

Kassel documenta Stadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Kassel
Nr. III/5
'Wasserweg 5'
Stadtteil Bad Wilhelmshöhe**

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Stand: 26. Oktober 2016



Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz

Rathaus der Stadt Kassel

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Vorhabenträgerin:

Jako GmbH & Co KG

Landgraf-Karl-Str. 54

34131 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	7
2.	Rahmenbedingungen	10
2.1	Regionalplanung	10
2.2	Flächennutzungsplanung	10
2.3	Landschaftsplanung	11
2.4	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen	11
2.5	Luftreinhalteplanung	12
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	14
2.7	Bestehendes Planungsrecht	14
2.8	Denkmalschutz	17
2.9	Satzungen	18
3.	Bestand	20
3.1	Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld	20
3.2	Erschließung und Verkehr	22
3.3	Natur- und Umweltschutz	23
3.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	32
4.	Planvorhaben	34
4.1	Gebäude	39
4.2	Erschließung und Kfz-Stellplätze	46
4.3	Freiflächen und Bepflanzung	48
4.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	52
4.5	Hinweise zur Realisierung	53
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	55
5.1	Geltungsbereich	56
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	56
5.3	Maß der baulichen Nutzung	57
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	59
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	60
5.6	Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung	61
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	61
5.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	64
6.	Auswirkungen der Planung	68
6.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter	69
7.	Durchführung und Kosten	77
8.	Verfahren	77
9.	Rechtsgrundlagen	78
Anhang A: Textliche Festsetzungen		
Anhang B: Vorhaben- und Erschließungsplan und weitere Entwurfspläne		

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Jako Verwaltungs GmbH beabsichtigt, auf einer Fläche am Wasserweg in Wahlershausen (Stadtteil Bad Wilhelmshöhe) insgesamt vier Wohngebäude - zwei Einfamilienhäuser und zwei 3-Parteihäuser - zu errichten.

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung soll das vorhandene Wohnhaus 'Wasserweg 5' abgebrochen werden.

Die Situation zeichnet sich durch seine besondere Lage in einem überwiegend von Wohnnutzung dominierten historischen Wahlershäuser Dorfkern aus.

Das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes III-West von 1982 aus planungsrechtlicher Sicht abzulehnen. Eine städtebauliche Beurteilung nach § 34 BauGB erscheint in dem sehr unterschiedlich geprägten Umfeld ebenfalls problematisch.

Aus Sicht der Stadt Kassel stellt die geplante Innenentwicklung nicht nur eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, mit der Umsetzung ist eine attraktive Entwicklung der Fläche verbunden. Die Realisierung erfordert die Schaffung einer neuen planungsrechtlichen Grundlage.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich Vorhaben zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen - insbesondere auch den Belangen von Umwelt- und Naturschutz - vereinbar scheinen, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat die Bezeichnung Nr. III/5 Wasserweg 5' erhalten.

Ergänzend hierzu wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin erarbeitet.

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 48/1 und 390/61 aus Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen mit einer Größe von rund 2.000 m².

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der neuen Baukörper in Bezug auf das Umfeld - vor allem hinsichtlich Dichte, Höhenlage (Topografie) und Kubatur,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Herstellung einer halböffentlichen Vorplatz-Situation,
- Festlegung eines Freiflächenanteiles (befestigt/unbefestigt),
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die Vorhabenträgerin

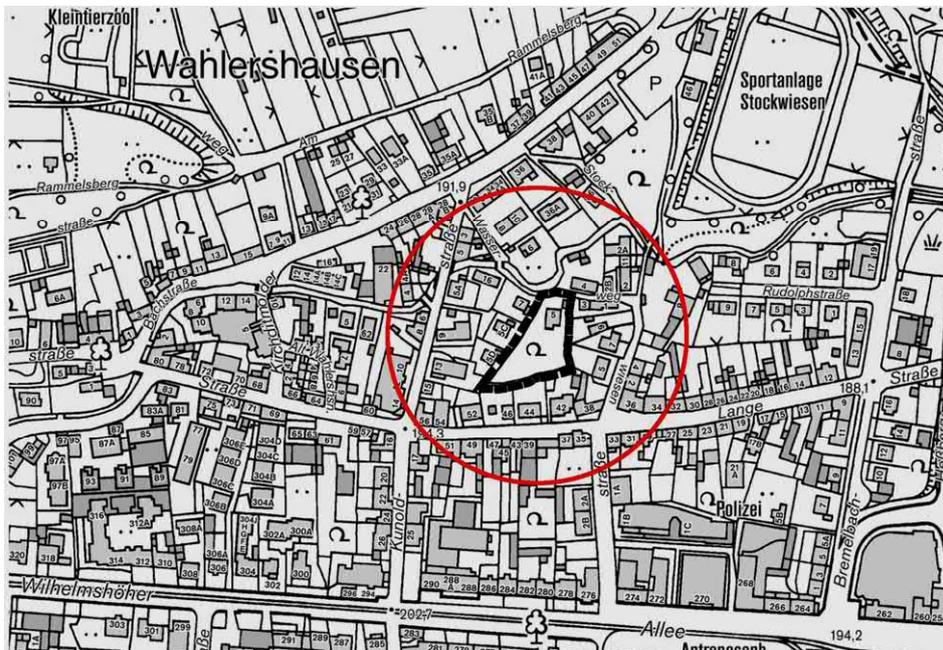
Die Jako Verwaltungs GmbH als Projektträgerin hat ihr Geschäftsfeld im Bereich Immobilien - Entwicklung und Erstellung, Verwaltung und Bewirtschaftung - und hat sich bereits auch an anderen Standorten in Kassel engagiert.

Sie wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Herrn Jürgen Koch.

Die Jako Verwaltungs GmbH ist auch Eigentümerin der Flächen im Geltungsbereich.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Bad Wilhelmshöhe' und befindet sich im Bereich des alten Dorfkernes von Wahlershausen am Wasserweg zwischen der Langen Straße im Süden, der Kunoldstraße im Westen und der Straße 'Stockwiesen' im Osten.



Ausschnitt Stadtgrundkarte, unmaßstäblich
Kartengrundlage: Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen gebildet aus dem ca. 1.955 m² großen Flurstück 48/1 und umfasst zusätzlich die ungefähr 2 m breite Parzelle 390/61 (ca. 123 m²) – jeweils Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen.

Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf Flächen, über die die Vorhabenträgerin bzw. Herr Koch als Geschäftsführer verfügen kann. Die Fläche umfasst insgesamt ca. 2.080 m².

Ausgehend von einer etwa 18 m breiten Grundstücksbreite am Wasserweg (nördliche Grenze) weitet sich der Geltungsbereich mit zunehmender Tiefe und hat an seiner südlichen Grenze (im Bereich des Flst. 390/61) eine Breite von ca. 60 m.

Im Süden schließt das Grundstück an die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 46/2 (Lange Straße 42), 49/4 (Lange Straße 44) und 49/5 (Lange Straße 46) an.

Die Grundstückstiefe beträgt vom Wasserweg bis zur vorgenannten südlichen Grenze zwischen 55 m und 75 m

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen die Grundstücke Wasserweg 7 (Flst. 73/13), Kunoldstraße 5C (Flst. 73/10), und Kunoldstraße 5D (Flst. 73/11). Im Osten grenzen die Grundstücke Wasserweg 1/3 (Flst. 38/1), Stockwiesen 9 (Flst. 407/39, 408/40, 409/39 und 410/40) und Stockwiesen 5 (Flst. 398/42) an.



Abgrenzung Geltungsbereich
Kartengrundlage: Vermessungsbüro Brauroth

1.3 Planverfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Eine Grundfläche von 20.000 m² wurde eindeutig nicht erzielt, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von ca. 2.000 m² aufweist.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern waren nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt.

Der Ortsbeirat wurde frühzeitig über das Vorhaben informiert. Bei der öffentlichen Sitzung am 16.04.2015 wurde – auf der Basis erster skizzenhafter Entwurfsansätze – u.a. auch die Variante dargestellt, die nun die Grundlage der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Konzeption bildet (vgl. Kap. 4).

In Abstimmung mit dem Ortsbeirat fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz am 24.06.2015 zusätzlich eine Anlieger-Informationsveranstaltung mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung (Stadtplanung, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) und den von der Vorhabenträgerin beauftragten Planern statt. Hierzu wurden die Anwohner und / oder Eigentümer aus dem nahen Umfeld des Vorhabengrundstücks schriftlich eingeladen. Einige hatten sich zuvor in einem Brief an das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz kritisch zur Planung geäußert.

Bei der Veranstaltung wurde das Baukonzept vorgestellt. Fragen zum konkreten Bauvorhaben und zur Baustellenabwicklung einerseits wie auch Fragen zum Planungsrecht und zum Verfahren und Möglichkeiten der Beteiligung wurden diskutiert und erläutert.

Bedenken wurden insbesondere wegen der beengten Erschließungssituation und hinsichtlich des Maßstabs der Bebauung geäußert.

Auch die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit, zur Planung und zum Verfahren Stellung zu nehmen. Zu diesem Zweck fand auf Einladung des Amtes für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz am 04.05.2015 ein Abstimmungsgespräch mit den von der Planung betroffenen Fachämtern und Behörden statt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.11.2015 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/5, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung (vom 30.11.2015 bis einschl. 08.01.2016) abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB bei der endgültigen Planfassung berücksichtigt.

Einige Aspekte haben Eingang in den Durchführungsvertrag gefunden, wie solche zur Freiflächenplanung, zur Baustellenabwicklung und zum Brandschutz.

Im Auftrag der Vorhabenträgerin wurde eine fachgutachterliche Untersuchung durchgeführt, um artenschutzrechtliche Bedenken im Hinblick auf die anstehende Baufeldräumung – Entfernen der Gehölze und Abbruch des Gebäudes – ausschließen zu können (vgl. Kap. 3.3.2).

Auf der Grundlage eines ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung erstellten Fachgutachtens hat sich die Vorhabenträgerin entschieden, auf dem Grundstück Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen. Dieses Gutachten hatte ergeben, dass eine Versickerung auf dem Grundstück wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich ist.

Eine Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte hat sich hier-

durch nicht ergeben. Im hier vorliegenden Begründungstext wurden einige Textbausteine ergänzt, im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung wurden darüber hinaus einige Korrekturen vorgenommen.

Im beschleunigten Verfahren wurden einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt.

Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren waren die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wurde von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- hätte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden können (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- galten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft war daher nicht erforderlich und
- mussten die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' erarbeitet und inhaltlich in den Bebauungsplan integriert.

2. Rahmenbedingungen

Für das Vorhaben kann eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen festgestellt werden.

2.1 Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

Das hier betroffene Plangebiet liegt nach der Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009-Darstellung eingebettet in die als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellten Fläche von Wahlershausen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2009 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet wie auch die direkt angrenzenden Flächen als gemischte Baufläche (gemäß § 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dar.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Nördlich des Wasserweges wurde der Verlauf der Drusel in die Plandarstellung aufgenommen.

Die Flächen östlich der Straße 'Stockwiesen' und nördlich der Langer Straße liegen als Wohnbauflächen ebenso eingebettet in die gemischten Bauflächen wie die Flächen westlich der Kunoldstraße und südlich der Langer Straße.

Der Standort eignet sich für eine Nachverdichtung der vorhandenen Wohnnutzung. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnbebauung aus der gültigen Flächennutzungsplan-Darstellung entwickelt werden kann und kein Änderungserfordernis auslöst.

2.3 Landschaftsplanung

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen:

Der Siedlungsflächenbestand (hier etwas differenzierter dargestellt), die übergeordneten Straßenzüge (als Verkehrsflächen), die Grünflächen sowie andere markante Landschaftsbestandteile innerhalb des Siedlungsgefüges (hier insbesondere Baumreihen).

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Darstellung 'Realnutzung' vollständig als 'alter Ortskern; Dorfgebiet' gekennzeichnet.

Die die Planungsziele zusammenfassende Maßnahmenkarte enthält für das Plangebiet selbst keine Entwicklungsmaßnahmen oder sonstigen Informationen, die im Rahmen der hier vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären.

Zwei Punkte betreffen das nahe Umfeld, allerdings ohne direkten Bezug zum Plangebiet:

Für die Drusel sind gewässerbezogene Maßnahmen vorgesehen und im Verlauf der Langen Straße sollen Bäume gepflanzt werden.

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen im Plangebiet nicht vor.

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärmminde-rungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen. Die 1. Stufe des Lärmaktionsplanes wurde vom Regierungspräsidium Kassel erstellt und ist 2010 in Kraft getreten.

Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vor-sorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau', z.B. für

Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) bzw. 40 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) bzw. 45 db(A) nachts

(Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.)

Gerade hohe nächtliche Lärmbelastungen können zu gesundheitlichen Schäden führen und sind besonders zu beachten. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen / geplanten Wohnnutzung sind sowohl die Tag- wie auch die Nachtsituation für die Beurteilung relevant.

Die hessischen Regierungspräsidien hatten sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65 \text{ dB (A)}$ und $L_{Night} = 55 \text{ dB (A)}$ für Wohnbevölkerung überschritten sind. Voraussetzung war zusätzlich eine lokale Betroffenenzahl von mindestens 50 Personen.

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

Nur für den engeren Bereich der Straßenrandbebauung in der Langen Straße ist nach der Lärmkartierung mit Werten von jeweils mindestens 60 - 65 db(A) bzw. 55 - 60 db(A) tags und 50 - 55 db(A) bzw. 45 - 50 db(A) nachts zu rechnen. Die rückwärtigen Bereiche und damit die Geltungsbereichsfläche des hier vorliegenden Bebauungsplanes wurden nicht erfasst, die Werte dürften daher jeweils darunter liegen.

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

2.5 Luftreinhalteplanung

Mit der Verabschiedung der 'Luftqualitätsrahmenrichtlinie' von 1996 hat die Europäische Union eine Basis zur Definition der Luftqualitätsziele für einzelne Luftschadstoffe geschaffen, die in der Folge von den einzelnen Mitgliedsstaaten umzusetzen waren.

Luftreinhaltepläne sind nach tatsächlich erfolgter Überschreitung von Immissionsgrenzwerten einschließlich vorhandener Toleranzmargen nach der 22. BImSchV aufzustellen. Dieses Auslösekriterium lieferte bereits der Lufthygienische Jahresbericht 2003, der eine entsprechende Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 'Tag' mit Berücksichtigung der Toleranzmarge für PM10 an den beiden Kasseler Messstationen auswies.

Die erste verbindliche Grundlage für die Stadt und den Ballungsraum Kassel ist der Luftreinhalte- und Aktionsplan von 2006. Im August 2011 trat die aufgrund der anhaltenden Belastungswerte erforderlich gewordene 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für den Ballungsraum Kassel - herausgegeben vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - in Kraft. Enthalten ist jeweils eine Dokumentation der Belastungssituation. Für die Messstationsstandorte mit festgestellter Immissionsgrenzwertüberschreitung - insbesondere im Hinblick auf die für die Stadt Kassel relevanten Komponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (angegeben als PM10) - beschreibt er eine emittentenbezogene Ursachenanalyse. Nach EU-Vorgaben gibt es darüber hinaus einen Zielwert in Höhe von 25 µg/m³ für die Einhaltung von PM2,5, der nach Möglichkeit ebenfalls nicht überschritten werden soll. Dieser Zielwert wird erst im Jahr 2015 in gleicher Höhe zu einem verbindlichen Grenzwert umgewandelt.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Langzeitwirkung (Jahresmittelwert) und der Kurzzeitwirkung (1h- bis 24-Mittelwert).

Ein entsprechender Maßnahmenplan zeigt nachvollziehbar auf, mit welchen Maßnahmen die Immissionsbelastung unter die Immissionsgrenzwerte dauerhaft abgesenkt werden soll.

Der Luftreinhalteplan (1. Fortschreibung vom August 2011) beschreibt darüber hinaus auch kurzfristig wirksame Maßnahmen, die geeignet sind, die Gefahr der Überschreitung der Werte zu verringern oder den Zeitraum, während dessen die Werte überschritten werden, zu verkürzen. Die Maßnahmen müssen verursacherbezogen und verhältnismäßig sein.

Der Ballungsraum Kassel umfasst das gesamte Kasseler Becken bis zu seinen Randhöhen. Die topografisch vorgegebene Kessellage ('innerstädtische Wärmeinsel') und die daraus resultierende Häufigkeit niedriger Windgeschwindigkeiten und ungünstiger Austauschbedingungen - sowohl horizontal wie auch vertikal - hat zur Folge, dass Fragen des Luftaustausches und die klimatologischen Verhältnisse für die lufthygienische Situation in Kassel von grundsätzlicher Bedeutung sind. Die insgesamt austauscharmen Wetterlagen sorgen vor allem im Herbst für dauerhaft erhöhte Feinstaub Werte (PM 10).

Die höchsten Immissionskonzentrationen - auch mit Überschreitungen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwerte von PM 10 und von NO₂ - werden regelmäßig an den verkehrsbezogenen Messstationen registriert.

Als Hauptursachen für die hohen Werte von PM 10 und von NO₂ sind mit unterschiedlich starken Prozentanteilen bei den jeweiligen Schadstoffen vor allem der Verkehr und die Gebäudeheizung (Hausbrand) zu nennen - die Industrie ist innerhalb des Stadtgebietes von eher untergeordneter Bedeutung.

Bei den Gebäudeheizungen stammt der größte Anteil der aktuellen Belastung von unregelmäßigen Einzelraumfeuerungen, die vor der Novelle der 1. BImSchV in Betrieb genommen wurden. Weil diese aber bis Ende 2024 nachgerüstet oder stillgelegt werden müssen, ist bereits mittelfristig (in den nächsten 10 Jahren) mit einer Abnahme der Feinstaubbelastung durch den Hausbrand zu rechnen. Neue Feuerungsanlagen sind aus gesundheitlicher Sicht unbedenklich.

Weil in Bezug auf die Emittentengruppen 'Verkehr' (Verbesserungen hier durch sukzessive Einführung der verschiedenen Euro-Norm-Stufen (Euro VI für Pkw und leichte Nutzfahrzeuge 2014/15, für Lkw und Busse 2013) und 'Industrie' Handlungsmöglichkeiten auf der konkreten Bebauungsplanebene zumeist nicht gegeben sind, beschränken sich die Empfehlungen zur Verbesserung der Lufthygiene auf die Gebäudeheizungen. Regelungsmöglichkeiten sind hier gegeben im Hinblick auf die Wahlmöglichkeiten der Energieträger.

Erstens sind durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Festbrennstoffe generell auszuschließen.

Vor allem bei PM10 sind die Unterschiede zwischen Gas (besser noch Fernwärme) und den festen Brennstoffen deutlich. Durch einen Wechsel des Energieträgers können die Emissionen deutlich reduziert werden (der Unterschied von Holz, natur/luftgetrocknet zu Erdgas wird mit einem Faktor < 1.000 angegeben). Dabei spielt es keine Rolle ob der Brennstoff regenerativer oder fossiler Art ist und seine Verbrennung klimagünstig erfolgt oder nicht. Holz als fester Brennstoff, Erdöl aber auch vergleichbare flüssige, regenerati-

ve Biobrennstoffe weisen eben bei der Verbrennung im Vergleich zu anderen Brennstoffen relativ hohe Feinstaubemissionen auf.

Allgemeines Ziel ist es daher, das bestehende Fernwärmenetz in der Stadt Kassel durch die Erschließung weiterer Baugebiete stetig auszubauen (die Fläche des Geltungsbereiches liegt jedoch nicht im Fernwärmeausbaubereich).

Zweitens sollen Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Fotovoltaik) nicht beschränkt werden.

Unabhängig hiervon sorgen erhöhte gesetzliche Anforderungen an die Gebäudehülle (ENEV und EEWärmG) für eine Minimierung des Energiebedarfs und damit zur Vermeidung von Emissionen.

2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts 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". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimaler Weise sind Gebäude zur Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und mit Blick auf den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

2.7 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich entsprechend der 1977 durch die Stadt beschlossenen 'Satzung über die Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile' im beplanten Innenbereich.

B-Plan Nr. III-West - Bereich A 'Wahlershausen'

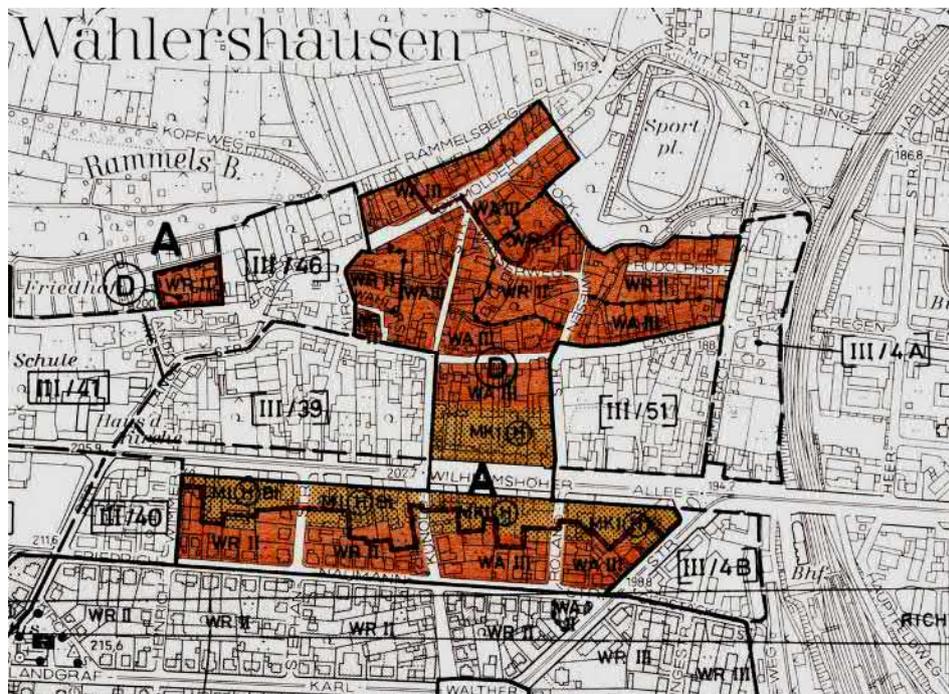
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-West - Bereich A 'Wahlershausen', rechtskräftig seit 1982.

Der Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt. In Verbindung mit der Auslegung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 anzuwenden.

Mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III – West A überschrieben. Der Bebauungsplan legt für die Plangebietsfläche ein 'Reines Wohngebiet' WR (§ 3 BauNVO 1977) mit Z=II und einer Grundflächenzahl GRZ 0.4 und einer Geschossflächenzahl GFZ 0.5 fest.

Dies gilt auch für die auf der gegenüber vom Wasserweg liegenden Flächen sowie für die sich westlich und östlich jeweils anschließenden Grundstücke.

Für den in südlicher Richtung unmittelbar angrenzenden Bereich entlang der 'Langen Straße' wurde ein 'Allgemeines Wohngebiet' WA entsprechend § 4 BauNVO 1977 mit Z = III und einer GRZ/GFZ von 0.4/0.9 festgesetzt.



Ausschnitt B-Plan III-West von 1982

Der Bebauungsplan enthält als 'Nachrichtliche Übernahme' auch die Kennzeichnung der Plangebietsfläche als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

Im vorliegenden Fall löst das geplante Vorhaben die Notwendigkeit zur Änderung des vorhandenen Planungsrechts aus, weil die für die Wohngebiete WR-II und damit auch für das Plangebiet festgesetzten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise keine angemessene Prüfung aus planungsrechtlicher Sicht ermöglichen (z. B. Stichwort "rückwärtige Bauflucht") bzw. dem Vorhaben entgegen stehen würden (z.B. Vorgabe 'Anzahl Vollgeschosse', 'Grundstücksgröße').

Die Textfestsetzungen 2 (4) und (5) zum 'Maß der baulichen Nutzung' lauten:

Nr. 2 (4) *"In WR-II und WA-II hat die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nur für Grundstücke Gültigkeit, die unmittelbar an der angrenzenden oder geplanten anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche anschließen.*

Diese Zahl der Vollgeschosse gilt darüber hinaus nur für die Grundstücke und Grundstücksteile bis zur vorhandenen rückwärtigen Bauflucht, die sich aus der umgebenden Bebauung ergibt.

In den Gebieten WR-II und WA-II sind bauliche Anlagen auf rückwärtigen Grundstücken und Grundstücksflächen zulässig, soweit bereits mehr als ein rückwärtiges Wohngebäude in dem jeweiligen Blockinnenbereich vorhanden ist.

Auf diesen rückwärtigen Grundstücken oder Grundstücksflächen in WA-II und WR-II wird die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = 1$ festgesetzt.

Gebäude dürfen nur als freistehende oder einseitig angebaute Wohngebäude errichtet werden.

Die Höhen der Außenwände an den Traufseiten dürfen 3,5m und die der Firste 7,0 m nicht übersteigen, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche an."

Nr. 2 (5): *"Bei vorhandenem stark hängigem Geländeverlauf ist bei rückwärtigen Wohngebäuden in WR-II und WA-II talseitig ein Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn hangseitig Eingeschossigkeit nachgewiesen wird und die festgesetzten Höhen entsprechend der Bestimmung 2 (4) eingehalten werden."*

Die Textfestsetzungen Nr. 3 (1) und (2) zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksflächen' lauten:

Nr. 3 (1): *"Die Mindestgrundstücksgröße wird in WR, WA und MI festgesetzt auf*

- 600 qm bei freistehenden Gebäuden*
- 400 qm bei einseitig angebauten Gebäuden*
- 250 qm bei zweiseitig angebauten Gebäuden.*

Eine Unterschreitung der Grundstücksflächen um max. 20 % ist ausnahmsweise zulässig, wenn Bauweise, Abstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden."

Nr. 3 (2): *"In WR II und WA II werden Grundstücksflächen außerhalb einer Höchsttiefe von 40 m bei II-geschossiger Bauweise oder 50m bei III-geschossiger Bauweise nicht bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung angerechnet. Die Höchsttiefe wird von der angrenzenden oder geplanten aufschließenden öffentlichen der öffentlich genutzten Verkehrsfläche aus gemessen.*

Satz 1 und 2 der Bestimmung 3 (2) gelten nicht, wenn für Grundstücke oder Grundstücksteile eine rückwärtige Bebauung entsprechend Nr. 2 (4) zulässig ist. Grundstücke oder Grundstücksteile gelten hier in der vollen Grundstücks-tiefe als Baugrundstücke."

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überschreibt in seinem Geltungsbereich die Inhalte des Bebauungsplanes III-West.

Für den Bereich südlich der Langen Straße liegen die Bebauungspläne III/39 'Lange Straße' (rechtsverbindlich seit 1998), III/58 'Kunoldstraße' (rechtsverbindlich seit 1999), III/51 'Rolandstraße' (rechtsverbindlich seit 1996) vor.

Die Planungsinhalte dieser vorgenannten Bebauungspläne sind von der hier vorliegenden Planung nicht direkt betroffen.

2.8 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der nach § 2 (2) HDSchG unter Schutz stehenden Gesamtanlage 'Wahlershausen' und gehört hierbei zum Teil 'Alt-Wahlershausen'.

Neben dem erhaltenen ursprünglichen dörflichen Charakter (z.B. im Bereich Wasserweg, Stockwiesen, Alt Wahlershausen) sind auch die bereits eher typisch städtischen Bereiche (insbesondere entlang der Langen Straße, Kunoldstraße, Rolandstraße) Bestandteil der besonderen Mischung.

Das vorhandene – zum Abbruch vorgesehene – Wohnhaus 'Wasserweg 5' ist eindeutig nicht der gebietsprägenden Baustruktur zuzuordnen und ist kein Kulturdenkmal entsprechend § 2 (1) HDSchG.

Die schmale Parzelle am südlichen Rand des Geltungsbereiches dürfte dem Verlauf des früheren Mühlbaches entsprechen. Auf dem unweit des Geltungsbereiches liegenden Grundstück 'Stockwiesen 8' befand sich die sog. 'Untere Mühle' (vgl. Denkmaltopografie Stadt Kassel, Band III).

In der näheren Umgebung sind die nachfolgend aufgeführten Gebäude als Kulturdenkmale eingetragen:

Lange Straße 44, Lange Straße 38 /Stockwiesen 3,
Wasserweg 2, Wasserweg 2B und Wasserweg 4 sowie Wasserweg 16.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung sind aus Sicht des Denkmalschutzes Ansätze für eine Nachverdichtung zu begrüßen. Anzustreben ist ein bauliches Konzept, welches sich – unter Berücksichtigung von neu geschaffenen stadträumlichen Qualitäten – an der historischen Dichte orientiert (bei maximal zwei Vollgeschossen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wies die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass

- es wünschenswert wäre, die Straßenfläche des Wasserweges in die Gestaltung der Hausvorzone einzubeziehen.
- die geneigten Satteldachflächen (Hauptdächer) möglichst frei bleiben sollen von Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik / Solarthermie) – eine Zustimmung gäbe es zu Anlagen auf Gauben oder auf Carports / Nebenanlagen),
- die Ausbildung einer Sockelzone empfohlen wird.
- bei der Gestaltung der Oberflächen vorzugsweise Materialien gewählt werden sollen, die in den historischen Kontext passen wie z.B. Blaubasalt oder andere Natursteine.

2.9 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) vom 20.06.2011. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vor genannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung wäre bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die sog. '**Stellplatzsatzung**' (in ihrer jeweils gültigen Fassung) maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

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

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 1 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen. Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen (ergänzende Festsetzungen).

Die **Baumschutzsatzung** (ebenfalls bindend in ihrer jeweils gültigen Fassung) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

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

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

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

Im Geltungsbereich befinden sich aktuell aber keine Bäume, die unter den vorgenannten Bedingungen durch die Satzung geschützt werden, vor allem deswegen nicht, weil Obstbäume generell vom Satzungsschutz ausgenommen sind (Ausnahmen: Walnuss, Baumhasel und Esskastanie).

3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und –wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung mit ein und geht auf mehrere Ortsbesichtigungen im Herbst 2014, im Winter 2014/15 und im Frühjahr 2015 zurück.

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet liegt nördlich der Wilhelmshöher Allee im Stadtteil Bad Wilhelmshöhe, nur wenige hundert Meter vom Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe entfernt. Es befindet sich am Wasserweg und damit in rückwärtiger Lage in Bezug auf die Lange Straße.

Maßgeblich für die rasante Entwicklung im historischen Ortskern von Wahlershausen ist seit Anfang der 1990er Jahre die Dynamik, die der damals neue Fernbahnhof Kassel-Wilhelmshöhe auslöst hat.

Das Quartier profitiert dabei von der hervorragenden Versorgungssituation im Nahbereich des Bahnhofs bzw. an der Wilhelmshöher Allee und hat sich gleichzeitig einen kleinteiligen dörflich geprägten Charme erhalten, der mit einem besonders hohen Maß an Nachbarschaftsstrukturen einhergeht.



(Quelle: www.bingmaps.de)

Im Geltungsbereich selbst befindet sich derzeit nur das zweigeschossige Wohnhaus 'Wasserweg 5' (errichtet in den 1960er Jahren), das im Hinblick auf die Neubebauung demnächst abgebrochen werden soll. Das zweigeschossige Gebäude (mit Satteldach, Dachneigung ca. 30°, giebelständig) steht bereits deutlich erhöht etwas abgerückt vom Wasserweg.

Die Erschließung (mit Treppenaufgang) erfolgt von der nördlichen Giebelseite. An der östlichen Grundstücksgrenze steht eine Garage mit Flachdach.



Fotos Bestandsgebäude Wasserweg 5

Der rückwärtig ansteigende Grundstücksbereich wird als Garten genutzt. Auf der Rasen-/Wiesenfläche stehen vereinzelt Obstbäume (11 Stück) unterschiedlichen Alters und ein paar wenige Sträucher / Büsche. Nur im unmittelbaren Wohnhaus-Nahbereich ist eine gärtnerische Nutzung festzustellen.

Das Grundstück ist seitlich und an den hinteren Grenzen fast durchgängig mit Maschendraht eingezäunt, vorne am Wasserweg stehen etwa 8 m Jägerzaun.

Die umliegende Bebauung ist sehr vielfältig und reicht vom ursprünglichen Charakter – kleinteilig bebaut mit alten Fachwerkhäusern (max. zweigeschossig) – bis zu einer in Teilen auch drei- und viergeschossigen und damit eher städtischen Bebauung entlang der Langen Straße bzw. auch in der Straße 'Stockwiesen'.



Wasserweg 16, Wasserweg,

Wasserweg 4



Stockwiesen 5,

Lange Straße 42,

Lange Straße 44 und 46

Daneben gibt es – ebenfalls in rückwärtiger Situation – auch die drei zweigeschossigen Wohngebäude westlich des Plangrundstücks (Kunoldstraße 5C und 5D sowie Wasserweg 7) aus der Zeit zwischen 1960 – 1970.



Kunoldstraße 5D,



Kunoldstraße 5C,



Wasserweg 7

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

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

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

3.2 Erschließung und Verkehr

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

Das Plangebiet grenzt auf seiner kurzen nördlichen Seite an den Wasserweg und ist für den Kfz-Verkehr über die Straßen 'Stockwiesen' und Rolandstraße an die Wilhelmshöher Allee und damit an das übergeordnete städtische Straßennetz angebunden. Der Wasserweg stellt für den Kfz-Verkehr eine Sackgasse dar und weist daher nur ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf. Im Bereich des Vorhabens gibt es auf beiden Seiten einen schmalen Gehweg.

Die lichte Breite beträgt zwischen den Häusern Wasserweg 2B und Wasserweg 1 nur knapp 3,70 m, die Fahrbahn ist hier etwa 3 m breit.

Im Rahmen des Verfahrens wurde von Anliegern darauf hingewiesen, dass ortsfremde Autofahrer (vor allem mit Ziel 'Zoo' oder 'Sportanlage Stockwiesen') die Situation unnötig belasten.

In den ebenfalls vergleichsweise engen Straßenräumen der Umgebung ist das Parken am Straßenrand - hier kommt insbesondere die Lange Straße in Betracht - nur bedingt möglich.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Netz kleinteiliger. Es bestehen zusätzliche Verbindungen in westlicher Richtung zur Kunoldstraße/Kirchditmolder Straße (Verlängerung Wasserweg über die Drusel, hier beträgt die Breite an den engsten Stellen nur rund 1,50 m) und in nördlicher Richtung über einen

Weg in der Verlängerung der Straße 'Stockwiesen' zum Sportgelände bzw. weiter in Richtung Kirchditmold (lichte Breite der Brücke nur ca. 1,20 m).

Weil die Entfernungen zum nahegelegenen Rammelsberg und/oder weiter zum Bergpark Wilhelmshöhe nicht groß sind, haben die vielfältigen und attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen über das Quartier hinaus auch eine Bedeutung für größere Teile der Kasseler Bevölkerung.

Durch die Lange Straße wird beispielsweise auch der touristische Fernradweg von der Wartburg zum Herkules geführt.

ÖPNV

Das Plangebiet ist auch hervorragend in das ÖPNV-Netz eingebunden.

Bis zu den Straßenbahn-Haltestellen 'Kunoldstraße' und 'Rolandstraße' sind es nur wenige hundert Meter. Hier verkehren die Linie 1 (Wilhelmshöhe – Vellmar) regelmäßig in den Kernzeiten im 15-Min.-Takt und in den Randzeiten im 30-Min.-Takt bzw. zeitweise die Linie 7 (Ihringshäuser Straße – Rolandstraße)

Nicht viel weiter ist es – und daher ebenfalls fußläufig erreichbar – bis zum Bahnhof Wilhelmshöhe, wo neben dem ÖPNV-Anschluss auch der direkte Anschluss an den Regional- und Fernverkehr besteht.

3.3 Natur- und Umweltschutz

3.3.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Die Höhenlage des Plangebietes ist bei etwa 190 m üNN.

Das Gelände steigt vom Wasserweg - Anschlusshöhe ca. 189.62 m (nordöstliche Ecke) bzw. 189.80 m üNN bis zur südlichen Geltungsbereichsgrenze um ca. 2 m auf 192,59 m (südöstliche Ecke) bzw. 192,79 m üNN (südwestliche Ecke).

Geologie und Boden

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung. Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Die bodenmechanischen Eigenschaften des Grundstücks sind vorhabenbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu prüfen.

Eine Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat bisher noch nicht stattgefunden. Weil jedoch große Teile des Stadtgebietes von den Kriegszerstörungen durch Bombenangriffe betroffen waren, sollte auch bei dieser Fläche vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des

Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

Das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass südöstlich des Planungsbereichs ein Grundstück mit einer Altfläche angrenzt. Dies ist unter der Schlüsselnummer 611.000.052-000.039 im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) eingetragen.

Dort waren folgende Betriebe ansässig:

- Firma Textilpflege Romburg (Chemische Reinigung)
- Firma Weinreich und Sulot (Textilreinigerbetrieb)

Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten.

Grundsätzlich besteht für diese Branchen eine Altlastenrelevanz. Zu den Betrieben liegen jedoch keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten. Gleichwohl können Untergrundverunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Allgemein zu beachten ist, dass beim Feststellen von Bodenauffüllmengen oder schädlichen Bodenveränderungen (z.B. geruchlicher Art) oder bei einem – durch sonstige Anzeichen begründeten – Verdacht auf Kontamination im Fall von bodeneingreifenden Baumaßnahmen das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 -Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz- unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Der hohe Anteil von offenem versickerungsfähigem Boden ist positiv. Das Plangebiet ist heute nur zu einem geringen Teil versiegelt- die Gebäudegrundfläche von etwa 125 m² entspricht rund 6 % des Plangebietes, weitere etwa 90 m² (ca. 4,5 %) sind ebenfalls als befestigte voll versiegelte Freiflächen hinzu zu rechnen.

Die Versiegelung wirkt sich grundsätzlich vor allem nachteilig auf den Wasserhaushalt und die klimatischen Gegebenheiten aus.

Die anderen Grundstücksflächen sind als Gartenbereiche und damit als offene Vegetationsflächen einzustufen.

Bodengutachten

Vom Büro für Geotechnik – Dipl.-Geologe Joachim Schuster, Gleichen- Klein Lengden wurde am 30.03.2016 eine Baugrunderkundung und –begutachtung durchgeführt. Hier wurde festgestellt, dass die im Zuge der Bohrungen vorgefundenen Bodenauffüllungen, Lösslehme und Schwemmlöhme der oberen Bodenschichten nur gering wasserdurchlässig sind und daher als Grundwassergeringleiter (Grundwasserstauer) eingestuft werden. Bei erhöhten Kies- und Sandanteilen in den Schwemmlöhmen steigt die Wasserdurchlässigkeit dann an. Die Schwemmsande und Flusskiese der unteren Bodenschichten sind Grundwasserleiter, jedoch geht bei zunehmenden Feinkornanteilen die Wasserdurchlässigkeit weiter zurück.

Durch die gering wasserdurchlässigen Böden im Untergrund kann es bei niederschlagsreichen Witterungslagen zur Ausbildung von Stauwasserführungen in den oberflächennahen Schichten kommen.

Wegen der gering wasserdurchlässigen und wasserempfindlichen Schluff- und Tonböden und der geringen Grundwasserflurabstände ist das Gelände nicht für die Versickerung von Dach- und Hofflächenwässern geeignet.

Die Grundwasserspiegel im Bereich der nicht unterkellerten Einfamilienhäuser wurden im Zuge der Sondierarbeiten bei 0,8 – 1,7 m u GOK (189,05 – 190,12 m NN) eingemessen und werden somit bei den Gründungsarbeiten im Regelfall noch nicht angeschnitten.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurden die Höhenlagen der Sondieransatzstellen bei den Vermessungsarbeiten mit 191,54 – 192,45 m NN ermittelt. Die Unterkante der Bodenplatte UG liegt mit einer Höhenlage von 188,93 m NN nach den Sondierbefunden in den Schwemmlernen bzw. örtlich bereits in den Flusskiesen. Grundwasser steht hier bei 189,36 – 190,24 m NN an. Somit liegt das Kellergeschoss zumeist teilweise im Grundwasser.

Da die Grundwasserführungen oberhalb der Kellersohle liegen, ist das Bauwerk bei unterkellertem Ausführung druckwasserdicht nach DIN 18 196 T 6 anzulegen (als Weiße Wanne oder Schwarze Wanne). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung über eine Drainage ist hier nicht zulässig.

Laut Aussage des Bodengutachters ist eine Neubildung oder Verlagerung der Grundwasserverhältnisse, die Auswirkungen auf Bereiche außerhalb des Plangebietes haben kann, durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von Oberflächen (Bebauung, Straßenbau etc.) generell immer verschlechtert. Jedoch ist im Untersuchungsgebiet die Neubildungsrate des Grundwassers auch derzeit als sehr gering zu bewerten, da oberflächlich bis in Tiefen von ca. 2 – 4 m u GOK bindige Löß- und Hanglehne mit geringen Wasserdurchlässigkeiten von $k_f \leq 1 \cdot 10^{-8} \text{ m/s}$ anzutreffen sind, die ein Durchsickern von Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung stark herabsetzen bzw. verhindern. Die Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung ist somit als „gering“ einzustufen.

Die Grundwasserspiegel sind gespannt und können beim Anschneiden unter Druckentlastung auch ansteigen (Stand 09.02.2016 – 15.02.2016). Die Grundwasserverhältnisse werden hier nachhaltig durch den Wasserstand des nördlich des Grundstücks in West-Ost-Richtung verlaufenden Vorfluters „Drusel“ beeinflusst.

Die Grundwasserverhältnisse bzw. die Lage der Grundwasserspiegel werden im Regelfall durch die Bebauung nicht beeinflusst. Eine Beeinflussung kann hier nur beim Anschnitt des Grundwassers bauzeitig erfolgen. Daher wurde im Baugrundgutachten darauf hingewiesen, dass die Dauer und Reichweite notwendiger Grundwasserabsenkungen, z. B. beim Aushub der Baugruben der Mehrfamilienhäuser, möglichst zu begrenzen ist. Mit Blick auf die schluffig-tonige Ausbildung der Schwemmböden sind hier jedoch nur geringe

Reichweiten der Grundwasserabsenkung zu erwarten. Der Hauptgrundwasserleiter der Flusskiese liegt außerdem in der Regel unterhalb der Eingriffstiefe.

Schließlich ist der Umfang des Eingriffs nur gering, da nur für die beiden Mehrfamilienhäuser eine Unterkellerung geplant ist und die vorhandene Unterkellerung des bestehenden rückzubauenden Gebäudes entfällt.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet selbst gibt es keine Oberflächengewässer.

Ein früherer Mühlbach verlief wahrscheinlich innerhalb der schmalen Parzelle am südlichen Rand des Geltungsbereiches (Flst. 390/61). Dies ist heute in der Örtlichkeit nicht mehr abzulesen.

Die Drusel schlängelt sich nur wenige Meter nördlich des Geltungsbereiches (Flst. 57/14) in einem beidseits durch Mauern gefassten Bett durch die Ortslage. Obwohl etwas weiter unterhalb vor einigen Jahren eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt wurde, tritt die Drusel bei besonders starken Regenereignissen im Bereich des Wasserweges regelmäßig über die Ufer.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde empfohlen, die Höhenlage einer zukünftigen Bebauung hierauf abzustimmen und – wenn möglich – Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung / Abflussverlangsamung auf dem Grundstück vorzusehen.

Die Vorhabenträgerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.

Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltungsvolumen auf dem Baugrundstück bereitzustellen ist. Hierzu werden auf den Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhalteteiche mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 – innere Zone – des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B1 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.

Lokales Klima

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) wird die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet wiedergegeben.

Für das Plangebiet sind hierin keine Aussagen enthalten.

In der Klimafunktionskarte des ZRK (2009) wird das Plangebiet der Kategorie 5 ('Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie' – dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen) zugeordnet.

Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 5:

- Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden,
- im Freiraum Schatten fördern,
- Strömungsrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft beachten,
- bauliche Verdichtung bei Berücksichtigung dieser Vorgaben möglich

Die stadtklimatischen Auswirkungen und Handlungsziele sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Die für das Stadtgebiet wichtige Luftleitbahn wie auch das Kaltluftentstehungsgebiet bzw. der Überströmungsbereich befinden sich zwischen den bebauten Ortslagen von Wahlershausen und Kirchditmold (im Bereich Wasserfallgraben und weiter entlang der Drusel) und sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.



Fotos Gartenbereich

3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangrundstück ist nur im nördlichen Teil bebaut bzw. versiegelt. Hierfür verantwortlich sind neben der Gebäudegrundfläche (Wohnhaus und Garage) auch die befestigten Frei-/Verkehrsflächen direkt am Haus bzw. vor dem Haus am Wasserweg.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist unbefestigt und wird als Gartengrundstück genutzt. Im Garten steht ein kleineres Gewächshaus aus Glas.

Im Geltungsbereich befinden sich insgesamt 12 Bäume. Keiner dieser Bäume fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

Auf der Rasen-/Wiesenfläche stehen in lockerer Anordnung Obstbäume unterschiedlichen Alters und Größe und wenige Sträucher. Besonders markant ist ein Kirschbaum in der südwestlichen Ecke.

Nur im unmittelbaren Nahbereich des Wohnhauses ist eine gärtnerische Nutzung (Nutz- und Ziergarten) festzustellen.

Im westlichen Bereich gibt es ein kleines Wasserbecken.



Bestandsplan

Fauna / Avi-Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten oder streng geschützten Arten oder Tieren der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als dauerhafter - für den Erhaltungszustand der Population lebenswichtigen - Lebensraum dient.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG verletzt werden können, ob gegebenenfalls funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen sind und ob eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird.

Auf eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung diesbezüglich wird verzichtet, weil auf der von Bebauung allseitig eingeschlossenen Fläche wegen des Nutzungsdrucks und der damit zusammenhängenden intensiven Pflege keine Tierarten zu erwarten sind oder nachgewiesen wurden, die einen hierfür entsprechenden Schutzstatus besitzen.

Aufgrund der Standorteigenschaften ist anzunehmen, dass im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - die Vorhabenfläche keinen streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Die Beurteilung wird im Wesentlichen als Potenzial-Betrachtung unter Berücksichtigung der vorgefundenen standorttypologischen Voraussetzungen vorgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Situation - und insbesondere auch wegen der Barrierewirkung der umgebenden Bebauung bzw. Straßen - ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weder eine Bedeutung als Verbindungsfläche ('Transitraum') z.B. in Richtung Freifläche Stockwiesen (Druselbach-Renaturierung) oder in Richtung Rammelsberg bzw. noch weiter in Richtung Habichtswald hat noch einen besonderen Wert als Insel für Fauna und Flora.

Die Fläche kann als 'Trittstein' im besiedelten Bereich bezeichnet werden.

Die zusammenhängenden großen Grünflächen in der näheren Umgebung (wie vorgenannt) weisen eine differenzierte Struktur mit einem insgesamt vielfältigen Vegetationsbestand auf und bilden für Tiere eine eigenständige Qualität.

Das Vorhandensein vieler Arten kann aufgrund der Insellage und der Nutzung der Fläche ausgeschlossen werden. Dennoch wäre es möglich, dass das Plangebiet wegen der räumlichen Nähe zu den o.g. Freiräumen von einzelnen Tieren / Arten zumindest zeitweise angesteuert wird. Dies trifft vor allem auf verschiedene stadterprobte angepasste - euryöke bzw. ubiquitäre - Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) zu, die die Fläche nutzen, ohne dass sie grundsätzlich geeigneten Lebensraum im Hinblick auf Fortpflanzung / Nahrungsaufnahme bietet. Die Nutzung ist insgesamt aber eher unwahrscheinlich und kann vernachlässigt werden.

Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen gar nicht zu erwarten.

Das vorhandene Wasserbecken wurde aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme nicht so eingeschätzt, dass hier mit besonderen Tiervorkommen (Amphibien) zu rechnen sei. Es handelt sich hier um ein ca. 1,60 m x 2,40 m großes künstliches - relativ 'nacktes' - Becken mit einer Tiefe von ca. 0,60 m. Die Abgrenzung ist als glatte senkrechte steinerne Umrandung ausgebildet, die mit Aufkantung ca. 10 cm über OK Gelände herausragt.

Das Wasserbecken wurde im Zuge der Veräußerung in 2015 bereits fast komplett trockengelegt, der zuvor vorhandene Fischbestand von den früheren Eigentümern weitgehend umgesiedelt.

Ein Bezug zu anderen Gewässern besteht nicht, selbst im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Abschnitt der Drusel mit seinem an dieser Stelle steinernen Gewässerbett ergibt sich keine zwingende Herleitung für einen Amphibienbesatz.

Der Maulwurf gilt beispielsweise als besonders anpassungsfähige Art mit einer vergleichsweise großen Verbreitung, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet. Da jedoch die typischen Spuren (Maulwurfshügel) im Plangebiet nicht festgestellt werden konnten, kann die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) für den Geltungsbereich derzeit ausgeschlossen werden.

Als weitere typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*) und Mäuse zu erwarten.

Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foin*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist beispielsweise gerade für die westlichen Teile des Stadtgebietes bekannt, ihre Anwesenheit ist daher als sicher anzunehmen. Gleiches gilt auch für Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*), welche aufgrund des Baumbestands auch die nahegelegenen und zuvor schon genannten größeren Grünflächen nutzen werden – doch auch hierfür wurden im Plangebiet keine konkreten Hinweise gefunden noch konnten sie direkt angetroffen werden.

Die örtlichen Gegebenheiten entsprechen auch nicht den bevorzugten Lebensraumbedingungen von Fledermäusen (korrekt: Fledertiere = Chiroptera). Dies würde im Hinblick auf Wochenstuben und Winterquartiere ebenfalls eher auf den Bereich der zuvor genannten Freiräume oder auch auf den vielfältigen älteren Gebäudebestand in der direkten Umgebung zutreffen (insbesondere mit den nicht ausgebauten Dachgeschossen). Als Jagdrevier ist die Fläche des Plangebiets dagegen prinzipiell geeignet. Daher kann das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *Myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden.

Anthropogen geschaffene Strukturen im Plangebiet, das Garagengebäude, die Einbauten im Freiraum wie Treppen und Mauern sowie die nur extensiv genutzten Flächen im hinteren Grundstücksbereich sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten (Wege-) Flächen könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) oder Blindschleichen (*Anguis fragilis*) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre möglicherweise ebenfalls gegeben. Das Vorhandensein von Eidechsen oder Blindschleichen im Plangebiet, insbesondere der geschützten Zauneidechsen ließ sich jedoch ebenfalls nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermine wurden keine Exemplare angetroffen.

Eine spezielle Untersuchung auf Blindschleiche und Zauneidechse wurde nicht durchgeführt, da konkrete Hinweise für ein Vorkommen nicht vorliegen.

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen, Bienen) zu nennen, die die Fläche und seine vor allem mit der Gartenfläche (Baumbestand, Rasen-Wiesenfläche) verbundenen Potenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da die Gefährdung einzelner unter besonders strengem Schutz stehender oder bedrohter Arten nicht erwartet wird. Für einige wenige Vo-

gelarten kann jedoch angenommen werden, dass das Plangebiet vor allem durch seinen Baumbestand einen Wert für die Fortpflanzung und für die Aufzucht hat (eher Baumbrüter, kaum Heckenbrüter oder Bodenbrüter) und sich auch als Quartier für die Nahrungssuche eignet.

Darüber hinaus deutet nichts darauf hin, dass die Fläche eine Bedeutung für Durchzügler-Arten hat.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für notwendige Gehölzrückschnitte die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zulässig sind jedoch schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. bei Baumfällungen) sind hiervon unabhängig ganzjährig zu beachten.

Artenschutzrechtliche Beurteilung (2016)

Um insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, wurde zwischenzeitlich eine Artenschutzuntersuchung von einem anerkannten Fachbüro (BÖF – Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung / Kassel) im Auftrag der Vorhabenträgerin durchgeführt. Bei der Begehung wurden zwar zwei Bäume mit Höhlen/Spalten kartiert, ein Besatz wurde aber nicht festgestellt.

Im Ergebnis teilen die Gutachter mit, sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergreifen, wenn die zu entfernenden Gehölze bis Ende Februar 2016 gerodet werden. Die Rodung wurde bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.

Auch im oder am Haus konnten keine Anzeichen (Nester, Kotspuren) entdeckt werden, die auf die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hinweisen könnten.

Einer Baufeldräumung steht demnach nichts entgegen.

Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht.

Auch die im Rahmen der Artenschutzuntersuchung vorgenommene fachgutachterliche Inaugenscheinnahme des Wasserbeckens hat keine grundsätzlich neuen Erkenntnisse hervorgebracht. Eine Eignung des Wasserbeckens als Laichgewässer für Amphibien wird insbesondere wegen des Fischbesatzes seitens der Gutachter ausgeschlossen.

Freiraum / Erholung

Das Plangebiet selbst ist nicht öffentlich zugänglich und hat daher keinerlei Bedeutung als Freiraum für die Kasseler Bevölkerung.

3.3.3 Kunstwerk 7000 Eichen

Das Kunstwerk '7000 Eichen' ist von der hier vorliegenden Planung nicht betroffen. Weder im Geltungsbereich noch auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich Bäume, die Teil des nach § 2 (1) HDSchG als Kultur- und Gartendenkmal unter Schutz gestellten Gesamtkunstwerks '7000 Eichen' sind, welches auf dem Documenta 7 -Beitrag von Joseph Beuys (1982) gründet.

3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vom Grundsatz her erschlossen. Sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Wasserweg.

Auch die Möglichkeiten für einen Fernwärmeanschluss wurden geprüft. Nach Auskunft der Städtische Werke AG liegt das Grundstück aber nicht im Fernwärmeausbaugesbiet.

Zur Situation der Ver- und Entsorgung wurden die betroffenen Unternehmen bereits frühzeitig um Mitteilung gebeten hinsichtlich des Leitungsbestands und hinsichtlich etwaiger Aspekte in Bezug auf die geplante Wohnbebauung.

- **Gas-, Wasser und Stromversorgung**

Die Angaben der Städtische Werke Netz+Service GmbH wurden über das Geoportal Nordhessen abgefragt.

Das Grundstück hat demnach bisher keinen Gasanschluss. Die Versorgung mit Gas wäre aber grundsätzlich möglich. Hierzu müsste an die auf der nördlichen Seite des Wasserweges liegende Gasleitung angeschlossen werden.

Auch die Wasserversorgungsleitung befindet sich am nördlichen Rand des Wasserweges. Die vorhandene Hausanschlussleitung wurde in dem Bereich zwischen Garage und Hauszugang verlegt. Die Hauseinführung erfolgt an der nordöstlichen Gebäudeecke.

Zur Versorgung mit elektrischer Energie besteht ein – nicht geradlinig geführter – Anschluss mit Hauseinführung unter dem Eingangspodest. Die Stromleitungen befinden sich auf der südlichen Seite des Wasserweges.

- **Abwasserentsorgung, Kanaltrassen / Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach Auskunft von Kasselwasser erfolgt die Ableitung für die im Wasserweg angeschlossenen Grundstücke im Trennsystem.

Für die Schmutzwassersammlung gibt es einen DN 250-Kanal (STZ). Der Kanal endet mit einem Schacht in Höhe des Grundstücks 'Wasserweg 7'. Die Sohle des Kanals liegt im betroffenen Abschnitt des Plangebietes nur etwa 1,20 m bis 1,40 m unter dem Straßenniveau.

Das Regenwasser wird direkt in die Vorflut (Drusel) abgegeben. Der nächstgelegene Regenwasserkanal liegt in der Straße 'Stockwiesen' (DN 300).

Das Prinzip der Grundstücksentwässerung kann lt. Kasselwasser beibehalten werden. Auch wenn aufgrund des höheren Versiegelungsgrades in der Folge mit einer steigenden Regenwasserabflussmenge zu rechnen ist, löst dies keine Verpflichtung für zusätzliche Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen aus.

Angesichts der Situation an der Drusel wären Konzepte zur Versickerung auf dem Grundstück und/oder Rückhaltemaßnahmen (Becken, Staukanal) auf dem Grundstück zu begrüßen.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom teilte vorab mit, dass sich im Geltungsbereich nur die Hauszuführung befindet. Die Leitungen verlaufen im Wasserweg auf der nördlichen Seite und werden senkrecht zum vorhandenen Wohngebäude in das Grundstück hineingeführt.

Diese Informationen decken sich mit der elektronischen Planauskunft der unitymedia GmbH.

Die Unitymedia Hessen GmbH hat im Rahmen des Verfahrens mitgeteilt, dass keine eigenen Arbeiten oder Mitverlegungen geplant sind.

Der Hausanschluss für das benachbarte Grundstück 'Wasserweg 7' tangiert möglicherweise die nordwestliche Ecke des Plangrundstücks. Im Falle notwendiger Tiefbauarbeiten in diesem Bereich sollten die Telekom und die unitymedia rechtzeitig einbezogen werden.

Im Hinblick auf die Versorgung der Neubauten mit einer zeitgemäßen Fernmeldetechnik sollte eine frühzeitige Abstimmung eingeplant werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Dimensionierung der vorhandenen Leitungsnetze ausreichend ist.

Dies betrifft alle Systeme der Ver- und Entsorgung:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation.

Im Zuge der Realisierung sind die bestehenden Grundstücksanschlüsse gegebenenfalls auf Kosten der Vorhabenträgerin zu erneuern und/oder auf dem Grundstück zu verändern bzw. zu erweitern.

Die besonders enge Situation zwingt die Stadtreiniger bei der Entleerung der Wertstoffsammelbehälter, ein kleineres Fahrzeug einzusetzen, welches speziell für diese und andere vergleichbare Situationen im Stadtgebiet angeschafft wurde.

Seitens der Stadtreiniger wurde im Vorfeld bestätigt, dass die heutige Praxis auch zukünftig – im Falle einer Zunahme der Wohneinheiten – beibehalten werden kann.

Hinsichtlich der Abfallbehälter-Standplätze sind die Bestimmungen gemäß § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zu berücksichtigen. Dort werden insbesondere die Erreichbarkeit und die baulichen Voraussetzungen geregelt.

4. Planvorhaben

Die Vorhabenträgerin plant, auf dem Grundstück Wasserweg 5 in Wahlershausen (Flst. 48/1 und 390/61) nach Abbruch des vorhandenen Wohnhauses mehrere neue Wohngebäude zu errichten.

Damit ist das Projekt ein weiterer Baustein zur Innenverdichtung.

Dem Bebauungsplan liegt ein in mehreren Vorgesprächen zwischen der Stadt Kassel und der Grundstückseigentümerin bzw. der Vorhabenträgerin abgestimmtes bauliches Konzept zugrunde.

Dabei war der Ausgangspunkt des Entwurfes zunächst die Intention des ursprünglichen Bebauungsplanes: höhere Dichte am Wasserweg und reduzierte Ausnutzung mit niedrigeren Gebäudehöhen im rückwärtigen Bereich.

Die intensivere Auseinandersetzung mit der näheren Umgebung hat schließlich zur Umkehr von diesem Prinzip geführt. Die Bebauung nimmt die vorhandene Struktur auf und soll hier eher einen vermittelnden Charakter übernehmen: am Wasserweg eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung, im rückwärtigen Bereich zwei etwas großvolumigere Mehrparteien-Häuser (je 3 WE).



Städtebauliche Konzepte – verschiedene Varianten im Abstimmungsprozess

Beurteilungskriterien auf der städtebaulichen Ebene sind insbesondere:

- die Verteilung der Baumassen auf dem Grundstück (entsprechend Vorgabe B-Plan oder abgeleitet aus der Umgebung, siehe oben)
- der Grad der Überbauung (insbesondere Versiegelung durch Gebäude)
- die Gestaltung am Wasserweg (Gebäudekörperstellung)
- die Verträglichkeit hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange (Berücksichtigung Ensemble)
- die Erschließung (Anordnung Grundstückszufahrt, Zuwegung Gebäude)
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Anordnung von Stellplätzen, Lösungen mit Tiefgarage)
- die Anzahl der Wohneinheiten (jeweils 8 – 9 WE)
- die Gebäudeproportionen (Kubatur)
- die Dachlandschaft (Steildach oder Flachdach)
- die Wohnqualität (auch Freiflächenqualität)

Hierbei wurden jeweils auch die Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft bewertet.

Städtebauliches Konzept

Die neue Baustruktur soll sich in das Vorhandene einfügen und vermitteln und nicht dem Vorhandenen entgegenstehen.

Das abgestimmte städtebaulich-bauliche Konzept basiert auf zwei Bautypen. Die Erschließung erfolgt entlang der östlichen Grundstücksgrenze.

Am Wasserweg werden zwei hintereinander angeordnete traufständige Einfamilienhäuser vorgesehen. Die zweigeschossigen Häuser (Erdgeschoss plus Obergeschoss) werden eine Wohnfläche von etwa 135 m² haben. Das Angebot richtet sich vornehmlich an Familien mit Kindern.

Wesentliche Merkmale der Gebäudekubatur sind die schmalen Baukörper mit einer Gebäudetiefe von etwa 7,0 m und die steilen Satteldächer.

Die Gebäudeproportionen orientieren sich damit an der überwiegend dörflich geprägten Struktur des engsten Umfelds am Wasserweg.

Die Hauszugangsbereiche befinden sich auf der östlichen Gebäudeseite.

Die erforderlichen Stellplätze werden als Carports zwischen den beiden Häusern angeordnet.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden mit jeweils 3 Wohneinheiten geplant. Diese sollen über einen Wohnweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen werden.

Die dreigeschossigen Häuser (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) sollen jeweils einen Aufzug erhalten und damit die Grundvoraussetzung für ein barrierefreies und damit altengerechtes Wohnen erfüllen. Die Wohnungsgrößen liegen in den 'Normalgeschossen' bei etwa 115 bis 120 m² und im Dachgeschoss bei ca. 90 bis 95 m².

Die beiden Mehrparteien-Häuser weisen eine Giebelbreite von rund 9,0 m auf und werden ebenfalls ein steiles Satteldach bekommen. Die Gebäudekörperstellung ergibt sich aus dem Grundstückszuschnitt. Die Anordnung mit den beiden einander zugewandten Eingangssituationen ergibt im Zusammenhang mit den erforderlichen Verkehrsflächen eine interne Platzfläche.

Die Stellplätze sind in zwei Gruppen in Nähe der Gebäude vorgesehen. Auch hier ist optional eine Überdachung (Carports) vorstellbar.



Städtebauliches Konzept (Stand April 2015)

Vorplatz

Das Abrücken der Bebauung vom Wasserweg ermöglicht die Schaffung eines kleinen Vorplatzes, der als halböffentliche Zone unter Einbeziehung des Wasserweges die städtebauliche Situation verbessert, indem verkehrliche Belange berücksichtigt und vorhandene Bedürfnisse aufgenommen werden.

Die neuen Wohngebäude stehen wegen der Hochwassersituation etwas erhöht über dem Straßenniveau (ca. + 1 m). Das nördliche Einfamilienhaus bildet mit seiner Traufseite die neue Raumkante am Wasserweg.

Freiflächen

Neben den gemeinschaftlichen befestigten Erschließungsflächen entstehen Gartenflächen mit verschiedenen Qualitäten.

Insbesondere entlang der südlichen Grenze bleibt ein zusammenhängender 'grüner Rand' erhalten. Die gemeinschaftliche Nutzung kann durch partielle Zuordnung zu den Erdgeschosswohnungen ergänzt werden.

Im Bereich der Einfamilienhäuser können wegen der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen jeweils nur kleine Gartenflächen angeboten werden, so dass hier vom Charakter her ebenfalls das Bild einer Eigentumswohnung mit großer (grüner) Terrasse hinter dem Entwurf steht.

Die befestigten Freiflächen sollen durch entsprechende Gestaltung auch eine Aufenthaltsqualität erhalten und eine sinnvolle Außenraumergänzung mit hausnahen Nutzungsmöglichkeiten darstellen.

Oberirdische Stellplätze

Entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung wird für jede Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück hergestellt.

Das städtebauliche Umfeld ist überdurchschnittlich gut geeignet für den Verzicht auf ein eigenes Auto.

Daher sollen die positiven Bedingungen für den Kfz-Besitz über diese Mindestanforderung hinaus nicht durch zusätzliche Stellplatzangebote gefördert werden, auch wenn die Situation für den ruhenden Verkehr im Quartier insgesamt schwierig ist.

Vor diesem Hintergrund und weil zusätzlich eine städtebauliche Verträglichkeit im historisch Kontext nur schwierig zu gestalten ist, soll aber ausdrücklich auf eine Lösung mit Tiefgarage verzichtet werden.

Flächenübersicht – Städtebauliche Kennziffern

Eine detaillierte **Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl** wurde auf der Grundlage der Entwurfsplanung vom Architekturbüro ARS (Architekten Schröder/Kassel, Stand August 2015) erstellt.

Die nachfolgende Zusammenstellung basiert auf dieser Berechnung, die Flächenangaben sind aber für das Bebauungsplanverfahren gerundet.

Fläche Geltungsbereich (= Bezugsfläche für Ermittlung GRZ/GFZ) Flurstücke 48/1 tlw. und 390/61, ca.		2.080 m ²
Grundfläche		
EFH (Haus 1 und Haus 2), je	100,00 m ²	
MFH (Haus A und Haus B), je	175,00 m ²	
Summe Grundfläche Gebäude		550,00 m²
Grundflächenzahl GRZ 1	0,27	
zusätzlich versiegelte Flächen		
Erweiterung Wasserweg, ca.	45 m ²	
Wohnweg/Hausvorflächen, ca.	355 m ²	
Stellplätze/Carports, ca.	130 m ²	
Sonstige Nebenanlagen, ca.	100 m ²	
Summe der zusätzlich versiegelten Flächen, ca.		630,00 m²
Summe Grundfläche Gebäude + sonst. Flächen		1.180,00 m²
Grundflächenzahl GRZ 2	0,57	
Festlegung im bestehenden Bebauungsplan	0,40	
Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan (GR 1)	0,30	
Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan (GR 2)	0,60	
Geschossfläche (nur Vollgeschosse)		
EFH (Haus 1 und Haus 2), je	185,00 m ²	
MFH (Haus A und Haus B), je	335,00 m ²	
Summe Geschossfläche		1.040,00 m²
Geschossflächenzahl GFZ (nur Vollgeschosse)	0,50	
Geschossfläche (einschl. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen)		
EFH (Haus 1 und Haus 2), je	185,00 m ²	
MFH (Haus A und Haus B), je	415,00 m ²	
Summe Geschossfläche (Vollgeschosse + Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen)		1.200,00 m²
Geschossflächenzahl GFZ 2	0,58	
Festlegung im bestehenden Bebauungsplan	0,50	
Festlegung im vorliegenden Bebauungsplan	0,60	
weitere Städtebauliche Kennziffern		
Anzahl Wohneinheiten, zusammen	8 WE	
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 1 (EFH)	II	
Anzahl Vollgeschosse Teilfläche 2 (MFH)	II	
Niveau Erdgeschoss EFH, ca.	191,00 / 191,50 m	
Höhenfestlegungen Teilfläche 1 (EFH)		
Traufhöhe über OK Gelände ca.	5,80 m	
First-/Gebäudehöhe über OK Gelände ca.	9,30 m	
Niveau Erdgeschoss MFH, ca.	192,25 / 192,50 m	
Höhenfestlegungen Teilfläche 2 (MFH)		
Traufhöhe über OK Gelände ca.	7,20 m	
First-/Gebäudehöhe über OK Gelände ca.	11,70 m	
Dachneigung, ca.	45°	

4.1 Gebäude

Die nachfolgenden Ausführungen zur Architektur basieren auf der Entwurfsplanung und der Baubeschreibung von ARS-Architekten Schröder/Kassel. Die abgebildeten Zeichnungen gehören in ihrem Originalmaßstab 1 : 100 zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).

Sie werden damit auch Bestandteil des Durchführungsvertrages. Eine reduzierte Fassung der Entwurfszeichnungen im DIN A4-Format befindet sich ergänzend im Anhang B dieser Bebauungsplan-Begründung.

Die Gebäude nehmen die Proportionen der umliegenden Bebauung auf und orientieren sich eher an den historischen Kubaturen als an der Verschiedenartigkeit der jüngeren Bebauung im Umfeld.

Ziel sind daher schlanke Baukörper mit Giebelbreiten von ca. 7,0 m (Gebäude mit 2 Ebenen) bzw. ca. 9,0 m (Gebäude mit 3 Ebenen).

Die schmalen Baukörper der Einfamilienhäuser werden im Erdgeschossbereich durch einen in der Gestaltung abgesetzten Erweiterungsteil (jeweils auf der Südseite des Gebäudes) ergänzt. Der zweigeschossige Baukörper mit dem steilen Satteldach wird jedoch maßgeblich für die räumliche Wirkung sein und das Erscheinungsbild dominieren. Eine Unterkellerung ist bei den beiden Einfamilienhäusern nicht vorgesehen.

Der zwischen den beiden EFH angeordnete Doppel-Carport (mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten) soll ein begrüntes Dach erhalten.

Die erdgeschossigen Zonen im Zufahrtsbereich erfordern eine besondere Gestaltung, um eine attraktive Erschließungs- und Eingangssituation zu erzielen. Am Wasserweg entsteht aufgrund der Höhenlage ein sichtbarer Sockelbereich von etwa 1 m Höhe.

Die Baukörper der beiden im rückwärtigen Bereich angeordneten Wohngebäude orientieren sich mit ihren markanten Treppenhäusern (einschl. Aufzug) zueinander. Die für die Erschließung der Dachebene erforderliche Höhe wird damit so angeordnet, dass die benachbarten Grundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Kubatur wird auf dieser Seite zusätzlich zweigeschossig (EG und OG) erweitert, hier ist jeweils die Küche geplant. Die beiden Gebäude sollen unterkellert werden.

Auf der Südseite sind die Terrasse und in den oberen Ebenen je Wohnung ein auskragender Balkon vorgesehen.

Die Hauptgebäude erhalten jeweils ein steiles Satteldach mit einer Dachneigung von etwa 45°. Geplant ist deren Eindeckung mit traditionellen Dachsteinen in den klassischen rotbraunen Tönen. Glänzende Dachsteine (engobiert oder lackiert) sollen nicht verwendet werden.

Die Häuser sollen als Putzbauten, ggfs. tlw. als Holzkonstruktionen mit Ziegeldächern errichtet werden. Entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes sollen vorwiegend warme Fassadenfarben Verwendung finden, weiß nur auf untergeordneten Flächen.

Es ist weiterhin geplant, einzelne Fassadenabschnitte mit Holz zu bekleiden und auch die anderen untergeordneten Flachdachflächen (eingeschossige Er-

weiterung bei den beiden EFH und Küche/Treppenhaus bei den MFH) mit einer extensiven Begrünung zu versehen.

Flächen Gebäude – Ermittlung GRZ/GFZ

Baugrundstück gesamt			2.080 m ²		
Grundfläche					
EFH - Hauptkörper	7.00 x 12.00	84.00 m ²			
Anbau (1-geschossig)	3.00 x 5.50	16.50 m ²	100.50 m ²		
			x 2	201.00	
Carports (mit Abstell)	6.50 x 7,50			48.75 m ²	
MFH Hauptkörper	9.05 x 14.90	134.85 m ²			
Anbau (2-geschossig)	3.50 x 3.75	13.15 m ²			
Treppenhaus	4.90 x 3.75	18.40 m ²			
Windfang	1.85 x 3.75	6.95 m ²	173,35 m ²		
			x 2	346,70	
Summe ohne Carports				547,70	
Summe inkl. Carports				596,45	
Berechnung GRZ I			547,70 m ²	: 2.080	0.26
Berechnung GRZ I mit Car-			596,45 m ²	: 2.080	0.29
Geschossfläche	(nur Vollgeschosse)				
EFH	100,50 + 84,00	184,50 m ²			
		x 2	369.00 m ²		
MFH (ohne Windfang)	166,40 + 166,40	332,80 m ²			
		x 2	665,60 m ²		
Summe			1.034,60 m ²	: 2.080 m ²	0.50
Geschossfläche	(Vollgeschosse einschl. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen)				
zzgl. sonstige Flächen im DG der MFH	95,8	x 2	191,60 m ²		
Summe			1.226,20 m ²	: 2.080 m ²	0.59

Flächen Gebäude – Wohnflächen (ermittelt ohne Balkone, Terrassen)

Einfamilienhäuser	Erdgeschoss EG, ca.	76,1 m ²	bzw. 76,4 m ²
	Obergeschoss OG, ca.	58,8 m ²	
	Spitzboden, ca.	18,0 m ²	
	Summe, ca.	152,9 m ²	bzw. 153,2 m ²

Der Spitzboden kann über eine Raumspartreppe aus dem Zimmer 2 oder 3 erreicht werden und hat noch eine nutzbare Breite ca. 2.25 m (Kopfhöhe > 2 m, gestrichelt dargestellt im OG). Hinzu kommt jeweils noch ein Carport mit Geräte-raum. Eine Unterkellerung ist hier nicht geplant.

Mehrfamilienhäuser	Erdgeschoss EG, ca.	117,9 m ²
	Obergeschoss OG, ca.	117,9 m ²
	Dachgeschoss DG, ca.	92,7 m ²
	Summe, ca.	328,5 m ²

Im Untergeschoss UG sind neben individuellen Kellerräumen auch der Haustechnikraum sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum und eine Waschküche vorgesehen (Nutzfläche im UG insgesamt ca. 101,5 m²).

Die Gesamtwohnfläche liegt bei ca. bis 930 m².

Energiekonzept

Ein Anschluss an die Fernwärme wurde geprüft, ist aber aufgrund der Entfernungen zum vorhandenen Netz nicht realisierbar. Einschränkungen zur Nutzung von Geothermie ergeben sich aus der Lage in der erweiterten Zone des Heilquellenschutzgebietes.

Auch die Möglichkeiten, Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen (Fotovoltaik, Solarthermie) vorzusehen, sind durch die Vorgaben des Denkmalschutzes mit Hinweis auf den Ensembleschutz beschränkt. Geplant ist daher eine PV-Anlage (nur) auf den beiden Flachdächern der MFH-Treppenhäuser.

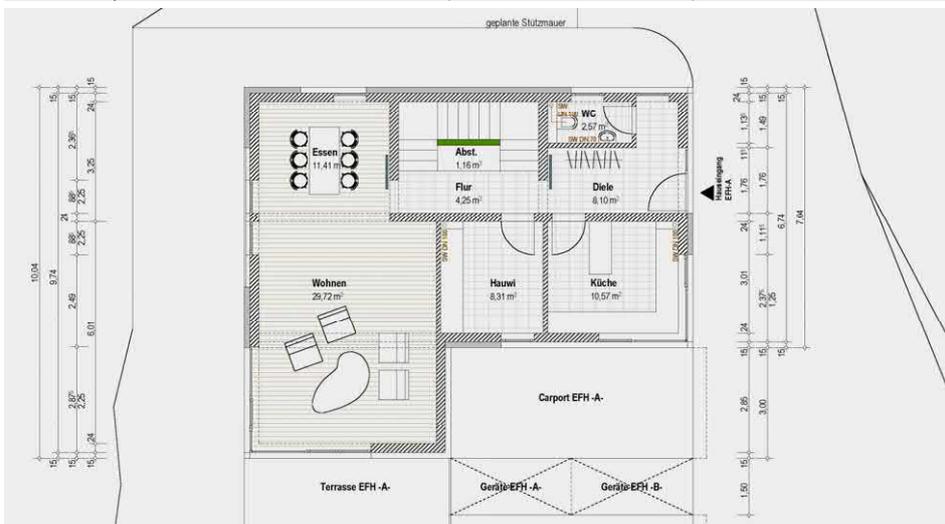
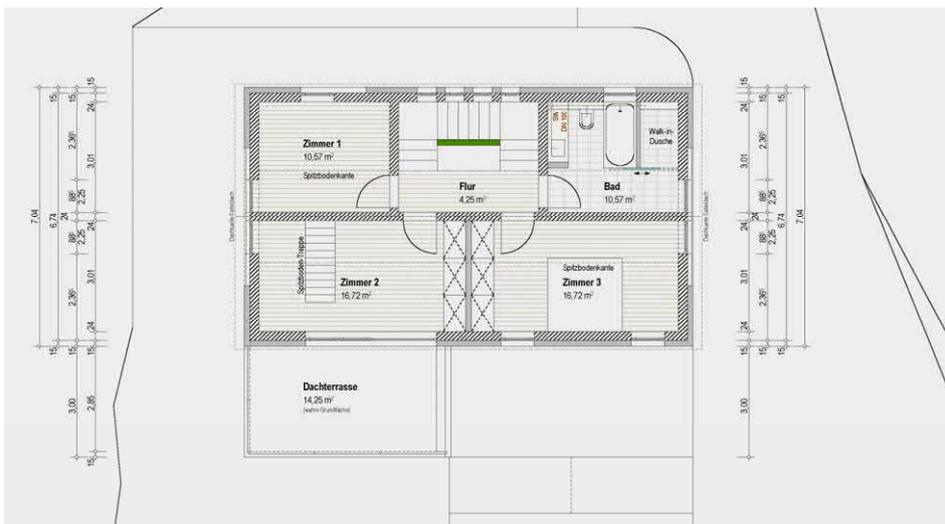
Im gegenwärtigen Planungsstadium ist bezüglich des Heizenergiebedarfes von einem Anschluss an das Gasversorgungsnetz auszugehen.

Im Übrigen müssen bei Objektplanung die Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (ENEV) und des EEWärmeG sichergestellt werden.

Die Gebäude erhalten aus diesem Grund eine hoch wärmegeämmte Außenhülle. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.



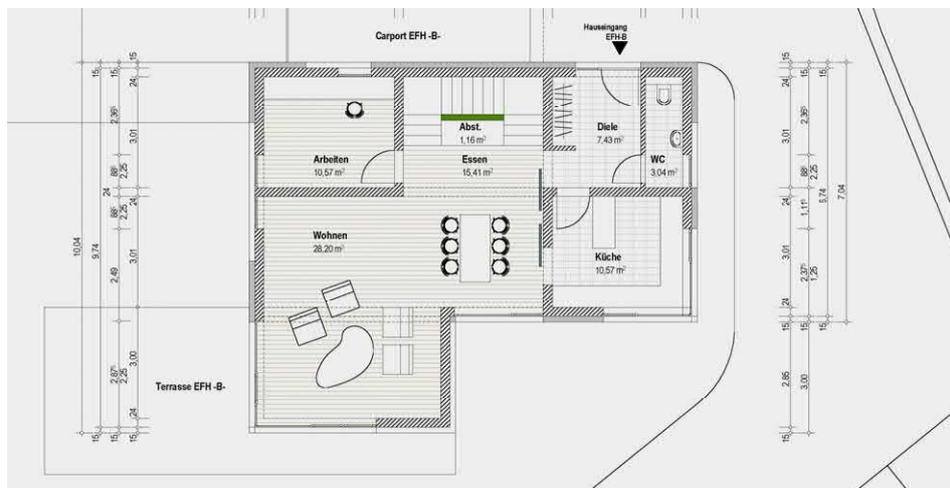
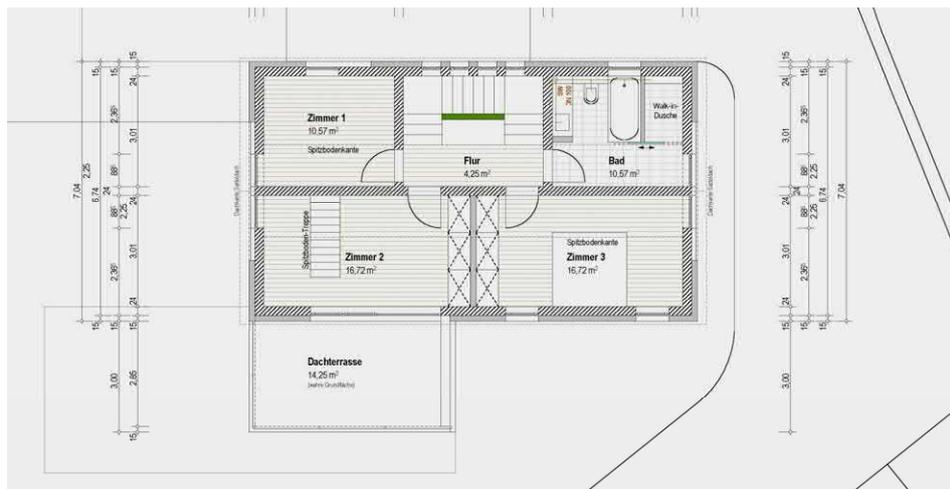
EFH A – Ansicht Nordost
(ARS –Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016)



EFH A – Grundrisse EG (unten) und OG (oben)
(ARS –Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)



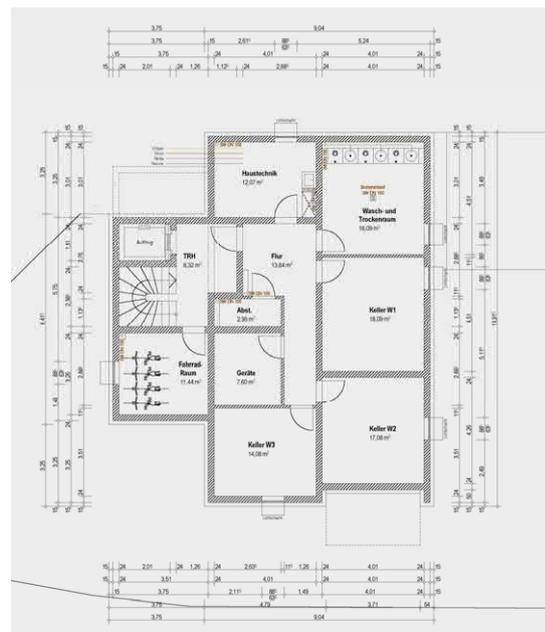
EFH B – Ansicht Nordwest
(ARS –Architekten Schröder/Kassel, Stand August 2015)



EFH B – Grundrisse EG (unten) und OG (oben)
(ARS –Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)



MFH A–Ansichten von Norden und Osten

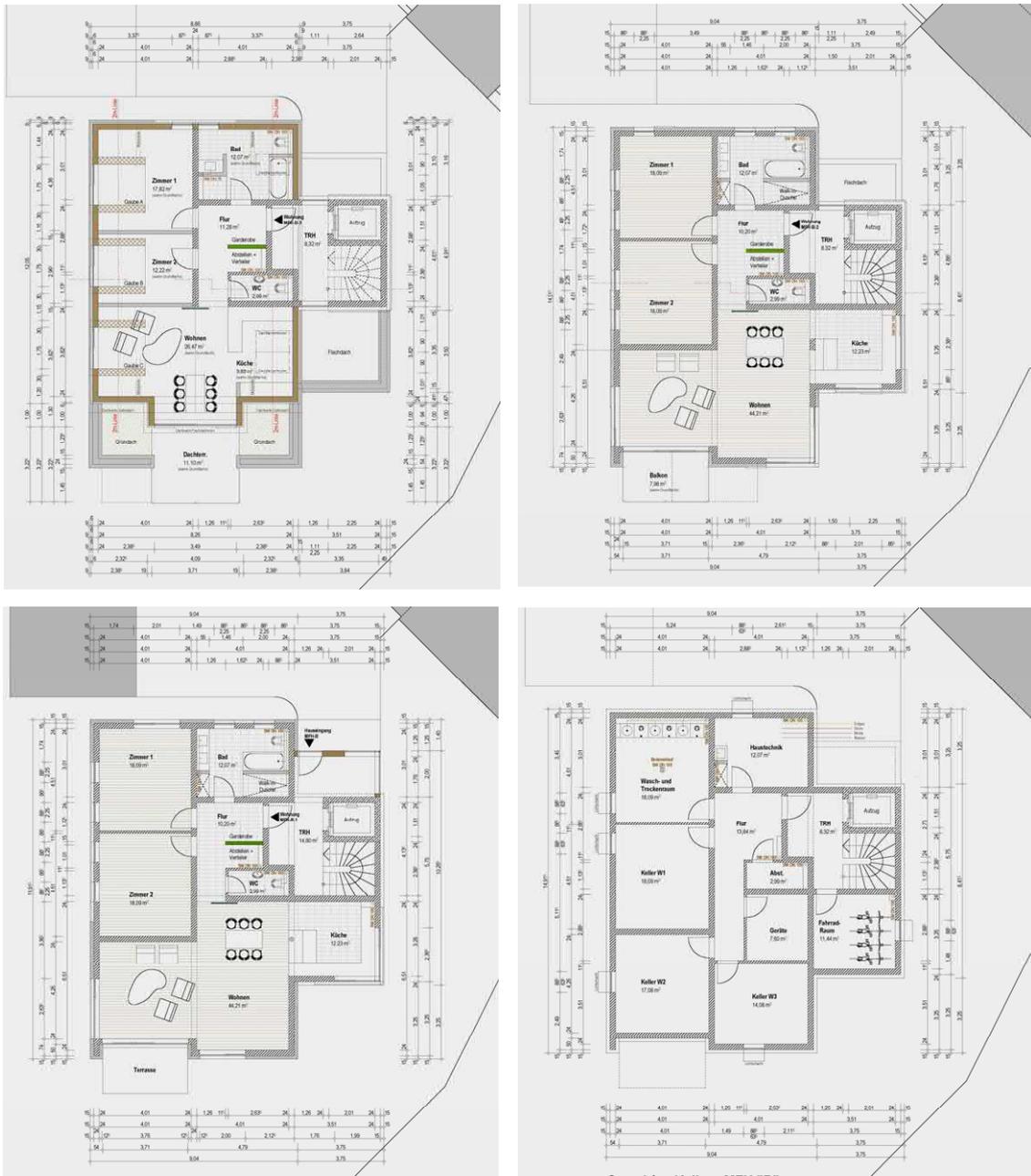


MFH A– Grundrisse

DG (oben links), OG (oben rechts) und EG (unten links), Keller (unten rechts)
 (ARS –Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)



MFH A – Ansicht von Süden und Westen



MFH B – Grundrisse

DG (oben links), OG (oben rechts) und EG (unten links), Keller (unten rechts)
 (ARS – Architekten Schröder/Kassel, Stand März 2016, nicht genordet)

4.2 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die äußere Kfz-Anbindung ändert sich durch die Planung nicht. Neben der einzigen weiterhin fortbestehenden Anbindung für den Kfz-Verkehr bleibt auch die Situation für Fußgänger und Radfahrer von dem konkreten Vorhaben unberührt. Die verkehrliche Erschließung ist grundsätzlich gewährleistet.

Um in der beengten Situation ein Zurückstoßen für Autofahrer zu ermöglichen, soll der nördliche Teil des Grundstücks als kleiner Vorplatz niveaugleich mit der Fahrbahn des Wasserwegs hergestellt werden (nach den allgemeinen Regeln der StVO ist die Kfz-Inanspruchnahme von Gehwegflächen nicht zulässig). Der Hochbord soll in diesem Abschnitt dann entfallen.

Unter diesen Voraussetzungen wurde auch die Zufahrtsmöglichkeit auf das Vorhaben-Grundstück mittels Schleppkurvennachweis für Pkw und Lfw (Lieferwagen) geprüft. Aufgrund der Höhenlage der Gebäude wird die Einfahrtsituation als breite Rampe (Länge ca. 7,0 – 7,5 m) ausgebildet werden müssen. Der Wohnweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll mit einer lichten Durchfahrtsbreite von mindestens 3,50 m hergestellt werden.

Eine geringe Zunahme des Anliegerverkehrs geht mit der Nachverdichtung einher, erscheint aber bei insgesamt nur 8 Wohneinheiten (statt bisher 2 WE) auch für die Umgebung nicht unzumutbar. Für die Bewertung werden durchschnittlich 2,5 Fahrten je Pkw angesetzt – dies würde 40 Kfz-Bewegungen am Tag (statt bisher 10) ergeben und sicherlich in bestimmten Situationen zu kurzfristigen Engpässen führen. In der sog. 'Spitzenzeit' sind bei 8 Pkw (statt bisher 2) entsprechend max. 6 zusätzliche Fahrten zu erwarten. Trotz der besonders engen Situation im Bereich Wasserweg/Stockwiesen aber auch weiterführend in der Langen Straße sind erhebliche Behinderungen im nachfolgenden Netz nicht zu erwarten. Aufgrund der tatsächlich nur geringen Fahrgeschwindigkeiten in den betroffenen Straßenabschnitten Wasserweg / Stockwiesen ist auch eine erhöhte Gefährdung für andere Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) auszuschließen.

Die Baustellenlogistik soll unter Berücksichtigung der Erschließungssituation auf dem Grundstück organisiert werden. Diese wird auch wesentlich den Bauablauf bestimmen: zuerst sollen die beiden hinteren MFH entstehen, dann die beiden vorderen EFH.

Die Baustellenabwicklung erfordert eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt bzw. der Straßenverkehrsbehörde. Eventuell sind zusätzliche Maßnahmen für die Verkehrssicherheit zu organisieren.

Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Abstellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt. Ziel ist es, den durch den ruhenden Verkehr belegten Anteil der Flächen möglichst gering zu halten, um eine Dominanz (hinsichtlich Aufenthaltsqualität/Nutzbarkeit) zu vermeiden. Auf weitere Stellplätze soll mit dem Ziel verzichtet werden, den Umfang des zusätzlichen Verkehrs möglichst gering zu halten. Die gute verkehrliche Anbindung wie auch die Nähe zu zentralen Einrichtungen und Nahversorgungsangeboten sind zusätzliche Argumente für ein beschränktes Stellplatzangebot.

Das bauliche Konzept sieht eine kleinteilige Organisation der Stellplätze im Plangebiet vor:

Für die beiden Einfamilienhäuser sind Carports vorgesehen, die als Bindeglied zwischen den beiden Gebäuden angeordnet werden. Das flache Dach soll eine extensive Begrünung erhalten.

Die Stellplätze zu den beiden Mehrparteienhäusern sollen jeweils an der Grundstücksgrenze entstehen, einmal 4 Stellplätze an der Westgrenze nebeneinander und einmal 2 Stellplätze (an der Ostgrenze) – entweder als 'offene' Stellplätze oder ebenfalls als Carports mit extensiver Dachbegrünung. Separate Besucher-Stellplätze sind nicht vorgesehen. Die interne kleine Platzfläche vor den beiden MFH lässt jedoch aufgrund der Abmessungen das Abstellen einzelner Pkw's in 'zweiter Reihe' zu.

Um der verkehrspolitischen Zielsetzung (Verkehrsentwicklungsplan) zu einer Verbesserung der Voraussetzungen der Verkehrsmittel des Umweltverbundes Rechnung zu tragen, sieht die Planung Fahrrad-Abstellplätze für die beiden MFH im Keller und für die beiden EFH im Carport als Nachweis für den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Bedarf der Bewohner (2 St. je WE) und zusätzlich leichtzugängliche (nutzerfreundliche) Fahrradbügel im überdachten und damit witterungsgeschützten Bereich der Hauseingänge (auch für Besucher) vor.

Die befahrbaren Flächen sollen mit wasserdurchlässigem Öko-Pflaster belegt werden, eine separate Entwässerung ist nicht vorgesehen.

Belange der Feuerwehr

Weil die rückwärtige Bebauung nur zweigeschossig sein soll, entstehen keine Aufenthaltsräume mit Brüstungshöhen > 8m. Außerdem sind alle geplanten Gebäude von einer öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 50 m entfernt. Zu- oder Durchfahrten zu den Gebäuden, insbesondere eine Feuerwehrzufahrt nach DIN 14090, sind folglich nicht erforderlich. Die maximale fußläufige Entfernung vom Wasserweg bis zum südlichsten Gebäude beträgt ca. 55 m. Da pro Geschoss nur eine Wohneinheit vorgesehen ist, ist dieser Weg bis zur Vorderseite des Gebäudes ausreichend. Aufgrund des geringen Gefahrenpotentials für die Bebauung (2-geschossig, nur 3 Wohneinheiten) sind hier gemäß Auskunft der Feuerwehr Kassel aus Gründen des Feuerwehreinsetzes auch keine zusätzlichen Zugänge erforderlich.

Neben der Erreichbarkeit vom Wasserweg besteht im Brandfall zudem prinzipiell zusätzlich die Möglichkeit für einen Einsatz von der Langen Straße.

Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.

Zu beachten ist, dass die Hausnummern am Wasserweg dauerhaft gut zu erkennen sind, um den Feuerwehr-Einsatzkräften und dem Rettungsdienst das Auffinden im Notfall zu erleichtern.

Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen gibt es im Geltungsbereich bisher nicht. Sollten welche erforderlich werden, sind

sie gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen, d.h. sie müssen vor allem dauerhaft gut sichtbar sein und sind ständig von Bewuchs freizuhalten. Aus diesem Grund wäre ihre Positionierung sinnvollerweise mit der Bepflanzung abzustimmen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) kann durch die im Wasserversorgungsnetz bereitstehende Wassermenge sichergestellt werden.

Belange der Stadtreiniger

Im Zuge der weiteren Planung ist zu beachten, dass eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Aufstellung der Wertstoffsammelbehälter vorgesehen werden muss, deren Entfernung vom Fahrbahnrand auf Grundlage der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung nicht mehr als 15 m betragen darf.

4.3 Freiflächen und Bepflanzung

Die räumliche Qualität ist ein ganz wichtiges Entwurfselement.

Das städtebauliche Erscheinungsbild innerhalb der geschützten Gesamtanlage wird sich stark verändern, eine höhere Dichte wird auch von denkmalpflegerischer Seite gewünscht.

Die Freiflächengestaltung soll sich stark an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner orientieren und hinsichtlich der Aufenthaltsqualität durch entsprechende Zuordnung sowohl Flächen und Räume für eine gemeinschaftliche Nutzung (Hofcharakter) als auch Möglichkeiten für die individuelle Nutzung schaffen – wie kleine Hausgärten, private Terrassen. Dies gilt ausdrücklich auch für die befestigten Flächen. Vor allem soll vermieden werden, dass die abgestellten Autos das Erscheinungsbild prägen, ihre Anordnung ist daher nur in Randbereichen vorgesehen.

Zur Befestigung von Flächen sollen vorzugsweise die Materialien Verwendung finden, die auch im historischen Kontext zum Einsatz gekommen sind: Natursteinpflaster (vor allem Basalt, Sandstein) und wassergebundene Decken. Auf Betonsteinpflaster soll möglichst verzichtet werden.

Das Plangebiet bietet entlang der etwa 190 m langen Grundstücksgrenze (seitlich und hinten) Möglichkeiten zu einer deutlichen Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand.

Die Qualität der Einfriedungen kann – sofern überhaupt erforderlich – deutlich verbessert werden. Anzustreben sind Holzzäune mit senkrechter Gliederung und geschnittene Laubgehölzhecken. In begrenzten Teilabschnitten sind auch Mauern verträglich. Eine enge Abstimmung mit den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke hierzu wäre wünschenswert und wird von Seiten der Vorhabenträgerin angestrebt.

Es ist auch innerhalb des Plangebietes davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner zur Abgrenzung der ihnen zugeordneten Flächen zumindest in einzelnen Abschnitten Einfriedungen o.ä. errichten, auch wenn eine eigentumsrechtliche Teilung nicht vorgesehen ist.

Die geplante Nachverdichtung wird zu einer signifikanten Erhöhung des Versiegelungsgrades mit den einhergehenden Nachteilen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Fauna und Flora, Klima und Luft führen. Daher wird Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der unbefestigten Freiflächen zu legen.

Wichtige Aspekte hierbei sind:

- die Schaffung zusammenhängender Flächen im Hinblick auf ein vernetztes System
- die standortgerechte Bepflanzung mit Bäumen; anzustreben ist eine mit dem Bestand vergleichbare Anzahl; vorzugsweise klein- und mittelkronig
- die Herstellung von Vegetationsflächen mit unterschiedlichen Qualitäten; hierbei ist auf einen möglichst großen Anteil von Blühpflanzen 'Typ Bauerngarten' (vor allem auf den hausnahen Flächen) zu achten
- die Herstellung 'grüner Einfriedungen' durch Pflanzung von Laubgehölzhecken an den Grundstücksgrenzen.

Der Baumbestand kann bei Umsetzung des Konzeptes nicht erhalten werden kann. Die Planung sieht vor, dass mindestens in der Anzahl der abgängigen Bäume wieder neue Bäume gepflanzt werden, davon ein Baum als markanter Solitärbaum im Eingangsbereich am Wasserweg.



Lageplan / Freiflächenplan

Die geplante Freiflächengestaltung berücksichtigt die nachfolgenden Ziele bezogen auf verschiedene Schutzgüter, der naturschutzfachliche Wert ist hier insgesamt nur von untergeordneter Bedeutung.

Boden

Die Flächenversiegelung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege-, Hof- und Platzflächen minimiert werden, damit nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Der Anteil der zu begrünenden Flächen (Hausgärten) ist festzusetzen.

Wasser

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser der Drusel als Vorfluter zugeführt werden. Der Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren.

Die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge soll einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss unterstützen und die Grundwasserneubildungsrate fördern.

Die Vorhabenträgerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.

Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltungsvolumen auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Hierzu werden auf den Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhalteteiche mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.

Auch die vorgesehene Dachbegrünung auf den Carports ist ein Beitrag zur Abflussverzögerung.

Klima

Die Aufteilung der Baumasse in mehrere Baukörper verringert die Barrierewirkung einer Neubebauung und erhält Durchströmungsmöglichkeiten.

Die mit der Bebauungsverdichtung einhergehenden negativen klimarelevanten Auswirkungen sollen durch positive Effekte – beispielsweise durch die Begrünung von Flachdächern – weiter reduziert werden.

Für die Entwicklung eines gesunden Kleinklimas sind außerdem möglichst große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann grundsätzlich durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden.

Vegetation

Eine Mindestanzahl neuer Bäume ist zur Kompensation des Verlusts vorhandener Bäume festzuschreiben. Zu diesem Zweck sollen vorzugsweise nutzbringende Obstbäume gepflanzt werden.

Die geplante Pflanzung von Hecken ergänzt die bisherige Vegetationsausstattung.

Grundsätzlich sollte bei zukünftigen Pflanzungen heimischen vor allem aber standortgerechten Arten (entsprechend der nachfolgenden Empfehlungsliste) der Vorzug gegeben werden.

Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher

Buchs	Buxus sempervirens
Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europäus
Schneeball	Viburnum opulus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

sowie Obstgehölze (auch Walnuss) und Beerenobst in Sorten –
Verwendung auch als Spalierobst

Weiterhin sind neue – möglichst artenreiche – Vegetationsstrukturen mit ein- und mehrjährigen Staudenpflanzungen (wie z.B. Phlox, Rittersporn, Tränendes Herz, Margerite, Aster) und hohem Blühpflanzenanteil (unter Verwendung von Mischungen wie 'wärmeliebender Saum', 'Mössinger Sommer' o.ä.) anzulegen.

Wenn Kletterpflanzen vorgesehen sind, sollten ebenfalls typische Arten wie Efeu oder Wilder Wein verwendet werden.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die geplante Bebauung soll sich als selbständiger Teil in den historischen Kontext einfügen. Besonderer Wert ist vor allem auf die Gebäudekubaturen und deren räumliche Wirkung (Stellung der Gebäude zueinander) zu legen. Formen der modernen Architektursprache müssen dabei nicht zwangsläufig ein Hindernis darstellen.

Bei den Einfriedungen soll durch einen vorgegebenen Gestaltungskatalog (Holzstaketenzäune, Hecken – vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn, in Teilabschnitten auch Mauern) erreicht werden, dass sich das Vorhaben besser einfügt.

Auch die Bepflanzung soll ein ortstypisches Erscheinungsbild unterstützen. Neben den neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern gehören als charakteristische Elemente auch Staudenbeete und der typische 'Bauergarten' (siehe oben) dazu.

Darüber hinaus sollen auch bei den sonstigen Freiraumelementen vorrangig Materialien mit einem Bezug zur dörflich geprägten Umgebung zum Einsatz kommen. Dies betrifft außer den befestigten Oberflächen – hier finden sich typischerweise neben kleinformatigen Betonplatten auch verschiedene Na-

tursteine wie Sandstein / Basalt (als Groß- und Kleinpflaster) oder auch Kies / wassergebundene Decke – auch Mauern, Sitzgelegenheiten, Einfriedungen. Spaliere und Rankgerüste sind vorzugsweise aus Holz (Lärche, Fichte/Tanne) herzustellen.

Die geplante Gestaltung der Außenanlagen trägt damit zur Kompensation des Verlustes der zusammenhängenden Gartenflächen bei und berücksichtigt die standortbedingten Potenziale. Sie widerspricht den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbereich nicht.

Dachbegrünung

Das bauliche Konzept sieht aus gestalterischen Gründen eine Dachlandschaft mit Steildächern vor.

Möglichkeiten für eine Dachbegrünung bestehen daher nur auf den Nebenanlagen (Carports, Abstellräume), wenn hier Flachdächer oder flach geneigte Dächer zur Ausführung kommen. In diesen Fällen ist eine mindestens extensive Dachbegrünung vorzusehen. Die einhergehenden positiven ökologischen Effekte wirken sich auf das Kleinklima und die Artenvielfalt aus – sie sind angesichts der kleinen Fläche allerdings eher von nachrangiger Bedeutung.

Grundsätzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen im direkten Zusammenhang mit dem Vorhaben und in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht und können nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

4.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf dem Grundstück erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikations(Fernmelde-)leitungen. Diese Leitungen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch rechtlich zu sichern.

Die vorhandenen Grundstücksanschlüsse sind hiervon grundsätzlich nicht betroffen.

Durch das Vorhaben bedingte Kapazitätsengpässe in den weiterführenden Systemen werden nicht erwartet.

Das Entwässerungskonzept für den Bau der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen ist möglichst frühzeitig zu erarbeiten und mit KasselWasser (Kasseler Entwässerungsbetrieb) abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserableitung Genehmigung und Bauabnahme durch KasselWasser erforderlich sind.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Drusel als Vorfluter bedarf nach Aussage der Unteren Wasserbehörde keiner gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung (Einleitungserlaubnis).

Die Deutsche Telekom AG hat mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB darauf hingewiesen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Übrigen wird eine Kontaktaufnahme seitens der Deutsche Telekom AG nach Prüfung des Vorhabens angekündigt.

Abfall- und Wertstoffsammlung

Eine Änderung der bisherigen Praxis – die Fahrzeuge der Stadtreiniger fahren bis in den Wasserweg – wird durch die Planung nicht erforderlich.

Durch die Einbeziehung der Flächen vor der neuen Wohnbebauung – am Wasserweg entsteht ein halböffentlicher Vorplatz – werden die befahrbaren Flächen etwas vergrößert. In der Folge wird sich auch die Situation für die Müllabfuhr deutlich verbessern.

Die Anzahl der Abfall- und Wertstoffsammelbehälter wird sich allerdings erhöhen. Entsprechende Flächen sollen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung angelegt werden.

4.5 Hinweise zur Realisierung

Baustellenabwicklung

Die wesentlichen Aspekte der Baustellenabwicklung werden im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu gehören u. a.:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die beiden Zufahrtsstraßen 'Stockwiesen' und 'Wasserweg' unverzüglich nach Abschluss der Baumaßnahme auf eigene Kosten wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand (Beseitigung von den durch die Baumaßnahme verursachten Schäden) zu bringen und die notwendigen Maßnahmen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt abzustimmen.

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, etc.), die zur Erschließung des Gebietes (z. B. Zufahrten, Tiefgaragen) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen.

Die Abwicklung der Baustelle ist vor dem Hintergrund der beengten Zuwegung detailliert im Vorfeld zwischen dem Straßenbaulastträger und dem Vorhabenträger abzustimmen. Zudem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Einhaltung der abgestimmten Maßnahmen. Die Verpflichtung ist an die vom Vorhabenträger beauftragten ausführenden Firmen weiterzugeben.

Abbruch des vorhandenen Gebäudes

Der geplante Abriss des Wohnhauses "Wasserweg 5" ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung des Dezernates 32.1 – Abfallwirtschaft- beim Regierungspräsidium Kassel durchzuführen.

Zu berücksichtigen sind auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Daher wurde das Gebäude durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro im Vorfeld auf potenzielle Tiervorkommen untersucht (vgl. Kap. 3.3.2).

Zum Schutz der Nachbarschaft sind zur Vermeidung insbesondere von gesundheitsschädlichen Lärm- und Staubbelastigungen in Absprache mit der Bauaufsicht der Stadt Kassel entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

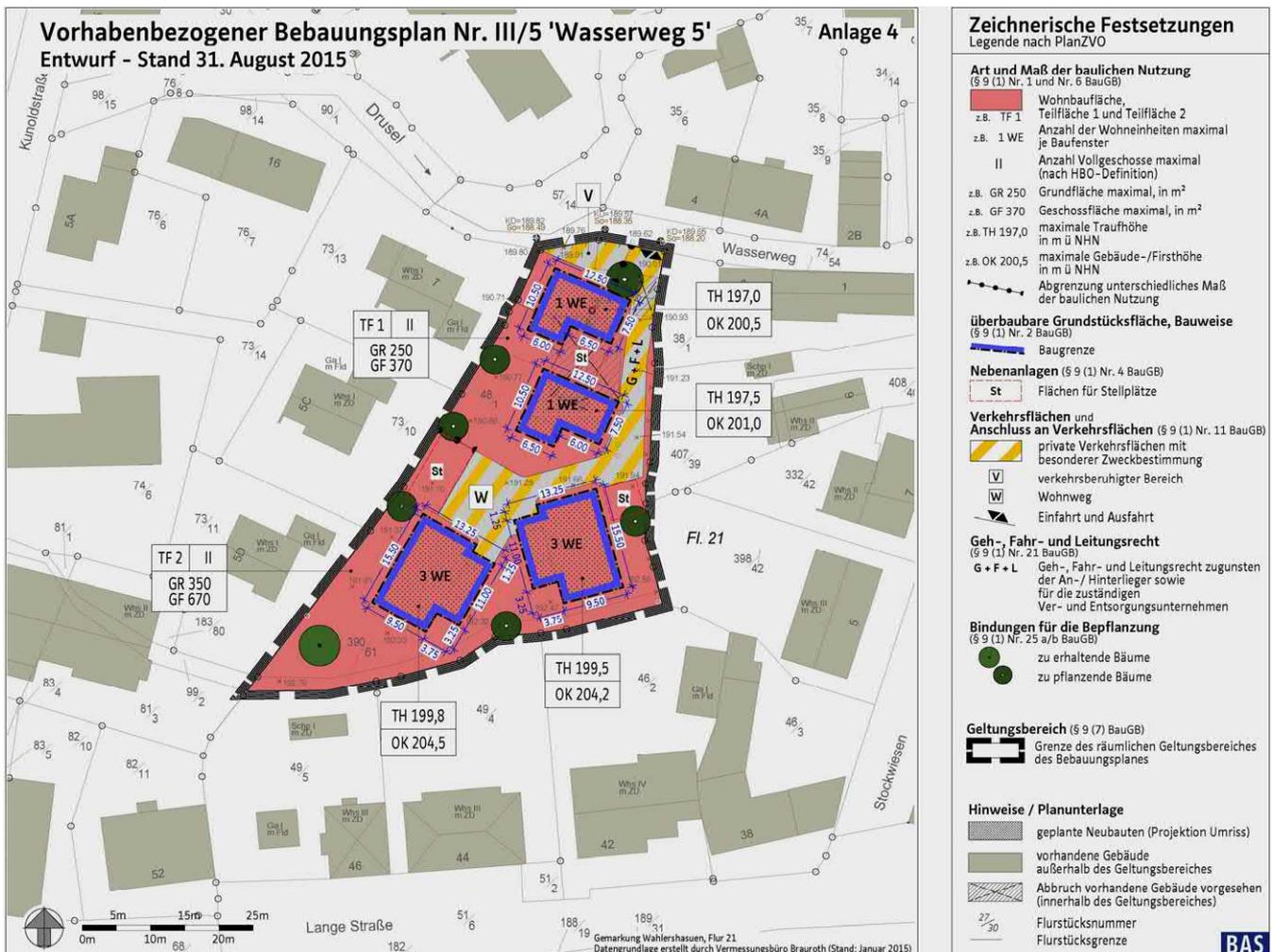
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung im Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung zu Wohnzwecken zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept der Vorhabenträgerin.

Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) BauGB definiert.

Darüber hinaus beinhaltet der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts (u. a. Kosten, Realisierungszeitraum, Regelungen zur Baustellenabwicklung, Pflanzmaßnahmen).

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblicher Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Planzeichnung und Legende, unmaßstäblich

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst die beiden Flurstücke 48/1 und 390/61 aus Flur 21 der Gemarkung Wahlershausen (Wasserweg 5).

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung sind über den Wasserweg bzw. über die Straße 'Stockwiesen' gesichert.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wird nicht gesehen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Kernziel des Bebauungsplanes ist die Herstellung von entsprechendem Planungsrecht für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben.

Diesem Ziel folgend ist im gesamten Plangebiet ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig.

Die Voraussetzungen sprechen für eine solche Wohnnutzung. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage bezogen auf den Siedlungsbereich von Wahlershausen und ist als städtebaulich integrierter Standort zu bezeichnen. Es ist für alle Verkehrsarten gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden.

Die geplante Wohnbebauung fügt sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist umschlossen von Flächen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entweder als Allgemeines oder als Reines Wohngebiet ausgewiesen sind oder vom Charakter her zu bewerten wären (vgl. Kap. 2.7). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind große Teile als gemischte Bauflächen festgelegt (vgl. Kap. 2.2).

Die planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO ist im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich.

Neben der Wohnnutzung sind andere Nutzungen unzulässig, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit (Kubatur der Gebäude bzw. Flächenanspruch) oder ihres Störungsgrades (Verkehrslärm, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) regelmäßig nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der durch Wohnnutzung geprägten Umgebung passen.

Die Festsetzung zur maximal möglichen Anzahl der Wohneinheiten (8 WE) und deren Zuordnung auf dem Grundstück (Teilfläche 1 / Teilfläche 2) soll die Orientierung in Richtung Eigentumsmaßnahme (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung) unterstützen und Einfluss auf deren räumliche Anordnung nehmen. Eine 'Wohnanlage' mit mehr Wohneinheiten würde die Maßstäblichkeit des Quartiers stören und das intakte Nachbarschaftsgefüge gefährden. Dies gilt in besonderem Maße für den rückwärtigen Bereich des Plangebietes.

Die als Wohngebiet ausgewiesene Fläche umfasst ca. 1.715 m², dies entspricht ca. 82,2 % der Geltungsbereichsfläche.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (als Obergrenze)
- die Grundflächen GR in Bezug auf die einzelnen Baufenster
- die Grundflächenzahlen GRZ 1 und GRZ 2 in Bezug auf die Gesamtfläche
- die Geschossflächen GF in Bezug auf die einzelnen Baufenster
- die Geschossflächenzahl GFZ in Bezug auf die Gesamtfläche sowie
- die Höhenfestsetzungen als Begrenzung der Traufhöhe und der Gebäude- bzw. Firsthöhe (OK), jeweils bezogen auf Normalhöhennull.

Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sowohl eine angemessene Körnigkeit in Bezug auf die Einzelgebäude (Kubatur) wie auch eine verträgliche städtebauliche Dichte in der Summe erzielt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baufläche 'TF 1' auf GR 250 / GF 370 und für die Baufläche 'TF 2' auf GR 350 / GF 670 begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln.

In Bezug auf die Gesamtfläche dürfen eine GRZ von 0.3 und eine GFZ von 0.5 nicht überschritten werden.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) nimmt die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung auf und richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung.

Anzahl Vollgeschosse (römische Ziffern)

Die festgesetzte Anzahl der maximal zu errichtenden Vollgeschosse bezieht sich auf die Vollgeschossdefinition nach § 2 (4) HBO. Die festgesetzte Obergrenze gilt jeweils als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit weicht in Bezug auf die Hinterlieger-Situation von den Festlegungen des bisher gültigen Bebauungsplanes ab.

Die Zweigeschossigkeit ermöglicht aber eine flächensparende Anordnung der insgesamt von der Vorhabenträgerin vorgesehenen Wohnfläche. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a (2) BauGB entsprochen.

Für alle Baukörper erfolgt eine Begrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse, so dass hier aus Gründen des Nachbarschutzes auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Aufstockung möglich ist.

Im Zusammenhang mit den festgelegten Trauf- bzw. Gebäudehöhen ergeben sich dennoch für die Teilfläche 1 und für die Teilfläche 2 unterschiedliche Kubaturen:

Innerhalb der Teilfläche 1 ist die Ausbildung eines Ober- bzw. Dachgeschosses (= 2. Ebene) als Vollgeschoss zulässig und innerhalb der Teilfläche 2 darf das Dachgeschoss (= 3. Ebene) kein Vollgeschoss werden.

Grundfläche (GR 1, GR 2) und Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche auf dem zugehörigen Grundstück bzw. innerhalb der jeweiligen Teilfläche maximal überbaut werden darf.

Die Grundflächenzahl gibt als relativer Wert an, wie viel Fläche im Verhältnis zur Fläche des Baugrundstücks (in diesem Fall die Fläche des Geltungsbereiches) maximal überbaut werden darf.

Hierbei ist jeweils zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (Wohngebäude) und anderen versiegelten Flächen wie Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Das geplante Nutzungsmaß orientiert sich in der Summe an den Festlegungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, differenziert aber das Nachverdichtungspotenzial innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeption.

Insbesondere hinsichtlich der Grundflächenzahl bedeutet damit die hier vorliegende Planung eine Reduktion des Grades der Überbauung im Vergleich zur derzeitigen planungsrechtlichen Situation (B-Plan III-West, vgl. Kap. 2.7) mit einer Grundflächenzahl von 0.4.

Als zusätzliche Obergrenze wird eine GRZ 2 festgelegt, um den Versiegelungsgrad insgesamt zu begrenzen.

Zur Ermittlung der Gesamt-Grundfläche im Hinblick auf die festgelegte GRZ 2 von 0.6 (Festsetzung 1.2, Satz 3) sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Erschließungsflächen (Wohnweg)
- Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die festgelegten Werte liegen deutlich unter den in § 17 (1) BauNVO vorgegebenen Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung für die entsprechenden Gebietskategorien (WA, WB, MI).

Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossfläche gibt als absoluter Wert an, wie viel Fläche auf dem zugehörigen Grundstück bzw. innerhalb der jeweiligen Teilfläche maximal überbaut werden darf.

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entspr. Landesbauordnung) auf dem Baugrundstück (in diesem Fall die Fläche des Geltungsbereiches) maximal hergestellt werden darf.

Die Geschossflächenzahl beträgt 0.5 für die Gesamtfläche des Geltungsbereiches – wie nach derzeitigem Planungsrecht. Sie entspricht dennoch nicht der Festlegung des ursprünglichen Bebauungsplanes, sondern liegt etwas darüber (weil hier unter Anwendung der BauNVO von 1977 auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mitzurechnen waren).

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt damit dennoch im Rahmen der entsprechend dem Gebietscharakter in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen und berücksichtigt die Bebauungsdichte der Umgebung.

Traufhöhe TH und Gebäudehöhe OK (= Firsthöhe)

Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung. Für die Bebauung im rückwärtigen Bereich

sah das bisher anzuwendende Planungsrecht nur eine Traufhöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 7,00 m vor.

Die unter denkmalpflegerischen Aspekten entwickelten und nun planungsrechtlich abgesicherten Kubaturen (mit Satteldach) wurden im Hinblick auf die Auswirkungen für die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke geprüft. Für die Bewertung wurde der Schattenwurf für verschiedene Tage und Tageszeiten im Jahresverlauf simuliert. Im Ergebnis wird der Grad der Beeinträchtigung als verträglich bezeichnet und dem Zugewinn an städtebaulicher Qualität untergeordnet.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die für jedes Gebäude differenziert festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhen Null vorgegeben:

Gebäude	Traufhöhe TH üNHN	First-/Gebäudehöhe OK üNHN
EFH 1 (Nord)	197,00	200,50
EFH 2 (Süd)	197,50	201,00
MFH 1 (Ost)	199,50	204,20
MFH 2 (West)	199,80	204,50

Bezogen auf das Geländeniveau und in Abhängigkeit von der exakten Höhenlage der Gebäude entsprechen die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Höhen in Bezug auf das Gelände etwa für:

- Teilfläche 1 max. 6,00 m (Traufhöhe) und 9,50 m (OK Gebäude, Firsthöhe)
- Teilfläche 2 max. 7,30 m (Traufhöhe) und 12,00 m (OK Gebäude, Firsthöhe).

Als Traufhöhe gilt dabei das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und der Oberkante Gelände.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle der ausschließlich zulässigen geneigten Dächer ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosszahl.

Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die neu geplante bauliche Entwicklung für die vier Wohngebäude abgebildet und mit nur geringem Spielraum entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt.

Neben dem aus städtebaulicher Sicht gewünschten Abstand zum Wasserweg werden auch im Grundstücksrandbereich – vor allem auch im Südwesten des Plangebietes größere Flächenanteile von der Bebaubarkeit zur Sicherung eines Freiflächen-Mindestanteils ausgenommen. Der im Bereich der beiden

größeren Wohngebäude gegenüber dem Mindestabstand nach § 6 (5) HBO (0,4 H bzw. 3 m) auf mindestens 4 m vergrößerte Abstand der Baugrenze zu den benachbarten Grundstücken reduziert die Beeinträchtigung dort.

Die überbaubare Fläche wird so außer durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auch durch die konkrete Anordnung von Baugrenzen maßgeblich bestimmt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch ergänzende Gebäudeteile ist in dem textlich genau festgelegten Umfang auf der Grundlage der Baugrenzen-Definition in § 23 (3) Satz 2 BauNVO möglich.

Der beschränkte Rahmen für die Überschreitungen soll sicherstellen, dass die angestrebte Kubatur der Wohngebäude erhalten bleibt und nicht durch zusätzliche untergeordnete Ergänzungen beliebig 'deformiert' werden kann. Bei der Beurteilung, welche Überschreitungen in diesem Fall als geringfügig und damit als 'unerheblich' zu gelten haben, sind als Bezug die Fassadenlänge und die Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite maßgeblich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandregelungen - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind. Eine Unterschreitung erfordert gegebenenfalls nachbarrechtliche Regelungen.

Die Planzeichnung enthält als zusätzliche Information auch die Gebäudeumrisse (übertragen aus den Entwurfszeichnungen zum konkreten Vorhaben).

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(Oberirdische) Garagen und Tiefgaragen werden ausgeschlossen, weil deren städtebauliche Integration regelmäßig Schwierigkeiten bereitet und weil sich Garagen bzw. die Zufahrten von Tiefgaragen (mit Rampen) in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Dies gilt im vorliegenden Fall insbesondere auch wegen des historisch geprägten Umfelds.

Die Anordnung von Kfz-Stellplätzen wird im Übrigen durch zeichnerische Festlegung auf die im städtebaulichen Konzept hierfür vorgesehenen Flächen beschränkt. Mit der kleinteiligen Anordnung erscheint eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche und für späteren Bewohner sinnvolle Lösung für den ruhenden Verkehr möglich.

Auch Carport-Lösungen sind zulässig. Sie können sich bei entsprechend guter Gestaltung durchaus positiv auf die Raumbildung auswirken.

Pro Wohneinheit kann 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO wird durch eine Begrenzung der Größe und Höhe beschränkt. Ziel ist es, in ihrer Volumenwirkung störende Dimensionen zu verhindern. Zusätzlich wird – zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Vermeidung einer höheren Dichtewirkung – eine 'Kappungsgrenze' für die Summe aller Nebenanlagen festgelegt.

Ebenerdige Terrassen entfalten diese Raumwirkung nicht und sind daher von dieser Flächenbegrenzung ausgenommen.

5.6 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung

Die Lage des Grundstücks und die vorhandene Erschließungssituation lassen derzeit nur eine Anbindung über den Wasserweg zu. In Vorüberlegungen wurden – insbesondere für die Bauphase – auch Erschließungsvarianten über die Lange Straße geprüft.

Zur Verbesserung der Situation am Wasserweg soll im 'Vorgartenbereich' eine ca. 45 m² große Teilfläche des Baugrundstücks ('private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: 'Verkehrsberuhigter Bereich', ca. 2 % der Geltungsbereichsfläche) so gestaltet werden, dass sie als nutzbare – quasi halböffentliche Straßenraum-Erweiterung angesehen werden kann. Voraussetzung ist ein höhengleicher Anschluss an die Fläche des Wasserweges. Eine Kennzeichnung durch Straßenverkehrszeichen 325.1/325.2 nach Straßenverkehrsordnung (StVO) ist nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung – hier insbesondere der verkehrstechnischen Voraussetzungen – und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange erscheint es zwingend, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück und in der Fortführung auch die Erschließung der rückwärtigen Bereiche ('Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: 'Wohnweg') vorzugeben. Neben der verkehrlichen Funktion ist der festgesetzte Wohnweg auch erforderlich um die sonstige technische Versorgungsinfrastruktur aufzunehmen. Die festgesetzte Mindestbreite von 3,00 m ist durchgängig herzustellen, damit im besonderen Fall auch Notverkehre (z.B. Krankenwagen) auf das Grundstück und bis an die hinteren Gebäude fahren können. Dies wird zusätzlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der An-/Hinterlieger und zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen gesichert.

Die Fläche des Wohnweges umfasst ca. 320 m² (ca. 15,3 % der Gesamtfläche).

Die Zufahrt soll an der östlichen Grenze angeordnet werden, um die Wohnqualität auf der attraktiveren Gebäudeseite nicht unnötig einzuschränken.

Die sich hier in östlicher Nachbarschaft anschließenden vorhandenen Wohngebäude halten zudem durchweg einen größeren Abstand (Wasserweg 3 ca. 9 m, hier sind ebenfalls Zufahrt bzw. Stellplatz angeordnet / Stockwiesen 9 mehr als 15 m / Stockwiesen 7 mehr als 25 m) als die Gebäude auf den westlich angrenzenden Grundstücken (hier beträgt der Abstand zwischen ca. 6 m und 10 m).

Im Übrigen sind bei der Errichtung der Stellplätze die Gestaltungsvorschriften nach HBO (vgl. Kap. 5.8) und die Vorgaben der Stellplatzsatzung (vgl. Kap. 2.9) zu beachten.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall – Bebauungsplan der Innenentwicklung – wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Die geplante neue Wohnbebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass das Maß der Bodenversiegelung (festgesetzt durch die GRZ) nicht über das aus dem bestehenden Planungsrecht (B-Plan Nr. III West - Bereich A 'Wahlershausen') resultierende Maß von 0.4 hinausgeht, sondern dies reduziert wird (jetzt 0.3).

Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben eine dem Standort angemessene Nachverdichtung.

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches und zur Kompensation der durch die Baumaßnahme wegfallenden Gehölze werden die sich im Rahmen des Verfahrens bietenden Möglichkeiten genutzt und es wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Erhalt vorhandener Baum

Der große Kirschbaum in der südwestlichen Spitze des Geltungsbereiches soll wegen seines besonderen Wertes für das Stadtbild und wegen seines naturschutzfachlichen Wertes (vor allem im Hinblick auf die Artenvielfalt und das Klima) erhalten werden.

Neupflanzung von Bäumen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind neue Bäume zu pflanzen, einer hiervon (mittel- oder großkronig) in der neu gewonnenen Vorplatzfläche. Als wesentliches Element der Platzgestaltung soll der Baum (vorzugsweise Linde oder Walnuss) zu einer positiven Stadtbildverbesserung beitragen. Gleichzeitig leistet ein großes Blattvolumen einen Beitrag zur kleinklimatischen Verbesserung im insgesamt relativ hoch verdichteten Standort.

Für den zeichnerisch festgesetzten Baumstandort (Planung) wird durch textliche Festsetzung auch noch die Möglichkeit eröffnet, den Standort im Zuge der weiteren Planung bzw. bei der Umsetzung der Freianlagengestaltung räumlich anzupassen. Damit soll eine Verschiebung ermöglicht werden, die sich aus der Weiterführung der Planung oder im Rahmen der konkreten Bauausführung bzw. anderen fachlichen oder technischen Anforderungen ergibt.

Weiterhin sollen mindestens 10 Bäume (dies entspricht etwa der Zahl der voraussichtlich abgängigen Bäume) gepflanzt werden, deren Standorte nicht zeichnerisch bestimmt werden.

Im Hinblick auf das dörflich geprägte Umfeld sollen vorzugsweise Obstbäume verwendet werden, in jedem Fall aber eher klein- und mittelkronige Bäume.

Der Bebauungsplan regelt für den Fall, dass einzelne Bäume abgängig sind, auch deren Ersatz.

Neuanpflanzung Sträucher bzw. Hecken

Entlang der 190m langen Außengrenze des Plangebietes sind insgesamt mindestens 100 Sträucher bzw. Heckenpflanzen zu pflanzen. Damit wird etwa die Hälfte der Geltungsbereichsgrenze eine 'grüne Einfriedung' bekommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden die neuen Gehölze in wachsendem Umfang zur Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Tier beitragen. Mit der empfohlenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume und Sträucher zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Baumscheiben/-standorte sind ausreichend groß zu dimensionieren.

Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass zur inneren Gliederung des Baugebietes weitere Anpflanzungen vorgenommen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Die in die Begründung als Empfehlung aufgenommene Pflanzenauswahl (vgl. Kap. 4.3) enthält ausschließlich heimische und vor allem standortgerechte Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden und vor allem hinsichtlich des Erscheinungsbildes auch eine dorftypische Bepflanzung sicherstellen.

Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen vorgegeben, die Dauer und Wert der Pflanzmaßnahme sicherstellen.

Darüber hinaus ist ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen einzuhalten, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

Im Übrigen gelten die technischen Regeln zur fachgerechten Ausführung von Baumpflanzungen.

Staudenflächen / Blühpflanzen

Die Planung sieht vor, dass insbesondere die schmalen Vorgartenflächen als Element des typischen dörflichen Erscheinungsbildes im Rahmen der Gestaltung als Staudenflächen ausgeführt werden und/oder einen hohen Blühpflanzenanteil erhalten.

Die zeichnerisch festgesetzten Flächenvorgaben berücksichtigen die geplante Baukörperstellung. Die Orientierung zu den Erschließungsflächen erfolgt, um

den größtmöglichen Effekt der Blühpflanzenflächen für das Erscheinungsbild zu erzielen. Der festgesetzte Flächenanteil berücksichtigt das Verhältnis zu den entstehenden Freiflächen nahe am Gebäude.

Der Blühpflanzenanteil kommt außerdem der Artenvielfalt zugute, hiervon profitieren in der Folge also auch naturschutzfachliche Aspekte.

5.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude – insbesondere der Dachlandschaft – auch im Hinblick auf denkmalpflegerische Aspekte (§ 81 (1) Nr. 1 und Nr. 2 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 81 (1) Nr. 4 HBO), die Begrünung von Flachdächern – bei Nebenanlagen – sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Gebäude, Dachform

Die Verträglichkeit der Gebäude-Kubatur bestimmt sich maßgeblich aus dem Verhältnis Länge/Breite/Höhe der Baukörper. Über die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, GRZ, GFZ, Trauf-/Firsthöhe) wirken diesbezüglich aber auch die gestalterischen Vorgaben auf die Proportionen der Baukörper.

Charakteristisch für den kleinteiligen historischen Dorfkern von Wahlershausen sind schmale Giebel (zw. 4,5 m und 9,0 m) und steile Dächer (45° bis 50°). Städtebauliches und denkmalpflegerisches Ziel ist es, dass sich beide Merkmale auch bei der geplanten Bebauung wiederfinden.

Weil die Gestaltung und das Erscheinungsbild von Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Fotovoltaik und Solarthermie) einer Integration in die historische Umgebung meist entgegenstehen, insbesondere wenn es sich um größere Anlagen handelt, wird ihre Zulässigkeit auf die untergeordneten kleineren Dachflächen beschränkt. Die großflächigeren Satteldächer der Hauptgebäude sind unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange entsprechend freizuhalten.

Einfriedungen

Die Einfriedung von Grundstücken nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen. Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzustellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Dies gilt normalerweise insbesondere an den Stellen, wo sich Einfriedungen an öffentlichen Räumen unmittelbar auf das von der Allgemeinheit wahrzu-

nehmende Erscheinungsbild auswirken - im vorliegenden Fall nur entlang der kurzen Grenze am Wasserweg.

Direkt an der Grundstücksgrenze soll aus stadtgestalterischen und verkehrstechnischen Gründen jedoch auf eine Einfriedung verzichtet werden, sie soll in Zusammenhang mit dem Gebäude weiter eingerückt zwischen dem neuen Vorplatz und dem Baugrundstück entstehen.

Viel wesentlicher sind bei der aktuellen Planung die langen Grenzabschnitte zu den verschiedenen Nachbargrundstücken im Osten, Süden und Westen. Hier besteht ein großes Potenzial für eine Verbesserung im Vergleich zum Status quo (nur Maschendrahtzaun).

Auf Einfriedungen kann im Allgemeinen oft nicht verzichtet werden (Bedürfnis nach Sicherheit, Privatheit der Eigentümer), so dass es sinnvoll erscheint, die Bauweisen auf die Art von Einfriedungen zu beschränken, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Oft gibt es hier auch die Kombination zweier Elemente (niedrige Mauer mit aufgestelltem Holzlattenzaun). Ein gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit, die festgesetzten Maximalhöhen und die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen wie auch die Begrenzung von Mauerabschnitten soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt.

Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen berücksichtigt neben dem Erscheinungsbild auch die oben genannten Bedürfnisse der Eigentümer und begünstigt auch die von der Vorhabenträgerin grundsätzlich beabsichtigte Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern der benachbarten Grundstücke.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umwelt-nützlicher Effekt erzielt werden.

Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche sowie die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Allerdings weicht die Planung in einem Punkt von den Vorgaben der Stellplatzsatzung ab:

In dem dörflich-historischen Umfeld gehören auch befestigte Freiflächen zum ursprünglichen Charakter. Die Planung ermöglicht daher ein Maß der Bebauung, welches verhindert, dass 50 % der Grundstücksfläche als Grünfläche (§ 4 (2) der Stellplatzsatzung) hergestellt wird.

Dachbegrünung

Damit trotz Neubebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind zumindest die Flachdächer von Nebenanlagen grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung bei geringem Pflege- und Unterhaltungsaufwand eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt und im vorliegenden Fall repräsentativ für die neue Wohnbebauung. Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird neben dem Ensemble der Wohngebäude geprägt von den befestigten und unbefestigten Freiflächen wie auch durch die Bepflanzung.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die Grundstücksflächen tragen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung dazu bei, einen Mindeststandard für die Freiflächengestaltung im Hinblick auf Durchgrünung zu sichern. Die Maßnahmen kommen dem städtebaulich-landschaftlichen Erscheinungsbild und der Aufenthaltsqualität zugute und sollen langfristig auch - zumindest in geringem Umfang - positive Effekte für das Stadtklima erzeugen.

Mit dem festgesetzten Anteil gärtnerisch anzulegender Grundstücksfreiflächen werden die Ansprüche an das Erscheinungsbild ebenso berücksichtigt wie die unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen.

Aufgrund des insgesamt durchschnittlichen Versiegelungsgrades kann eine durchweg gärtnerische Gestaltung nicht großflächig realisiert werden. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an Vegetationsfläche zu einer städtebaulich verträglichen Gestaltung - insbesondere einer angemessenen und an Wohnbedürfnisse angepassten Eingrünung an den Rändern - zu kommen.

Dier vorgesehene Baukörper-Anordnung und die im rückwärtigen Bereich vor allem auf der westlichen, südwestlichen und südlichen Seite des Plangebietes verbleibenden Flächen lassen auch Raum für eine gärtnerische Gestaltung.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, Rollstuhlgerichtigkeit) entsprechen. Ausnahmen sind dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken und/oder breitfugig verlegtem Pflaster passt sich die Materialwahl dem vorhandenen Erscheinungsbild an.

Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind im Allgemeinen größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes.

Das Konzept sieht – um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes auszuschließen – eine Einhausung oder Eingrünung der geplanten Müllsammelstelle im Innern des Plangebietes vor. Am Tag der Entleerung sind die Behälter dann an den Wasserweg zu bringen.

Um sicher zu stellen, dass auch bei verändertem Entsorgungskonzept keine problematischen Situationen entstehen können, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind – entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt.

6. Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu berücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Innenbereich positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Ein Eingriff hat grundsätzlich Veränderungen von Schutzgütern zur Folge.

Im Rahmen der grünordnerischen Bearbeitung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt.

Der geplante Nachverdichtung (Bau von mehreren Wohngebäuden) soll – soweit möglich – durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt den hierzu parallel erstellten Fachbeitrag 'Umwelt und Grün' im Sinne des § 11 Bundesnaturschutzgesetz.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor, die einen besonderen Wert oder Schutzstatus erkennen lassen. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern. Dies wird bestätigt durch die artenschutzrechtliche Beurteilung, die im Hinblick auf die Baufeldräumung durch ein anerkanntes Fachbüro nach der öffentlichen Auslegung erstellt wurde.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits durch den Menschen beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen erhaltenswerten Lebensraumtyp im naturschutzfachlichen Sinn vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- die Qualitäten der durch die Planung betroffenen Flächen fast ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden sind und daher vom Grund-

satz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wären.

Um eine Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu ermöglichen, wurde in Kap. 3.3 'Natur- und Umweltschutz' der Bestand in dem hierfür erforderlichen Umfang dargestellt. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV – Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Die stark verkleinerten zeichnerischen Darstellungen der Ist-Situation (in Kap. 3.3) und des Planungszustands (in Kap. 4.3) dienen der Veranschaulichung.

6.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Städtebauliches Erscheinungsbild, Landschaftsbild

Die Umsetzung des Neubauvorhabens wirkt sich für das öffentlich wahrnehmbare Stadtbild kaum aus, weil die geplante Wohnbebauung hauptsächlich in der rückwärtigen Situation entstehen soll. Von Bedeutung für die Allgemeinheit ist nur die kurze Straßenansicht am Wasserweg. Hier gibt es eine untergeordnete, aber interessante Wegeverbindung durch den alten Dorfkern von Wahlershausen.

Der durch die historischen Gebäude geprägte Charakter der Umgebung hat durch zahlreiche neue Bauwerke bereits eine deutliche Veränderung erfahren – zunächst waren es die Wohngebäude der 1960/70er Jahre und zuletzt die jüngeren modernen Gebäude aus der Zeit nach 2000. Das Vorhaben wird hier eine weitere 'Schicht' hinzufügen.

Das Bebauungskonzept berücksichtigt aber insbesondere auch die Vorgaben des Denkmalschutzes und nimmt Bezug auf die Maßstäblichkeit und die typischen Kubaturen der ursprünglich dörflich geprägten Gebäude im Dorfkern.

Die neue Wohnbebauung schafft für den beengten Straßenraum am Wasserweg durch Abrücken des Gebäudes in der 1. Reihe eine kleine attraktive platzartige Situation, orientiert sich an den historischen Proportionen (schmale Giebel, steile Dächer) und nimmt die traditionellen Materialien (Natursteinpflaster, Holz an der Fassade) auf.

Dennoch werden die neuen Gebäude ein eigenständiges Ensemble innerhalb des Quartiers bilden, welches allerdings vor allem die Bewohner/Nutzer der benachbarten Grundstücke mit dem Verschwinden der großen Gartenfläche wahrnehmen werden. Für die 'Passanten' wird die Veränderung nicht maßgeblich sein.

Es ist vorgesehen, den Wegfall der Bäume durch Neuanpflanzungen im Plangebiet zu kompensieren. Damit soll in veränderter Ausprägung zumindest langfristig ein attraktiver Innenbereich erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung sind bezogen auf die Gestaltung der Stadt trotz der Veränderung des gewohnten Erscheinungsbildes vor allem deswe-

gen vertretbar, weil hiervon nur ein sehr kleiner Anteil der Bevölkerung betroffen sein wird und zudem mit der vergleichsweise geringen Höhenentwicklung die Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke in angemessener Form Berücksichtigung findet.

Menschen – Gesundheit und wirtschaftliche Situation

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die Neubebauung in der direkten Nachbarschaft beeinflusst selbstverständlich auch die Wohnsituation der Anwohner in der unmittelbaren Umgebung des Vorhaben-Grundstücks. Ein Anspruch auf Nichtbebauung kann hieraus aber nicht abgeleitet werden. Dies gilt insbesondere deswegen, weil bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III-West ausdrücklich auch eine rückwärtige Bebauung (allerdings mit einer größeren Grundfläche bei geringerer Gebäudehöhe) ermöglicht hätte.

Spürbare negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur zeitlich begrenzt während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Neubauvorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Die geplanten Gebäude werden die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände (gemäß § 6 HBO) einhalten. Gleichwohl bedeutet die Nachverdichtung natürlich, dass der Grad der Privatsphäre in den rückwärtigen Grundstücksbereichen deutlich reduziert wird (im Übrigen fast unabhängig davon, wie viele Wohneinheiten hier entstehen werden) und neue Nachbarschaften entstehen, dass der 'Blick ins Grüne' verschwindet und dass angrenzende Gartenflächen mehr verschattet werden.

Das Quartier wird auch heute schon in hohem Maße durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können ein paar wenige neue Bewohner profitieren. Nutzungskonflikte sind nicht zu befürchten.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung – trotz der engen Situation im Bereich Stockwiesen/Wasserweg angesichts der prognostizierten Anzahl der zusätzlichen Fahrten insgesamt verträglich sein wird.

Negative Beeinträchtigungen wirtschaftlicher Art können ausgeschlossen werden, da weder Wirtschaftsgüter noch Arbeitsplätze außerhalb des Grundstücks direkt betroffen sind.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher – trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen – insgesamt positiv zu beurteilen.

Erholung und Freizeit

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit der Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Der heutige Zustand des Plangebietes mit seiner Insellage und dem für eine Gartennutzung typischerweise verhältnismäßig hohen Pflegegrad führt dazu, dass die Fläche nur einen geringen bis durchschnittlichen Wert für Fauna und Flora hat bzw. nur ein geringes Lebensraumangebot bietet. Sie wird als 'Trittstein' im besiedelten Bereich bezeichnet.

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Aus diesem Grund erscheint es vom Grundsatz her auch angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten. Gleichwohl wurde, um artenschutzrechtliche Bedenken bei der Baufeldräumung - Entfernen der Gehölze, Abbruch des Gebäudes - ausschließen, eine fachgutachterliche Untersuchung seitens der Vorhabenträgerin beauftragt.

Fauna (Tiere)

Der Wert der Vorhaben-Fläche für Tiere wird als gering bis durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der deutlich besseren Bedingungen der sich in nördlicher Richtung befindlichen Flächen (Freifläche Stockwiesen mit der Druselbach-Renaturierung oder in Richtung Rammelsberg bzw. noch weiter in Richtung Habichtswald) sind diese Bereiche für die betreffenden Tierarten von deutlich größerem Wert und daher als überwiegend geeigneter anzusehen. Die Standortbedingungen dieser potenziellen Kompensationsräume bieten sowohl im Hinblick auf die Fortpflanzung als auch für die Nahrungssuche ausgehend von einer größeren Vielfalt viel bessere Voraussetzungen.

Die mögliche punktuelle Beeinträchtigung aller potenziell vorkommenden Tierarten durch die Umsetzung der Planung gefährdet in keinem Fall den Erhaltungszustand einzelner Populationen. Die Störungen sind insgesamt als nicht erheblich einzustufen, zumal die Errichtung der neuen Wohngebäude nicht zwangsläufig den Verlust aller Qualitäten bedeutet, denn ein Teil der Fläche wird auch nach der Bebauung als Gartenfläche wieder hergestellt.

Positive Effekte für Tiere sind auch von den gestalterischen Vorgaben zur Dachbegrünung (bei Nebenanlagen) und Fassadenbegrünung zu erwarten.

Im Hinblick auf das hier vorliegende Bauleitplanverfahren ist vor allem festzustellen:

- dass die genannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht erfüllt werden,
- dass funktionserhaltende Maßnahmen wegen ausreichend vorhandener Ausweichmöglichkeiten nicht notwendig erscheinen und

- dass die Beantragung und Prüfung von Ausnahmezulassungen gem. § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich sind.

Zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen und durch die Bebauungsplan-Inhalte ermöglichten Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Dies kann bei einem Baubeginn im Herbst gewährleistet werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Dabei ist grundsätzlich jedes Gehölz vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Im Hinblick auf das anstehende Entfernen der Gehölze wurde zwischenzeitlich eine Artenschutzuntersuchung von einem anerkannten Fachbüro durchgeführt. Bei der Begehung wurden zwar zwei Bäume mit Höhlen/Spalten kartiert, ein Besatz (Vögel, Fledermäuse) wurde aber nicht festgestellt.

Im Ergebnis teilen die Gutachter mit, sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu ergreifen, wenn die zu entfernenden Gehölze bis Ende Februar 2016 gerodet werden. Die Rodung wurde bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt.

Auch im oder am Haus konnten keine Anzeichen (Nester, Kotpuren) entdeckt werden, die auf die Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel hinweisen könnten. Einer Baufeldräumung steht demnach nichts entgegen. Artenschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Die Auswirkungen durch die Planung können daher diesbezüglich vernachlässigt werden.

Flora (Vegetation)

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung eindeutig nicht betroffen.

Der im Falle der Realisierung nicht vermeidbare Verlust einiger Bäume bedeutet nicht nur für das Erscheinungsbild sondern auch für potentielle Tiervorkommen und das Standortklima zweifellos kurzfristig einen Verlust, der jedoch mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen neuen Baumpflanzungen auf dem Vorhabengrundstück zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Der Verlust an offener Vegetationsfläche kann dagegen nicht ausgeglichen werden. Auch das Maß an zu erwartender Dach- oder Fassadenbegrünung wird hier keine wesentlichen Effekte bringen, ist aber dennoch in jedem Fall positiv hinsichtlich der Vegetationsausstattung im Plangebiet zu beurteilen.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind dennoch insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Boden

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2.080 m², davon sind im Bestand nur etwa 10 % als versiegelt einzustufen. Alle anderen Flächen sind als versickerungsfähige offene Flächen zu werten.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sollen nun ca. 1.180 m² (550 m² Gebäude zzgl. 630 m² andere befestigte Flächen) bebaut werden. Dies ist etwas mehr

als die Hälfte der Fläche. Der Versiegelungsgrad wird sich damit deutlich erhöhen und muss als eine Verschlechterung des Status quo bewertet werden. Zu berücksichtigen ist aber bei diesem Punkt auch, dass bereits das bisherige Planungsrecht eine vergleichbare Überbauung zulassen würde.

Mit der steigenden Bodenversiegelung sind nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) verbunden.

Im Sinne des Bodenschutzes tragen wesentliche Aspekte der Planung zu einer Minimierung des Eingriffs bei:

- Aus der zweigeschossigen Bauweise und der Begrenzung der überbaubaren Fläche ergeben sich sinnvoll dimensionierte Baukörper (kleine Grundflächen) und eine flächensparende Anordnung der Gebäude zueinander.
- Mit der Organisation der erforderlichen Stellplatzflächen auf dem Grundstück durch Konzentration (kurze Erschließungswege) wird die Begrenzung der Versiegelung zusätzlich unterstützt.
- Mit der Festsetzung eines Mindestanteiles an Vegetationsfläche und einer wasserdurchlässigen Bauweise für die befestigten Grundstücksfreiflächen können wenigstens Teilfunktionen des Bodens erhalten werden.

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' dennoch von einer deutlichen Verschlechterung auszugehen, wenn der heutige Zustand zugrunde gelegt wird, nicht aber im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Die bei außergewöhnlichen Regenereignissen angespannte Situation am Druselbach wird bei der Planung berücksichtigt – auf Keller wird bei den Einfamilienhäusern verzichtet, die Erdgeschosssebene soll mindestens etwa 1 m über Straßenniveau liegen.

Unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung zum amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' werden keine Verbotstatbestände bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände berührt.

Der bisher hohe Anteil offener Flächen ist auch in Bezug auf das Schutzgut 'Wasser' positiv zu bewerten.

Über eine durch die steigende Bodenversiegelung verursachte reduzierte Grundwasserneubildungsrate und eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit hinaus sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut 'Wasser' zu erwarten.

Die Vorhabenträgerin hat sich – obwohl eine grundsätzliche Zustimmung von KasselWasser zur Einleitung des Regenwasserabflusses in die Drusel vorliegt – in Vorgesprächen dazu bereit erklärt, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bodengutachtens zu prüfen.

Da das Gutachten ergeben hat, dass eine umfangreiche Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wurde im Durchführungsvertrag fixiert ein im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu ermittelndes Regenwasserrückhaltungsvolumen auf dem Baugrundstück bereitzustellen. Hierzu werden auf den

Grundstücksfreiflächen entsprechend dimensionierte offene Rückhalteteiche mit Einrichtungen zur gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers hergestellt.

Die gestalterischen Vorgaben zur wasserdurchlässigen Freiflächengestaltung und zur Dachbegrünung werden ebenfalls einen Beitrag zur Minimierung der negativen Folgen leisten können.

Luft, Klima

Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine große Bedeutung für das Klima bzw. gilt lt. ZRK-Klimafunktionskarte bereits als Überwärmungsgebiet der 1. Kategorie (vgl. Kap. 3.3).

Dennoch wird der steigende Versiegelungsgrad eine weitere Verschlechterung zum Status quo darstellen. Die geplante Wohnbebauung wird die Bau-masse im Stadtteil mit den negativen Folgen für das Stadtklima (zusätzliche Wärmespeicherflächen) nochmal erweitern und gleichzeitig das Maß der offenen Flächen (mit den positiven größeren Temperaturschwankungen) reduzieren.

Das Vorhaben hat aber wegen des Eingriffsumfangs keinen Einfluss auf die großräumige klimatische Situation. Insbesondere sind weder nahe gelegene Frischluftleitbahnen noch Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Aufgrund des wachsenden Anteils an versiegelter Fläche sind dennoch kleinräumig wirksame negative Auswirkungen nicht auszuschließen, auch wenn durch die (in geringem Umfang) festgesetzte Dachbegrünung und die Vorgaben zur Freiflächengestaltung eine Eingriffsreduzierung teilweise erreicht werden kann.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Die Fläche hat eindeutig keine herausragende Bedeutung für den Denkmalschutz. Das Bebauungskonzept wurde aber unter Einbeziehung der denkmalpflegerischen Belange in Bezug auf die geschützte Gesamtanlage entwickelt und steht im Einklang mit den im Vorfeld diesbezüglich formulierten Zielvorstellungen.

Die wesentlichen Aspekte wie die städtebauliche Qualität und die Kubatur der Bebauung haben sich auf die Gebäudekörperstellung und die Raumbildung, die Höhe der Gebäude und ihre Dachlandschaft ausgewirkt. Auch mit dem Verzicht auf großformatige Fotovoltaik-/Solarthermie-Anlagen wird der Position des Denkmalschutzes Rechnung getragen.

Damit sind negative Auswirkungen auf die Gesamtanlage nicht zu erwarten.

Die in der näheren Umgebung als Kulturdenkmale geführten Gebäude sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der unter stadt-ökologischen Gesichtspunkten ohnehin nur geringen bis mittelmäßigen Bedeutung des Plangebiets für den Natur- und Landschaftsschutz aufgrund des aktuellen Zustands zu prüfen, aber auch im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Situation zu bewerten.

Bei der Betrachtung ist daher als sicher anzunehmen, dass die Nichtdurchführung des Vorhabens ebenfalls nicht zu einer positiven Entwicklung der betroffenen Umweltfaktoren führen würde, da grundsätzlich eine Bebauung dieser rückwärtigen Bereiche auch ohne eine neue planungsrechtliche Situation (bis zu einer GRZ von maximal 0.4) zulässig wäre.

Die denkmalpflegerischen Belange werden berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben und der funktionalen Zusammenhänge, die sich aus dem Bestand ergeben, und der zur Verfügung stehenden Fläche mit dem schwierigen Zuschnitt wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens verschiedene alternative Planungsansätze in Bezug auf die Verteilung von Baumassen und die Typologie des Wohnraumangebotes sowie die Erschließung der rückwärtigen Flächen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geprüft.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der städtebaulichen Konzeption des hier vorliegenden Bebauungsplanes den in der Summe formulierten Qualitätsansprüchen in sehr hohem Maße entsprochen wird.

Die Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch das geplante Bauvorhaben und die damit verbundene weitere Stärkung der Wohnfunktion im Quartier sind wegen der erwarteten Auswirkungen auf die stadträumliche Wirkung vom öffentlichen Straßenraum (Wasserweg) kaum wahrnehmbar und fast ausschließlich für die rückwärtige Situation von Bedeutung. In der vielfältigen Umgebung sind die zusätzlichen zweigeschossigen Baukörper auch für die direkt angrenzende – ebenfalls durch Wohnnutzung geprägte – Bebauung unproblematisch.

Auch sind keine erheblichen oder allenfalls nur geringe nachteilige Auswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Vom Fortbestand der unbebauten Gartenfläche konnte ohnehin nicht ausgegangen werden. Die mit der neuen Hinterlieger-Bebauung einhergehende Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken (Reduzierung von Privatheit und direkter Sonneneinstrahlung) ist grundsätzlich hinzunehmen und in jedem Fall nicht unzumutbar.

Die Zunahme der Verkehrsbewegungen wird – vor allem während der Bauphase – die beengte Situation im Bereich Stockwiesen/Wasserweg (weiter) belasten. Mit dem raumschaffenden Vorplatz wird aber umgekehrt eine Verbesserung in der Sackgassen-Situation geschaffen. Die von dem konkreten Vorhaben ausgehende Veränderung durch zusätzlichen Kfz-Verkehr führt in geringem Umfang zu einer Steigerung der Lärmbelastung, wird sich aber vermutlich kaum darstellen lassen. Auch die verkehrsbedingten Auswirkungen auf die lufthygienische Situation können vernachlässigt werden.

Die negativen Beeinträchtigungen hängen insbesondere mit der zusätzlichen Versiegelung zusammen. Dies betrifft vor allem das Schutzgut Boden und in der Folge auch die Schutzgüter, Wasser sowie Luft und Klima. Ein Ausgleich ist im räumlich eng begrenzten Geltungsbereich nicht möglich.

Es wird außerdem davon ausgegangen, dass sich auch die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen. Mit den vorgesehenen Hecken als Einfriedungen können kurz- bis mittelfristig die durch den Eingriff in den Obstbaumbestand entstehenden nachteiligen Auswirkungen für die Fauna im Allgemeinen, insbesondere aber für die im Stadtgebiet vorkommenden Arten der Avifauna, in geeigneter Form überwunden werden. Die vorgesehenen neuen Bäume und Sträucher werden langfristig ein für die Tiere annähernd gleichwertiges Vegetationsangebot darstellen.

Die durch die Bauleitplanung fixierten umweltrelevanten Maßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Im Sinne eines Monitorings hat die Überwachung der Umsetzung durch die städtische Bauaufsicht ggf. mit fachlicher Unterstützung des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel zu erfolgen.

Fazit:

Grundsätzlich ist die geplante Nachverdichtung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich hervorragend integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und grundsätzlich einer Erweiterung auf bisher freien bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die aus der zukünftigen Bebauung resultierenden negativen Auswirkungen sind für alle Schutzgüter – vor allem im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Grundlage – als gering zu bewerten und erscheinen in der Summe vor dem Hintergrund einer aus städtebaulicher Sicht in Art und Maß der Nutzung angemessenen baulichen Entwicklung insgesamt vertretbar.

7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für die Vorhabenträgerin direkt verfügbar. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn im Frühjahr bis Mitte 2016 ausgegangen. Vorgezogen und unabhängig vom B-Plan-Verfahren ist der Abbruch des vorhandenen Wohngebäudes geplant.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen. Hierzu sind neben den hochbaulichen Maßnahmen insbesondere auch erforderliche Anpassungen im öffentlichen Straßenraum (Bordsteinabsenkung) und die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu rechnen.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben über die normale Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin.

Im Durchführungsvertrag werden ergänzend zum Planungsrecht außerdem als weitere Vorgaben verbindlich geregelt:

- die Inhalte des im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu erstellenden Freiflächenplanes
- Maßnahmen Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück
- Vorgaben zur Baufeldräumung
- Baustellenlogistik

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

16.04.2015	1. Information Ortsbeirat: Städtebaulich-hochbauliches Konzept
04.05.2015	frühzeitige Beteiligung der betroffenen Fachämter / Träger öffentl. Belange
24.06.2015	Informationsveranstaltung Anlieger
17.09.2015	Ortsbeirat 'Bad Wilhelmshöhe': B-Plan-Entwurf
16.11.2015	Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
30.11.2015 bis 08.01.2016	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
20.02.2017	Satzungsbeschluss

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl., S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl., S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 523).

Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung (Abwassersatzung) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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

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

aufgestellt

Kassel, den 20.10.2016

Kassel, den 27.10.2016

gez. Mohr

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

gez. Möller

Planverfasser

Anhang A:**Textliche Festsetzungen nach BauGB**1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6

- 1.1 Im Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
Die je Baufenster angegebene Anzahl von Wohneinheiten darf nicht überschritten werden. In der Summe darf die Anzahl von 8 Wohneinheiten nicht überschritten werden.
- 1.2 Die zeichnerisch festgesetzten Grundflächen GR gelten als Höchstgrenze für die Wohngebäude der jeweiligen Teilfläche.
In der Summe darf eine Grundflächenflächenzahl GRZ 1 von 0,3 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
Bei Berücksichtigung aller Erschließungsflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie der Nebenanlagen darf eine Grundflächenzahl GRZ 2 von 0,6 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Geschossflächen GF gelten in Bezug auf die Hauptgebäude als Summe für die nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermittelnde Vollgeschossfläche der jeweiligen Teilfläche.
In der Summe darf eine Geschossflächenflächenzahl GFZ von 0,5 bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches nicht überschritten werden.
- 1.4 Die zeichnerisch festgesetzten Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (OK) dürfen jeweils nicht überschritten werden.
Als Traufhöhe gilt in Bezug auf die geneigten Dächer der Hauptbaukörper die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Als Gebäudehöhe (= Firsthöhe) gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.
- 1.5 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete und notwendige technische Bauteile ausgenommen.

2. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 2.1 Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Bauteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer) bis max. 1,80 m Tiefe zulässig.
Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Fassadenabschnitte darf in der Summe 1/2 der gesamten Fassadenlänge und 1/10 der gesamten Fassadenfläche der jeweiligen Ansichtsseite nicht überschreiten.

3. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Oberirdische Garagen sind unzulässig. Tiefgaragenstellplätze sind unzulässig.
- 3.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
Die Stellplätze innerhalb der Teilfläche 1 (TF 1) sind als Carports mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend 10.1 herzustellen.
Wenn die Stellplätze innerhalb der Teilfläche 2 (TF 2) als Carports hergestellt werden, dann sind diese ebenfalls jeweils mit einer extensiven Dachbegrünung entsprechend 10.1 herzustellen.

4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster und außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze nur zulässig, wenn eine maximale Grundfläche von einzeln jeweils 10 m² und in der Summe insgesamt 30 m² nicht überschritten wird.

Ebenerdige Terrassen sind hiervon ausgenommen.

Für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen gelten eine maximale Traufhöhe von 3,00 m und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m.

5. Private Verkehrsflächen - § 9 Abs. 1 Nr. 11 /
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - § 9 Abs. 1 Nr. 21

- 5.1 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Verkehrsberuhigter Bereich' ist als eine von Anliegern nutzbare Fläche niveaugleich mit dem Wasserweg herzustellen. Die Herstellung einer Einfriedung direkt an der Grundstücksgrenze am Wasserweg ist unzulässig.

- 5.2 Die zeichnerisch festgesetzte Verkehrsfläche 'Wohnweg' mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **G + F + L** ist mit einer Breite von durchgängig mindestens 3,00 m und mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,50 m dauerhaft für die An-/Hinterlieger, für Notverkehre (Krankswagen) sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen herzustellen und dauerhaft zu sichern.

6. Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 6.1 In der Eingangssituation am Wasserweg ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ein standortgerechter Laubbaum - vorzugsweise Linde oder Walnuss - zu pflanzen.

Vom zeichnerisch festgesetzten Baumstandort kann abgewichen werden, wenn hierfür in räumlicher Nähe ein alternativer Standort festgelegt wird.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus mindestens 10 weitere standortgerechte Laubbäume - vorzugsweise Bäume 2. Ordnung oder Obstbäume alter Lokalsorten - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

- 6.2 Entlang der Geltungsbereichsgrenze sind insgesamt mindestens 10 standortgerechte Sträucher oder Heckenpflanzen (Laubgehölze) zu pflanzen (Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm).

- 6.3 Im Geltungsbereich sind mindestens 25 m² - vorzugsweise in Nähe zu den Wohngebäuden - als Staudenbeet oder als Flächen mit einem hohen Blühpflanzenanteil herzustellen.

- 6.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 6.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.

Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 HBO

7. Gestaltung von Gebäuden, Dächern - § 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO

- 7.1 Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf in der TF 1-Fläche 7,20 m und in der TF 2-Fläche 9,20 m nicht überschreiten.
- 7.2 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind mit einem geneigten Dach, Dachneigung 45°- 47° herzustellen. Auf den in Satz 1 bezeichneten Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) unzulässig.
- 7.3 Untergeordnete Dachflächen und die Dachflächen von Nebenanlagen und Carports können mit einer von 7.2 abweichenden Dachneigung ausgeführt werden. Auf den in Satz 1 bezeichneten Dachflächen sind Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) zulässig.
- 7.4 Dacheindeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Fotovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 8.1 Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken, vorzugsweise Hainbuche oder Feld-Ahorn
 - Holz-Staketenzäune (Lärche, Fichte/Tanne) mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximale Höhe der Einfriedungen beträgt an der dem öffentlichen Straßenraum bzw. der Verkehrsfläche 'Verkehrsberuhigter Bereich' zugewandten vorderen Grundstücksseite 1,20 m und an allen seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 1,50 m.
- Hiervon abweichend kann im Einvernehmen mit den Eigentümern der jeweils betroffenen angrenzenden Grundstücke eine höhere Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,00 m errichtet werden.
- 8.3 Die in 8.1 und 8.2 vorgegebene Bauweise darf abschnittsweise variieren. Dabei dürfen als Mauer ausgebildete Abschnitte jeweils eine Länge von max. 12 m oder eine Ansichtsfläche von max. 18 m² nicht überschreiten.
- 8.4 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Stellplätze - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 9.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrassen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- 9.2 Zur Eingrünung der Stellplätze innerhalb der Teilfläche TF 2 ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzung jeweils mindestens 1 standortgerechter Laubbaum - vorzugsweise 2. Ordnung - (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm) an den Rand der jeweiligen Stellplatzgruppe zu pflanzen.
- Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 m² zu versehen.
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend gleichwertig nachzupflanzen.

10. Begrünung von baulichen Anlagen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

10.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (zulässig nur auf untergeordneten Dachflächen und Nebenanlagen und Carports) sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Flächen für technische Aufbauten sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen, wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist.

11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

11.1 Mindestens 50 % der nicht überbauten (durch Gebäude überdeckten) Grundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-Wiesenfläche) herzustellen.

11.2 Die befestigten Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

11.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

1. **Bombenabwurfgebiet**
Es ist davon auszugehen, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) der Flächen erforderlich. Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
2. **Bodenverunreinigungen**
Aufgrund früherer Nutzungen auf direkt angrenzenden Grundstücken sind Bodenverunreinigungen auch im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können (geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), auftreten, ist unverzüglich das Dezernat 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
3. **Schutz des Mutterbodens**
Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. **Heilquellenschutzgebiet**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.
5. **Artenschutz**
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.
Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist. Dies kann im Einzelfall auch eine Verzögerung der Baumaßnahme nach sich ziehen.
Nur so können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 (1) BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.
6. **Denkmalschutz**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der als Kulturdenkmal nach § 2 (2) HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage 'Wahlershausen'.

7. **Abwassersatzung**
Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel.
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
8. **Stellplatzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung.
9. **Baumschutzsatzung**
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.
10. **'Kunstwerk 7000 Eichen'**
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem 'Kunstwerk 7000 Eichen' betroffen.

Anhang B:

Vorhaben- und Erschließungsplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 500

Freiflächenplan

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 250

Ansichten

im Originalformat DIN A3 = Maßstab 1 : 100

Einfamilienhaus A

Ansicht von Nordosten

Ansicht von Nordwesten

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Südosten

Einfamilienhaus B

Ansichten vergleichbar mit EFH A

(OKFFB EG 191,50 m)

Mehrfamilienhaus A

Ansicht von Norden

Ansicht von Osten

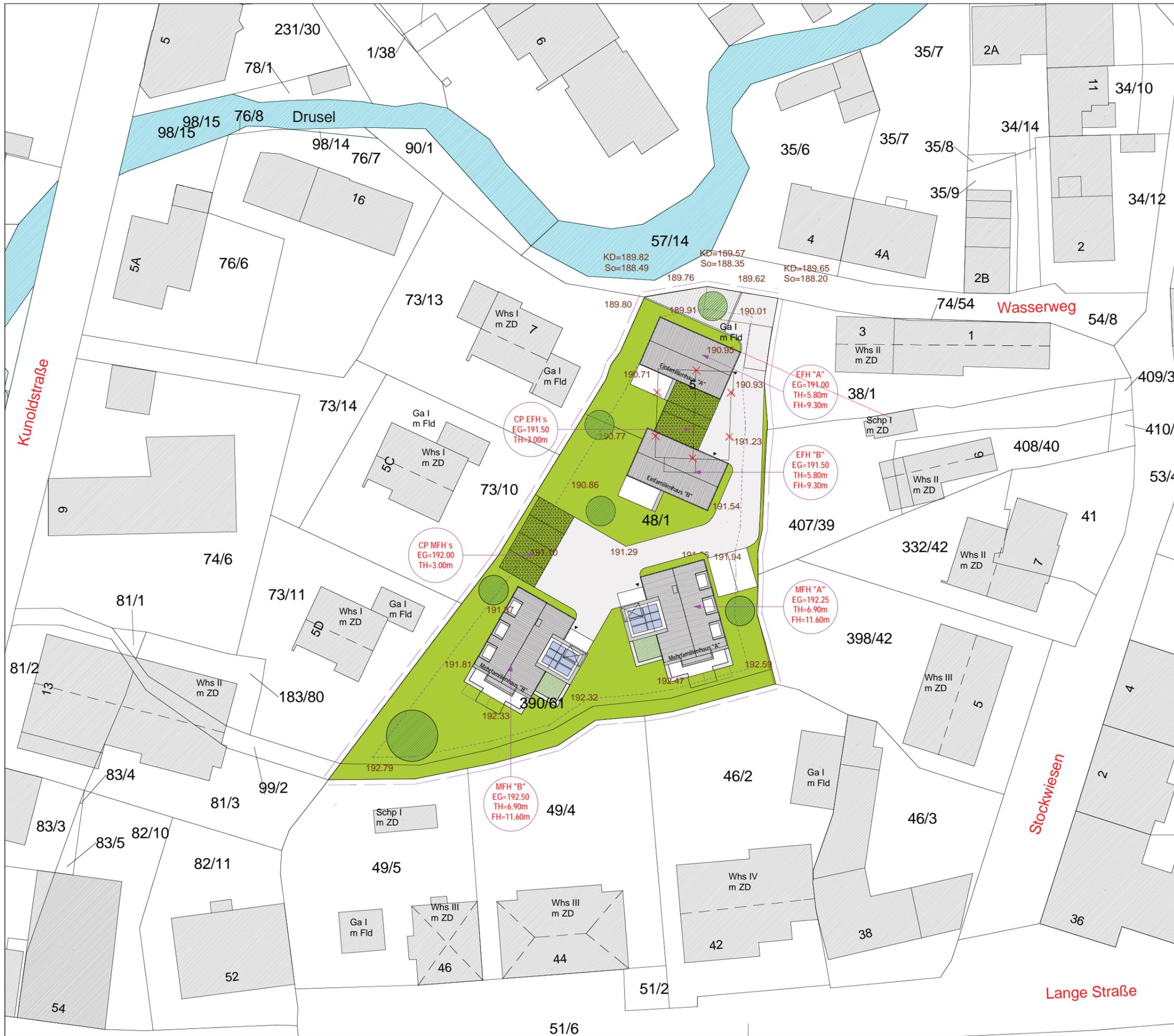
Ansicht von Süden

Ansicht von Westen

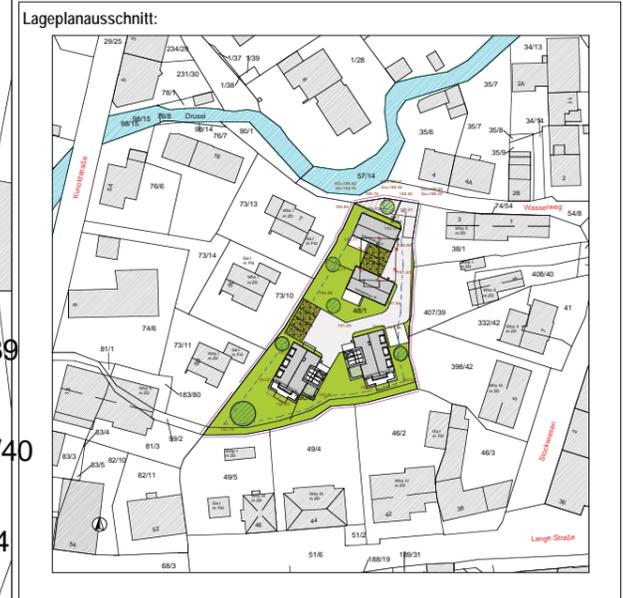
Mehrfamilienhaus B

Ansichten wie MFH A, jedoch gespiegelt

(OKFFB EG 192,50 m)



Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Vorhaben- und Erschließungsplan		Blatt-Nr.: 363.500.01
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61		Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Bauherrschaft: Jako GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Druseltalstraße 150 34131 Kassel		Index: - A
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 500 (m, cm)	Datum: 20. August 2015



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:
Rohfußboden	RFB
Fertigfußboden	FFB
Brüstung (roh-roh)	BRST
Oberkante / Unterkante	OK / UK
Vorderkante	VK
Deckendurchbruch	DD
Fußbodendurchbruch	FD
Wandschlitz	WS
Ringanker	RA
Unterzug / Überzug	UZ / UZ
Bodeneinlauf	BE
Grundleitungsanschluss	GA
Regenwasserleitung	RR / RW
Schmutzwasserleitung	SW
Mischwasserleitung	MW
Diameter nominal	DN
(Nennweite in mm)	
Heizkörper	HK
Massivwand vorhanden	
Massivwand Mauerwerk	
Massivwand Stahlbeton	
Stahlbeton-Brandwand	(F90 A-M)
leichte Trennwände	
Abbruch	
Dämmung (weich)	
Dämmung (hart)	
Holzkonstruktion	

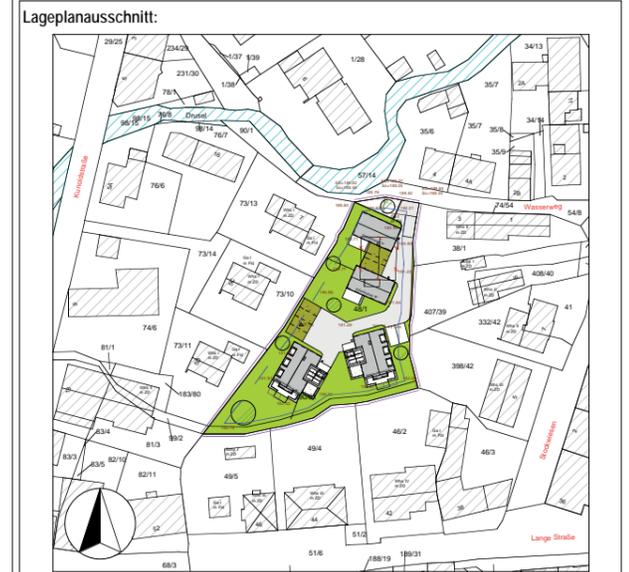
Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenurteile: ab OKEFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

Ansicht von Nordosten - EFH "A"

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Nordosten - EFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.EFHA-04 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88

Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016
---------------------------------------	-----------------------------	----------------------------



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	RFB	Schraffuren / Farben:	Massivwand vorhanden
Rohfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Fertigfußboden	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Brüstung (roh-roh)	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	(F90 A-M)
Oberkante / Unterkante	VK	leichte Trennwände	
Vorderkante	DD	Abbruch	
Deckendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Fußbodendurchbruch	WS	Dämmung (hart)	
Wandschlitz	RA	Holzkonstruktion	
Ringanker	UZ / UZ		
Unterzug / Überzug	BE		
Bodeneinlauf	GA		
Grundleitungsanschluss	RR / RW		
Regenwasserleitung	SW		
Schmutzwasserleitung	MW		
Mischwasserleitung	DN		
Diameter nominal	HK		
(Nennweite in mm)			
Heizkörper			

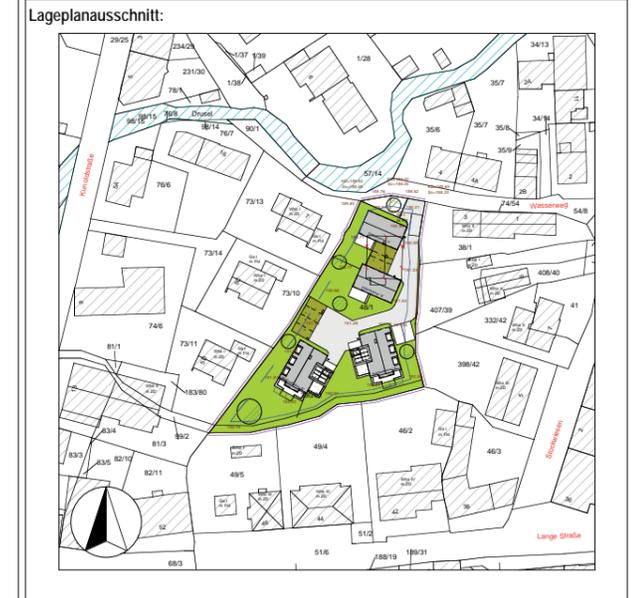
Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgütern und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenmaß: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

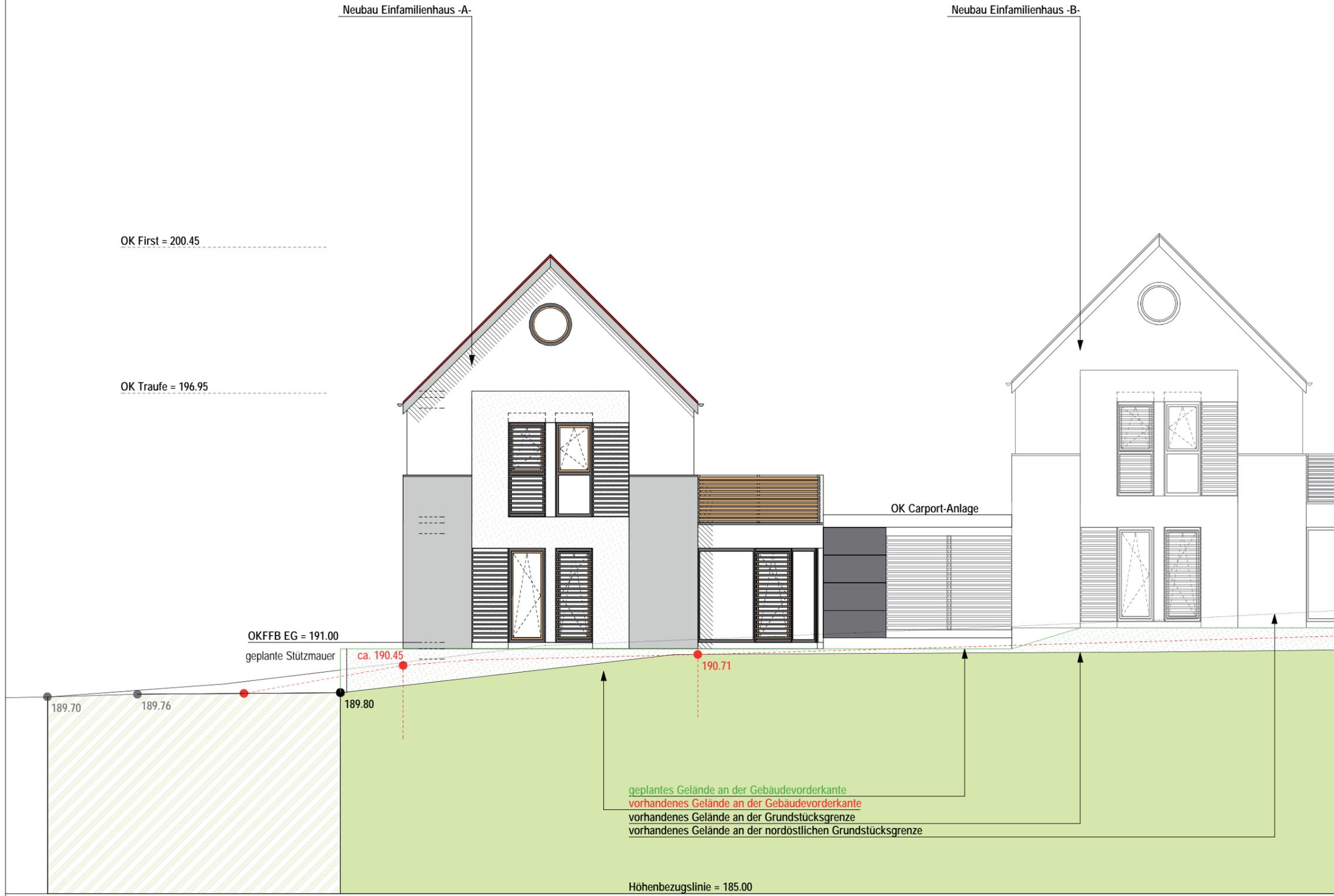
Ansicht von Nordwesten - EFH "A"

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Nordwesten - EFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.EFHA-07 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser: ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88

Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016
---------------------------------------	-----------------------------	----------------------------



Raum für Prüfvermerke:



Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:
Rohfußboden RFB	Massivwand vorhanden
Fertigfußboden FFB	Massivwand Mauerwerk
Brüstung (roh-roh) BRST	Massivwand Stahlbeton
Oberkante / Unterkante OK / UK	Stahlbeton-Brandwand (F90-A-M)
Vorderkante VK	leichte Trennwände
Deckendurchbruch DD	Abbruch
Fußbodendurchbruch FD	Dämmung (weich)
Wandschlitz WS	Dämmung (hart)
Ringanker RA	Holzkonstruktion
Unterzug / Überzug UZ / UZ	
Bodeneinlauf BE	
Grundleitungsanschluss GA	
Regenwasserleitung RR / RW	
Schmutzwasserleitung SW	
Mischwasserleitung MW	
Diameter nominal DN	
(Nennweite in mm)	
Heizkörper HK	

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenmaß: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgemalt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

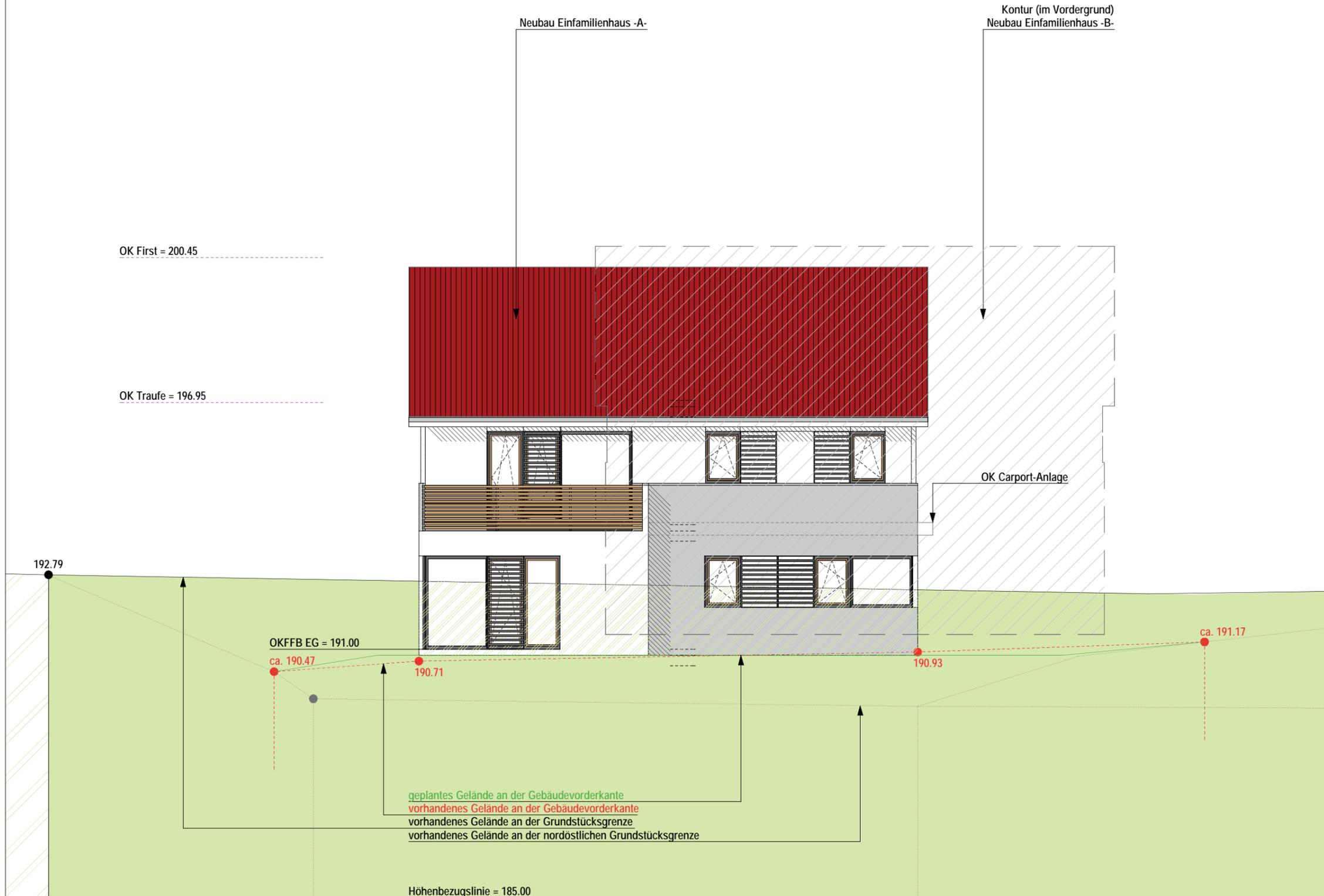
Ansicht von Südwesten - EFH "A"

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Südwesten - EFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.EFHA-06 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser: ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88

Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016
---------------------------------------	-----------------------------	----------------------------



Raum für Prüfvermerke:



Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:		
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante	VK	leichte Trennwände	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)	
Ringanker	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / UZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundleitungsanschluss	GA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal	DN		
(Nennweite in mm)			
Heizkörper	HK		

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialguten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenmaß: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

Ansicht von Südosten - EFH "A"



Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Südosten - EFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.EFHA-05 - A
Bauort: Wassenweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfter Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand
Vorderkante	VK	leichte Trennwände
Deckendurchbruch	DD	Abbruch
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)
Wandschilz	WS	Dämmung (hart)
Ringanker	RA	Holzkonstruktion
Untersatz / Überzug	UZ / UZ	
Bodeneinlauf	BE	
Grundleitungsanschluss	GA	
Regenwasserleitung	RR / RW	
Schmutzwasserleitung	SW	
Mischwasserleitung	MW	
Diameter nominal	DN	
(Nennweite in mm)		
Heizkörper	HK	

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgütern und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenlärmaße: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

Ansicht von Norden - MFH "A"

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr. 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Norden - MFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.MFH-A-06 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016



Neubau Mehrfamilienhaus -B-



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand (F90-A-M)
Vorderkante	VK	Leichte Trennwände
Deckendurchbruch	DD	Abbruch
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)
Ringanker	RA	Holzkonstruktion
Unterzug / Überzug	UZ / UZ	
Bodeneinlauf	BE	
Grundleitungsanschluss	GA	
Regenwasserleitung	RR / RW	
Schmutzwasserleitung	SW	
Mischwasserleitung	MW	
Diameter nominal	DN	
(Nennweite in mm)		
Heizkörper	HK	

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialguten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenmaß: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

Ansicht von Osten - MFH "A"

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Osten - MFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.MFHA-07 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

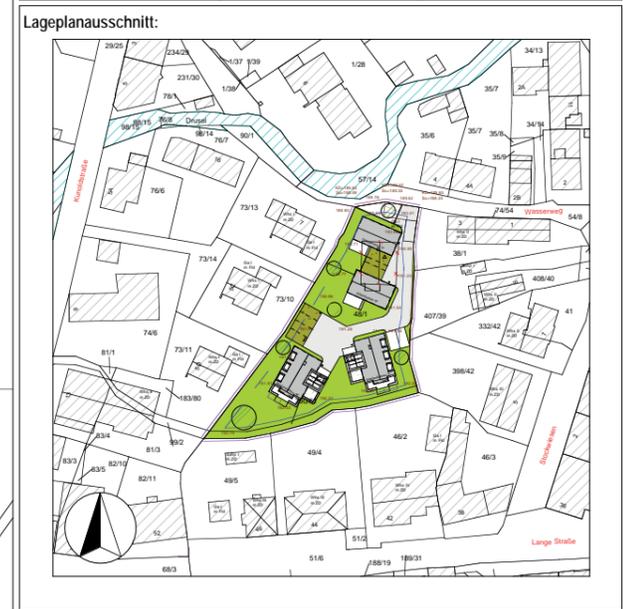
Bauteile / Maßbezüge:	Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand
Vorderkante	VK	leichte Trennwände
Deckendurchbruch	DD	Abbruch
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)
Ringanker	RA	Holzkonstruktion
Unterzug / Überzug	UZ / UZ	
Bodeneinlauf	BE	
Grundleitungsanschluss	GA	
Regenwasserleitung	RR / RW	
Schmutzwasserleitung	SW	
Mischwasserleitung	MW	
Diameter nominal	DN	
(Nennweite in mm)		
Heizkörper	HK	

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgütern und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenlängen: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

Ansicht von Süden - MFH "A"

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Süden - MFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.MFHA-08 - A
Index: Ansicht von Süden - MFH "A"		
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltung GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser: ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88
Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016



Raum für Prüfvermerke:

geplantes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Gebäudevorderkante
 vorhandenes Gelände an der Grundstücksgrenze

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:		Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand	
Vorderkante	VK	leichte Trennwände	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)	
Ringanker	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / UZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundleitungsanschluss	GA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal	DN		
(Nennweite in mm)			
Heizkörper	HK		

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgütern und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenmaß: ab OKFFB.

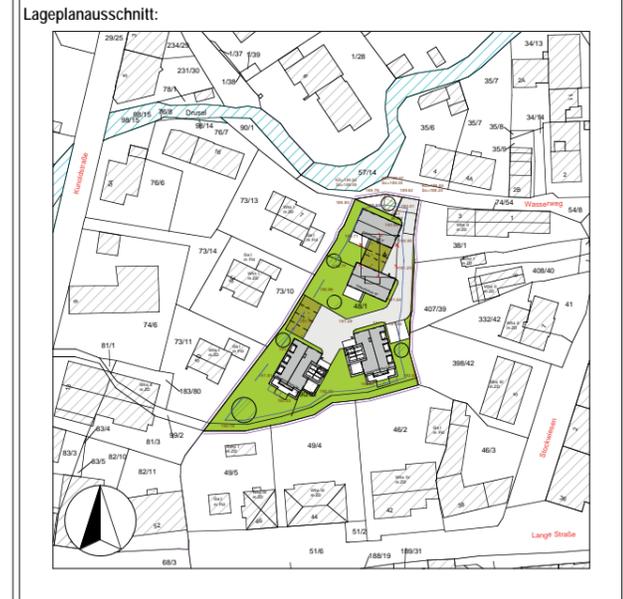
Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch dritten Personen ausgehändigt werden. (Gesetz zum Schutz geistigen Eigentums BGB § 823)

Ansicht von Westen - MFH "A"



Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehr- und 2 Einfamilienhäusern		BV-Nr.: 363
Zeichnungsinhalt: Ansicht von Westen - MFH "A"		Blatt-Nr.: 363.100.MFHA-09 - A
Bauort: Wasserweg 5 34131 Kassel Gemarkung Wahlershausen Flur 21 Flurstücke 48/1 und 390/61	Bauherrschaft: Jako Verwaltungs GmbH vertr. durch den GF Jürgen Koch Süderhöfer Weg 7 25826 St. Peter-Ording vertreten durch den Bevollmächt. Dipl. Kfm. Ulrich Malucha Landgraf-Karl-Straße 54 34131 Kassel	Planverfasser: ARS Architekten Schröder Ahnatalstraße 54 34128 Kassel Fon 0561-6011.86 Fax 0561-6011.88

Planungsphase: Genehmigungsplanung	Maßstab: 1 : 100 (m, cm)	Datum: 24. Februar 2016
---------------------------------------	-----------------------------	----------------------------



Raum für Prüfvermerke:

Legende / Zeichenerklärung:

Bauteile / Maßbezüge:		Schraffuren / Farben:	
Rohfußboden	RFB	Massivwand vorhanden	
Fertigfußboden	FFB	Massivwand Mauerwerk	
Brüstung (roh-roh)	BRST	Massivwand Stahlbeton	
Oberkante / Unterkante	OK / UK	Stahlbeton-Brandwand (F90-A-M)	
Vorderkante	VK	leichte Trennwand	
Deckendurchbruch	DD	Abbruch	
Fußbodendurchbruch	FD	Dämmung (weich)	
Wandschlitz	WS	Dämmung (hart)	
Ringanker	RA	Holzkonstruktion	
Unterzug / Überzug	UZ / UZ		
Bodeneinlauf	BE		
Grundleitungsanschluss	GA		
Regenwasserleitung	RR / RW		
Schmutzwasserleitung	SW		
Mischwasserleitung	MW		
Diameter nominal (Nennweite in mm)	DN		
Heizkörper	HK		

Diese Zeichnung ist nur gültig mit der gepr. stat. Berechnung u. d. zugehörigen Details. Die Konstruktion ist nach der gepr. Statik auszuführen, insbesondere hinsichtlich der Bewehrung, Materialgüten und Details. Sämtliche Maße sind eigenverantwortlich ortl. zu prüfen. Innenräume: ab OKFFB.

Diese Zeichnung darf ohne die Genehmigung des Planverfassers weder nachgeahmt, vervielfältigt, noch Dritten zum Schutz geistigen Eigentums (BGB § 823)