentrum passendes und somit auf den Standort zugeschnittenes Nutzungsgefüge ermöglicht werden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch die maximale Gebäudehöhe (GH) und durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

6.3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ)

Die zulässige GRZ gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige GFZ gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von ca. 2.630 m² (100 %), die Grundflächen der geplanten und vorhandenen Gebäude betragen ca. 870 m² (ca. 33 %), davon ca. 240 m² begrünt.

Die geplante und vorhandene Geschossfläche umfasst ca. 2.100 m².

Als Grün- und Pflanzflächen werden gemäß Freiflächenplanung ca. 560 m² angelegt (ca. 22 %), hiervon sind bis zu 15 m² Fläche als teilversiegelte Abstellflächen für Fahrräder in den festgesetzten Vegetationsflächen zulässig, hinzu kommen ca. 240 m² begrünte Dachfläche (s. o.), so dass der Grünflächenanteil im Plangebiet mindestens 30 % betragen wird.

Die Erschließungsflächen und -Wege sowie sonstigen bebauten Flächen (Nebenanlagen, Zugänge, Stützmauern u. ä.) betragen ca. 1.185 m² (ca. 45 %), hiervon sind ca. 350 m² als wasserdurchlässige oder mit Rassenfugen versehene Flächen für Stellplätze anzulegen, so dass der durch Fahr- und sonstige Erschließungsflächen befestigte/versiegelte Flächenanteil ca. 30 % beträgt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Werte der GRZ von 0,4 und der GFZ von 1,0 setzen einen angemessenen baustrukturellen Rahmen, so dass die für die Umsetzung definierten städtebaulichen Ziele für das Vorhaben realisiert werden können. Mit diesen festgesetzten Werten werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO geltenden Obergrenzen für die GRZ und GFZ in Mischgebieten, die hier vergleichsweise hinsichtlich des angestrebten Nutzungsspektrums herangezogen werden, unterschritten und stellen für ein Baugrundstück in einem Stadtteilzentrum und an einer Hauptverkehrsstraße mit Einzelhandelsbesatz und Wohnen sowie

weiteren Nutzungen ein verträgliches und städtebaulich sinnvolles Maß der baulichen Dichte dar. Das vornehmliche Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der an diesem Standort vorgesehenen Erweiterung und Aufstockung des bestehenden Drogeriemarktes sowie der Erhalt und eine künftige neue Nutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Wohnhauses einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage. Das Neubauvorhaben soll ausschließlich auf den im Bestand bereits bebauten Flächen realisiert werden. Da das Grundstück in seiner ganzen Breite von der Wolfhager Straße bis zum Hirtenweg reicht und aufgrund seiner Vornutzung im Vergleich zu den unmittelbar angrenzenden Grundstücken weniger kleinteilig strukturiert ist, wurde die Festsetzung einer maßvollen, auf das Vorhaben abgestellten Geschoss- und Grundflächenzahl getroffen. Die Unterschreitung der vergleichsweise herangezogenen Obergrenzen für Mischgebiete gemäß BauNVO ist ein Beitrag zu einem maßvollen Umgang mit dem bereits erschlossenen Bauland. Zudem wird über die Festsetzung eines moderaten Maßes der baulichen Nutzung das Ziel verfolgt, zwar eine kompakte Bebauung zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch größere Teile des Grundstückes von Bebauung frei zu halten, um den Stellplatzbedarf realisieren sowie eine adäquate Freiraumgestaltung sicherzustellen (s. auch übernächsten Absatz bzgl. der zulässigen Grundflächen).

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundfläche hinzugerechnet werden. Um die Stellplatzbedarfe für die geplanten Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen auf dem Grundstück anlegen zu können und gleichzeitig einen Mindestanteil von 20 % des Grundstückes von jeglicher Bebauung freizuhalten, darf die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit deren Zufahrten im Sinne von § 19 Abs. 4 S.2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird die vergleichsweise herangezogene Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO bei Ausschöpfung des festgesetzten Rahmens erreicht, jedoch nicht überschritten. Das Vorhaben dient grundsätzlich der Nachverdichtung eines zentral im Ortskern gelegenen Grundstückes, so dass die Bebauung eine gewisse Kompaktheit erfordert und zudem die städtebaulich gewünschte und zur Umsetzung des Vorhabens auch notwendige Schaffung von Stellplätzen erforderlich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten können die erforderlichen Stellplätze nicht bzw. nicht ohne erheblichen Aufwand unterhalb der Geländeoberfläche oder in Kellergeschossen untergebracht werden (siehe Punkt 6.5 Stellplätze). Damit ein solches Vorhaben mit Einzelhandel und Wohnnutzung und weiteren Nutzungen im Ortskernbereich entstehen kann, ist eine entsprechend hohe GRZ erforderlich. Durch Begrünungsmaßnahmen wird jedoch sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes durch diese Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt und der Grad der Versiegelung durch Überbauung auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt werden. Zusätzlich wird sichergestellt, dass Flächen für die Begrünung und Durchgrünung gemäß Freiflächenplanung freigehalten werden; zudem sichern die Festsetzungen zur Begrünung von nicht überbauten sowie von bebauten Flächen, dass zusammenhängende begrünte Freiflächen sowie begrünte Gebäudeteile geschaffen werden. Hierdurch wird insgesamt ein ausreichender Flächenanteil im Plangebiet von Bodenversiegelung freigehalten, so dass die Freiflächen gemäß der Freiflächenplanung des Vorhabens gesichert werden und durch weitere flankierende Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung eine für den Standort und die geplanten Nutzungen angemessene Begrünung und Freiraumqualität gewährleistet wird.

6.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Die planungsrechtliche Umsetzung des architektonischen Entwurfes des Vorhabens erfordert aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und der Einfügung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext eine dem städtebaulichen Entwurf entsprechende maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (GH max in m über NHN). Für den neu zu errichtenden Teil des Vorhabens (Aufstockung über vorhandenem/erweitertem Drogeriemarkt) sind höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt, während ein Teil des Erdgeschossbereichs (Ladengeschäft) nur eingeschossig errichtet werden soll. Diese Staffelung dient der Proportionierung des Gesamtbaukörpers und Ausbildung einer für die geplante Nutzung ausreichend großen Ladenzone im Erdgeschoss einschließlich Nebenräumen. Für die überbaubare Fläche des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes ist – dem Bestand entsprechend – eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Um den städtebaulichen Entwurf i.S.d. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu sichern und zusätzlich zu der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeiten die baulich-räumliche Wirkung der geplanten und bestehenden Bebauung genauer steuern zu können, werden für die einzelnen überbaubaren Flächen auch die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen definieren den oberen Abschluss der Gebäude. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung dieser Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt der Gebäude, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen bei Flachdächern bzw. der obere Abschluss der Dachhaut bei geneigten Dächern. Diese Festsetzungen sollen die angestrebte städtebauliche Qualität des Vorhabens mit einer für den Ortskernbereich des Stadtteils Harleshausen typischen Gebäudestruktur und -kubatur sowie das Einfügen ins und die Erhaltung des Ortsbildes sicherstellen.

6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen gemäß Planzeichnung und textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

6.4.1 Bauweise, Baugrenzen

Für das geplante Vorhaben wird keine Bauweise festgesetzt, da sich diese aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) ergibt, so dass keine städtebauliche Erforderlichkeit zur Regelung einer Bauweise gegeben ist.

Durch in der Planzeichnung festgesetzte Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden nicht gebaut werden darf, wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet definiert. Diese überbaubaren Flächen orientieren sich am vorhandenen, zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäude (Wolfhager Straße 392), an der bestehenden und künftig geplanten Bebauung des zu erweiternden Drogeriemarkt sowie an der geplanten neuen Bebauung für Wohnraum oberhalb der geplanten Erdgeschossbebauung.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen unterteilen sich in zwei mit „A“ und „B“ gekennzeichnete Baufelder. Die hierdurch zulässige überbaubare Grundstücksfläche für beide Baufelder erfolgt als baukörperähnliche Festsetzung, d.h. die Flächen für die künftigen Baukörper werden allseitig vergleichsweise eng mit Baugrenzen umschlossen und lassen noch einen gewissen Spielraum für konstruktive Erfordernisse wie z. B. Wärmedämmung oder für differenzierte Fassadengestaltung im Sinne der im Durchführungsvertrag aufgeführten Ansichten. Durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird im Zusammenspiel mit der überbaubaren Grundstücksfläche das zulässige Volumen der Baukörper des

Vorhabens eindeutig bestimmt. Neben diesen an den Gebäudeaußenkanten der bestehenden und geplanten Gebäude orientierten Baugrenzen werden mittels Textfestsetzungen Spielräume für hervortretende Gebäudeteile ermöglicht: Zulässig sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Balkone, Dachüberstände und Vordächer bis max. 2,0 m, im Falle des aus Lärmschutzgründen für die darüber liegenden Nutzungen auskragenden Vordaches an der Südfassade des Gebäudes in Baufeld A auch bis 3,0 m. Diese Überschreitungen dienen der Ausbildung wohnungsbezogener, von der Hauptfassade vortretender Außenwohnbereiche, die zudem das Fassadenbild auflockern. Auch die vor der Fassade anzuordnenden Vordächer sind zur Gliederung des Gebäudes, dessen Nutzbarkeit und im Falle des südlichen Vordaches zur Lärmabschirmung sinnvoll und daher als Baugrenzen-Überschreitungen zulässig. Diese sind letztlich wie in den dem Durchführungsvertrag angehängten und im Anhang dieser Begründungen enthaltenen Ansichten dargestellt umzusetzen.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Abstandflächenregelungen gemäß Hessischer Bauordnung (HBO). Der Vorrang des Bebauungsplans gegenüber der bauordnungsrechtlichen Abstandflächentiefe ist nur bei „ausdrücklicher“ planerischer Ausweisung gegeben, die außerdem noch zwingenden Charakter haben muss. Dies ist mit der Festsetzung von Baugrenzen, von denen auch zurückgeblieben werden kann, jedoch nicht der Fall. Im Bereich der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke rücken die Baugrenzen sehr nah an die Nachbargrenzen heran, in Teilen liegen die Baugrenzen auch auf der Grundstücksgrenze (im Bereich der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks). Die Baukörperausweisung in diesen Bereichen erfolgt gemäß dem baulich bereits vorhandenen Gebäudebestand der ehemals Indwirtschaftlichen Gebäude (ehemaliges Wirtschaftsgebäude mit im Erdgeschoss vorhandenem Drogeriemarkt) und somit der „historisch gewachsenen“ und bislang nachbarschaftlich auch abgestimmten Situation. Dieser Bestandssituation wird durch die Baukörperfestsetzung Rechnung getragen. Künftig hinzu kommende Gebäudeteile und Nutzungen (Obergeschosse mit Wohnen und ggf. ergänzenden Nutzungen) im Bereich des Baufeldes A rücken gemäß der Vorhabenplanung von den Nachbargrenzen ab und sind so festgesetzt, dass den Anforderungen an gesundes Wohnen in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden ebenso Rechnung getragen wird, wie einem erforderlichen Abstand dieser Gebäudeteile von der Nachbargrenze.

Baufeld A umfasst die Gebäudeaußenkanten des bestehenden Drogeriemarktes, die Grundfläche der geplanten Erweiterung Richtung Osten und der über dem Markt vorgesehenen Geschosse, die winkelig in Ost-West- sowie Nord-Süd-Richtung angeordnet sind. Der in diesem Baufeld geplante Baukörper umfasst somit ein im Wesentlichen durch den Drogeriemarkt genutztes Erdgeschoss, welches eine Art von Sockel für die darüber liegenden, weniger Grundfläche einnehmenden, Geschosse bildet. Durch die nach Osten hin von der Grenzbebauung abrückenden oberen Geschosse, wird eine geschlossene Bauweise mit drei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss an der Westgrenze des Vorhabens vermieden, die an dieser Stelle des historischen Ortskernes zwar städtebaulich sinnvoll wäre, jedoch in diesem Umfang die ebenfalls von der Grenze abgerückte Nachbarbebauung und Zufahrtssituation einschränken würde.

Das vorhandene Kulturdenkmal, das nachrichtlich in der Planzeichnung als solches gekennzeichnet ist, wird durch die Festsetzung der vorhandenen Geschosse und Umgrenzung der überbauten Fläche durch Baugrenzen (Baufeld B) planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert, da es aufgrund seiner bauhistorischen Bedeutung einen hohen städtebaulichen Stellenwert für den historischen Ortskern des Stadtteils Harleshausen hat. Der historische Bezug des vormaligen Wohnhauses zur Wolfhager Straße und zum Ortskernbereich soll auch langfristig erhalten bleiben und für den Fall eines Verlustes des Denkmals durch nachfolgende Gebäude in seiner prägenden Lage und Kubatur wiederhergestellt werden.

6.4.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Vermeidung möglicher Nutzungskonflikte sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO):

- Fahrradabstellbügel,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke,
- Belichtungs-/Belüftungsschächte für Untergeschosse,
- Anlagen zum aktiven Schallschutz (Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung 7.7),
- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten.

Mit diese Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die überbaubaren Flächen durch die geplanten bzw. das vorhandene Bestandsgebäude (Wolfhager Straße 392, Drogeriemarkt) mit Hauptgebäuden überbaut werden und auf den nicht überbaubaren Flächen vorwiegend die Erschließung (ruhender Verkehr einschließlich der Zufahrts- bzw. Erschließungsflächen) sowie Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung) erfolgen müssen, die der Flächengliederung und Durchgrünung dienen.

Die Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie zusätzlich die Festsetzung von entsprechend anzulegenden und zu bepflanzenden Vegetationsflächen dient der baulichen Gliederung des Gebietes und Verwirklichung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Durch den Ausschluss von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen und durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden zusammenhängende Freiflächenbereiche definiert, die von Gebäuden freigehalten werden, jedoch einer dem geplanten Mix aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und weiteren Nutzungen entsprechenden vielfältigen Nutzung dienen: Zuwegung/Erschließung, Abstellen von Fahrzeugen, barrierefreie Gebäudeerschließung, Lärmschutz, Gebäudebelichtung u.ä., was durch die festgesetzten zulässigen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und gesteuert wird.

6.5 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (nachfolgend als Stellplatzsatzung bezeichnet). Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Gemäß Stellplatzsatzung wären daher als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der im geplanten Quartier vorgesehenen Wohnnutzungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit, für die vorhandene und geplante Verkaufsstätte (Drogeriemarkt mit mehr als 100 m² jedoch unter 1.000 m² Verkaufsfläche) je 50 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz. Für mögliche Nutzungen des Dienstleistungsgewerbes und ähnliche Nutzungen gelten Regelungen der Stellplatzsatzung bezogen auf die jeweiligen Nutzungsarten von in der Regel 1 Stellplatz je 35 m² für Büro- und Verwaltungsräume sowie Arztpraxen und ähnliche Nutzungen.

Aus der geplanten Nutzung des Vorhabens ergeben sich somit gemäß Stellplatzsatzung grundsätzlich folgende Stellplatzbedarfe:

- 13 Stellplätze für den Bedarf des Drogeriemarktes (geplant: 615 m² VKF / 50 m² = 12,3 Stellplätze | gemäß Durchführungsvertrag möglich: 650 m² VKF / 50 m² = 13 Stellplätze);
- 12 Stellplätze für die geplanten 12 Wohneinheiten, insgesamt somit 25 Stellplätze für den Bereich des Baufeldes A;
- weitere Bedarfe ergeben sich für sonstige ggf. noch zu entwickelnde Nutzungen in Baufeld B (z. B. zwei Stellplätze für das vorhandene Wohnhaus oder dessen Umnutzung, wie z. B. für die Einrichtung einer

Kita oder Büro-/Dienstleistungsnutzung).

Der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisende Bedarf beträgt daher mindestens 25 bis maximal ca. 30 Stellplätze. Im Zuge der Abstimmung zum geplanten Vorhaben wurde jedoch entschieden, dass der Stellplatznachweis im Vorhabengebiet auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden soll, der auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist: Eine Stellplatzanzahl von 25 wird dem Standort und den geplanten Nutzungen gerecht, es sollen aus städtebaulichen Gründen keine weiteren Stellplätze vorgesehen werden, um zusammenhängende Grünbereiche ausbilden und das Vorhaben gut in das Ortsbild integrieren zu können durch eine für den Standort und die geplanten Nutzungen sowie zur Bewahrung des vorhandenen Kulturdenkmals angemessene Grün- und Freiflächengestaltung. Auch eine für die erforderliche interne Grundstückerschließung angemessene Fläche muss gewährleistet werden. In die Abwägung wurde zudem eingestellt, dass die für den Einzelhandel vorgesehenen Stellplätze außerhalb der Ladenöffnungszeiten z. B. für Besucher der Wohnnutzungen zur Verfügung stehen können, so dass hier Synergieeffekte möglich sind.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung werden daher für das Vorhabengebiet Regelungen im Bebauungsplan zur Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze getroffen:

Aufgrund der oben geschilderten Ausgangssituation und zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §§ 52 und 91 HBO in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eine als für die geplante Nutzung und den zentralen Standort angemessene und bedarfsgerechte Anzahl von 25 Stellplätzen als im Vorhabengebiet nachzuweisen festgesetzt. Der Nachweis ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Vorhabens zu erbringen. Diese Anzahl ist auf das geplante Vorhaben abgestellt, landesrechtliche Bestimmungen stehen dem nicht entgegen.

Die o. g. Reduzierung nachzuweisender Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung grundsätzlich möglich und für ein Vorhaben in dieser zentralen Lage im Stadtteilzentrum Harleshausen auch sinnvoll, da erweiterte Verkehrsangebote zur Verfügung stehen, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe des Vorhabens vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“). Die zu schaffenden 25 Stellplätze werden daher als für die geplanten Nutzungen und den Standort des Vorhabens angemessen bewertet, so dass in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel mit Anlage dieser Stellplätze der Nachweis für das Vorhabengebiet erbracht ist, sofern auch die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Abstellflächen für Fahrräder nachgewiesen werden. Hierfür sind gemäß Freiraum- und Gebäudeplanung entsprechende Flächen berücksichtigt:

Auf dem Grundstück verteilt sind mindestens 15 Stellplätze ebenerdig (je nach Anordnung auch bis zu 20) in Nähe der Eingänge vorgesehen sowie ein Fahrradabstellraum im Untergeschoss des neuen Gebäudeteils in Baufeld A, der je nach Anordnung Platz für bis zu 20 Fahrradabstellplätze bietet (z. B. als einseitige Doppelstockparker, bei denen das gesamte Fahrrad auf einer Führungsschiene mit Vorderradhalterung eingestellt wird und über ein Zugsystem in die Schiene der zweiten Ebene gezogen werden kann). Darüber hinaus sind die den geplanten Wohnungen zugeordneten Keller-Abstellräume ausreichend dimensioniert, um neben anderen Lagerkapazitäten auch Raum für das Abstellen von Fahrrädern (z. B. E-Bikes) zu bieten. Der Nachweis der erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder für die geplanten Nutzungen kann daher im Rahmen des Vorhabens problemlos erbracht werden und wird abschließend im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Stellplatzkonzept des Vorhabens sieht ausschließlich oberirdische, ebenerdig herzustellende Stellplatz-

flächen für Kfz vor, da aufgrund der schwierigen Topografie des Grundstückes (Geländeversprung im Norden) und der Tatsache, dass die künftigen Bauflächen in wesentlichen Teilen bereits bebaut sind, unterirdische oder in Gebäuden untergebrachte Stellplätze somit nicht möglich sind (s. u.). Die Schaffung von Stellplätzen im oder unter dem Gebäude, z. B. in einem Keller- oder Tiefgeschoss, wäre insbesondere aufgrund des baulichen Bestandes sowie eines fortlaufenden Drogeriebetriebes nur mit erheblichem technischem Aufwand möglich sind, somit wirtschaftlich nicht sinnvoll und daher nicht angemessen.

Das Freiflächenkonzept (s. Abb. 7) trägt diesem Umstand Rechnung und sieht für die Unterbringung der im Plangebiet notwendigen und nachzuweisenden Pkw-Stellplätze ausschließlich oberirdische Flächen vor. Bei dem geplanten Gebäude in Baufeld A handelt es sich um eine bauliche Erweiterung und Aufstockung eines bereits bestehenden, nur teilunterkellerten Gebäudes. Die künftigen Räume im Untergeschoss reichen nicht aus, um hier neben den technischen Anlage für die Gebäudenutzung, Lagerflächen für den Drogeriemarkt und Abstellräume einschl. Fahrradabstellflächen für Wohnungsmieter (s. o.), überdachte oder Garagen-Stellplätze sowie deren Erschließungsflächen (Zufahrten, Rampen) innerhalb des Gebäudevolumens vorzusehen. Es ist daher eine Anordnung der Kunden- und Mieterstellplätze als ebenerdige, nichtunterkellerte Stellplatzanlagen geplant mit den erforderlichen 25 innerhalb des Vorhabengebietes wie folgt verteilten ebenerdigen Stellplätzen: Im südlichen Bereich sind Kundenparkplätze (8 Stück) vorgesehen und im östlichen und nördlichen Teil des Vorhabengebietes stehen den künftigen Gebäudenutzern (Mitarbeiter, Bewohner) 17 Stellplätze zur Verfügung. Aufgrund des Topografiesprungs von ca. 3,70 m nach Norden zum Hirtenweg hin, ist die Anlage einer durchgehenden Fahrgasse zwischen Wolfhager Straße und Hirtenweg nicht möglich, so dass 16 der insgesamt 25 geplanten Stellplätze über die Wolfhager Straße erschlossen werden, neun Stellplätze vom Hirtenweg aus. Neben der bestehenden und unverändert beizubehaltenden Zufahrt von Süden (von der Wolfhager Straße aus) ist eine Zufahrt der nördlichen, topografisch niedriger gelegenen Hoffläche von Norden (vom Hirtenweg aus) gemäß der bereits bestehenden Situation vorgesehen. Es ergeben sich somit zwei baulich und nutzungsbezogen voneinander getrennte Stellplatzbereiche, die im Bebauungsplan als Flächen zur Anlage von Stellplätzen entsprechend ihrer geplanten Lage zeichnerisch festgesetzt sind.

Um die gemäß Freiflächenplanung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Lage der Stellplätze im Plangebiet zu steuern, werden die Stellplatzflächen wie folgt festgesetzt:

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen, für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt ist, zulässig. Die Freiflächen- und Erschließungsplanung des Vorhabens berücksichtigt die bereits vorhandene Grundstücksnutzung mit einer im südlichen Bereich dem Drogeriemarkt vorgelagerten Stellplatzanlage und deren Zufahrtsbereich, über welchen auch die Erschließung des Plangebiets von Seiten der Wolfhager Straße (B 251) erfolgt. Erweitert werden diese bereits vorhandenen Stellplätze im Osten des Grundstückes durch Stellplätze entlang der seitlichen Wegefläche mit Randeingrünung zum östlich anschließenden Nachbargrundstück hin sowie auf der nördlichen Hoffläche, mit Stellplätzen für die Wohn- und sonstigen Nutzungen.

Das Grundstück ist gemäß der oben beschriebenen topografischen Situation mit einem stark zum Hirtenweg hin abfallenden Versprung schwierig zu erschließen, soll aber für die geplante Nachverdichtung und vielfältige Nutzung optimal nutzbar sein, zugleich aber auch eine gestalterische Qualität erhalten und gut ins Ortsbild eingefügt werden. Dies wird durch eine Gliederung der zwar stark von den Erschließungsanforderungen beeinflussten, jedoch differenziert gestalteten Freiflächen sichergestellt, die in entsprechend zu befestigende Fahrgassen (z. B. Pflaster), wasserdurchlässig gestaltete Stellplatzbereiche und Pflanzflächen für zu erhaltende und zu pflanzende Bäume unterteilt werden. Über die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel zu pflanzenden Anzahl von insgesamt 5 Bäumen hinaus (1 Baum je angefangene 6 Stellplätze / 25 Stellplätze insgesamt) sind weitere Baumpflanzungen gemäß Freiflächenplanung vorgesehen und eine

Mindestanzahl von 7 neu zu pflanzenden Bäumen festgesetzt (siehe nachfolgenden Punkt „Grünfestsetzungen“ dieser Begründung) sowie der Erhalt von 4 auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Bäumen. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der örtlichen Situation und sind abgestellt auf den Vorhaben- und Erschließungsplan: Die Erschließungsflächen werden durch die geplanten Baumpflanzungen gegliedert und die Wirkung der ebenerdigen Stellplatzanlagen und deren Zufahrten gemildert. Somit wird zu Sicherung einer Mindestbegrünung auf der innerstädtischen Fläche und unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts i.V.m. den Anforderungen des ruhenden Kfz-Verkehrs von den Gestaltungsvorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel abgewichen (§ 3 der Stellplatzsatzung). Anstelle der gemäß Stellplatzsatzung vorgegebenen Untergliederung von je 6 Stellplätzen durch einen zwischen diese zu pflanzenden Baum wird der Kerngedanke einer Eingrünung der Stellplätze umgesetzt, indem die zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück unregelmäßig gepflanzt sowie Vegetationsflächen im Randbereich der Stellplätze bzw. in deren Umgebung vorgehalten werden. Gleichzeitig werden über das gemäß Stellplatzsatzung erforderliche Maß hinaus Baumpflanzungen festgesetzt, die neben der Stellplatzgliederung insbesondere der geplanten Wohnnutzung in Hinblick auf Grüngestaltung und Eingrünung zuträglich sind.

Die Stellplatzflächen sind gemäß Stellplatzsatzung nicht nur zu begrünen, sondern in wasserdurchlässiger Weise auszuführen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) oder so herzustellen, dass Regenwasser in angrenzende Grünflächen zwecks Versickerung geleitet werden kann (z. B. in muldenartig ausgestalteten und für eine solche Funktion bepflanzten Grünflächen). Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen und dient der Minderung der Auswirkungen der geplanten oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsanlagen und stellt – sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen – einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Grundwasserneubildung und Oberflächenwasserrückhaltung dar.

6.6 Grünfestsetzungen

Zur Erhaltung möglichst zusammenhängender und schutzwürdiger Grünstrukturen und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt, sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Minimierung der Planungsauswirkungen der Sicherung der abgestimmten Freiflächenplanung und Grüngestaltung sowie dem Ausgleich möglicher Eingriffe durch das Vorhaben. Durch verbindliche Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan kann die Einhaltung im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren überprüft und eingefordert werden. Entsprechende Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan getroffen. Zusätzlich sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (gemäß Anlage zu dieser Begründung) Maßnahmen analog zum Freiflächenplan des geplanten Vorhabens dargestellt (u. a. Baumstandorte, Heckenpflanzungen), die über den Durchführungsvertrag gesichert werden.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt und der Sicherung ökologischer und grüngestalterischer Leitgedanken sowie der Einfügung des Vorhabens in die Umgebung, was den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans für die Ausweisung von Wohnbauflächen hinsichtlich der Integration in die umgebende Landschaft und der Durchgrünung entspricht.

6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Auf dem Grundstück sind vier ortsbildprägende Bestandsbäume vorhanden, die zur Erhaltung festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung der im Vorhabengebiet vorhandenen wenigen Grünstrukturen, um damit einen Beitrag zur Grüngestaltung und landschaftsästhetischen Einbindung zu leisten.

Zur Gliederung, Auflockerung, Beschattung und Grüngestaltung des Vorhabengebietes sind zudem mindestens 7 Bäume gemäß der Artenliste fachgerecht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in den festgesetzten Stellplatzflächen zu pflanzen. Die festgesetzte Mindest-Anzahl der Bäume orientiert sich an der gemäß Stellplatzsatzung zur Gliederung der Stellplatzanlagen sich ergebenden und gemäß Freiflächenplanung als für die Größe des Grundstückes und zur Verfügung stehenden Flächen angemessener Wert. Weitere Baumpflanzungen sind wünschenswert, werden aber aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht festgesetzt.

Diese festgesetzten Neupflanzungen wie auch die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte, heimische Baumarten zu ersetzen. Dies trägt zum Einfügen des Vorhabens und zur Erhaltung des Ortsbildes bei und leistet darüber hinaus einen Beitrag zum Mikroklima (Vegetationsschatten, Kühlung, s. auch Kapitel 7.3).

Artenliste für Baumpflanzungen

Die sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimaänderungen und deren Folgen wurden bei der Auswahl der zu verwendenden Baumarten berücksichtigt. Hierbei wurde zum einen auf die Standortanforderungen innerhalb eines stark versiegelten Bereichs (hitzetolerante Stadtbäume) und zum anderen möglichst auf bienenfördernde Arten geachtet, um das Nahrungsangebot zu stärken und dem Rückgang der Bienen- und Insektenpopulation entgegenzuwirken. Folgende Arten sollen zum Einsatz kommen (Gehölzqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt) und sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (auf die Einhaltung der FLL-Richtlinien zu Baumpflanzungen wird hingewiesen (s. Kapitel 9)):

Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Gleditsia triacanthos - Lederhülsenbaum
 Quercus cerris – Zerr-Eiche
 Quercus frainetto – Ungarische Eiche
 Tilia cordata 'Rancho' – Winterlinde 'Rancho'
 Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
 Ulmus 'Rebona' – Ulmen-Hybride 'Rebona'

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Alnus x spaethii – Purpur-Erle
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum
 Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 Fraxinus ornus – Blumen-Esche
 Liquidambar styraciflua – Amberbaum
 Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Sophora japonica 'Regent' – Schnurbaum
 Sorbus aria – Mehlbeere
 Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
 Sorbus latifolia – Breitblättrige Mehlbeere
 Zelkova serrata – Japanische Zelkove

6.6.2 Dach-, Fassaden- und Lärmwandbegrünung

Um eine angemessene Begrünung des Vorhabens sicherzustellen und einen Beitrag zur Verbesserung des

Mikroklimas zu leisten, sind Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt, die zur Bildung von Sauerstoff und Bindung von Kohlenstoffdioxid durch die Pflanzenmasse sowie zur Verdunstung von Wasser (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Kühlung der unmittelbaren Umgebung) beitragen. Fassadenbegrünungen übernehmen zudem – ähnlich wie Dachbegrünung – Lebensraumfunktionen für verschiedene Insekten und Vögel, können wärmeschützend und wärmedämmend sowie lärmschützend wirken und die Fassaden vor Wettereinwirkungen schützen. Mit der Begrünung von Dachflächen wird ein Beitrag zur Speicherung von Niederschlagswasser geleistet, darüber hinaus tragen begrünte Dachflächen zur Reduzierung von Schadstoffen im Niederschlagsabfluss, zur Schaffung von Ersatzlebensräumen für Pflanzen und Tiere (s. o.) und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei. Mit den getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird auch die Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, Aufenthaltsatmosphäre und Ästhetik des Vorhabens verfolgt im Sinne der Schaffung eines natürlichen Lebensumfeldes. Die im Plangebiet vorgesehenen Lärmschutzwände sind aus gleichen Gründen zu begrünen, hinzu kommt, dass durch deren Eingrünung negative städtebauliche Auswirkungen reduziert werden können. Auf die Beachtung der FLL-Richtlinien zur Dach und Fassadenbegrünung wird hingewiesen (s. Kapitel 9).

Zur Erreichung dieser vorgenannten Zielsetzungen ist das festgesetzte Flachdach in Baufeld A unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf mindestens 90 % seiner Fläche mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats muss im Mittel mindestens 8 cm betragen (auf die Beachtung der entsprechenden FLL-Richtlinien zu Dachbegrünungen wird hingewiesen). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Für die fensterlosen Fassadenabschnitte (Sockelbereiche) des Gebäudes in Baufeld A ist eine Begrünung wie folgt festgesetzt: Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade sowie die Fassadenfläche des Unter- und Erdgeschosses der Ostfassade sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Artenliste. Die Pflanzen sind in einen mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Gebäudeansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um bis zu 0,5 m ist zulässig:

Artenliste der Fassadenbegrünung (die ausgewählten Arten werden als für den Standort und dessen Bedingungen passend sowie den Zielsetzungen dienend ausgewählt):

- Hedera helix - Efeu
- Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
- Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
- Lonicera caprifolium - Geißblatt
- Aristolochia durior Parthenocissus - Pfeifenwinde
- Parthenocissus inserta - Jungfernrebe
- Clematis spec - Waldrebe in Sorten
- Euonymus fortunei - Kriechspindel
- Akebia quinata - Akebie
- Rosa spec. - Rosen in Sorten

6.6.3 Vegetationsfläche

Gemäß den in Kapitel 6.6 genannten Zielsetzungen zur Grüngestaltung und dem in Kapitel 6.5 dargelegten Freiflächenkonzept sind Teile der nicht für Erschließung und Bebauung genutzten Flächen als Flächen zum

Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen sind. Mindestens 20 % dieser Fläche sind mit Sträuchern und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenlisten und einer Pflanzdichte von mindestens 2 Pflanzen pro m² zu bepflanzen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten. Diese Festsetzungen wurden getroffen, da diese Flächen neben der Gliederung und Grüngestaltung insbesondere der landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung sowie der Einbindung des Vorhabens in die Grünstrukturen der Umgebung des Plangebiets sowie der Ortsbildgestaltung dienen. Eine gärtnerische oder gemeinschaftliche Nutzung dieser Vegetationsflächen im Sinne von gärtnerischer Betätigung (Beerensträucher, Stauden-, Kräuterbeete) ist grundsätzlich möglich. Freiflächennutzungen im Sinne von Aufenthalt, Kommunikation u. ä. durch die Bewohner bzw. Nutzer sind insbesondere im Bereich des Kulturdenkmals auf der hier vorhandenen Grünfläche / früheren Gartenfläche des ehemaligen Wohnhauses möglich, die gemäß der dort zu entwickelnden Nutzung gestaltet werden kann (z. B. als Spiel- oder Gartenfläche). Diese Fläche ist Teil der Freiraumplanung zum Vorhaben sowie dem hierauf basierenden Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage des Durchführungsvertrags, so dass das Entwicklungsziel grundsätzlich gesichert ist; eine Nutzungs- oder Pflanzbindung wurde daher für diese Fläche nicht gesondert getroffen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von maximal 15 m² Abstellfläche für Fahrräder mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zulässig, um ein angemessenes Angebot an oberirdischen, eingangsnahen und ebenerdigen Abstellplätzen für Fahrräder zu ermöglichen, das kleinteilig an verschiedenen Stellen des Grundstückes möglich sein soll.

Die Baumscheiben sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² als Vegetationsfläche herzustellen und gegen Bodenverdichtung sowie vor Befahrung durch Pkw zu schützen (z. B. durch Anfahrerschutz mittels Bordeinfassung) und mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden gemäß unten aufgeführter Artenliste zu bepflanzen. Dies dient der Grüngestaltung des Vorhabens und Sicherstellung einer positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie insbesondere der Minimierung des Anteils vollversiegelter Freiflächen. Mit der Baumscheibenanlage und -bepflanzung wird zudem eine gestalterische und naturnahe Aufwertung dieser Flächen sowie ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Um die natürlichen Bodenfunktionen und die mit der Anlage von Vegetationsflächen beabsichtigten o. g. Ziele sicherzustellen, ist in den Vegetationsflächen eine Bedeckung durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) nicht zulässig. Dies dient insbesondere auch der Vermeidung von Überwärmung durch vegetationslose oder vegetationsarme Flächen.

Artenliste für Sträucher / Heister sowie für bodendeckende Gehölze/Stauden (die folgenden ausgewählten Arten werden als für den Standort und dessen Bedingungen passend sowie den Zielsetzungen dienend ausgewählt):

Artenliste für Sträucher (Pflanzqualität 2 x v., 100-150 cm):

- Acer campestre – Feldahorn
- Cornus sanguinea – Hartriegel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Crataegus laevigata – Weißdorn
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Fraxinus excelsior – Esche
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Prunus avium – Vogelkirsche

Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Artenliste für bodendeckende Gehölze und Stauden:

Alchemilla mollis – Frauenmantel
Bergenia cordifolia – Bergenie
Geranium spec. – Storchschnabel
Hypericum calycinum – Johanniskraut
Pachysandra terminalis – Schattengrün
Rosa spec. – Bodendeckerrosen
Spirea „Little Princess“ – Spierstrauch
Vinca minor – Immergrün

6.7 Bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Immissionsschutz

Für das Plangebiet werden zur Vermeidung, zum Schutz und zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 u. 24 BauGB Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die dem vorsorgenden Lärmschutz zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm dienen (siehe hierzu Punkt 7.4 Immissionsschutz).

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Plan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine städtebauliche Einbindung des geplanten Vorhabens zu sichern, um ein harmonisches Stadtbild zu erreichen.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 in Verbindung mit § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) ergänzende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt. Ziel ist es, hiermit einen im Sinne der planerischen Zurückhaltung eher moderaten gestalterischen Rahmen zu setzen ohne die Möglichkeiten der individuellen Gestaltung der Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken.

Gleichzeitig wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gestaltung des geplanten Gebäudes gemäß der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorliegenden Planstände geregelt. Dies umfasst auch die geplante Fassaden- und Freiflächengestaltung.

6.8.1 Werbeanlagen

Um eine städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern, das Interesse des Gewerbetreibenden ausreichend zu berücksichtigen und um Störungen angrenzender Nutzungen sowie einer Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen im Bereich des Vorhabens getroffen. Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen dem Ziel, weder das geplante Vorhaben noch seine Umgebung gestalterisch durch Werbung und übermäßige Lichtimmissionen stark zu beeinflussen oder gar zu dominieren. Daher sind Werbeanlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und

Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig und dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind zudem oberhalb des Brüstungsbereichs des 1. Obergeschosses unzulässig. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) sowie akustische Werbeanlagen und großflächiges oder dauerhaftes Bekleben und Bemalen von Schaufenstern. Werbeanlagen in Form von Pylonen, Fahnen und Stehlen sind unzulässig.

Da besonders für Insekten durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt entsteht, wird zur Minderung der Auswirkungen auf Insekten festgesetzt, dass insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden müssen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist, wie Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2700 bis 3300 Kelvin) oder sonstige marktgängige Lösungen.

Vorgenanntes gilt sinngemäß aus gleichem Grund für die Beleuchtung von Platz-, Hof-, Wege- und Fahrflächen im Vorhabengebiet.

6.8.2 Dachgestaltung

Zulässig sind gemäß Planeintrag nur begrünte Flachdächer sowie Satteldächer mit mindestens 35° Neigung mit Eindeckung in den gedeckten Farben rot, rotbraun, braun, grau oder als begrünte Dächer. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen und gestalterischen Einbindung des Vorhabens in den umgebenden baulichen Bestand und zur Wahrung des Ortsbildes.

6.8.3 Stellplätze

Zur von der Stellplatzsatzung abweichenden Gestaltung und Anzahl der Stellplätze werden Textfestsetzungen getroffen. Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf Kapitel 6.5 verwiesen.

7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Schutzgüter werden daher nachfolgend überschlägig beurteilt hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

7.1 Umweltschutz, Schutzgüter

7.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- bereits hoher Anteil versiegelter Flächen im vorhandenen Zustand gegeben durch Überbauung und im Bereich der internen Erschließung (Stellplatzflächen, Zufahrten)
- gärtnerisch gestaltete und unversiegelte Böden mit Baumbestand
- kein Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- aufgrund der geplanten Überbauung der bereits überbauten Flächen durch Neubau nach Teil-Abriß des Bestands, ergibt sich keine erhebliche Veränderung der Bodenüberbauung zum vorhandenen Zustand
- keine negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits vorhandener Vorversiegelung und Beibehaltung von Randeingrünung und gärtnerisch gestalteten Flächen
- durch Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen erfolgt eine Verbesserung der Bestandssituation
- keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- ausreichendes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung durch zumindest ehemals schluffig-lehmige Bodenarten gegeben
- Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene Überbauung
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben
- allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung und Überbauung, voraussichtlich geringfügige Verbesserung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von Stellplätzen
- Für das Vorhaben liegt eine hydraulische Berechnung der anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen vor; das künftig anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser kann über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen und -anschlüsse abgeführt werden, Rückhaltemaßnahmen sind nicht erforderlich.
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen; sehr geringe Dämpfung relevanter Klimaelemente (Luftfeuchte, Lufttemperatur, Belüftung) durch nur sehr kleinflächig vorhandene Grünflächen im Plangebiet
- weniger günstige bioklimatische Situation durch hohen Anteil an Tagen mit hoher Wärmebelastung (ca. 20–22 d/a; s. Umweltatlas Hessen)
- hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- durch Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dach-, Fassaden- und Lärmbegrünung mikroklimatisch wirksame Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen i.S.d. Klimafunktionskarte im geringen Umfang
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der Vorüberbauung des Planbereiches

7.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- bereits als Drogeriemarkt genutzter Bereich, Gebäudeleerstand, aufgegeben landwirtschaftliche Nutzung
- akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgeräusche
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes bei Umsetzung der Lärmfestsetzungen
- Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Harleshausen

7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit anthropogener Prägung
- Nur geringfügige/kleinflächige Vegetations- und Lebensraumstrukturen vorhanden
- kein Brut-/Nistvorkommen seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten bekannt bzw. zu erwarten
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- geringe Bedeutung

Auswirkungen

- kein durch die B-Planänderung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten anzunehmen
- Gewährleistung des Erhalts von vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen durch Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- städtisch geprägtes Ortsbild (kleinteiliger Nutzungsmix)
- denkmalgeschützte Gebäudesubstanz des historischen Gebäudes (Wolfhager Straße 392)

Auswirkungen

- Erhalt der historischen Bebauung
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen mit Höhenorientierung an vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebung
- keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- denkmalgeschütztes Gebäude „Wolfhager Straße 392“ (= im Geltungsbereich)
- denkmalgeschütztes Gebäude „Hirtenweg 9“ (= außerhalb des Geltungsbereichs)

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes

7.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten

Auswirkungen

- keine relevanten Beeinträchtigungen von Schutzgütern

7.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich und die Untersuchung zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

7.3 Klimaschutz

7.3.1 Zielsetzung

Die Stadt Kassel hat auf der Grundlage eines in 2009 gefassten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung im Rahmen eines dialogorientierten Prozesses mit den relevanten Akteuren der Stadt und des Umlandes ein integriertes Klimaschutzkonzept⁸ für das gesamte Stadtgebiet erstellt. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Reduktion der lokal verursachten CO₂-Emissionen bei gleichzeitiger Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung durch Steigerung der regionalen Wertschöpfung. Das Konzept dient zur Verankerung des Klimaschutzes in unterschiedlichen Themenbereichen in Kassel und beschreibt den grundsätzlichen Handlungsrahmen auf dem Weg zur nachhaltigen Reduzierung der CO₂-Emissionen durch die Steigerung der Energieeffizienz sowie zur verstärkten Nutzung regenerativer Energieträger. Gemäß Klimaschutzkonzept ist sich die Stadt Kassel ihrer Verantwortung und tragenden Rolle für den Klimaschutz bewusst und begreift Klimaschutz als ein globales Problem mit lokalen Lösungsansätzen. Grundlage der CO₂-Minierungsstrategie als Beitrag zur Verhinderung einer globalen Klimakatastrophe ist es, die physikalischen, technischen und wirtschaftlichen Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz und zum Ausbau der erneuerbaren Energien zu nutzen.

Die für die Stadtplanung und Stadtentwicklung im integrierten Klimaschutzkonzept benannten Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes zielen auf langfristige und nachhaltige Weichenstellungen für eine klimafreundliche Stadtstruktur durch Berücksichtigung klimaschützender Belange in den unterschiedlichen Themenfelder wie z.B. Arbeiten, Wohnen, soziale Infrastruktur, Ver- und Entsorgung und Verkehr. Wichtige Handlungsziele sind u. a.:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und optimale Vernetzung
- Beachtung von energieoptimierter Architektur und baulichem Wärmeschutz.

In Hinblick auf die Entwicklung neuer Baugebiete ist im Klimaschutzkonzept das Ziel der Realisierung kompakter städtebaulicher Strukturen formuliert. Durch eine sinnvolle Baukörperstellung soll der Wärmebedarf der Gebäude reduziert sowie die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien und eine effiziente Versorgung mit Wärmeenergie geschaffen werden. Angesprochen ist damit die Ebene des Bebauungsplans.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, einen gegenwärtig bereits für Einzelhandel genutzten Standort im Ortskern Harleshausens zu sichern und zudem mit einer Nutzungsmischung auch für Wohnen und weitere Nutzungen zu entwickeln, entspricht den vorgenannten Zielsetzungen im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie kompakten Stadtstruktur.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Neuerrichtung eines Anbaus an einen bestehenden Drogeriemarkt sowie die Aufstockung zur Schaffung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau vor. Des Weiteren ist die Nutzung eines gegenwärtig leer stehenden denkmalgeschützten Gebäudes vorgesehen (voraussichtlich für Wohnen oder Dienstleistungen). Grundsätzlich besteht auf der Ebene der Bauleitplanung die Möglichkeit, Flächen für die Versorgung des Gebietes mit Energie bzw.

⁸ Stadt Kassel: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, Stand März 2012

Wärme, z. B. durch Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW), welche aber – u. a. aufgrund der bereits bestehenden Versorgung sowie dem angestrebten Energiestandard des Vorhabens (KfW 55) – nicht vorgesehen ist und daher auch nicht festgesetzt wurde. Die gesetzlichen Mindestvorgaben im Sinne der aktuellen Regelungen der Energiegesetzgebung (EnEV (Energieeffizienz) und EEWärmeG zur Verwendung bestimmter Anteile regenerativer Energie) müssen mit dem Vorhaben eingehalten werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass der Zielsetzung einer Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger ebenso nachgekommen wird wie den Anforderungen an den Klimaschutz durch möglichst geringen Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen und geringe CO₂-Emissionen im Rahmen des Betriebs des Vorhabens.

Spezielle, insbesondere technische Anforderungen über die vorgenannten gesetzlichen Rahmenbedingungen hinaus im Bebauungsplan festzusetzen, ist nicht möglich.

Das Vorhaben wird neben der Umsetzung der aktuellen Anforderungen gemäß EnEV zusätzlich einen Beitrag zum Klimaschutz leisten durch die Umsetzung der getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung.

7.4 Immissionsschutz

Durch Ausweisung eines Vorhabengebietes mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und weiteren Nutzungen (Büro-/Dienstleistungsnutzungen) sollen die neu zu errichtenden Wohn- und sonstigen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, die einen Schutzanspruch vor Immissionen haben.

Es bestehen im Vorhabengebiet bereits von außen einwirkende Belastungen durch Geräusche von Verkehren auf öffentlichen Verkehrswegen (Wolfhager Straße/B 251 sowie (geringfügig) Hirtenweg). Innerhalb des Gebiets sind künftig Belastungen zu erwarten durch Zufahrten zu den Stellplatzanlagen des Drogeriemarktes von der Wolfhager Straße/B 251 aus dem Süden sowie durch die Zu- und Abfahrten zu den für Bewohner- und Angestellte vorgehaltenen Kfz-Stellplätzen über den Hirtenweg im Norden, die aufgrund der Neuanlegung und Umstrukturierung der vorhandenen Stellplatzanlagen zur Deckung des Stellplatzbedarfes im Plangebiet erforderlich sind. Darüber hinaus werden Emissionen durch Fahrzeugbewegungen im Plangebiet verursacht (insbesondere Kunden- und Lieferverkehre), die Auswirkungen auf die Umgebung generieren.

Diese Konfliktsituationen bzw. relevanten Emittenten wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens⁹ ebenso untersucht wie mögliche Maßnahmen zur Lärminderung bzw. zum Lärmschutz. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

Das Gutachten nimmt hinsichtlich der Beurteilung der Geräuschsituation Bezug auf die Regelungen der [DIN 18005] Schallschutz im Städtebau. Gewerbegeräusche werden nach den Regelungen der [TA Lärm] (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Verwaltungsvorschrift zum BImSchG vom 26.08.1998) ermittelt und beurteilt. Für die Berechnung der Emissions- und Immissionspegel von Verkehrsgeräuschen wird das in der 16. BImSchV genannte Rechenwerk [RLS-90] (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) zugrunde gelegt. Zusätzlich wurde im Rahmen des Gutachtens der Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 hinsichtlich der einzuhaltenden Beurteilungspegel im sogenannten Außenwohnbereich und vor den Fenstern herangezogen bzw. zugrunde gelegt.

Bei einer festgestellten Überschreitung maßgebender Richt- oder Grenzwerte werden Lärmpegelbereiche gemäß [DIN 4109-1:2018-01] Schallschutz im Hochbau angegeben, auf deren Grundlage der tatsächliche Umfang passiver Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden kann.

⁹ Akustikbüro Göttingen, Schalltechnisches Gutachten (Nr. 19446) zum Entwurf des B-Plans Nr. IV/14 „Wolfhager Straße 392“, Stand 22. November 2019 sowie Ergänzung (Nr. 19446-1), Stand 5. März 2020

Im Zuge des Bebauungsplanentwurfs sind die Ergebnisse und Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens in die Bauleitplanung eingeflossen.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein deutlich vorbelastetes Gebiet (aufgrund der Verkehrsgläusche der Wolfhager Straße). Ein Planungsgrundsatz ist, dass derart vorbelastete Gebiete i. d. R. nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig sind, soweit die Einwirkungen das Maß des Zumutbaren nicht überschreiten.

7.4.1 Aufgabenstellung des schalltechnischen Gutachtens

Die Fragestellung des schalltechnischen Gutachtens war es, die auf das Plangebiet einwirkenden relevanten Immissionen und die von ihm ausgehenden zu ermitteln und zu beurteilen. Folgende schalltechnische Aspekte sind im Zusammenhang mit Bebauungsplänen zu untersuchen:

- Einwirkungen von Verkehrsgläuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen auf das Plangebiet,
- Einwirkungen von Gewerbeergläuschen, die vom Planvorhaben auf das Plangebiet zu erwarten sind,
- Einwirkungen von Gewerbeergläuschen, die vom Plangebiet zu erwarten sind, auf angrenzende vorhandene und planrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen.

Im Rahmen einer Ergänzung des Gutachtens und in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Kassel wurden zudem folgende Randbedingungen zugrunde gelegt:

- Es wird der maßgebliche Außenlärmpegel für jede Gebädefassade/Raumbereich/Fenster angegeben, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und somit die Geometrie des Gebäudes bzw. die Lage der geplanten schutzwürdigen Räume bekannt ist. Gleichzeitig soll jedoch im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Anforderungen zum Lärmschutz noch reagiert werden können (z. B. bezüglich der Anordnung schutzwürdiger Nutzungen / Räume).
- Das im Ursprungsgutachten zugrunde gelegte Anlieferungskonzept wurde geändert, so dass eine Anlieferung ausschließlich unmittelbar von der Wolfhager Straße berücksichtigt wurde. Zudem wurde ermittelt und beurteilt, unter welchen Voraussetzungen ein Anlieferungsbereich vor dem Eingang der Drogerie möglich ist.
- Es gibt keine Hinweise auf eine relevante Vorbelastung durch Gewerbeergläusche im Plangebiet.

7.4.2 Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Verkehrswegen

Bei der Beurteilung der Geräuschsituation sind folgende Grenzwerte für Mischgebiete als Art der Nutzung, die zur Beurteilung zugrunde gelegt wird, da sich das Vorhabengebiet an den im MI gemäß BauNVO zulässigen Nutzungen orientiert, vom Gesetzgeber zu berücksichtigen:

Art der Nutzung	a) Sanierungsgrenzwerte Tag/Nacht	b) Immissionsgrenzwerte Tag/Nacht	c) Orientierungsrichtwerte Tag/Nacht
MI-Gebiet*	72/62	64/54	60/45

*alle Angaben in Dezibel (dB)

Anmerkungen: die o. g. Richt- und Grenzwerte sind folgenden Regelwerken entnommen: a) Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997 – VLärmSchR 97 (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997), b) Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, 12. Juni 1990) sowie c) Beiblatt 1 zur Norm [DIN 18005-1:1987-05]. Die hier aufgeführten Orientierungsrichtwerte unterliegen der Abwägung. Bei Erreichen der Immissionsgrenzwerte gibt es keinen Abwägungsspielraum, Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen. Die Nichteinhaltung des Sanierungsgrenzwertes wird laut Schallschutzgutachten als städtebaulicher Missstand bezeichnet.

Das Schallschutzgutachten kommt zu einem rechnerischen Ergebnis welches die Immissionsbelastungen im Bereich der überbaubaren Flächen des Plangebiets wie folgt beschreibt:

Bereich:	Tag	Nacht
Baufeld A	ca. 59 bis 67 dB(A)	ca. 50 bis 58 dB(A)
Baufeld B	ca. 65 bis 72 dB(A)	ca. 56 bis 63 dB(A)

Hieraus lässt sich ableiten, dass die MI-Sanierungsgrenzwerte im Bereich des Baufeld B in den Tagstunden knapp eingehalten und in den Nachtstunden um 1 dB überschritten werden. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ist erheblich und somit darüberhinausgehend die Orientierungswerte auch. Folglich müssen Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich festgesetzt und zwingend auch bei der Errichtung der geplanten Gebäude und Nutzungen umgesetzt werden.

Im Bereich des Baufeld A werden sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte (im straßennahen Bereich) überschritten, auch hier sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.4.3 Gewerbegeräusche außerhalb und innerhalb des Plangebiets

Die im Gutachten erfolgte Ermittlung und Beurteilung von Gewerbegeräuschen erfolgt nach den Regelungen der [TA Lärm]. Danach betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in

- Mischgebieten (im Vorhabengebiet) tags 60 dB(A) / nachts 45 dB(A),
- allgemeinen Wohngebieten (außerhalb des Vorhabengebietes) tags 55 dB(A) / nachts 40 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm gelten für die Summe aller gewerblichen Geräuscheinwirkungen, die sich aus der Vorbelastung und, sofern eine neue Planung zu berücksichtigen ist, der sog. Zusatzbelastung zusammensetzen. Dabei sollten folgende Randbedingungen nach Abstimmung bzw. Mitteilung des Umweltamtes der Stadt Kassel Berücksichtigung finden:

- Auf die Ermittlung der Vorbelastung durch Betriebe außerhalb des Plangebietes kann verzichtet werden bzw. der geplante Drogeriemarkt ist aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig, wenn die Geräusche des geplanten Drogeriemarktes die maßgebenden Immissionsrichtwerte um mindestens 3 dB unterschreiten.
- Oder aber es wird die Vorbelastung ermittelt und in Summe wird der Immissionsrichtwert eingehalten. Mit der vorliegenden Begutachtung sollte erst einmal nur die Zusatzbelastung ermittelt und beurteilt werden.
- Regelmäßig werden die einem Baugebiet zugeordneten Stellplätze schalltechnisch nicht weitergehend untersucht, insbesondere dann, wenn sie dezentral angeordnet sind. Im vorliegenden Fall ist keine diesbezügliche Untersuchung erforderlich.
- Als zu untersuchende Immissionsorte außerhalb des Plangebiets wurde vorgegeben bzw. angegeben Wolfhager Straße 394, Hirtenweg 5, 9 und 15. Danach sollte nicht untersucht werden, welche Immissionsbelastung bei schutzwürdigen Nutzungen südlich der Wolfhager Straße resultiert.

Es ist anzunehmen, dass die maßgeblichen Gewerbegeräusche im Plangebiet durch die Stellplätze, welche dem Drogeriemarkt zuzuschreiben sind sowie durch die Warenanlieferung per LKW hervorgerufen werden.

7.4.4 Maßnahmen zur Konfliktbewältigung - Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der im Schallgutachten zum Bebauungsplan ermittelten und oben beschriebenen zu erwartenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte und Grenzwerte innerhalb des Plangebiets, sind zur Vermeidung von Konflikten und zum Schutz der geplanten Nutzungen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

1. Gewerbegeräusche

Es wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass mit künftiger Inbetriebnahme des geplanten Drogeriemarktes der Schallimmissionsschutz der betroffenen Nachbarschaft i. S. der TA Lärm sichergestellt ist, wenn die im Gutachten dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden. Diese sind:

- Öffnungszeit des Drogeriemarkt ist 9 bis 19 Uhr, maximal ist 8:30 bis 19:30 Uhr möglich. Die Anlieferung muss im Zeitraum zwischen 7 und 20 Uhr erfolgen. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.
- Der Immissionsschutz für schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets kann sichergestellt werden, wenn die gemäß Planzeichnung in den Teilabschnitten der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzten Lärmschutzwände umgesetzt sind (2 m hoch, 6 m bzw. 8 m lang jeweils mit zusätzlichem Element gemäß Beschreibung im Schallgutachten).
- Zudem ist eine bis zu 15 m lange Abschirmung (Vordach) horizontal an der Südfassade in 4 m Höhe erforderlich, die je nach Lage und Anzahl der schutzwürdigen Räume kleiner als im Schallgutachten dargelegt ausfallen kann.
- Auch die o. g. Lärmschutzwände können im Zuge der endgültigen Planung in ihrer Dimension reduziert werden, z. B. durch Verwendung schallabsorbierender Lärmschutz-Elemente in Teilbereichen, die Reflexionen verhindern oder abmildern.

Die dargelegten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen (s. u.) stellen somit eine Worst-case-Betrachtung dar und sind den tatsächlichen Gegebenheiten oder bei Veränderungen der Lärmsituation auf Nachweis anpassbar. Das Gutachten sagt daher aus, dass möglicherweise der Immissionsschutz auch ohne diese Lärmschutzwände nachweisbar ist, wenn die Vorbelastung (durch andere Betriebe außerhalb des Plangebiets) ermittelt wird und im Ergebnis insgesamt der Immissionsrichtwert eingehalten wird. Sowohl die Regelung zu Betriebszeiten (Kundenverkehre auf dem Parkplatz), als auch zu Anlieferzeiten (Lkw-Geräusche, Entladungsvorgänge) wird auf Ebene des Durchführungsvertrages öffentlich-rechtlich geregelt. Im Genehmigungsverfahren ist ein Nachweis bzgl. der Einhaltung des Immissionsschutzes ohne Lärmschutzwände zu erbringen, wenn von den Festsetzungen abgewichen wird.

Folgende Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz werden aufbauend auf das Schallgutachten getroffen:

Es sind die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände entlang der gemäß Planzeichnung festgesetzten Signaturen "Lärmschutzwand" durchgehend mit den festgesetzten Dimensionen wie folgt zu errichten und dauerhaft zu unterhalten:

- Lärmschutzwand zwischen den Punkte A – B: mindestens 6 m lang mit einer Höhe $h=2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 0,9 m darauf in 40° Neigung;
- Lärmschutzwand zwischen den Punkte C – D: mindestens 8 m lang mit einer Höhe $h = 2$ m über Geländeoberkante und mit zusätzlichem Element der Länge 2,2 m darauf in 45° Neigung ($\Delta x = 1,56$ m, $\Delta h = 1,56$ m);
- Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach) an der Südfassade des geplanten Gebäudes in Baufeld A zwischen den Punkte E – F: Größe des Schirms mindestens 15×3 m, Höhe $h = 4$ m. Eine Veränderung der Dimension dieses Schirms ist zulässig, sofern der Nachweis erbracht wird, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden aufgrund anderer getroffener Maßnahmen (z. B. Verringerung

oder Verlagerung der schützenswerten Räume im Bereich der betroffenen Gebäudefassade (Südfassade Neubau) gegenüber den im Schallgutachten zu diesem Bebauungsplan getroffenen Annahmen).

Eine im Gutachten untersuchte und dargestellte *weitere* aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand südlich des Baufeldes A im Bereich der Stellplatzflächen, im Gutachten als Maßnahme 2 bezeichnet) wurde nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die Richtwerte (60 dB) auch ohne diese Maßnahme sicher eingehalten werden können und zudem auch ohne diese Wand bei kurzzeitigen Geräuschspitzen der Zielwert am Tag (zu den Betriebszeiten des Drogeriemarktes) von 85 dB (WA-Gebiet außerhalb des Plangebiets) bzw. 90 dB (MI-Gebiet innerhalb des Plangebiets) um mindestens 3 dB unterschritten und somit sicher eingehalten wird.

Unabhängig von den Ergebnissen des Gutachtens wurde in Hinblick auf mögliche Anforderungen an den Schallschutz aus dem Betrieb der Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Kälte-/Abluftanlagen) des geplanten Drogeriemarktes folgende Regelung im Dialog mit dem Schallgutachter getroffen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt:

Der Abstand von Bauteilen einer luft- oder klimatechnischen Anlage außerhalb von Gebäuden zur nächsten betroffenen schutzwürdigen Wohnnutzung muss mindestens 5 m und der Durchmesser/Raumdiagonale der Anlage nicht mehr als 2 m betragen. Die Schallabstrahlung dieser Anlage darf maximal einen Schallleistungspegel von $LW_{A,max} = 56$ dB hervorrufen. Die Anlage darf weder ton- noch impulshaltig (den allgemein anerkannten Regeln der Lärmbekämpfungstechnik entsprechend) emittieren. Von der Anforderung kann nur abgewichen werden, wenn ein rechnerischer Nachweis erbracht wird; gleiches gilt, wenn mehr als eine Anlage installiert wird. Diese Festsetzung wurde getroffen, da es unklar ist, in welchem Abstand sich eine schallabstrahlende Öffnung, ein abstrahlendes Bauteil etc. einer lufttechnischen Anlage zu einem maßgeblichen Immissionsort abschließend befindet. Dieser Immissionsort kann auch im Plangebiet sein. Im Plangebiet gelten MI-Richtwerte, außerhalb WA-Richtwerte. Da nicht festgesetzt werden kann, welcher Immissionsanteil bei Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes ankommen darf, besteht nur die Möglichkeit einer indirekten Lösung zur Konfliktbewältigung (und dies am besten dann auch für Immissionsorte im Plangebiet). Für den Tageszeitraum wird daher zur Sicherheit vorausgesetzt, dass der Immissionsrichtwert ausgeschöpft wird. Die Geräusche der lufttechnischen Anlage sollten dann (nach TA Lärm) 10 dB unter dem Richtwert bleiben (MI: $60 - 10 = 50$ dB, WA: $55 - 10 = 45$ dB). In der Nachtzeit ist es ausreichend, wenn der Geräuschanteil der lufttechnischen Anlagen 6 dB unter dem Richtwert bleibt (MI: $45 - 6 = 39$ dB, WA: $40 - 6 = 34$ dB), da ansonsten in der Nachtzeit vom Plangebiet ausgehend keine Geräusche verursacht werden. Die strengste Anforderung resultiert also für nachts, WA-Gebiet. Die Festsetzung ist auf diese Annahmen abgestellt.

2. Verkehrslärm

Im Fall des Schallschutzes gegenüber dem *Verkehrslärm* ist es beabsichtigt, zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Dem liegen folgende Überlegungen und Bedingungen zugrunde:

Am Tage soll im Außenbereich der Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV (MI: 64 dB(A)) nicht überschritten werden. Für Wohnräume ist der Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 (MI: 60/45 Tag/Nacht) einzuhalten. Ausnahmen hiervon sind nur in geringem Umfang möglich (maximal 1 dB(A) Abweichung). Bei Überschreitung des entsprechenden Orientierungswertes hat passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – zu erfolgen. Bei Überschreitung des Immissionsgrenzwertes „tagsüber“ im Außenwohnbereich ist ein Immissionsschutznachweis vorzulegen.

Folgende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan getroffen:

a. Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen

In der Planzeichnung sind die gemäß Schallgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche für die betroffenen Fassaden gekennzeichnet (LPB). Im Wesentlichen gilt entlang der Wolfhager Straße/B251 LPB V, in einem kurzen Abschnitt im Bereich des ehemaligen Wohnhauses (Baufeld B) auch LPB VI, im sonstigen Gebiet an den West- und Ostfassaden sowie der Nordfassade des Baufeldes B LPB IV und an den sonstigen Fassaden LPB III. Die Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die einzelnen Fassaden sind entsprechend durch Planeintrag an den Baugrenzen für die jeweiligen Fassadenabschnitte gekennzeichnet, für die nicht gekennzeichneten Bereiche im Plangebiet gilt LPB III. Festgesetzt werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen:

b. Passiver Lärmschutz

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der jeweils bei Einreichung des Bauantrags als technische Baubestimmung dann gültigen baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Es sind die entlang der Baugrenzen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV, V und VI für die entsprechenden Fassadenabschnitte an Gebäuden zu beachten.

Schlaf- und Kinderzimmer mit Fenstern an den vorgenannten gekennzeichneten Fassadenabschnitten sowie sonstige Aufenthaltsräume im Bereich von mit Lärmpegelbereich V und VI gekennzeichneten Baugrenzen müssen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung versehen sein, die einen ausreichenden Luftaustausch auch ohne das Öffnen der Fenster sicherstellt.

Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

Als Mindestanforderung für das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils für alle Fassadenabschnitte an Gebäuden entlang der nicht mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III.

Es ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils gemäß o. g. Nachweis nicht unterschritten wird.

Entlang und parallel zu den vorgenannten gekennzeichneten Baugrenzen ist bei der Einrichtung von Außenwohnbereichen (zum „Wohnen“ dienende Gartenbereiche, Terrassen, Balkone und Loggien) ein Immissionsschutznachweis auf der Grundlage der Rechenvorschrift RLS-90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen" vorzulegen, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Als Emissionspegel für die Geräuschabstrahlung sind dabei zu beachten:

Wolfhager Straße $L_{m,E,T} = 64 \text{ dB(A)}$

Darüber hinaus ist, sofern nicht überbaute Grundstücksflächen als Freifläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden, für diese Flächen ein Immissionsschutznachweis zu erbringen.

3. Abweichungen von den Festsetzungen zum Lärmschutz

Um auf Veränderungen reagieren zu können oder im konkreten Realisierungsprozess noch Änderungen hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen vornehmen zu können, z. B. um mögliche neue bautechnische Entwicklungen berücksichtigen zu können, sind Abweichungen von den getroffenen pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz zulässig, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird. Sowohl die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen als auch die Anforderung an den Schutz der Außenwohnbereiche ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesent-

lichen baulichen Änderungen zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

7.5 Entwässerungskonzept

Für das Vorhaben liegt eine hydraulische Berechnung der anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen vor sowie ein Konzept zur künftigen Entwässerung der neu hinzukommenden zu entwässernden Flächen und Anlagen, das mit KASSELWASSER hinsichtlich der Nutzung der vorhandenen Anschlüsse an der Wolfhager Straße und am Hirtenweg vorabgestimmt wurde.

Die Einleitung von Schmutz- und Regenwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgt danach vorwiegend in der Wolfhager Straße, Teilflächen im nördlichen Vorhabengebiet sollen am Hirtenweg eingeleitet werden (nur Regenwasser der Erschließungsflächen). Sofern sich die Einleitmengen in die städtische Abwasseranlage durch den Umbau des Marktes und die Neugestaltung der Außenanlagen gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen und zu Engpässen im Bereich der bestehenden Anschlüsse führen sollte, was jedoch aufgrund der vorliegenden Berechnungen des Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten ist, behält sich KASSELWASSER vor, wirksame Maßnahmen zur Regenwasserretention auf dem Grundstück zu fordern.

Das Entwässerungskonzept sieht folgendes vor:

Das Schmutzwasser der geplanten 12 Wohneinheiten sowie das Oberflächenwasser der geplanten Satteldachflächen und der Stellplatzflächen vor dem Drogeriemarkt sollen an die vorhandene Mischwasser-Leitung der Wolfhager Straße angeschlossen werden (vorhandener Anschluss DN 150, der die errechneten 19,19 l/s aufnehmen kann, zulässig sind 21,7 l/s).

Im Bereich Hirtenweg besteht ein Regenwasser-Anschluss, an den der östliche Stellplatzbereich, der Wendebereich und der nördliche Stellplatz-/Hofbereich angeschlossen werden können (ebenfalls DN 150, errechnete Menge = 12,74 l/s, zulässig sind 21,7 l/s).

Sofern die natürlichen Bodenverhältnisse dies ermöglichen, sollte das auf den Erschließungsflächen anfallende Regenwasser vor Ort ganz oder teilweise versickert werden, Daher ist für die Flächen von Stellplätzen eine Befestigung nur mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt, zusätzlich oder alternativ hierzu kann auch eine Zuleitung des Oberflächenwassers in Pflanzflächen erfolgen, sofern die Versickerung dort gewährleistet ist, was insbesondere von der Versickerungsfähigkeit des Bodens abhängig ist. Der Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Bebauung muss dabei gewährleistet sein. Bodenbelastungen, z. B. Altlasten, die einer Versickerung entgegenstünden, sind im Vorhabengebiet nicht bekannt. Für eine unbedenkliche Zuführung des auf den Erschließungsflächen anfallenden Oberflächenwassers z. B. zur Versickerung über Rigolen, ist sicherzustellen, dass das Wasser die belebte Oberbodenzone durchlaufen hat. Die Versickerung von Oberflächenwasser stellt eine Einleitung in das Grundwasser dar. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Untereren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Gegebenenfalls erforderliche Rückhaltmaßnahmen, die aufgrund des Entwässerungskonzeptes gegenwärtig nicht erkennbar sind (s. o.), müssen im Zuge der Genehmigungsplanung nachgewiesen werden.

7.6 Gesamtabwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Projektumsetzung geschaffen und eine städtebaulich verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Umgebung ermöglicht. Durch die Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Die Erweiterung des bestehenden Drogeriemarktes wird planungsrechtlich gesichert,
- durch Erweiterung und Umbau des zum Drogeriemarkt angrenzenden Gebäudes sowie Aufstockung wird zusätzlicher Wohnraum in ansprechender Lage geschaffen,
- die Erhaltung des historisch denkmalgeschützten Fachwerkwohnhauses aus dem 18. Jahrhundert (Wolfhager Straße 392) wird gesichert und der Bestand perspektivisch durch Sanierung aufgewertet,
- der Erhalt von Bestandsbäumen und die Neupflanzung von Bäumen sowie Anlage und Erhalt von Vegetationsflächen werden durch Festsetzungen gesichert,
- erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht gegeben.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des BauGB in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen, u. a. durch

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie Erhaltung und Entwicklung eines Stadtteil-Versorgungsbereichs im Sinne der Innenentwicklung und Bodenschutzklausel gem. §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB,
- Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, sowie der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich der Stadt Kassel.

Aus den vorgenannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden. Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in vertretbarem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel im Rahmen der Planung zu leistenden Aufwand.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Wolfhager Straße (B 251) im Süden sowie über den Hirtenweg im Norden des Plangebiets. Die innere Erschließung ist über eben diese beiden Straßen vorgesehen. Der Drogeriemarkt und dessen Stellplätze sind über die Wolfhager Straße (B 251) erreichbar, die Bewohnerstellplätze größtenteils über den Hirtenweg.

Die im Bereich vor dem Drogeriemarkt zur Verfügung stehende Fläche an der Wolfhager Straße ist mit einer geplanten Fahrgassenbreite von 8,0 m bzw. Gesamtbreite von ca. 18,0 m sowie ca. 15,0 m Tiefe (Vorbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Gehweg) ausreichend dimensioniert für das Rangieren sowohl für die Kundenverkehre, als auch für den Anliefervorgang bzw. das Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen. Die Warenanlieferung durch Lkw wird in der Regel das rückwärts Heranfahren an das Gebäude erfordern, daher muss zum einen das hier aus Schallschutzgründen geplante Vordach ausreichend lichten Raum bieten und ist dem entsprechend in einer Höhe von 4,0 m vorgesehen. Zum anderen sind beim Rückwärtsfahren die einschlägigen Regelungen zur Unfallverhütung einzuhalten (kein Aufenthalt von Personen im Fahrbereich, einweisende Person erforderlich).

8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den im Plangebiet vorhandenen bzw. an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und sind bereits aufgrund der bestehenden Nutzung als Drogeriemarkt gegeben. Ein Anschluss der neu im Gebiet hinzukommenden Gebäudeteile und Nutzungen an das bestehende Entwässerungssystem über die bereits vorhandenen Hausanschlüsse in der Wolfhager Straße und im Hirtenweg ist gemäß Entwässerungskonzept problemlos möglich.

9 Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren bzw. der Vorhabenträgerin im Plangebiet Rechnung tragen. Diese sind:

1. DIN-Vorschriften

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften, die Rechtsgrundlage planungsrechtlicher Festsetzungen sind, hier DIN 18005 und DIN 4109, können bei der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Kulturdenkmal

Im Plangebiet befindet sich ein nach Hessischen Denkmalschutzgesetz geschütztes Einzelbaudenkmal (Wohnhaus). Dieses ist zeichnerisch gekennzeichnet. Bei geplanten Maßnahmen an Einzelkulturdenkmälern oder im direkten Umfeld ist vorab die Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

3. *Bäume*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen Fassung.

4. *Stellplätze*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweiligen gültigen Fassung.

5. *Kunstwerk "7000 Eichen"*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem Kunstwerk "7000 Eichen" betroffen.

6. *Brandschutz*

1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).
2. Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden.
3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
4. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrlaternen (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
5. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

7. *Lärmschutz*

In der schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan (Akustikbüro Göttingen, Gutachten Nr. 19446 vom 15.11.2019 und 1. Ergänzung Nr. 19446/1 vom 5.3.2020) sind Aussagen zu Betriebszeiten der geplanten Nutzungen zugrunde gelegt. In Ergänzung der im Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind organisatorische Maßnahmen erforderlich. Im Durchführungsvertrag werden Öffnungs- und Lieferzeiten dahingehend geregelt, dass ein gemäß der schalltechnischen Untersuchung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichender Schallschutz sichergestellt wird. Die schalltechnische Untersuchung ist bei der Stadt Kassel einsehbar.

8. *Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen*

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.2 sowie die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.3 und die Fassadenbegrünung gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 6.5 sind gemäß den FLL-Richtlinien und -Empfehlungen für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, von Baumpflanzungen (Neupflanzungen) und Fassadenbegrünungen in der jeweils aktuellen Ausgabe auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

10 Kosten

Die Herstellung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie ggf. Wiederherstellung öffentlicher Flächen und Anlagen (Gehwegbereiche u. ä.) wird über einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt.

Für die Stadt Kassel entstehen durch die Umsetzung der Planung keine investiven Kosten.

11 Bodenordnung

Im Plangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

12 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben gänzlich zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

13 Rechtsgrundlagen

Stand: Juni 2020

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
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. 314).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).
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:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

gez.
Mohr
Kassel,

Bearbeitet:

Architektur+Städtebau Bankert, Linker & Hupfeld
Partnerschaftsgesellschaft

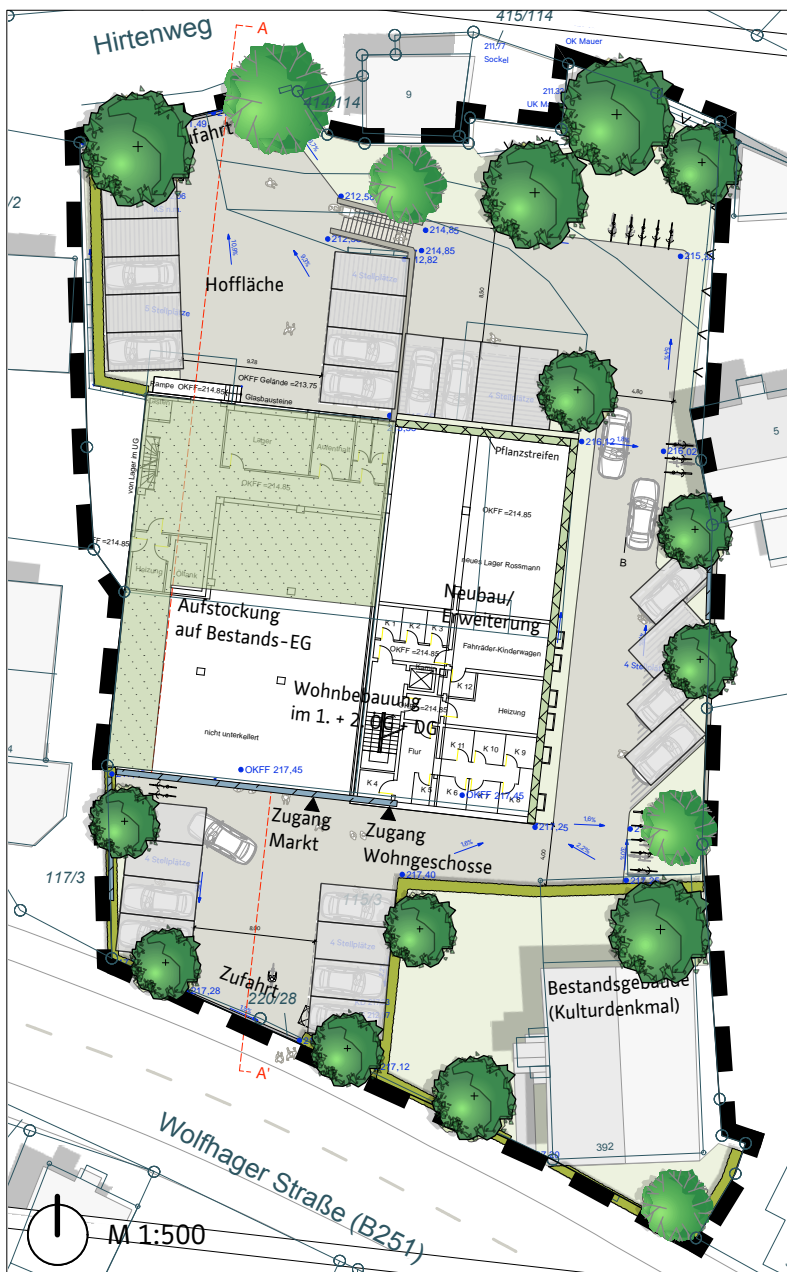
gez.
Linker
Kassel,

14 Anhang: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/14, „Wolfhager Straße 392“. Dieser wird hier aus informativen Gründen gezeigt; der VEP wird als selbstständiges Planwerk zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag beschlossen.

sowie als ergänzende, verkleinerte Pläne:

- Ansichten und Schnitte des geplanten Gebäudes (Stand: Entwurf). Diese sind zudem Bestandteil des Durchführungsvertrages.



LEGENDE

Grünfläche	Symbole	
Grünfläche		Stützmauer
geplante Flachdachbegrünung		Fahrradabstellbereich
geplante Fassadenbegrünung		Lärmschutzwand
zu erhaltende Bäume		Lärmschutzwand als schwebender Schirm (Vordach)
anzupflanzender Baum		Erschließungsfläche
Hecken		private Erschließungsfläche
Sonstiges		PKW Stellplätze
räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes		

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Baugebungsplan

Nr. IV/14

„Wolfhager Straße 392“

ENTWURF

Maßstab: 1:500

07.08.2020

Kassel documenta Stadt

Bearbeitung:

Architektur Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karhäuserstraße 7-9 · 34117 Kassel
(0561) 7663940
www.architekturundstaedtebau.de



Ansicht Süd M 1:100

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfhager Straße 392
34128 Kassel

BAUHERRSCHAFT:

Frau
Ermine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITEKT:

Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 80
34131 Kassel

06 August 2020

Artenliste der Fassadenbegrünung:

- Hedera helix - Efeu
- Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
- Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
- Lonicera caprifolium - Geißblatt
- Aristolochia durior Parthenocissus - Pfeifenwinde
- Parthenocissus inserta - Jungfernrebe
- Clematis spec - Waldrebe in Sorten
- Euonymus fortunei - Kriechspindel
- Akebia quinata - Akebie
- Rosa spec. - Rosen in Sorten

Fassadenbegrünung :

Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade und die Fassadenfläche des UG und EG der Ostfassade sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen aus der beigefügten Artenliste, die in einen mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen sind. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Ansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um 0,5m bis zu 1 m ist zulässig.



Ansicht Ost M 1:100

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfhager Straße 392
34128 Kassel

BAUFERSCHAFT:

Frau
Ermine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITECT:

Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 60
34131 Kassel

05 Juni 2020 / 27.22

Hirtenweg

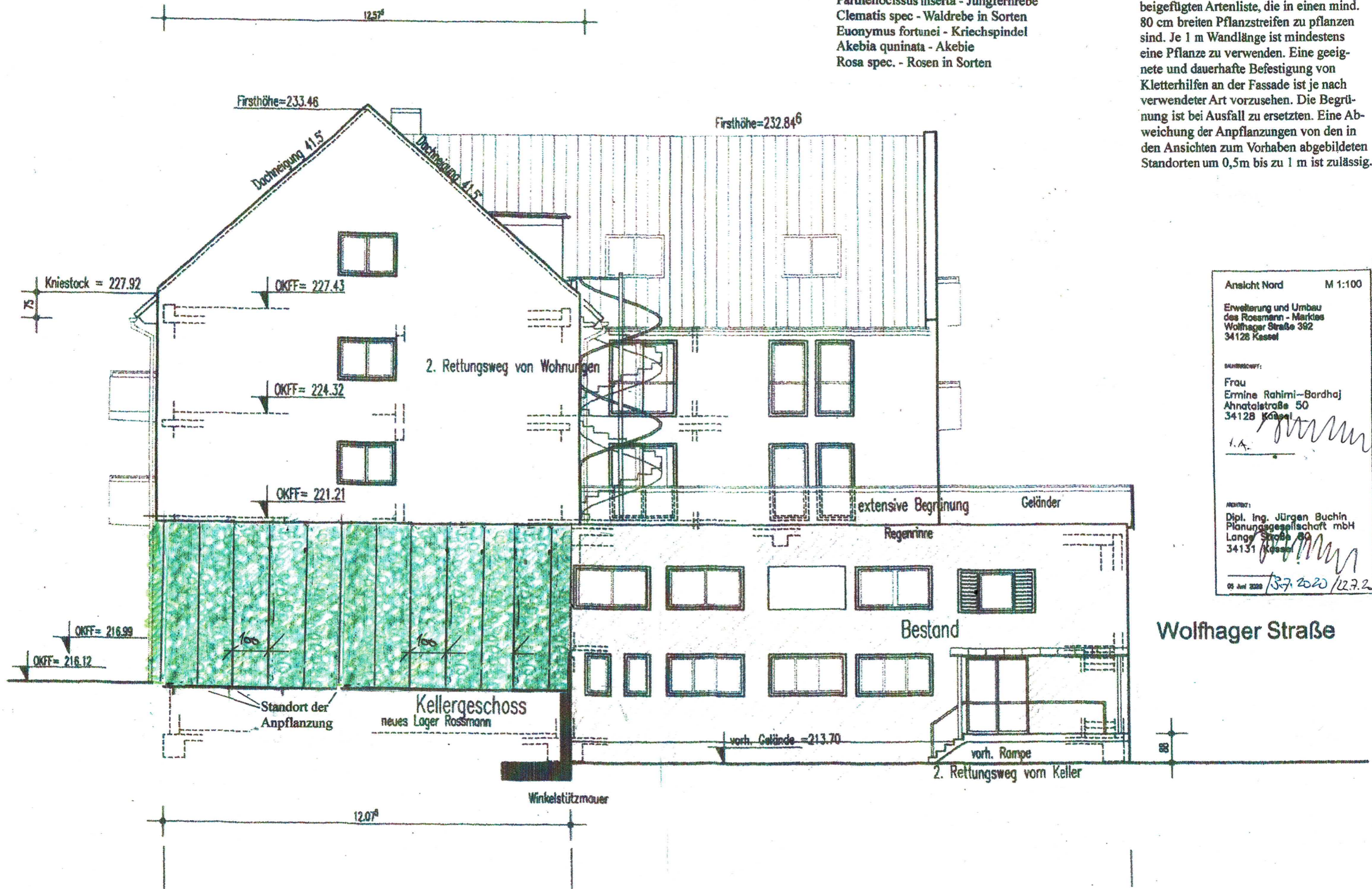
Wendehammer und Parkplätze

Artenliste der Fassadenbegrünung:

- Hedera helix - Efeu
- Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
- Lonicera henryi - Immergrünes Geißblatt
- Lonicera caprifolium - Geißblatt
- Aristolochia durior Parthenocissus - Pfeifenwinde
- Parthenocissus inserta - Jungfernrebe
- Clematis spec - Waldrebe in Sorten
- Euonymus fortunei - Kriechspindel
- Akebia quinata - Akebie
- Rosa spec. - Rosen in Sorten

Fassadenbegrünung :

Der östliche Abschnitt des Unter- und Erdgeschosses der Nordfassade und die Fassadenfläche des UG und EG der Ostfassade sind flächig zu begrünen mit Schling- oder Kletterpflanzen aus der beigefügten Artenliste, die in einen mind. 80 cm breiten Pflanzstreifen zu pflanzen sind. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Eine geeignete und dauerhafte Befestigung von Kletterhilfen an der Fassade ist je nach verwendeter Art vorzusehen. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen. Eine Abweichung der Anpflanzungen von den in den Ansichten zum Vorhaben abgebildeten Standorten um 0,5m bis zu 1 m ist zulässig.



Ansicht Nord M 1:100

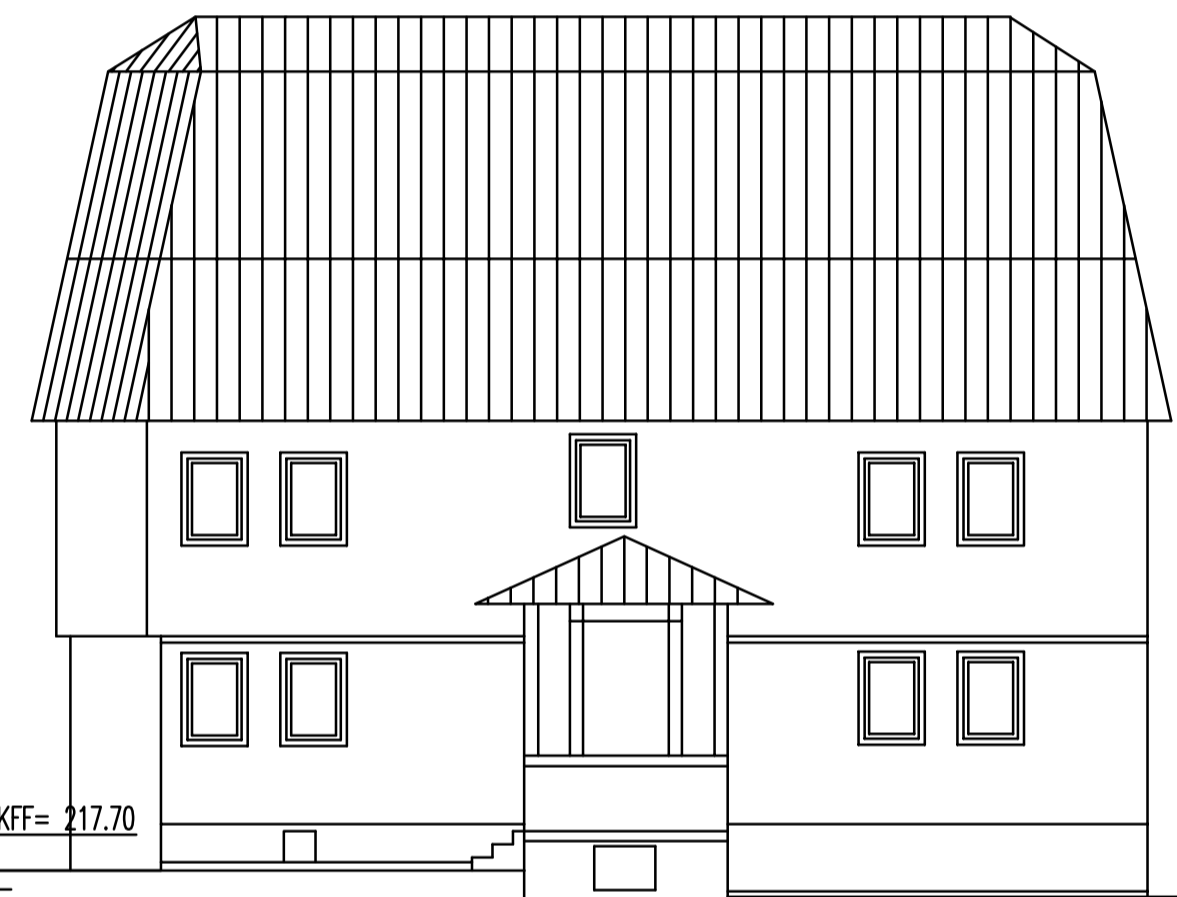
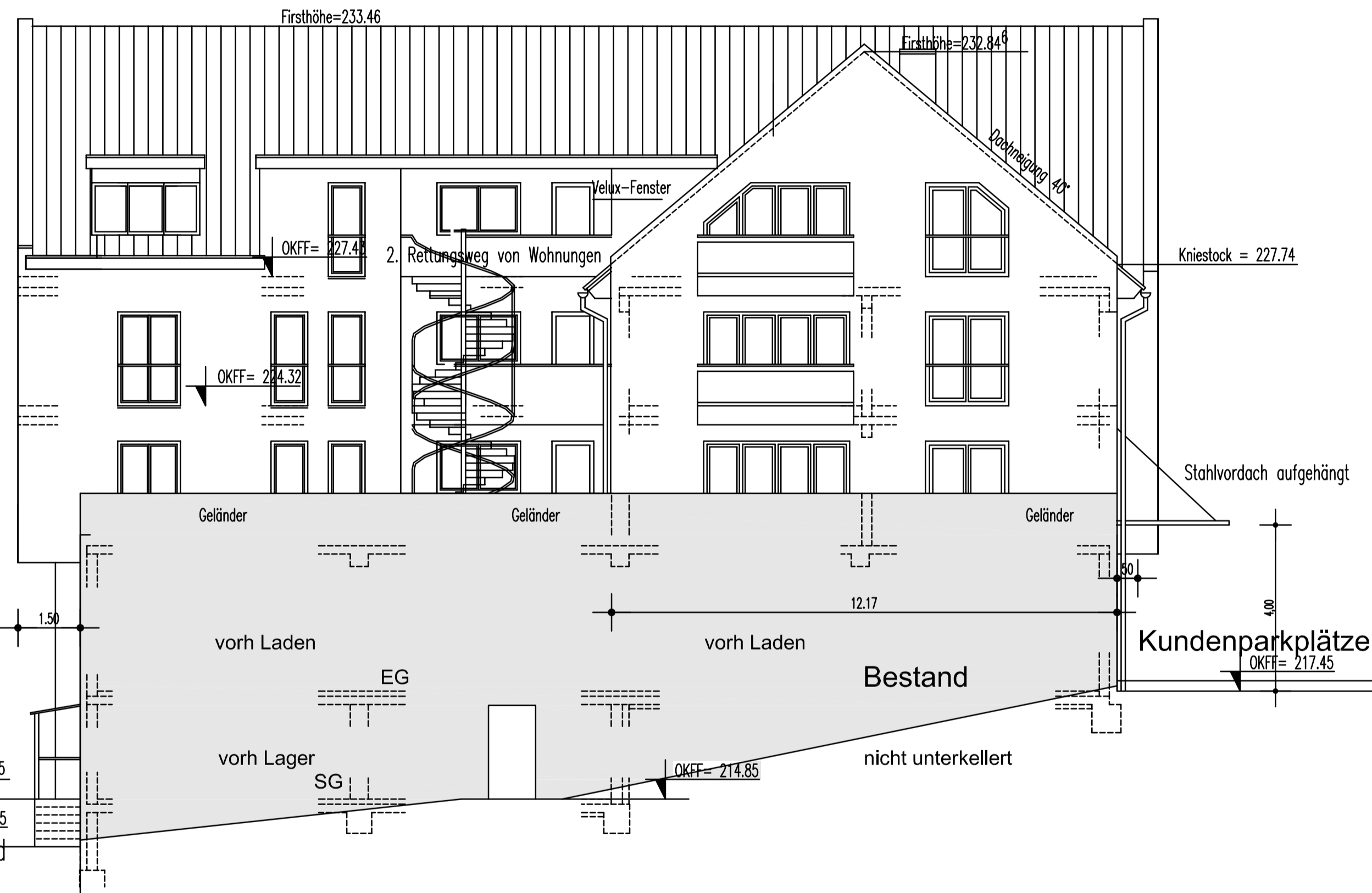
Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfhager Straße 392
34128 Kassel

BAURECHTIGER:
Frau
Ermine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITECT:
Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 80
34131 Kassel

05. Juni 2020 / 3.7.2020 / 12.7.2

Wolfhager Straße



Wolfhager Straße

Ansicht West M 1:100

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfhager Straße 392
34128 Kassel

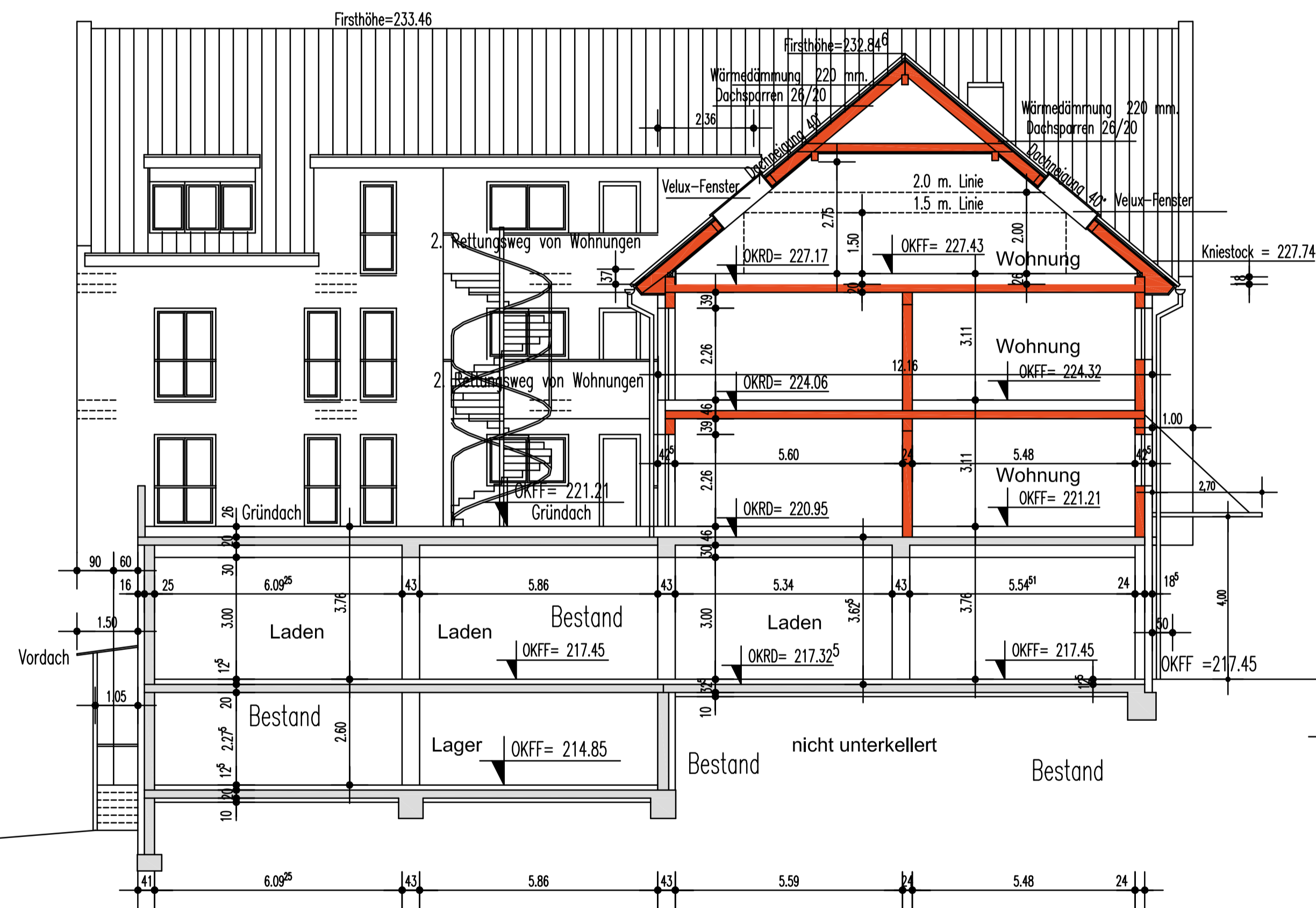
BAUHERRSCHAFT:

Frau
Ermine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITEKT:

Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 80
34131 Kassel

06 August 2020



Schnitt A-A M 1:100

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfhager Straße 392
34128 Kassel

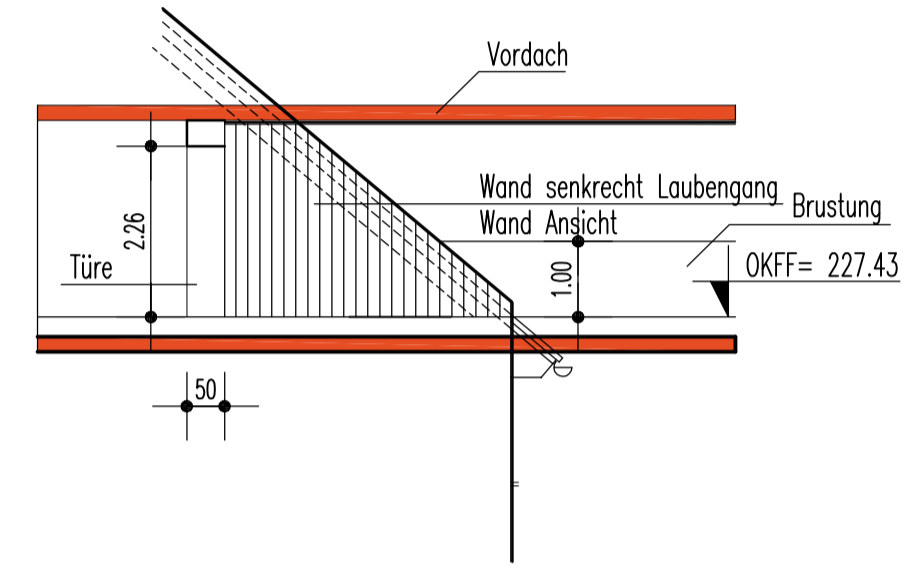
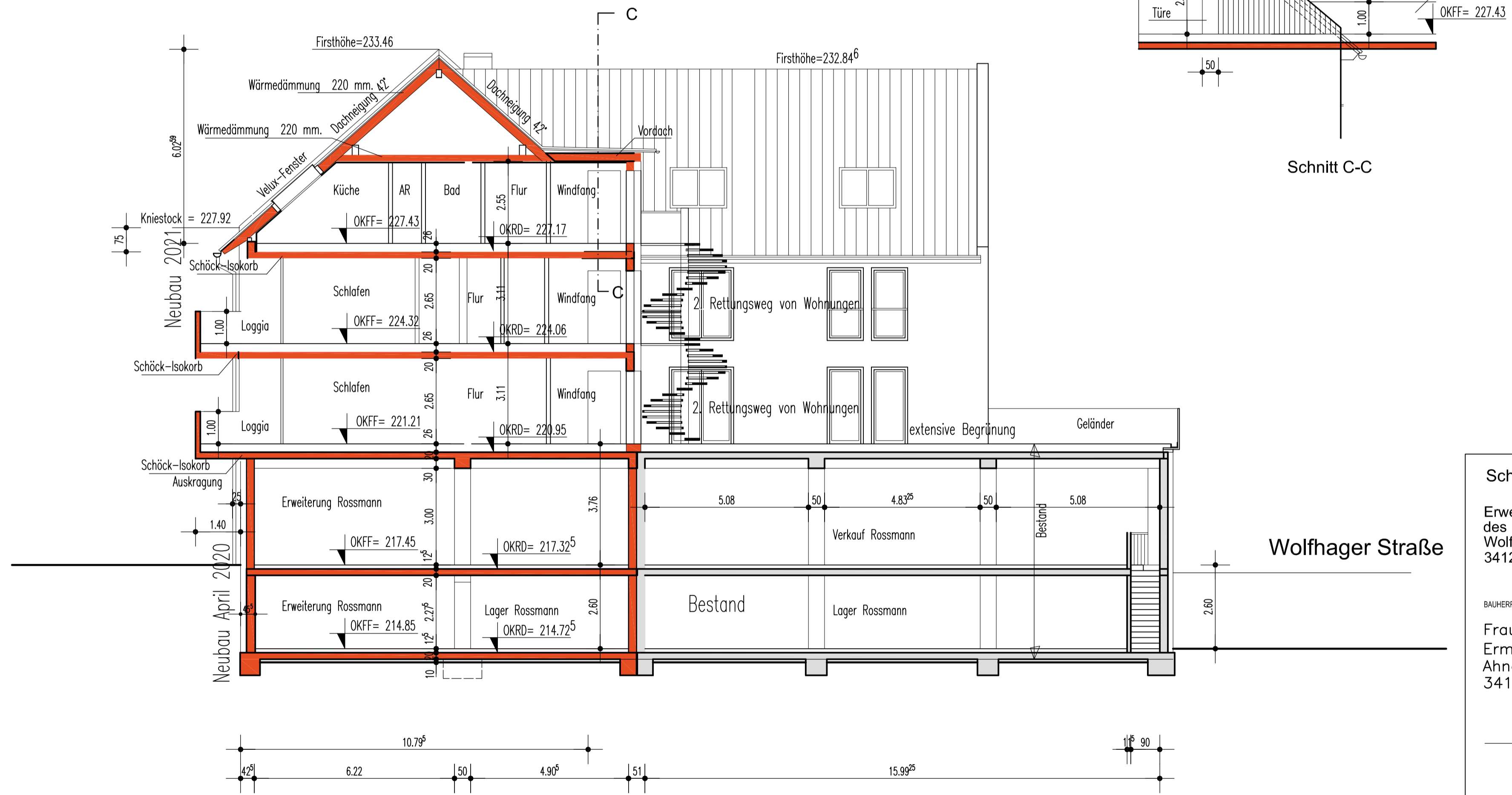
BAUHERRSCHAFT:

Frau
Ermine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITEKT:

Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 80
34131 Kassel

06 August 2020



Schnitt C-C

Schnitt B-B M 1:100

Erweiterung und Umbau
des Rossmann - Marktes
Wolfhager Straße 392
34128 Kassel

BAUHERRSCHAFT:
Frau
Ermine Rahimi-Bardhaj
Ahnatalstraße 50
34128 Kassel

ARCHITEKT:
Dipl. Ing. Jürgen Buchin
Planungsgesellschaft mbH
Lange Straße 80
34131 Kassel

05 Juni 2020

Wolfhager Straße