

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Begründung

Stand: 29. August 2023

Kassel documenta Stadt



Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“

Begründung

Stand: 29. August 2023

Auftraggeberin:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
– Stadtplanung –
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Bearbeitung:

ehene⁺
architektur und städtebau

Michael Linker
Sebastian Stürzel

INHALT

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	6
1.1 Planungsanlass	6
1.2 Planungsziel, Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren	6
1.3 Planungsalternativen	9
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen	10
2 Lage und Größe des Geltungsbereichs	10
3 Planungsrechtliche Situation	11
3.1 Räumliche Lage	11
3.2 Übergeordnete Planungen	13
3.2.1 Regionalplan Nordhessen	13
3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Siedlungsrahmenkonzept des ZRK	13
3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	14
3.2.4 Klimafunktionskarte	15
3.2.5 Klimaschutz und Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel	16
3.2.6 Starkregengefahrenkarte	18
3.3 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne	18
3.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen	21
4 Bestandssituation	23
4.1 Standorthistorie und städtebauliche Ausgangssituation	23
4.2 Verkehrliche Erschließung	24
4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur	24
4.4 Natur- und Umwelt	25
4.5 Eigentumsverhältnisse	26
5 Städtebauliches Konzept	27
5.1 Zielsetzung und Vorbemerkung	27
5.2 Bestandssituation	28
5.3 Ergebnis der Städtebaulichen Konzeptstudie	29
5.3.1 Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung	29
5.3.2 Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung	30
5.3.3 Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofes durch Wohnzeilen	31
5.4 Fazit zur städtebaulichen Konzeptstudie und Variantenprüfung	32
6 Inhalte des Bebauungsplans	34
6.1 Art der baulichen Nutzung	34
6.2 Maß der baulichen Nutzung	36
6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	36
6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen	37
6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	39
6.3.1 Baugrenzen und Baulinien	39
6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen	40
6.4 Bauweise	41
6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	41
6.6 Grünfestsetzungen	43
6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume	43
6.6.2 Dachbegrünung	44
6.6.3 Private Grünfläche	44
6.6.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	44
6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
6.8 Solarenergie	46
6.9 Örtliche Bauvorschrift	46
6.9.1 Dachgestaltung u. Dachformen	46

6.9.2	Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	47
6.9.3	Werbeanlagen	48
6.10	Kennzeichnung und Hinweise	48
7	Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz	50
7.1	Umweltschutz	50
7.1.1	Schutzgut Boden	50
7.1.2	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	51
7.1.3	Schutzgut Klima/Luft	51
7.1.4	Schutzgut Mensch	52
7.1.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	52
7.1.6	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	52
7.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	53
7.1.8	Wechselwirkungen	53
7.2	Eingriffsregelung	53
7.3	Soziale Auswirkungen	54
7.4	Stadtplanerische Auswirkungen	54
7.5	Ökonomische und finanzielle Auswirkungen	54
7.6	Ökologische Auswirkungen	55
7.7	Gesamtabwägung	55
8	Technische Infrastruktur	56
9	Kosten	57
10	Bodenordnung	57
11	Anhang	58

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet stellt einen gründerzeitlichen Baublock dar, der begrenzt wird von der Wilhelmshöher Allee im Süden, der Huttenstraße im Osten, der Herkulesstraße im Norden und der Berlepschstraße im Westen und liegt im Stadtteil Vorderer Westen an. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. II/24 B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkofenstr./ Berlepschstr.“

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da der für das Plangebiet gegenwärtig rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 nur rudimentäre Festsetzungen trifft und die angestrebte bauliche Entwicklung nicht hinreichend regelt. Der Bebauungsplan Nr. II/24 B wurde zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausbaus der Wilhelmshöher Allee entwickelt. Die umliegenden Baublöcke wurden in diesem Zuge hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mit abgesichert. Bezogen auf die Ausnutzungsziffern des Maßes der baulichen Nutzung lag teilweise eine deutlich höhere Ausnutzung der Bestandsbebauung vor.

Die mit der Bauleitplanung beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung zielt gemäß § 1 BauGB auf zeitgemäße ökologische, ökonomische, soziokulturelle, funktionale und technische Qualitäten. Darüber hinaus zählen die Bewahrung der Struktur und der gewachsenen Bausubstanz sowie die behutsame Integration von Neubauvorhaben und bauliche Vervollständigung unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Proportion und Gestalt zu den Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“.

Die Stadt Kassel beabsichtigt im Blockinneren die planungsrechtliche Absicherung einer behutsamen Innenentwicklung. Hierzu zählt die Weiterentwicklung vorhandener Baustrukturen für Wohnzwecke und eventuell, ergänzenden, nicht störende Nutzungen über das bestehende Planungsrecht hinaus. Die Baustrukturen und Nutzungen entlang der Blockränder werden beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Mit der Planung soll ebenfalls die benötigte Anpassung an den Realzustand der Blockränder erzielt und gleichzeitig weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer doppelten Innenentwicklung geschaffen werden. Darüber hinaus ist der behutsame Umgang mit den vorhandenen Denkmälern und der Gesamtanlage und die planungsrechtliche Sicherung möglicher Erweiterungen weiterer Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans. Ebenfalls planungsrechtliche Zielsetzung ist die Sicherung und der Erhalt vorhandener Grünstrukturen.

Im Vorfeld zur planungsrechtlichen Sicherung wurden drei städtebauliche Varianten – siehe hierzu Kapitel 5, ausgearbeitet und die jeweiligen Vor- und Nachteile erörtert. Die drei Varianten zur städtebaulichen Weiterentwicklung (städtebaulichen Entwurf) berücksichtigen jeweils eine mögliche Entwicklung des Bestands und der Fläche. Die städtebaulichen Kennwerte wurden ermittelt und untereinander und mit dem angrenzenden Bestand abgeglichen.

1.2 Planungsziel, Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren

Gemeinde und Städte haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen, soweit und sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Neuentwicklung des vorhandenen Baublocks Wilhelmshöher Allee – Herkulesstraße soll dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Ziel des Bebauungsplans ist die

städtebauliche Neuordnung und die behutsame Ergänzung des vorhandenen Standortes – im speziellen der Blockinnenbereiche.

Für das Vorhabengebiet ist eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Es werden ansonsten noch folgende bauleitplanerische und städtebauliche Zielsetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt:

- Entwicklung der vorhandenen und dem Standort angemessenen Wohn- und wohner-gänzenden Nutzungen mit einer Stärkung als Wohnstandort,
- Erhalt und Einbindung in das städtebauliche Gefüge sowie Gestaltung und Erschlie-ßung des Vorhabens (über Baulinien und öffentliche Verkehrsflächen),
- Sicherung, Aufwertung und Weiterentwicklung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanzen (Denkmalschutz),
- Sicherung der wohnortnahen, prägenden Grünstrukturen in einem Gebiet mit Über-wärmungstendenzen gemäß Klimafunktionskarte,
- Erhalt der Fluchtlinien und Sichtachsen sowie Neuentwicklung von Raumkanten, u.a. auch im Blockinnenbereich
- Integration von Neubauvolumen in das vorhandene bauliche Umfeld durch Steuerung der Anzahl der Vollgeschosse und des Bauvolumens,
- Ertüchtigung der Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit über Gebäudebegrünung als Beitrag, Sicherung und Neuschaffung Vegetationsstrukturen und Umgang mit einer zeitgemäßen Pkw-Nutzung.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdich-tung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Planung bereitet die Wiedernutzung von untergenutzten innerstädtischen Flächen unterschiedlicher Nutzungen vor, die im Sinne einer Mobilisierung von Baulandpotenzialen einer Neu- oder Nachnutzung zugeführt werden. Die Entwicklung des Blockes Wilhelmshöher Allee und Herkulesstraße zielt auf die Strategie ab, den zukünftigen Flächenbedarf durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen und versie-gelten Flächen zu decken und auf die neue Ausweisung von Flächen am Ortsrand zu reduzieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen die vorhandenen Potenziale dieses innerstädtischen Ge-biets aktiviert werden.

Die Umsetzung des Leitbildes der Innenentwicklung auf der Ebene der Bauleitplanung setzt die Erar-beitung entsprechender Entwicklungskonzepte voraus. Diese Konzeption beinhaltet für den Block Wilhelmshöher Allee und Herkulesstraße eine sinnvolle Nachverdichtung durch die Ergänzung von Baukörpern im Blockinnenbereich des Planungsgebietes. Dem städtebaulichen Konzept liegen kon-krete Investitionsabsichten zugrunde.

Die bauliche Dichte wird an die leicht aufgelockerte Umgebung angepasst und kann als wünschens-wert-kompakt beschrieben werden. Im Blockinneren können auf ungenutzten oder untergenutzten Grundstücken weitere Baukörper entstehen. Durch eine behutsame Nachverdichtung wird das bereits vorhandene Flächenpotenzial noch weiter gesteigert und die Außenwirkung sowie das Quartiersimage verbessert. Vorhandene Raumkanten, nicht nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und beste-hende Sichtbeziehungen, sollen erhalten und weiter profiliert werden.

Aufgrund der gut integrierten Lage im Stadtteil Vorderer Westen der Stadt Kassel eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise für einen leicht verdichteten, durch Geschosswohnungsbau geprägten Städtebau, der ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und

Wohnformen im Eigentum oder zur Miete generieren kann.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28. September 2020 zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote muss bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan soll den verbindlichen Rahmen für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen schaffen. Hierbei werden die öffentlichen und privaten Belange im Sinne einer sachgerechten Abwägung durch entsprechende Festsetzungen gewürdigt. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan Handlungsspielräume für die detaillierte Umsetzung offen.

Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 33.500 m², somit wird die festgesetzte Grundfläche aufgrund der vorhandenen und auch weiterhin angestrebten geringen baulichen Dichte 20.000 m² nicht überschreiten. Bei dem Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes handelt es sich um Bestandsbebauung welche planungsrechtlich gesichert wird. Nur ein geringer Teil wird als neue Wohnbaufläche festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vorderer Westen und ist u.a. durch die Wilhelmshöher Allee direkt mit der Innenstadt verbunden und wird bereits fast vollständig baulich genutzt.

Es handelt sich damit um ein Bauleitplanverfahren zur Wiedernutzbarmachung / Reaktivierung / Neustrukturierung von Flächen im Innenbereich. Aufgrund der im Bestand bereits gegebenen großflächigen Überbauung und Versiegelung begründen sich keine Vorhaben mit Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Durch das geplante Vorhaben werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Ebenso ist das geplante Vorhaben nicht in Anlage 1 Nr. 18 UVPG aufgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Aufgrund der vorgenannten Bedingungen wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem entsprechend § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB;
- den Vorgaben zum Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung zu den Bebauungsplaninhalten eingestellt.

1.2.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Aufstellungsbeschluss:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ wurde am 12.06.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen und ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Absatz 2 BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB):

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden mit Schreiben vom 22.06.2023 beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Erneute verkürzte Offenlage:

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und im Zuge der Planungskonkretisierung einzelne zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ergänzt oder geändert.

Die erneute verkürzte Auslegung des geänderten Entwurfs wurde auf die geänderten Teile beschränkt. Der Bebauungsplanentwurf wurde wegen vorgenannter inhaltlicher Änderungen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Diese öffentliche Auslegung findet nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem „Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ (PlanSiG) statt. Nach § 3 Abs. 1 PlanSiG wurde der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung in der Zeit vom 07.08.2023 bis einschließlich 18.08.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden mit Schreiben vom 06.08.2023 beteiligt und um Stellungnahme innerhalb zwei Wochen gebeten.

1.3 Planungsalternativen

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel einer baulichen Ergänzung des Siedlungsbestandes durch Neubebauung gegenwärtig teilweise untergenutzter Flächen verfolgt. Die Planung entspricht dem grundsätzlichen Ansatz der Stadt Kassel zur Priorisierung der Innenentwicklung für Wohnungsbau gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme von heute noch (baulich) ungenutzten Außenbereichsflächen.

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würden die vorhandenen Bausubstanzen und Flächen im Plangebiet weiter untergenutzt bleiben. Die Aufgabe vorhandener Nutzungen und das Brachfallen der bereits erschlossenen Flächen im Blockinnenbereich ist ein denkbare Szenario, sofern die Gebäude nicht einer anderen, mit den umgebenden Wohnnutzungen verträglichen, Nutzung zugeführt werden könnten. Alternativen zur geplanten Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der unter Punkt 1.1 „Planungsanlass“ dargestellten Rahmenbedingungen nicht vorhanden. Die geplante und teilweise mit gegenwärtigen Eigentümern abgestimmte b und Neuordnung innerhalb des Plangebietes stellt einen sinnvollen städtebaulichen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Weil die bereits vorhandene

Infrastruktur (Straßen- und Wegeerschließung, ÖPNV, Ver- und Entsorgungsleitungen) weitergenutzt werden kann, ist der Erschließungsaufwand für die Stadt Kassel, im Rahmen der Umsetzung entsprechend gering. Der Standort ist auch in Hinblick auf Verfügbarkeit, Konfliktpotenzial mit benachbarten Nutzungen und Naturschutz, Topografie, Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit in besonderer Weise für die Nachverdichtung und Neuordnung im Sinne der gemäß § 1 BauGB gebotenen Innenentwicklung (Nachnutzung, Nachverdichtung und Revitalisierung eines vorhandenen bereits bebauten Standortes) geeignet.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes, Gutachten und Untersuchungen

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt. Im Anhang der Begründung befindet sich die Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, Verfasser: Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel, Stand: 16. März 2023.

2 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,4 ha liegt im Stadtteil „Vorderer Westen“ in der Gemarkung Wehlheiden, Flur 02. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Herkulesstraße (nördliche Fahrbahngrenze, Flurstück 1150/18),
- im Osten durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Huttenstraße (Flurstück 83/8),
- im Süden durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee (Flurstück 36/62)
- im Westen durch Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Berlepschstraße (Flurstück 20/37).

Die Abgrenzungen des Geltungsbereichs wurden so gewählt, dass angrenzende öffentliche Verkehrsflächen ebenfalls noch Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen sind.

Im kompletten Bereich des Geltungsbereiches wird dabei der Bebauungsplan Nr. II/24 B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und für das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ überplant.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke der Gemarkung Wehlheiden, Flur 02: 18/49, 18/18, 1092/18, 1091/18, 20/38, 18/19, 18/45, 57/2, 57/1, 56/1, 61/1, 62/2, 62/4, 67/1, 70/1, 73/1, 74/1, 77/2, 81/1, 81/2, 85/1, 83/5, 83/4, 83/6, 778/82, 769/82, 82/1, 18/51, 18/50, 1150/18 (tlw. Herkulesstraße), Flurstück 83/8 (tlw. Huttenstraße), (Flurstück 36/62 (tlw. Wilhelmshöher Allee) Flurstück 20/37 (tlw. Berlepschstraße).

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus der Stadtgrundkarte der Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation, ausgegeben am 13. Februar 2023.



Abbildung 1: Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. II/ 24 C "Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee", 2023 (Quelle: eigene Darstellung)

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Räumliche Lage

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet ist Teil des Stadtteils Vorderer Westen, welcher nördlich der zentralen Achse der Wilhelmshöher Allee zwischen den Stadtteilen Mitte und Bad Wilhelmshöhe liegt. Wichtige öffentliche Einrichtungen wie z. B. die Stadthalle oder das Bundessozialgericht liegen in diesem Stadtteil, der aufgrund seiner zentrumsnahen Lage und seiner prägenden gründerzeitlichen Altbaustruktur ein beliebtes Wohnviertel ist. Das Plangebiet selbst befindet sich ca. 2 km westlich der Kasseler Innenstadt am südlichen Rand des Stadtteils.

Der Stadtteil Vorderer Westen ist mit seiner Größe von unter zwei Quadratkilometern einer der flächenmäßig kleineren Stadtteile der Stadt Kassel, hat aber mit rund 8.400 Einwohnern pro km² die mit Abstand höchste Bevölkerungsdichte aller Stadtteile im Kasseler Stadtgebiet. Diese Bevölkerungsdichte resultiert aus der gründerzeitlichen Grundstruktur des Stadtteils, mit überwiegend fünfgeschossigen Baublöcken, gründerzeitlichen Geschoss- und Gebäudehöhen mit einem vielfältig gemischten Nutzungs- und Wohnungsangebot.

Drei große parallel zueinander verlaufende Hauptverkehrsachsen prägen den Stadtteil. Das Plangebiet liegt zwischen der Wilhelmshöher Allee und der Goethanlage. Als Verbindung zwischen Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Wilhelmshöhe (ICE-Bahnhof) stellen die Wilhelmshöher Allee und die Friedrich-Ebert-Straße den Kernbereich des Vorderen Westens dar und haben jeweils die Funktion eines eigenständigen Stadtteilzentrums in direkter Nachbarschaft zur Innenstadt.

Entlang der Friedrich-Ebert-Straße und in ihren Seitenstraßen sowie untergeordnet hierzu entlang der Wilhelmshöher Allee befindet sich ein überdurchschnittlicher Besatz an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie sowie Kultureinrichtungen.

Der öffentliche Raum des gesamten Stadtteils wird geprägt durch ein orthogonales, teils diagonales Straßenraster mit begrünten Straßen und offenen Vorgärten sowie durch Grünanlagen, Stadt- und Quartiersplätzen unterschiedlicher Dimension und Nutzung. Wichtige identitätsstiftende öffentliche Räume sind u. a. der Bebelplatz mit zahlreichen Altbauten, die die Zerstörung des Zweiten Weltkrieges

überdauert haben und die Goetheanlage, direkt angrenzend an die Herkulesstraße, ein Stadtteilpark, der in den 1920er Jahren als Volkspark konzipiert wurde.

Aufgrund der in großen Teilen erhaltenen Altbauten sowie einer urbanen Dichte und Mischung ist der Stadtteil einer der beliebtesten Wohnstandorte im Stadtgebiet, der über einen hohen Grünanteil und gute verkehrliche Anbindung verfügt, insbesondere durch den ÖPNV, Radwege, Fahrradstraßen und gute Fuß-/Gehwegenetze. Der Stadtteil steht sowohl in seiner baulich-räumlichen als auch in seiner Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur in besonderer Weise für das Leitbild der kompakten und durchmischten Stadt.

Geprägt wird die Erscheinung noch durch Straßenzüge und Ensembles von Altbauten im Stil von Gründerzeit und Jahrhundertwende. Daneben finden sich aber auch Genossenschaftswohnbauten und -anlagen aus unterschiedlichen Zeiten. Das infrastrukturelle Angebot und die Anbindung an den ÖPNV sind hervorragend. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien verbinden den Stadtteil mit der Innenstadt und dem Fernbahnhof Wilhelmshöhe, sowie mit den nördlich und südlich angrenzenden Stadtteilen.

Entlang den Hauptachsen Wilhelmshöher Allee und Friedrich-Ebert-Straße und am zentralen Bebelplatz gibt es umfassende Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Komplettiert wird das Angebot durch Restaurants, Szene-Kneipen, Gaststätten, ein Programm-Kino und viele andere gastronomische, kulturelle und gewerbliche Einrichtungen – meist in den Erdgeschosszonen der Bebauung.

Der Nahbereich zum Plangebiet wird durch einen Mix differenzierter Wohnangebote und durch Integration verschiedener Dienstleistungen, sozialer Infrastruktur sowie durch öffentliche Wegeverbindungen und Freiräume geprägt. Der Baublock ist ein gut verzahnter, dennoch ein nach innen geschlossener Siedlungsbaustein des Vorderen Westens.

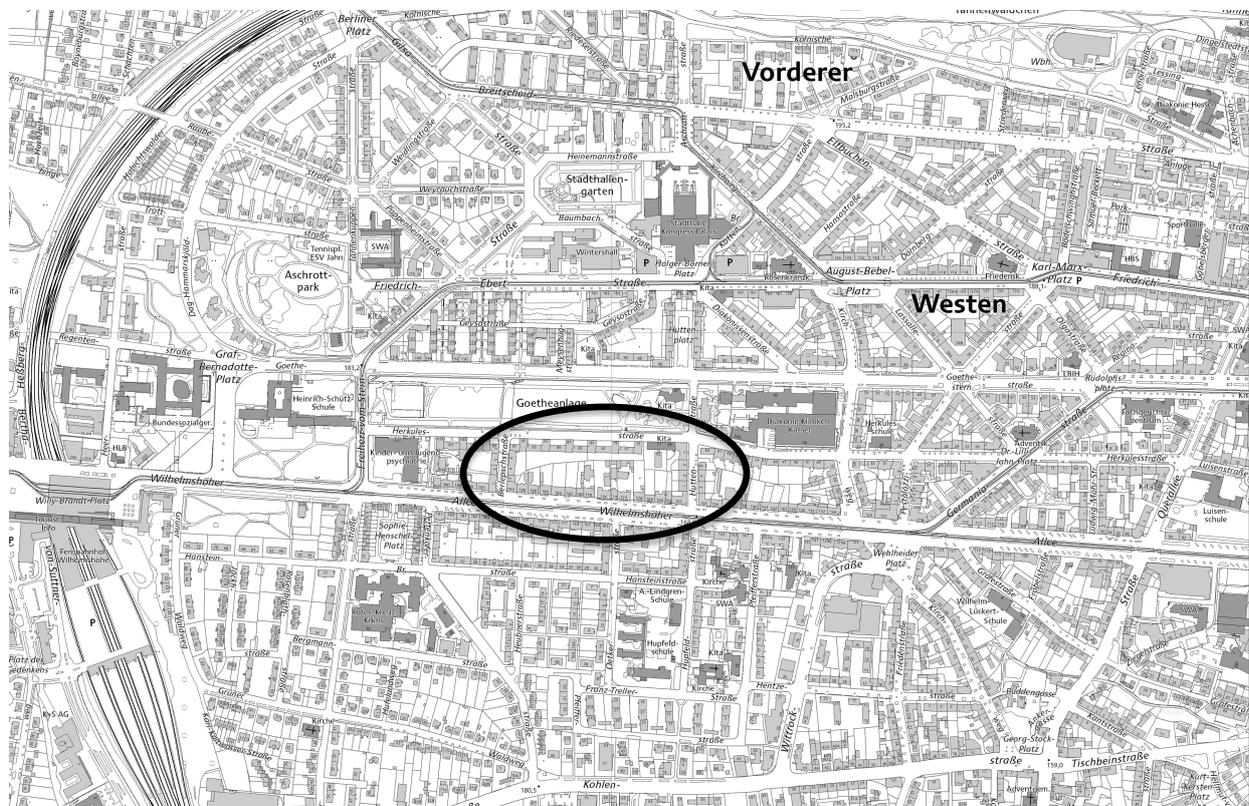


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet mit Darstellung des Plangebiets (Quelle: Geoportal der Stadt Kassel)

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 Regionalplan Nordhessen

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

Die geplante behutsame bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne der Innenentwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung des Bestands als Allgemeines Wohngebiet entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes.

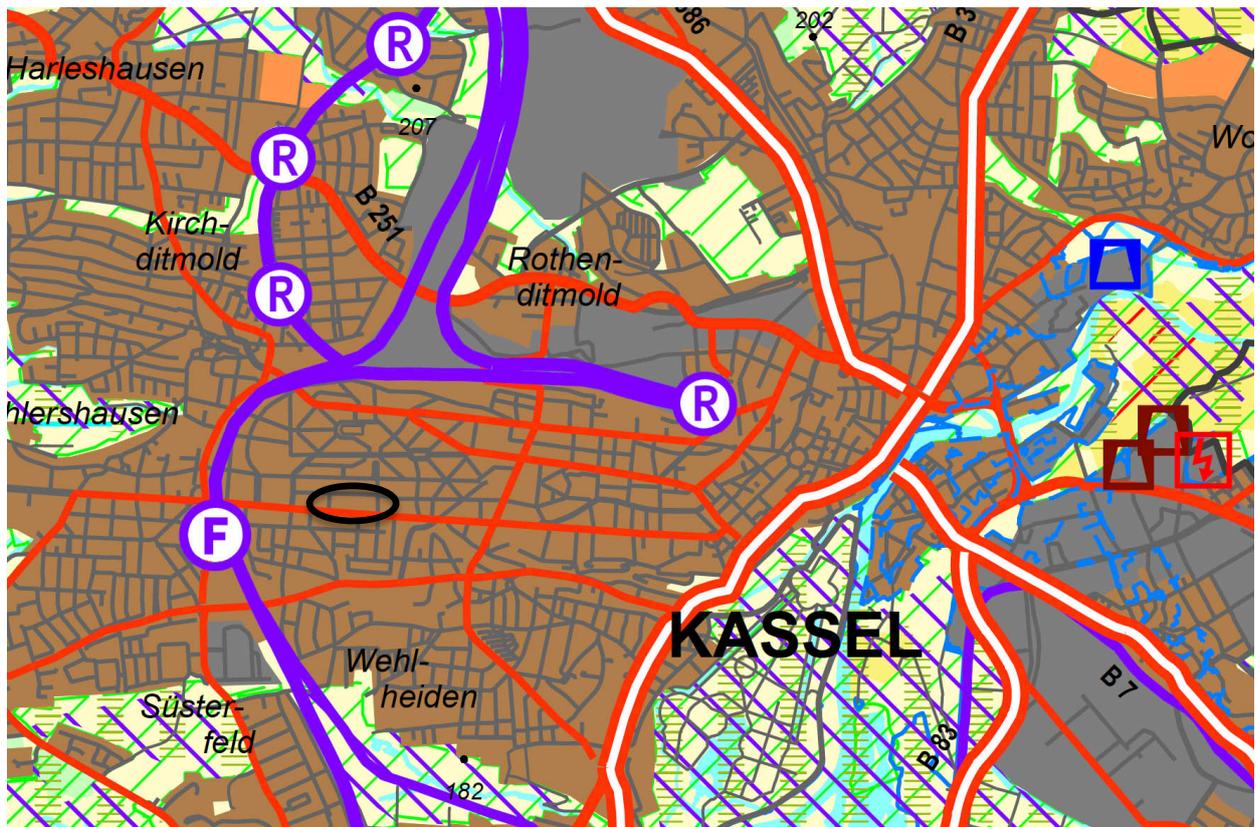


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Regierungspräsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de)

3.2.2 Flächennutzungsplan (FNP) / Siedlungsrahmenkonzept des ZRK

Das vom Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beschlossene Siedlungsrahmenkonzept (SRK) 2030 sowie der Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 konkretisieren die Ziele des Regionalplanes Nordhessen bzgl. der weiteren Siedlungsentwicklung in Kassel. Als wesentlichen Beitrag und Zielsetzung nennen beide Planungen die grundsätzlich vorrangige Förderung der Innenentwicklung (z.B. durch Baulückenschluss). Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der „Nachverdichtung vorhandener Siedlungsgebiete“. Die Zielsetzungen des Flächennutzungsplans orientieren sich am Leitziel einer kompakten, vernetzten und durchmischten (Siedlungs-)Struktur, die dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und anderen Naturgütern entspricht. Durch eine maßvolle bauliche Verdichtung und verträgliche Nutzungsmischungen werden Flächenbedarf und Kosten für Herstellung und Unterhaltung von Erschließung und Infrastruktur gering gehalten. Kurze Wege für

Menschen, Güter und Dienstleistungen begrenzen den Verkehr und die von ihm ausgehenden Belastungen insbesondere im Innenstadtbereich.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. In räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet befinden sich Flächen und mehrere Einrichtungen für den Gemeinbedarf. Zu den nahegelegenen Gemeinbedarfseinrichtungen zählen unter anderem die Käthe-Kollwitz Schule und zwei Kindergärten (Waldorfkindergarten und als Teil des Plangebiets das Baumhaus für Kinder KiTa und Hort sowie die evangelische Kinderkrippe Baumzwerge). Südlich direkt anknüpfend an das Vorhabengebiet verläuft eine Straßenverkehrsfläche als Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszug inklusive Tram (Wilhelmshöher Allee). Nördlich ebenfalls direkt angrenzend eine Grünfläche mit Parkanlage und Spielfläche (Goetheanlage). In räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Sonderbauflächen Klinik (Stiftung Kurhessisches Diakonissenhaus nord-östlich sowie Helios Kliniken Kassel südwestlich des Plangebiets).

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans und erfüllt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB.

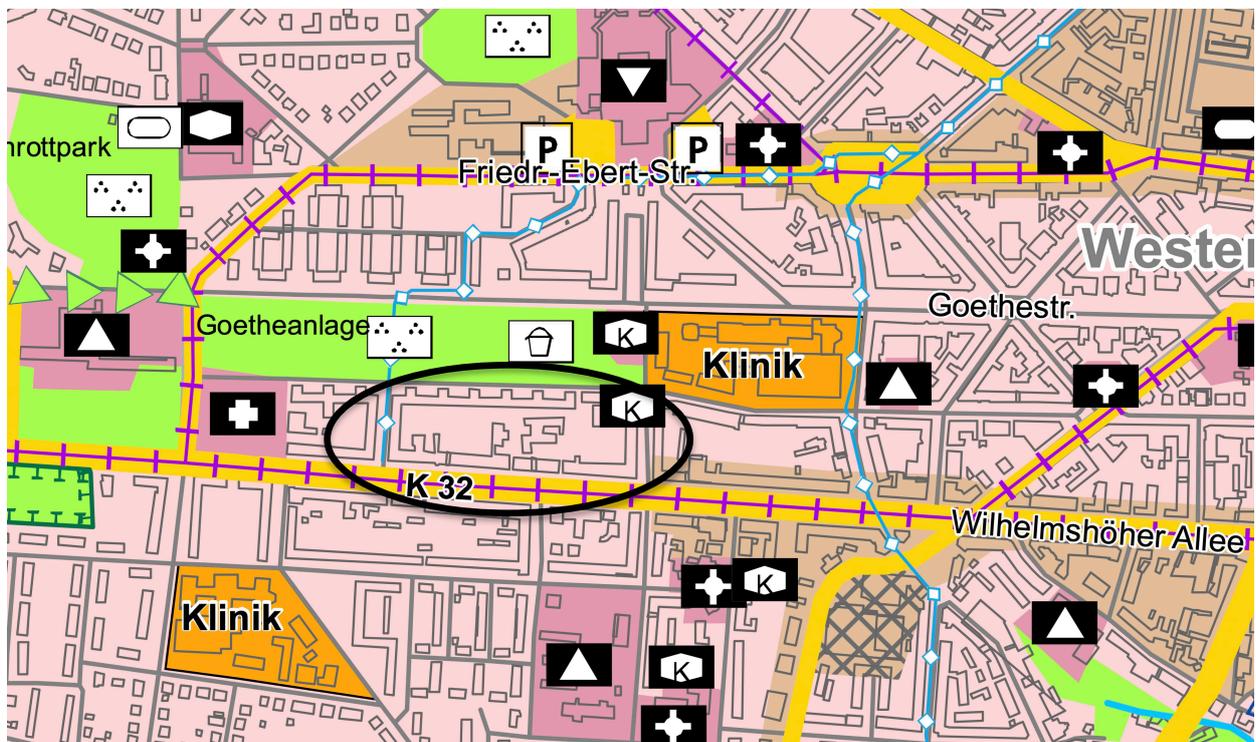


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel – Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 – mit Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: ZRK)

3.2.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) liegt das Plangebiet in der Gesamtdarstellung als Fläche für verdichtete Blockrandbebauung (weinrote Darstellung). Räumlich direkt angrenzend eine Grünfläche mit einer Baumreihe entlang der Herkulesstraße und einer Baumallee entlang der Wilhelmshöher Allee.

Leitbild und Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind u. a. ergänzende Begrünungsmaßnahmen

(Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen zur Milderung bestehender bioklimatischer Belastungen sowie – soweit möglich – Schaffung durchlässiger Bodenoberflächen, begrünte Dächer und Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung.

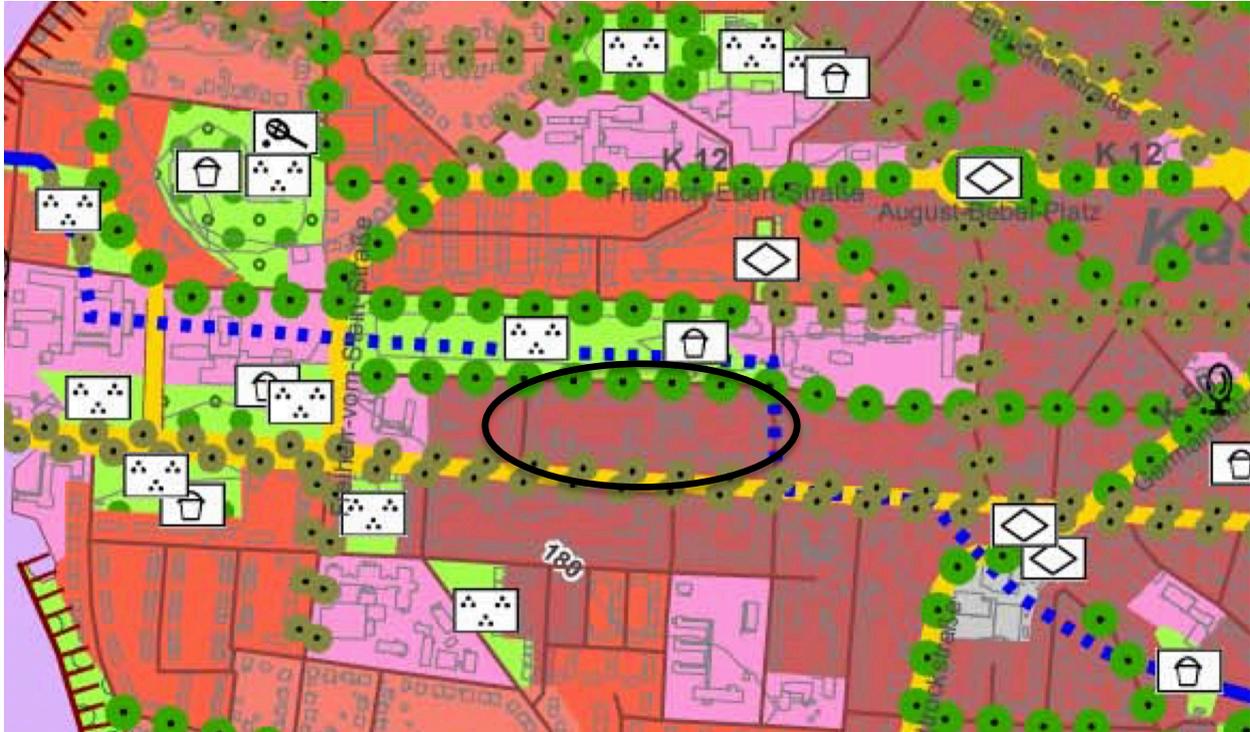


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Stand 2007, mit eigener Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: ZRK, 2023)

3.2.4 Klimafunktionskarte

Das Plangebiet befindet sich laut Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel¹ im Bestand (2019) in einem Gebiet mit moderater und starker Überwärmung. Es gilt die Orientierung nach VDI Klimateigenschaften Stadtklima und Innenstadtklima (dichte bis stark verdichtete Bauweise, hoher Versiegelungsgrad, wenig Vegetationsanteil und Belüftungsdefizite bis hin zu fehlender Belüftung). Nachverdichtungen sollten daher äußerst behutsam angewandt werden, Vegetationsschatten und Fassadenbegrünungen gefördert sowie Luftleitbahnen beachtet und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Das Plangebiet ist in den beiden Klimafunktionskarten Szenario I „Bauliche Entwicklung“ und Szenario II „Klimawandel“ jeweils unverändert dargestellt. Gemäß Planungshinweiskarte des ZRK ist das Vorhabengebiet ein „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ (orange), das nördlich von einer Luftleitbahn berührt wird (Goetheanlage). Grundsätzlich weist das Plangebiet geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber einer Nutzungsintensivierung auf, jedoch sollten bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten werden und es sollte sichergestellt werden, dass zusätzliche Emissionen keine nachteilige Wirkung auf Siedlungsräume nach sich ziehen. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/ Ausbau von Grünflächen kann einer thermischen Belastung vorgebeugt werden. Allgemein ist der Vegetationsanteil zu beachten und Siedlungsränder offenzuhalten; Vernetzungspotenziale der Ausgleichsräume sollten durch eine vertiefende Stadtklimabetrachtung geprüft werden. Die geplante behutsame Nachverdichtung auf bereits in

¹ Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2019 mit Zukunftsprognosen, Stand: Oktober 2019

Teilen bebauten und bereits versiegelten Flächen oder diese sinnvoll ergänzend sowie die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestands und des prägenden Grünbestands greift die vorgenannte Thematik – soweit dies kleinräumig möglich ist – auf. Geplant sind zudem – den Hinweisen der Planungshinweiskarte folgend – Festsetzungen im Bebauungsplan zur Dachbegrünung, Freiraumgestaltung und zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands als Beiträge, der Überwärmung entgegenzuwirken und thermische und lufthygienische Defizite zu minimieren.

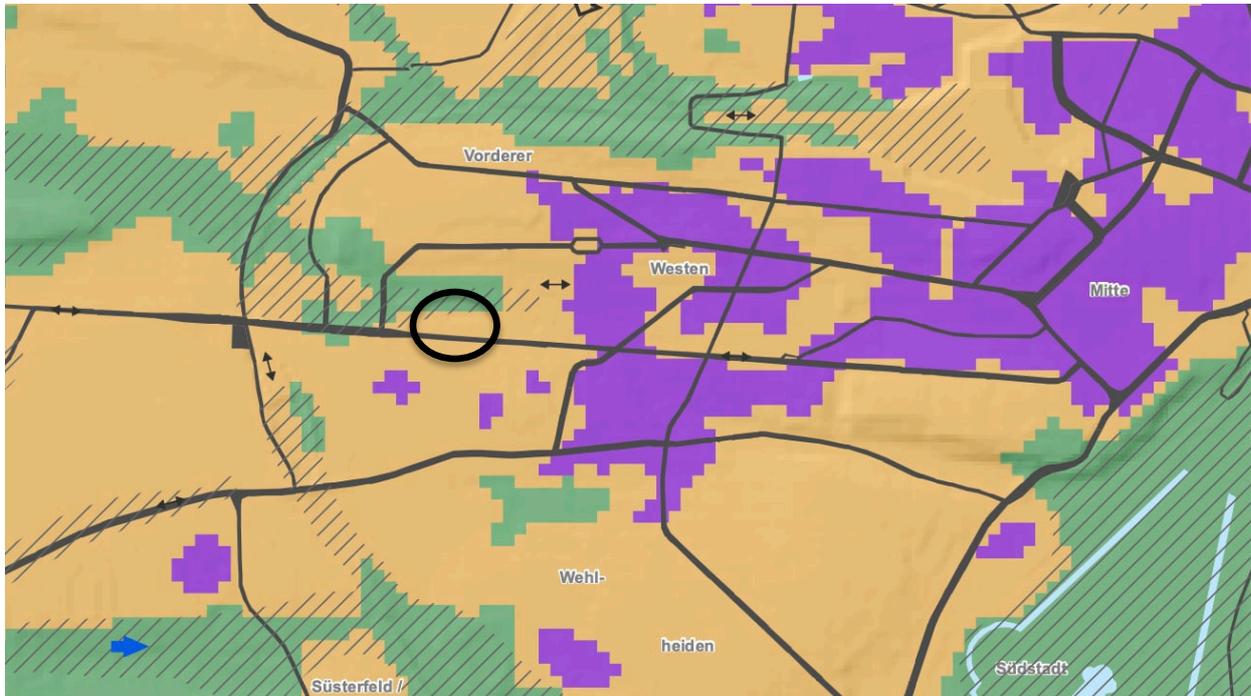


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte 2019 des Zweckverband Raum Kassel, Stand 2019, mit eigener Kennzeichnung Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: ZRK, 2023)

3.2.5 Klimaschutz und Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel

Integriertes Klimaschutzkonzept

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu z.B. auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. 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. Diese Aspekte werden durch Regelungen im Bebauungsplan – soweit möglich – berücksichtigt. In Erweiterung hierzu wurde weitere, nachfolgend näher beleuchtete Beschlüsse und die Klimaschutzstrategie beschlossen.

Klimaschutzziele

Die Stadt Kassel hat sich 2019 zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu werden. Unter Berücksichtigung kommunaler Beschlüsse sowie einer klimasensiblen Planung ist der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz sinnvoll. In der Nähe des Plangebiets befinden sich Leitungen des städtischen Fernwärmenetzes. Eines der Handlungsfelder zur Erreichung der Klimaschutzziele gemäß dem Beschluss zur Klimaneutralität 2030 ist der Ausbau der Fernwärme (Handlungsfeld H 10 der Maßnahme „Erneuerbare Energie und Energieeffizienz“), da dieser Energieträger eines der Hauptpotenziale darstellt zur Senkung der Emissionen, insbesondere von CO₂. Da Fernwärme weitestgehend durch Kraft-Wärme-Kopplung produziert wird, ist diese sehr effizient mit einem Wirkungsgrad von über 80 %. Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der Fernwärmeleitung Kölnische Straße und kann entsprechend angebunden werden.

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es, frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO₂-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.

Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO₂-neutralen Stadt.“

Darüber hinaus liegen noch die Beschlüsse der Stadtverordneten zur **Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik** Nr. 101.19.219, 101.19.274 sowie der Beschluss der Stadtverordneten zur **Ausweitung der Fernwärmenutzung** Nr. 101.18.1954 zum Klimaschutz in der Stadt Kassel vor.

Die energetische Ist-Situation des Plangebiets sieht eine Möglichkeit an den Anschluss an die vorhandenen Fernwärmeleitung im Kreuzungsbereich Huttenstraße und Herkulesstraße. Das Plangebiet ist laut HLNUG zur Nutzung oberflächennaher Geothermie hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich

ungünstig, aber wasserwirtschaftlich zulässig.

3.2.6 Starkregengefahrenkarte

Die zwischenzeitlich erstellte Starkregengefahrenkarte mit Stand vom 28.06.2023 als Vorabzug von KASSELWASSER sieht nördlich and das Plangebiet angrenzend ein verrohrtes Gewässer (mit Hochwassergefahrenkarte) vor. Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebiets kann mit Überflutungstiefen von 0,1 m bis zu 1,0 m und Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s bis zu 2 m/s zurechnen. Die Ergebnisse des Vorabzugs der Starkregengefahrenkarte berücksichtigt ein Abflussereignis für 45 mm Niederschlag in 60 Minuten. Die Starkregengefahrenkarte ist im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

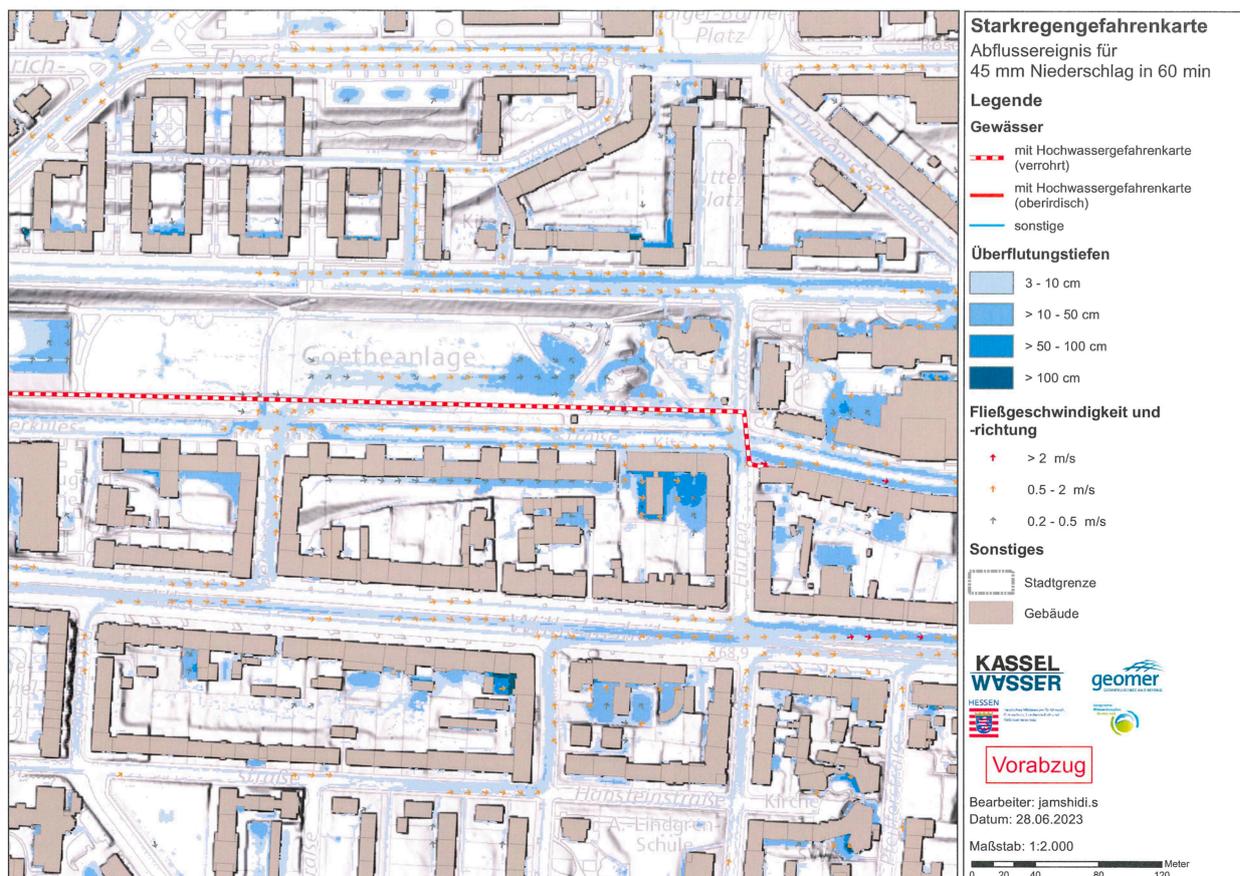


Abbildung 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte, Vorabzug (Quelle: KASSELWASSER, Stand: 28.06.2023, ohne Maßstab)

3.3 Angrenzende und rechtskräftige Bebauungspläne

Überschneidung mit einem rechtgültigen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel liegt im Bereich des aktuell rechtgültigen Bebauungsplan Nr. II/24B „Bebauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkoferstr./ Berlepschstr.“ aus dem Jahr 1972 und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß § 4a BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 17 BauNVO gelten in einem Allgemeinen Wohngebiet als Orientierungswerte eine GRZ bis 0,4 und eine GFZ bis 1,2.

Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ - Begründung

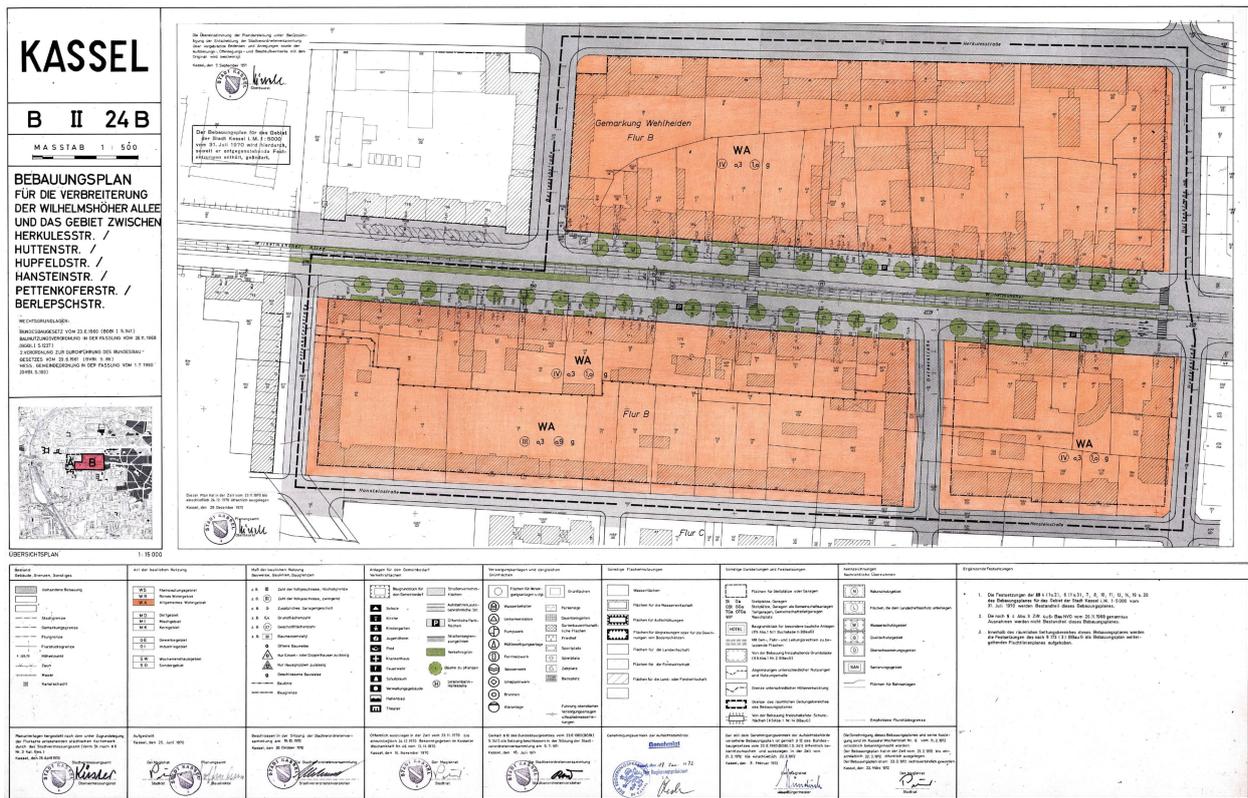


Abbildung 8: Bauungsplan Nr. II/24B „Bauungsplan für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Huttenstr./ Hupfeldstr./ Hansteinstr./ Pettenkofferstr./ Berlepschstr.“, Stadt Kassel (Quelle: Kassel)

Angrenzende rechtsgültige Bauungspläne

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel liegt das Plangebiet des rechtsgültigen Bauungsplan Nr. II/10 für das Gebiet zwischen Wilhelmshöher Allee, Huttenstraße, Herkulesstraße und Kirchweg aus dem Jahr 1971 mit den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets und Regelungen zu der zulässigen Geschossigkeit (zwingend 4 oder 3 Vollgeschosse), Grundflächenzahl (GRZ von 0,3 bis 0,8) und Geschossflächenzahl (GFZ von 1,2 bis 3,5).

Bebauungsplan Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ - Begründung

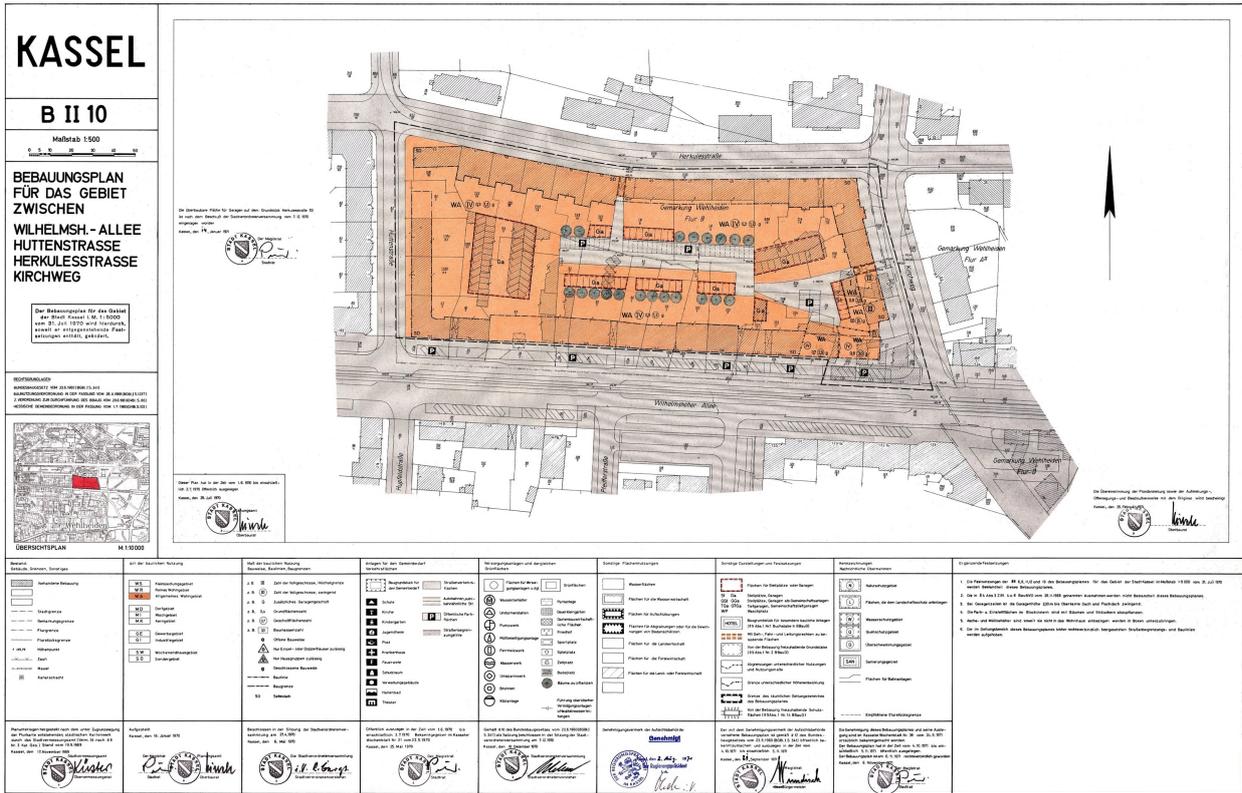


Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. Nr. II/10 für das Gebiet zwischen Wilhelmshöher Allee, Huttenstraße, Herkulesstraße und Kirchweg (Quelle: Stadt Kassel)

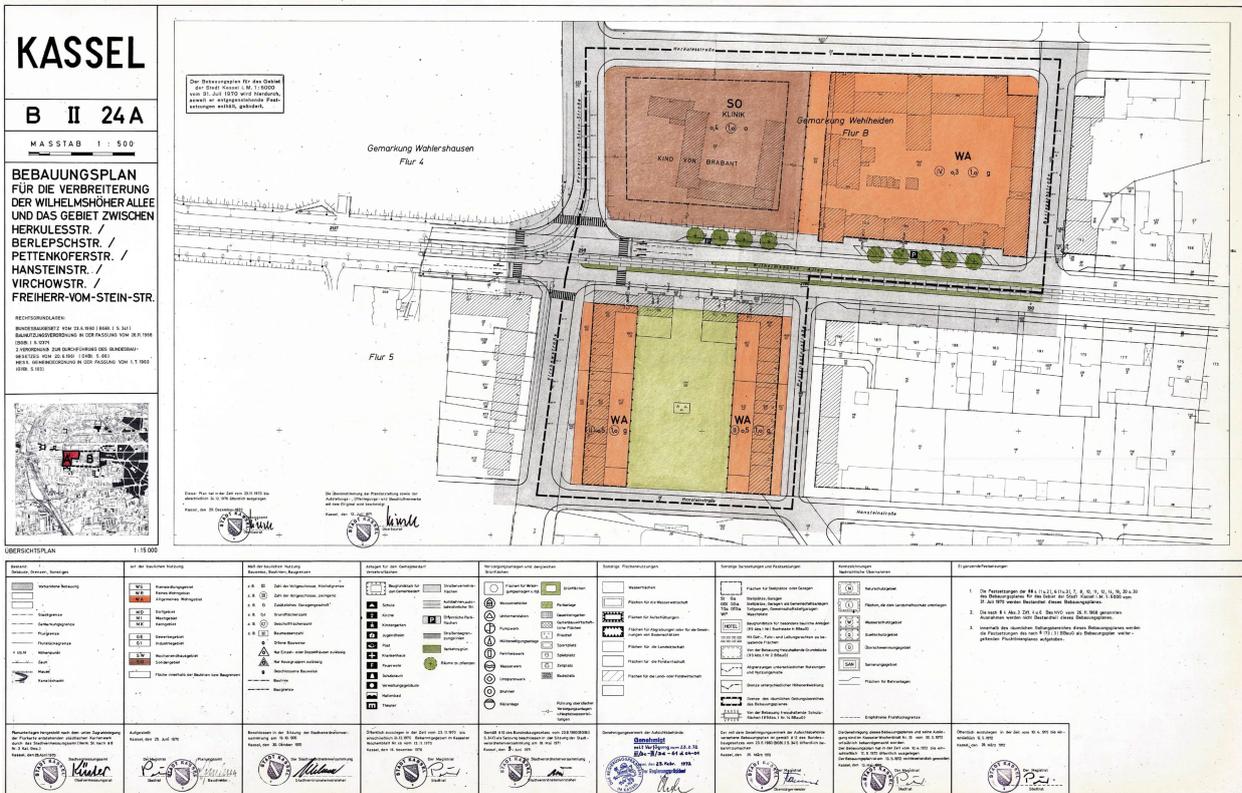


Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. II/24 A für das Gebiet zwischen Herkulesstraße, Berlepschstraße, Pettenkoperstraße, Virchowstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße der Stadt Kassel (Quelle: Stadt Kassel)

Westlich grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ der Stadt Kassel der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. II/24 A für das Gebiet zwischen Herkulesstraße, Berlepschstraße, Pettenkoferstraße, Virchowstraße und Freiherr-vom-Stein-Straße aus dem Jahr 1971 mit den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets und einem Sondergebiet „Klinik“.

3.4 Geltende Satzungen und Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Teile des Plangebiets sind nach HDSchG als denkmalgeschützte Gesamtanlage Vorderer Westen festgelegt (nördlicher Bereich). Ebenso befinden sich entlang der Wilhelmshöher Allee weitere Einzeldenkmale im Plangebiet. Bei diesen Einzeldenkmälern und Kulturdenkmälern, die bei der geplanten baulichen Entwicklung und Sicherung des Baublocks berücksichtigt werden, handelt es sich um die Häuser Wilhelmshöher Alle Nr. 162, 166, 176, 178, 180, 182, 184, 186, 188, 190 und 192 sowie Berlepschstraße Nr. 2 und Huttenstraße Nr. 7.

Darüber hinaus befinden sich in der Umgebung des Plangebiets weitere Einzeldenkmale (u. a. Huttenstraße 4 und 2, Herkulesstraße 36 und 69), so dass auch der Umgebungsschutz gilt.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder. Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung sollen für den Geltungsbereich Regelungen im Bebauungsplan zur Reduzierung der notwendigerweise herzustellenden Stellplätze getroffen werden.

Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind voraussichtlich keine Kampfmittelräumaßnahmen 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.

Gesamtkunstwerk 7000 Eichen

Im Plangebiet befinden sich keine Baumstandorte des Kunstwerkes 7000 Eichen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Abwassersatzung

Es gilt die Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -Gebührensatzung, welche die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem und die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) regelt.

Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung

Es gilt die Satzung der Abfallwirtschaft im Gebiet der Stadt Kassel, die zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Verfahren, Planungen und die Errichtung von baulichen Anlagen macht, u. a. zur

Errichtung, zur Anordnung und baulichen Anforderungen (Dimension) und zur Zugänglichkeit von Abfallbehälterstandorten und deren Lage/Entfernung zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Pufferzone Welterbe Wilhelmshöher Allee

Teile des Plangebiets sind Bestandteil der Pufferzone Welterbe Wilhelmshöher Allee.

Sozialwohnungsquote

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. September 2020 dem Beschluss zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote zugestimmt. Teil dieses Beschlusses ist, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorzusehen sind.

Allgemein gültige Hinweise zum Brandschutz

Für das Planungsgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Grundsatz von Löschwasser von mindestens 96 m³ /h für eine Löscharbeit von 2 Stunden vorzusehen. Zur Sicherstellung der wirksamen Löscharbeiten i. S. d. Schutzziele nach § 14, HBO ist es erforderlich, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich ist. Die maximale Entfernung von einer Bewegungsfläche i. S. d. Fläche für die Feuerwehr auf einem Grundstück zu einem Hydranten darf dabei 75 m nicht überschreiten. Im Bedarfsfall sind zusätzliche Hydranten auf den Grundstücken vorzusehen. Hierauf ist insbesondere bei der Detailplanung für die Bebauung im Innenbereich (WA4) zu achten.

Bauliche Anlagen sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. Bei weit zurückliegenden Gebäuden sind entsprechende Hinweistafeln ab der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Im Baugenehmigungsverfahren wird aus einsatztaktischer Sicht geprüft, ob in den Zufahrtbereichen Lagepläne für die Orientierung der Feuerwehr (Darstellung der Bebauung sowie der Flächen für die Feuerwehr) i. S. d. Schutzziele nach § 14 HBO „wirksame Löscharbeiten müssen möglich sein“ erforderlich sind.

Für die Bebauung des Innenbereiches (WA4) sind wenigstens eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsfläche und Wendemöglichkeit im Sinne der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H -VV TB, Anhang HE 1) erforderlich. Dies resultiert aus der Entfernung > 50m zur öffentlichen Verkehrsfläche (HBO). Die notwendige Fläche(n) sind in den Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für Neubauten und evtl. Aufstockungen bestehender Gebäude ist aufgrund des Bestandes an Bäumen und der grünordnerischen Festsetzungen davon auszugehen, dass die Sicherstellung der Rettungswege für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen mit Brüstungshöhen der anleiterbaren Stellen über 8 m über Geländeoberkante nicht über das Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden kann. Diese Rettungswege sind dann entsprechend der HBO baulich sicherzustellen. Andernfalls sind die notwendigen Flächen für die Feuerwehr entsprechend o. g. Richtlinie herzustellen und dauerhaft freizuhalten.

Für die Ausführung der Neubauvorhaben in Holzbauweise kann vorrausichtlich eine Zustimmung gegeben werden, wenn die Anforderungen der Musterholzbaurichtlinie eingehalten werden. Das bezieht sich insbesondere auf den maximal zulässigen Anteil der brennbaren Bauteiloberflächen.

Für eine brandschutztechnische Betrachtung von Fassadenbegrünungen sind die Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes „Brandschutz großflächig begrünter Fassaden“ sowie die Fassadenbegrünungsrichtlinien der

Forschungsgesellschaft Landesentwicklung und Landschaftsbau e. V. (FLL) (in der jeweils aktuellen Fassung) zu berücksichtigen.

Heilquellen-Schutzgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone 82-Äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellen-Schutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsole-bad Kassel GmbH, Kassel. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

4 Bestandssituation

4.1 Standorthistorie und städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in einem für Wohnen und weitere Nutzungen in besonderer Weise geeigneten Bereich am südwestlichen Rand des Vorderen Westens an der Schnittstelle zum Stadtteil Wehlheiden. Die vorhandene Baustruktur des gründerzeitlichen Blocks ist durch geschlossene Bauweise mit größtenteils vier- bis fünf- und teilweise sechsgeschossigen Gebäuden sowie durch einzelne im Inneren des Blocks liegende Bebauung geprägt.

Die Bestandssituation im Planungsgebiet wird durch verschiedene Strukturen geprägt: Städtebaulich bedeutsam für den Block zwischen Herkulesstraße im Norden, Huttenstraße im Osten, Wilhelmshöher Allee im Süden und Berlepschstraße im Westen ist zum einen die historisch wertvolle denkmalgeschützte Gesamtanlage der Goetheanlage im Norden, zu der auch die 5-geschossige Bebauung entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße zählt. Zum anderen der markante Baumbestand mit Grünfläche im nord-westlichen Bereich des Blockinnenbereichs. Hinzu kommen weitere als Einzeldenkmale geschützte gründerzeitliche Wohngebäude entlang der Wilhelmshöher Allee mit überwiegend 5 bis 6 Geschossen und teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Insbesondere die geschlossene Bauweise des Blocks mit einzelnen Durchfahrten an der Wilhelmshöher Allee (und auch an der Herkulesstraße) zur Erschließung der in zweiter Reihe liegenden Wohn- und sonstigen Gebäude/Remisen/Nebenanlagen sind prägende Elemente, die mit der Entwicklung aufgenommen, weiterentwickelt und gesichert werden sollen. Auch die weitestgehend durch Satteldächer und Unterarten wie Walm- und Mansarddächer geprägte Dachlandschaft der Randbebauung ist eine prägende zu sichernde Struktur.

Im weitestgehend im westlichen und teilweise im östlichen Bereich durch Garten- und Grünstrukturen sowie im zentralen Bereiche durch Zufahrtsbereiche und die hintere Bebauung geprägte Blockinnenbereich befinden sich bereits zwei von Süden über Zufahrten von der Wilhelmshöher Allee aus erschlossene Wohngebäude mit vier und fünf Geschossen, verschiedene Nebenanlagen (Remisen, Schuppen u. ä.) sowie eine von Norden über die Zufahrt an der Herkulesstraße erreichbare Kindertagesstätte als im Blockinneren hinzugefügte Gebäude und Nutzungen.

Die westlichen Flächen des Blockinnenbereichs sind durch zusammenhängenden Baumbestand und die Grünstruktur sowie durch, über den Innenbereich verteilten Baumbestand und eine Mischung aus Privat- und Gemeinschaftsgartenflächen geprägt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit nördlich über die Herkulesstraße, östlich über die Huttenstraße, westlich über die Berlepschstraße und südlich über die Wilhelmshöher Allee erschlossen. Letztgenannte stellt als Haupteerschließungsstraße und durch die hier vorhandene ÖPNV-Versorgung mittels Straßenbahnlinie eine sehr gute verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das städtische Verkehrsnetz sicher.

Die Stadtmitte, das Stadtteilzentrum Friedrich-Ebert-Straße sowie der Fernbahnhof Wilhelmshöhe liegen im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet und sind mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV in wenigen Minuten gut erreichbar.

Über die Tramhaltestelle „Berlepschstraße“ unmittelbar am südlichen Rand des Plangebiets an der Wilhelmshöher Allee besteht ein Anschluss an die Tramlinien 1, 3 und 7. Weiter östlich entlang der Wilhelmshöher Allee befindet sich die Bushaltestelle „Am Kirchweg“. Auch der Fernbahnhof Wilhelmshöhe mit seinem attraktiven Angebot des Fern- und Regionalverkehrs ist noch mit einer Entfernung von ca. 900 m in grundsätzlich fußläufiger Erreichbarkeit gelegen.

Mit diesen Angeboten des ÖPNV bestehen vom Plangebiet aus Anschlussmöglichkeiten in alle Stadtteile Kassels, in benachbarte Kommunen sowie in die Region.

Die Wilhelmshöher Allee ist als zweispurige innerörtliche Erschließungsstraße mit teilweise beidseitigen Rad- und Gehwegen, durch Lichtzeichenanlagen gesicherte Querungen und durch alleartigen Baumbestand eine attraktive Stadtstraße mit wichtiger Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung. Sie ist zwar vorwiegend in den Morgen- und Nachmittagsstunden stark belastet, jedoch insgesamt leistungsfähig sowie städtebaulich und stadtgeschichtlich die wichtigste, das Kasseler Stadtbild insgesamt prägende Achse.

Stellplätze für den ruhende Verkehr befinden sich in der Umgebung des Plangebiets nur vereinzelt auf den Grundstücken, da der Gebäudebestand im Wesentlichen in der Gründerzeit errichtet wurde und nachträglich nur wenige Stellplätze in Garagen oder oberirdischen Stellplatzflächen auf den privaten Flächen hergestellt wurden. Dementsprechend besteht ein hoher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum, der durch den ruhenden Verkehr in Form von Längsparkplätzen als Anliegerparken sehr stark dominiert wird.

4.3 Versorgung, soziale Infrastruktur

Die Lage des Plangebiets im Vorderen Westen an der Schnittstelle zu Wehlheiden sowie in Nähe der Innenstadt bedingt ein umfangreiches Infrastrukturangebot im Umkreis des Gebiets. Die Stadtteilangebote zur Kinderbetreuung und Schulbildung sind vielfältig und vom Plangebiet aus gut erreichbar. So befinden sich einige Kindertagesstätten direkt angrenzend oder im Plangebiet.

Ärztliche Versorgung, kulturelle Angebote sowie die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen für den periodischen und aperiodischen Bedarf sind entweder im Nahbereich fußläufig oder per Fahrrad sowie mit dem ÖPNV im Stadtteil selbst oder in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar.

Insgesamt bietet Kassel alle Arten von Bildungs- und sozialer Infrastruktur bis hin zur Universität.

4.4 Natur- und Umwelt

Geologie

Das Areal liegt gemäß geologischer Karte in einem Bereich, der durch Oberen Buntsandstein (Röt) – geprägt ist und sich im Kasseler Becken meist aus schluffigem Ton und Tonstein bzw. Tonsteinstückchen zusammensetzt. Ein Bodengutachten liegt jedoch nicht vor.

Klima/ Lufthygiene

Hinsichtlich der kleinklimatischen Situation im Plangebiet selbst liegen keine detaillierteren Angaben vor als die in der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes 2019 enthaltenen und in Kapitel 3.2.4 geschilderten Aspekte.

Biotopstruktur/ Avifauna

Der vorhandene blockinnere Grünstreifen wird im Bebauungsplan künftig planungsrechtlich als Umgrenzung von Flächen zum Erhalt gesichert. Die Baulückenschließung und baulichen Ergänzungen im Blockinneren erfolgen auf bereits versiegelten oder überformten Flächen. Vorhandene Bäume werden als erhaltenswert festgesetzt. Zum Baum- und Artenschutz wurden verschiedene Hinweise vorgebracht.

Durch die vorgeschlagene Platzierung der Neubauten als behutsame Blockinnenverdichtung bleibt der erhaltenswerte Baumbestand im Nord-Westen und Osten des Blockinneren unberührt und kann in seiner Form und den Baublock positiv prägenden Funktion dauerhaft erhalten bleiben und gesichert werden.

Lärmeinwirkungen

Das Plangebiet ist im Bestand durch die vorhandene Geräuschsituation aufgrund von Verkehrslärmimmissionen (Straßenverkehrs- und Schienenlärm der Wilhelmshöher Allee) geprägt. Immissionen durch gewerbliche Geräusche sind nicht vorhanden. In Hinblick auf mögliche zu treffende Schutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum Außenlärm vom Umweltamt der Stadt Kassel vor, die entsprechend in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

Altlasten

Im aktuellen Datenbestand des FIS AG befinden sich drei erfasste Altstandorte im Plangebiet im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee und darüber hinaus weitere schadstoffbelastenden Auffüllungen.

Unter der ALTIS-Nummer 611.000.031-000.014 ist der Altstandort einer chemischen Reinigung, unter der ALTIS-Nummer 611.000.031-000.018 ist der Altstandort einer weiteren chemischen Reinigung und unter der der ALTIS-Nummer 611.000.031-000.020 ist der Altstandort einer Klempner und Installations-GmbH bekannt. Auf dem Grundstück Wilhelmshöher Allee 176 sind 2018 im Rahmen von Baugrunderkundungen schadstoffbelastete Auffüllungen angetroffen worden.

Aus diesen vorgenannten Gründen wurden vertiefenden Hinweise zu altlastenfachlichen Untersuchungen und fachgutachterliche Begleitung von Aushubmaßnahmen in den Bebauungsplan Nr. II/ 24 C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ aufgenommen worden.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan als Bauflächen vorgesehenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum, die vorhandenen Verkehrsflächen liegen im Eigentum der Stadt Kassel. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes stehen die heutigen Eigentumsverhältnisse nicht entgegen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Zielsetzung und Vorbemerkung

Für das zwischen Wilhelmshöher Allee, Herkulesstraße, Berlepschstraße und Huttenstraße im Stadtteil Vorderer Westen gelegene Plangebiet wurden städtebauliche Konzeptstudien zur Weiterentwicklung der bestehenden Baustruktur für Wohnen und wohnverträgliche weitere Nutzungen erarbeitet. Sie dienen der Prüfung und dem Aufzeigen von Innenentwicklungspotenzialen sowie als informelle Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung der zu definierenden städtebaulichen Zielsetzungen durch Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Die zu untersuchenden städtebaulichen Möglichkeiten zielen auf flexibel anpassbare Lösungen für kleinere Teilflächen des Blockinnenbereiches und sollen Entwicklungsoptionen für den gesamten Block sowie für die Sicherung und Weiterentwicklung der prägenden Strukturen aufzeigen.

Wesentliche zu untersuchende Themen sind:

- Erschließung für Hinterliegernutzungen über bereits vorhandene Grundstücke,
- mögliche Konfliktpotenziale (z. B. Störfaktoren aus Lärmgründen, Flächenverfügbarkeiten, Belichtung, Begrünung bzw. Verlust bislang unbebauter Flächen und mögliche grünordnerische Festsetzungen),
- Zonierung zwischen vorderer und hinterer Bebauung,
- Prüfung unterschiedlicher typologischer Optionen in Abhängigkeit von in Teilen sehr unterschiedlichen Bestandsgrundstücken und Bautypologien/Nutzungen.

Zur Realisierbarkeit der baulichen Weiterentwicklung und Innenentwicklung ist zu prüfen und abzuwägen, welche Einflüsse die Weiterentwicklung für die gesamte bauliche Situation des Blockbereiches hat. Um mögliche Konflikte im Rahmen der künftigen Entwicklung und planungsrechtlichen Sicherung zu vermeiden und zu minimieren sind daher Aspekte der Freiraumgestaltung und Begrünung sowie der Maßstäblichkeit der hinzukommenden Bebauung zu beachten, insbesondere, da keine oder nur geringe Möglichkeiten zur Ausbildung von qualitätvollen öffentlichen Freiräumen gegeben sind und die Umsetzung der baulichen Entwicklung durch Eigentümer/private Bauherren und somit auf privaten Flächen erfolgen muss.

Die bauliche Weiterentwicklung dieses gründerzeitlichen Blockes hat eine hohe Relevanz, da sich der Block in begehrter Wohnlage befindet und der Nachfragedruck für Wohnraum in diesem Bereich entsprechend hoch ist. Dieser Nachfragedruck soll für eine Weiterentwicklung des Plangebiets im Sinne einer behutsamen Innenentwicklung genutzt werden. Mögliche Konflikte durch Beeinträchtigung der historischen Bestandssituation, übermäßige Inanspruchnahme von Grünflächen und Grünbeständen oder durch zusätzliche erhebliche Erschließungsverkehre sollen vermieden werden. Gleichzeitig soll jedoch das Potenzial des Standortes aufgrund der ruhigen Lage möglicher Bauflächen im Blockinneren mit einer sehr guten Erschließungssituation, insbesondere durch die Nähe zu wichtigen ÖPNV- und Fahrradroutes sowie zu fußläufig gut erreichbaren Versorgungsangeboten genutzt werden.

Ziel ist daher sowohl eine Nutzung und Weiterführung bereits vorhandener baulicher Strukturen im Siedlungszusammenhang für Wohnbedarfe als auch eine Erfüllung der Zielsetzungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Zuge der Innenentwicklung und Nutzung vorhandener Flächenpotenziale. In die Entscheidung zum Umfang der weiteren baulichen Entwicklung soll daher auch der damit einhergehende mögliche Verlust gegenwärtig nicht bebauten Flächen einfließen und es bedarf der Abwägung zum Umfang der Flächeneinspruchnahme. Durch eine gezielte Steuerung im Zuge der Bauleitplanung lassen sich mögliche negative Auswirkungen vermeiden – z. B. durch Grünflächenausgleich

(horizontal und vertikal) innerhalb des Plangebiets, um einen Versiegelungszuwachs durch die Weiterentwicklung der Bebauung im Bockinneren zu minimieren.

5.2 Bestandssituation

Die Bestandssituation im Planungsgebiet wird durch verschiedene Strukturen geprägt:

Bestandssituation



Abbildung 11: Bestandssituation im Plangebiet zur Städtebaulichen Konzeptstudie

Prägend für den Block zwischen Herkulesstraße im Norden, Huttenstraße im Osten, Wilhelmshöher Allee im Süden und Berlepschstraße im Westen ist zum einen die historisch wertvolle denkmalgeschützte Gesamtanlage der Goetheanlage im Norden, zu der auch die 5- bis 6-geschossige Bebauung (Sockelgeschoss) entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße zählt. Zum anderen der markante Baumbestand im nord-westlichen Bereich des Blockinnenbereichs. Hinzu kommen weitere als Einzeldenkmale geschützte gründerzeitliche Wohngebäude entlang der Wilhelmshöher Allee mit überwiegend 5 Geschossen. Aufgrund der unterschiedlichen Bauepochen variieren die Geschosshöhen und die Ausbaustufen der Dachgeschosse im Plangebiet stark, sodass die reine Angabe einer Geschossigkeit der Vollgeschosse keine Einbindung in den Bestand garantiert. Aus diesem Grund soll im weiteren Verfahren mit First- und Traufhöhen eine einheitliche Gebäudehöhe und somit Raumkante entlang der Verkehrsflächen geschaffen werden.

Im weitestgehend im westlichen Bereich durch Garten- und Grünstrukturen sowie im zentralen Bereich durch Zufahrtsbereiche und die hinterliegende Bebauung geprägten Blockinnenbereich befinden sich zwei von Süden über Zufahrten von der Wilhelmshöher Allee aus erschlossene Wohngebäude mit vier und fünf Geschossen, verschiedene Nebenanlagen (Remisen, Schuppen u. ä.) sowie eine von Norden über die Zufahrt an der Herkulesstraße erreichbare Kindertagesstätte. Die sonstigen Flächen des Blockinnenbereichs sind durch den zusammenhängenden Baumbestand im westlichen Bereich sowie durch über den Innenbereich verteilten Baumbestand und eine Mischung aus Privat- und Gemeinschaftsgartenflächen geprägt.

Die Blockrandbebauung ist überwiegend durch Wohnen mit vereinzelt Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen entlang der Wilhelmshöher Allee geprägt.

5.3 Ergebnis der Städtebaulichen Konzeptstudie

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Varianten der städtebaulichen Konzeptstudien erläutert. Im Anhang 1 dieser Begründung befinden sich detaillierte Lagepläne inklusive Legende zu jeder Variante, die im Text enthaltenen Abbildungen dienen daher nur der Übersicht.

5.3.1 Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung

Die Variante zielt auf einen behutsamen Umgang mit den Grün- und Baumbeständen im Blockinnenbereich sowie auf eine möglichst kompakte Weiterentwicklung der im Innenbereich bereits vorhandenen baulichen Strukturen, um das Flächenpotenzial des Blockes für weitere Wohnnutzungen zu aktivieren, diese Entwicklung jedoch auch auf den mittleren Bereich des Blockes zu konzentrieren und von Süden über bestehende Zufahrten zu erschließen.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, schließt die Variante 01 angemessen an die im Innenhof der Blockrandbebauung gelegenen Gebäude auf den Flurstücken 67/1 und 73/1 an und schließt die im Bestand vorhandene Baulücke zwischen den beiden Bestandsgebäuden. Für die Neubebauung können die bereits vorhandenen Zufahrten und Erschließungsmöglichkeiten der jeweiligen Flurstücke genutzt werden, so dass keine zusätzlichen Flächen oder Wegerechte für die Erschließung in Anspruch genommen werden müssen. Die Neubebauung wird an den Brandwänden der beiden Bestandsgebäude angebaut, sodass der Bestand in seiner Form erhalten und in geschlossener Bauweise weitergeführt werden kann. Diese „Hinterliegerbebauung“ im Sinne der Baulückenschließung / Weiterführung der vorhandenen Struktur wahrt die benötigten Abstandsflächen.

Der Bebauungsvorschlag sieht somit eine Fortführung der vorhandenen Bebauungssituation als im Blockinnenbereich parallel zur Wilhelmshöher Allee verlaufenden Reihe in geschlossener Bauweise vor. Der für den Vorderen Westen typische Charakter des beruhigten Innenhofbereichs bleibt in dieser Variante erhalten. Das vorhandene Baulandpotenzial wird ohne erhebliche Inanspruchnahme von offenen Böden (wenig zusätzliche Versiegelung) ausgenutzt.

Durch die vorgeschlagene Platzierung der Neubauten bleibt der erhaltenswerte Baumbestand im Nord-Westen und Osten des Blockinnenhofes unberührt und kann in seiner Form dauerhaft erhalten bleiben sowie planungsrechtlich gesichert werden. Ebenso bleibt das denkmalgeschützte Gesamtensemble der Nördlichen Bebauung zur Goetheanlage unberührt im Sinne eines respektvollen Umgangs mit dem vorhandenen Denkmal.

Um die Verhältnisse und Raumsituation im Innenhof für die umliegende Blockrandbebauung nicht zu verschlechtern, orientieren sich die Neubauten an Größe und Ausrichtung des Bestands, sodass angemessene Abstände zu den vorhandenen Gebäuden eingehalten und vorhandene Freiräume und ihre Nutzungen nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden. Insbesondere bei dem Aspekt der Besonnung und Verschattung wurde darauf geachtet, dass die Neubebauung die nördlich gelegene Zeile entlang der Herkulesstraße nicht erheblich beeinträchtigt (Verschattung/Besonnung) und die bestehenden Verhältnisse gesichert werden.

Zusätzlich ist in Anbetracht der innerstadtnahen Lage und der guten Anbindung an den ÖPNV eine Reduzierung der Stellplätze auf 0,5 pro Wohneinheit, bei einem ausreichenden Angebot an Fahrradabstellplätzen, tragfähig und zukunftsorientiert. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und einem Höhenversprung im Blockinneren lässt sich der ruhende Pkw-Verkehr in Sockel- oder Tiefgaragen organisieren.

Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung

Abbildung 12: Variante 01 zur Städtebaulichen Konzeptstudie (Quelle: eigene Darstellung)

5.3.2 Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung

Neben einer Schließung der bestehenden Baulücken zwischen den Bestandsgebäuden auf den Flurstücken 67/1 und 73/1 inklusive der östlichen Erweiterung wie in Variante 01 sieht Variante 02 weitere ergänzende Neubebauungen für weitere Wohnnutzungen im Blockinneren des Planungsgebiets im westlichen Blockinnenbereich vor. Diese Neubebauung im Westen, orientiert sich in ihrer Ausrichtung an den historischen Kopfbauten an der Herkulesstraße und schließt teils an die bestehende Brandwand des Bestandsgebäudes auf Flurstück 62/4 an. Die Gebäude können von Norden über den parallel entlang der Bestandsbebauung der Herkulesstraße verlaufenden Weg erschlossen werden. Dieser wird zurzeit bereits von einem zweiachsigen Müllfahrzeug befahren und stellt als vorhandener Ver- und Entsorgungsweg im Konzept der Variante 02 eine Erschließungsoption für die geplanten „Hinterhäuser“ dar. Auch der in diesem Bereich vorhandenen Höhenversatz des Geländes zum Ver- und Entsorgungsweg hin kann sinnvoll genutzt werden, um die Adressbildung und Gebäudeeingänge durch das jeweilige Kellergeschoss (optional Tiefgarage) ebenerdig von Norden zu gestalten.

Die gewählte Nord-Erschließung ermöglicht eine Nord-Süd Ausrichtung der Gebäudestellung. Die interne Erschließung könnte über einen östlichen Laubengang erfolgen mit privaten Balkonen nach Westen hin. Die Hinterliegerbebauung des Flurstückes 73/1 ermöglicht östlich angrenzend eine weitere ergänzende Bebauung mit einem freistehenden ggf. aber östlich an die Grenze angebauten Gebäude unter der Voraussetzung, dass die sonstigen Abstandsflächen gewahrt bleiben.

Um diese Bebauung realisieren zu können bedarf es bodenordnender Maßnahmen, um die Bestandsflurstücke 57/1, 56/1, 61/1 und 62/2 neu aufzuteilen, sodass drei neue Flurstücke mit überbaubaren Flächen entstehen.

Die im Bestand vorhandene Erschließung des Hinterlieger-Flurstückes 73/1 wird auch in diesem Entwurf dazu genutzt, um auf dem Flurstück 74/1 einen weiteren Neubau zu realisieren, der die Erweiterung am östlichen Ende abschließt.

Der Entwurf ermöglicht im Vergleich zu Variante 01 die Schaffung von weiteren neuen Bauflächen im Innenbereich des Blocks, auf denen zusätzliche Geschossfläche für Wohnraum realisiert werden kann.

Für diese Lösung muss allerdings in den Baumbestand im Westen des Innenhofs eingegriffen werden und es muss eine Einigung bezüglich der Erschließung (Wege- und voraussichtlich auch Leitungsrechte) erzielt sowie bodenordnende Maßnahmen durch z. B. Umlegung/Vereinigung von Grundstücken durchgeführt werden. Insofern bedarf diese Variante einer intensiven Beteiligung und Abstimmung mit den betroffenen jeweiligen EigentümerInnen der Flurstücke sowie entsprechende Interessenausgleiche.

Durch die absinkende Staffelung der Geschosse der Neubebauung Richtung Norden, kann die Belichtung der Bestandsbauten an der Herkulesstraße voraussichtlich ohne erhebliche Beeinträchtigung gesichert werden. Die Höhengliederung der neu entstehenden Bauvolumen orientiert sich an der 5 bis 6-geschossigen Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee mit vier bis fünf Vollgeschossen und stuft im weiteren Verlauf nach Norden hin auf drei Vollgeschosse ab.

Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung



Abbildung 13: Variante 02 der Städtebaulichen Konzeptstudie

5.3.3 Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofes durch Wohnzeilen

Im Kontrast zu den Varianten 01 und 02 sieht dieser Entwurf keine komplette Baulückenschließung zwischen den Flurstücken 67/1 und 73/1 vor, sondern schafft Möglichkeiten für zusätzliche zeilenartige Gebäude im Blockinneren, die eine Ost-West-Ausrichtung der Wohnungen ermöglichen. Diese Neubauten orientieren sich wie in Variante 02 in ihrer Ausrichtung an den historischen Bestandsbauten der Herkulesstraße und werden ebenso von Norden über den bestehenden Ver- und Entsorgungsweg der Wohnbebauung an der Herkulesstraße erschlossen und adressiert.

In diesem Rahmen müssten die Flurstücke 57/1, 56/1, 61/1, 67/1, 70/1, 73/1, 74/1 und 77/2 teilweise neu aufgeteilt werden, sodass durch entsprechende Umlegung neue Flurstücke geschaffen werden können. Zusätzlich wird an dem bestehenden Hinterhof des Flurstücks 67/1 angeknüpft und ein Erweiterungsbau ermöglicht. Die Ost-West Orientierung der Zeilenbebauung in Verbindung mit einer Laubengangerschließung ermöglicht neben einer günstigen Bauweise auch gute Belichtungsverhältnisse innerhalb der Gebäude.

Die Neuordnung der Flurstücke im Innenhof ermöglicht eine Zuordnung von teilweise parzellierten Privat- und Gemeinschaftsgärten zu den jeweiligen Wohnzeilen. Auch in diesem Entwurf wird durch die Staffelgeschosse der Wohnzeilen die Belichtung des Bestands gesichert und gleichzeitig möglichst

viel Wohnraum realisiert.

Neben dem erheblichen Eingriff in den vorhandenen Baum- und Grünbestand ist für die bauliche Umsetzung dieser Variante auch ein umfangreicherer Eingriff in die vorhandenen Eigentumsstrukturen notwendig, was jedoch zu einer effizienten Ausnutzung der Flächen führt. Überdies hinaus bleiben die städtebaulich nicht sehr wünschenswerten Brandwände, als Resultat der zwingenden Grenzbebauung der Bestandsgebäude im Blockinnenbereich teilweise erhalten bzw. könnten im Falle entsprechender neuer Baugrundstücksgrenzen auch zur Befensterung geöffnet werden, sofern die Wohngrundrisse dies zulassen.

Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofs durch Wohnzeilen



Abbildung 13: Variante 03 der Städtebaulichen Konzeptstudie

5.4 Fazit zur städtebaulichen Konzeptstudie und Variantenprüfung

Für die Weiterentwicklung der gesamten baulichen Situation des Blockbereiches wird die Variante 01 im Sinne einer eher behutsamen und angemessenen Bestandserweiterung und Baulückenschließung als Vorzugsvariante empfohlen. Großer Vorteil hierbei ist der Erhalt der vorhandenen Baum- und Grünstrukturen und schlussfolgernd der Erhalt des, für den Vorderen Westen typischen ruhigen Innenhofs mit innenliegender Teilbebauung sowie Garten- oder Freiraumnutzungen und den Blockinnenbereich gliedernden Baumbestand.

Das städtebauliche Konzept der Variante 01 kann – im Sinne einer Innenentwicklung vor Außenentwicklung – bereits bebaute und auch im Bestand noch nicht bebaute erschlossene Flächen als Potenzialflächen aktivieren und ermöglicht eine möglichst effektive Bodennutzung, kompakte Bebauung und effiziente Erschließung durch Nutzung und Weiterführung bereits bestehender Strukturen.

Die Vorteile der Steigerung der realisierbaren Wohn- und sonstigen Nutzfläche der Varianten 02 und 03 stehen in ungünstigem Verhältnis zum damit verbundenen Eingriff in den Grünbestand und die vorhandenen Eigentumsstrukturen bzw. wäre der Verlust des Grünbestandes entsprechend auszugleichen. Zudem bedeutet der Eingriff in den westlichen Baumbestand bei diesen beiden Varianten auch einen nicht unerheblichen Eingriff in die denkmalgeschützte Gesamtanlage. Dem resultierenden Verlust an Grünstrukturen im unmittelbaren Wohnumfeld der Blockbebauung steht allerdings die unmittelbare Nähe der Wohnnutzungen zu den Freiflächen der Goetheanlagen gegenüber und die Option,

wohnungsbezogene Freiraumnutzungen für die hinzukommende Bebauung innerhalb des Blockes schaffen zu können. Gleichzeitig ließe sich durch den Eingriff in die Grünbestände eine höhere Anzahl an Wohnungen schaffen, für die wiederum ein sehr gutes Erschließungsangebot der Verkehrsarten des Umweltverbundes besteht.

Alle drei Varianten bieten die Möglichkeit im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld vorhandene Infrastruktur (Verkehrsflächen, Leitungsnetze, vorhandene Anbindungen) wirtschaftlich zu nutzen bzw. sinnvoll zu ergänzen und schlussfolgernd die Bewahrung von natürlichen Ressourcen und bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur und Infrastrukturfolgekosten.

Da in der Gesamtbetrachtung und -abwägung die Nachteile der Varianten 02 und 03 gegenüber der Variante 01 überwiegen, wird die Variante 01 der Bauleitplanung für den Gesamtblock zugrunde gelegt.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)

Ein wesentliches städtebauliches Entwicklungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von Wohnnutzungen durch Weiterentwicklung der Bauflächen im Blockinnenbereich. Darüber hinaus zielt der Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung der im Bestand bereits vorhandenen Wohn- und wohnergänzenden Nutzungen im Plangebiet.

Es werden allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, die unterteilt werden in fünf allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 5) und sich im Wesentlichen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Bauweise unterscheiden.

Das allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst den zusammenhängenden Bereich der Blockrandbebauung entlang der Herkulesstraße und Berlepschstraße bis zur Eckbebauung Wilhelmshöher Allee und somit den nordwestlichen Teil des Plangebiets.

Das allgemeine Wohngebiet WA 2 stellt nahezu spiegelbildlich den nordöstlichen Rand des Blockes dar entlang der Herkulesstraße und der Huttenstraße bis zur Eckbebauung Wilhelmshöher Allee.

Das allgemeine Wohngebiet WA 3 umfasst die Bebauung des südlichen Rands des Plangebiets entlang der Wilhelmshöher Allee exklusive der westlichen Eckbebauung, die als allgemeines Wohngebiet WA 5 festgesetzt ist.

Für die geplante bauliche Erweiterung im zentralen Blockinnenbereich ist das allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt.

Mit dieser differenzierten Gebietseinteilung ist eine baulich / bautypologisch unterschiedliche Strukturierung im Sinne einer Feinsteuerung der Bauvolumina durch Festsetzung zulässiger Geschossigkeiten, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahl, Bauweisen, Dachformen und Gebäudehöhen beabsichtigt, zudem sollen im allgemeinen Wohngebiet WA 4 (Blockinnenbereich) bestimmte im Inneren des Baublocks städtebaulich nicht verträgliche Nutzungen ausgeschlossen werden, die wiederum an den Blockrändern zulässig sein sollen.

Um ein Wohnquartier zu entwickeln, das auch das Wohnen ergänzende wohnverträgliche Nutzungen aufnehmen kann und sich gut in die vorhandene Nutzungsstruktur der umgebenden Gebiete einfügt, sollen in allen allgemeinen Wohngebieten neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein und es sollen bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 5 (WA 1, WA 2, WA3, WA5)

Innerhalb der o.g. allgemeinen Wohngebiete WA sollen neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sein. Diese Nutzungen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Entwicklung eines überwiegend zum Wohnen genutzten Gebietes und sollen die beabsichtigte überwiegende Wohnnutzung des Baublocks und der angrenzenden Bereiche städtebaulich sinnvoll ergänzen. Die wohnergänzenden Nutzungen zielen auf Kommunikation sowie soziales und kulturelles Miteinander im Bestand entlang der Wilhelmshöher Allee sowie den weiteren den Block begrenzenden Straßen und können einen wichtigen Beitrag für das nachbarschaftliche Quartiersleben leisten. Auch Betreuungseinrichtungen für

Kinder oder Ältere, ersteres im Bestand schon vorhanden, sind in diesem Nutzungsrahmen möglich.

Als dem Wohnen untergeordnete, das Wohnen zusätzlich ergänzende und in die festgesetzte Bau- und Nutzungsstruktur städtebaulich einzufügende Nutzung können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Durch diese Ausnahmen soll gemäß der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ein Rahmen für eine Nutzungsmischung ermöglicht werden. Das Wohnen bekommt als Hauptnutzung einen besonderen Vorrang, da insgesamt ein Wohnquartier entwickelt werden soll. Somit müssen sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in ihrer Struktur und Größe in das Wohngebiet einfügen und von diesen Nutzungen dürfen keine Störungen für die Wohnnutzung ausgehen.

In Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden ohne Warenangebot des Massenbedarfs sind (z. B. Kiosk, Backshop, Brotladen o. ä.), in den allgemeinen Wohngebieten zulässig. Auch diese Ausnahme zielt auf eine Nutzungsmischung, die insbesondere in gründerzeitlichen Wohnquartieren ein urbanes Nebeneinander von Wohnen und Versorgung ermöglicht, ohne die Wohnnutzung zu belasten oder in den Hintergrund treten zu lassen. Diese zulässigen Nutzungen sind zudem im Bestand auch ein sinnvolles Versorgungsangebot für die unmittelbar angrenzenden Gebiete entlang der Wilhelmshöher Allee und können daher zur angestrebten vertiefenden Verzahnung des Plangebietes mit der Umgebung beitragen.

Auch im Bestand sind über das Wohnen hinausgehende Nutzungen aufgrund des mehrgeschossigen vorwiegend gründerzeitlichen Gebäudebestands vorhanden. Die Nicht-Wohnnutzungen oder wohnergänzenden Nutzungen sind in den meisten Fällen in den Erdgeschosszonen konzentriert im Bereich der Wilhelmshöher Allee. Eine Ausnahme hiervon ist z.B. die Kindertagesstätte im Bereich der Herkulesstraße, die sich über das Erdgeschoss hinaus erstreckt.

Nicht zulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 3 und 5 (WA 1, WA 2, WA3, WA5)

Zur Sicherstellung des Ziels einer überwiegenden Wohnnutzung des geplanten Quartiers, werden in allen allgemeinen Wohngebieten, Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss dient dem Verhindern von unerwünschten Störungen durch Ziel- und Quellverkehre. Auch lässt die angestrebte und vorhandene bauliche Struktur und Dichte nur Nicht-Wohnnutzungen zu, die in ihrem Flächenanspruch und Betrieb optimal eingefügt werden können und daher vorwiegend der Versorgung des Gebietes selbst dienen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in die auf Kompaktheit und Schließung des gründerzeitlichen Blocks angelegte städtebauliche Struktur einfügen.

Um eine homogene Nutzungsstruktur zu entwickeln, gelten die oben aufgeführten Festsetzungen für alle als WA festgesetzten Flächen.

Ausnahme der zulässigen und unzulässigen Arten der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4)

Mit Ausnahme hiervon sind aus Gründen des Immissionsschutzes zum Erhalt des ruhigen Blockinnencharakters im Blockinnenbereich (WA 4) die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Dies dient ebenfalls zur Minimierung des Ziel- und Quellverkehrs im Blockinneren, auch mit Blick auf die mögliche Erschließung der behutsamen Innenentwicklung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28. September 2020 dem Beschluss zur Erhöhung der Sozialwohnungsquote zugestimmt. Teil dieses Beschlusses ist, dass bei der Ausweisung von Wohnbaugebieten ab einer Größe von 0,5 Hektar und mit Eignung zum Geschosswohnungs- und

Mehrfamilienhausbau Bereiche für geförderten Wohnungsbau in einer Größenordnung von mindestens 30 Prozent der Fläche vorzusehen sind. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/24C „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“ und der Plangebietsgröße von über 0,5 ha wird der Beschluss wirksam. Das Bebauungsplangebiet umfasst überwiegend den denkmalgeschützten Bestand. Die neu hinzukommende überbaubare Fläche mit der Zielsetzung der behutsamen Nachverdichtung umfasst eine Größe von unter 0,5 ha. Für das allgemeine Wohngebiet 4 (WA 4), welches für die Errichtung von Mehrparteiengeschosswohnungsbau vorgesehen und geeignet ist, wird festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, in denen mindestens 30 Prozent der Wohnnutzfläche so geplant werden, dass diese mit sozialer Wohnraumförderung (Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG)) gefördert werden könnten. Für die Berechnung der Wohnfläche gilt die Wohnnutzfläche gemäß DIN 277 als einheitliche Beurteilungs- und Berechnungsgrundlage für die Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen davon im Hochbau.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zusätzlich durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) und Traufhöhen (als Mindest- oder Höchstmaß (TH)) oder durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzung erfolgen differenziert nach der vorhandenen und geplanten jeweiligen baulichen Situation innerhalb des Plangebiets.

6.2.1 Maximal zulässige Grundfläche (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Die **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich.

Die zulässige GRZ wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,6, im WA 4 mit 0,5 im WA 3 mit 0,7 und im WA 5 mit 0,9 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) ein Orientierungswert von 0,4 für die GRZ, der im Plangebiet im Wesentlichen auch eingehalten werden kann, in Teilbereichen aufgrund der Grundstückszuschnitte und der historischen gründerzeitlichen Situation überschritten wird, sodass auch höhere GRZ in diesen Teilbereichen zulässig sein sollen und entsprechend bestandsorientiert festgesetzt werden. In die Abwägung wurde hierbei eingestellt, dass – bezogen auf den gesamten Baublock – wesentliche Anteile der Baugrundstücksflächen als nicht überbaubare Flächen sowie ein zusammenhängender Bereich von Grundstücksflächen als zu erhaltende Grünflächen festgesetzt werden, so dass insgesamt eine übermäßige Überbauung des Blockes vermieden wird. Darüber hinaus wird die bauliche Weiterentwicklung auf zentrale, im Wesentlichen bereits überbaute Flächen begrenzt (WA 4), die flächensparsam über vorhandene Zufahrten erschlossen werden können.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO müssen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bei der Ermittlung der GRZ hinzugerechnet werden. Die als maximal zulässig festgesetzte Grundfläche darf durch diese Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu bis zu 50 von Hundert des festgesetzten Wertes in dem WA 4 überschritten werden.

Mit der Festsetzung von GRZ zwischen 0,4 – 0,7 und in Ausnahme bis zu 0,9 für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird den differenzierten Bebauungsdichten im Bestand und der städtebaulich wünschenswerten behutsamen Nachverdichtung Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß der zulässigen Grundfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete trägt zu einer, für die Lage im Stadtgebiet und die vorhandene Situation im Stadtteil Vorderer Westen üblichen baulichen Dichte bei.

Die zulässige **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wieviel Geschossfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich. In die Geschossfläche werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur Vollgeschosse eingerechnet.

Gemäß Planeintrag wird die maximal zulässige GFZ in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf 3,3 und WA 2 auf 2,4, im WA 4 auf 2,8, im WA 3 auf 3,8 und im WA 5 auf 5,0 festgesetzt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte WA-Orientierungswert für die GFZ von 1,2 wird in Teilen deutlich überschritten. Hierbei wurde in die Abwägung eingestellt, dass der in den jeweiligen WA-Teilflächen festgesetzte GFZ-Wert analog zur festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bestandsorientiert festgesetzt wird. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen entlang der Wilhelmshöher Allee vorhandenen „historisch gewachsenen“ gründerzeitlichen Baublock mit unterschiedlich tiefen Parzellen und einer homogenen Geschossigkeit von bis zu fünf Vollgeschossen. Die städtebauliche Zielsetzung ist der Erhalt dieser prägenden gründerzeitlichen Bebauung sowie deren sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung. Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bestand nicht gegeben und durch die Weiterentwicklung nicht zu erwarten, so dass die festgesetzten GFZ-Werte als verträglich und der städtebaulichen Situation angemessen bewertet werden. Da die Abstandsflächen gemäß HBO eingehalten werden können und hinreichend nicht überbaubare und als Grünflächen zu erhaltende Flächen festgesetzt werden sind keinen gesonderten Maßnahmen im Sinne eines Ausgleichs für die Überschreitungen des Orientierungswertes der GFZ erforderlich sind. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen grundsätzlich zur planungsrechtlichen Sicherung bei, mit dem Ziel der angemessenen Weiterentwicklung des baulichen Bestands sowie den Zielsetzungen der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulich-räumlichen Struktur und des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden informellen städtebaulichen Konzeptes erfordert aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung, der Sicherung einer Struktur aus bebauten und nicht bebauten Flächen und der Einfügung der geplanten Bebauung in den stadträumlichen Kontext im Zusammenspiel mit der planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Bestands eine differenzierte Kombination der maximal zulässigen herzustellenden Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen über Normalhöhennull (GH max m über NHN) und der Festsetzung von Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß.

Insbesondere ist bei der Festlegung der Höhenentwicklung auch der bewegte Geländeverlauf, von Ost nach West entlang der Wilhelmshöher Allee mit einer maximalen Höhendifferenz von ca. 8 m (von ca. 169 m ü NHN bis auf ca. 177 m ü NHN) im Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der **Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** erfolgt im Wesentlichen für die Flächen, welche für die geplante bauliche Weiterentwicklung vorgesehen sind (WA 4) sowie im Bereich

der bereits im Blockinneren erfolgten Nachverdichtung (Kita im Bereich Herkulesstraße, WA 2). Als zulässige Vollgeschosse werden in diesen Flächen – orientiert am baulichen Bestand – III bis IV (WA 4) bzw. III-IV (Teilfläche WA 2) als für die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen angemessene Geschossigkeiten. Zusätzlich sind für diese überbaubaren Flächen maximal zulässige Gebäudehöhen (GH max) festgesetzt, die mit den angestrebten, künftig zulässigen Vollgeschossen sowie den vorhandenen Gebäudehöhen im Bestand korrespondieren und somit die Höhenentwicklung im Plangebiet begrenzen und steuern. Die Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit orientieren sich darüber hinaus an der städtebaulichen Konzeptstudie für die bauliche Entwicklung des Baublocks nach innen. Die zulässigen Höhen sind so festgesetzt, dass sie sich in den Bereichen, wo unmittelbar durch die Neubebauung an den baulichen Bestand angeschlossen wird und eine Aufnahme der Baufluchten geplant ist, an der umgebenden Bebauung orientieren und beeinträchtigende Verschattungen oder ungünstige Belichtungssituationen vermeiden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planzeichnung als **maximale Gebäudehöhe (GH max)** jeweils in Metern über Normalhöhennull (m NHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Für den bereits bebauten Blockrand des Plangebiets wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen am prägenden historischen Gebäudebestand oder an der in der unmittelbaren Umgebung vorzufindenden Bebauung orientiert. Die für diese Bauflächen getroffenen Festsetzungen erfolgen daher bestandsorientiert wie folgt:

Die festgesetzten Gebäudehöhen zielen auf die Sicherstellung einer baulich und räumlich möglichst homogenen Struktur, mit einer etwas höheren Bebauung im Bereich zur öffentlichen Verkehrsfläche Wilhelmshöher Allee hin und davon ausgehend abgestuft in Süd-Nord Richtung hin niedriger werdend zur öffentlichen Verkehrsfläche der Herkulesstraße. Ebenfalls im Bestand schon vorhanden und durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert, ist ein Anstieg der Gebäudehöhen in Ost-West-Richtung, der sich in der bestehenden topografischen Situation begründet. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Wilhelmshöher Allee 192 (Kreuzungsbereich Wilhelmshöher Allee und Berlepschstraße) hat nach Sichtung der Punktwolken im LIDAR-System eine reale Höhe von 198,5 m ü NHN und stellt somit den Hochpunkt des gesamten Blockes dar.

Auf die Festsetzung zwingender Gebäudehöhen wird verzichtet, jedoch sind Festsetzungen zu den Traufhöhen getroffen, die dem Ziel dienen, die beabsichtigte räumliche Struktur möglichst homogen auszubilden und Höhenversprünge innerhalb der weitestgehend in geschlossener Bauweise vorhandenen und geplanten Bebauung zu vermeiden (mit Ausnahme prägnanter Eckbereiche). Die Traufhöhen sind als **Mindest- und maximal zulässige Traufhöhen** festgesetzt und beschreiben den Schnittpunkt der aufgehenden Wände mit der Dachhaut als Maß in Metern über Normalhöhennull (m NHN).

Hiermit wird die für das Plangebiet und seine Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen durch die Traufbereiche begrenzte und wahrnehmbare Raumkanten sichergestellt und es werden „Brüche“ vermieden, wie sie aufgrund von nicht homogen eingefügten Baulückenschließungen der Nachkriegszeit im Bestand teilweise erkennbar und meist den niedrigeren Geschosshöhen gegenüber der gründerzeitlichen Bauweise geschuldet sind.

Städtebaulich angestrebt wird eine Dachlandschaft der Neubebauung, die begrünt wird und/oder als Freiraum gut nutzbar sein soll. Damit diese Wirkung und Nutzung nicht zu sehr beeinträchtigt wird,

sind Technikaufbauten in ihrer Höhe nur begrenzt zulässig (bis 3,0 m über GH max) und/oder müssen um ihr Höhenmaß, mindestens jedoch um 1,5 m zurückspringen. Die Grundfläche der zulässigen Technikaufbauten wird aus den vorgenannten Gründen begrenzt auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche. Von dieser Regelung sind im Sinne einer im Plangebiet angestrebten möglichst nachhaltigen Energieversorgung Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

Da mit der Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe im Zusammenspiel mit den zulässigen Dachformen nur eine grobe Höhenbegrenzung und keine einheitliche Traufkante zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin erreicht werden kann werden ergänzend hierzu **Traufhöhen als Mindest- und Höchstmaß** festgesetzt. Zielsetzung dieser Kombination aus verschiedenen Höhenbeschränkungen, im speziellen der Beschränkung der Traufhöhen ist die Schaffung einer einheitlichen, zumindest auf einzelne Blöcke bezogene Traufkante.

Das Mindest- und Höchstmaß garantiert diese städtebaulich wünschenswerte und im Bestand auch schon vorhandenen Traufkanten, ermöglicht aber im späteren Umsetzungs- und Genehmigungsverfahren noch eine gewisse Flexibilität, Decken- oder Dachstärken anzupassen. Auch mit Blick auf mögliche, bei denkmalgeschützten Gebäuden mit der Denkmalpflege abzustimmenden energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Ausgelöst durch den leicht erhöhten Parkraumbedarf aufgrund der Möglichkeit zur Schaffung von neuen Wohneinheiten und im speziellen aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit Höhenversprüngen von bis zu ca. 8 m innerhalb des Plangebiets und dem sinnfälligen Eingraben von Garagengeschossen in die vorhandenen Geländetopographie wird festgesetzt, dass **Garagengeschosse** nicht auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind. Aufgrund der Festsetzung von maximalen Gebäude- und Traufhöhen ergibt sich unabhängig der Anzahl der Vollgeschoss eine einheitliche Raum- und Traufkante.

Diese Festsetzungen zu den Gebäudehöhen durch die Vorgabe von maximalen Gebäudehöhen, Traufhöhen mit einem Mindest- und Höchstwert und die Anzahl an maximale zulässige Vollgeschosse dient dem Ziel, die beabsichtigte räumliche Struktur möglichst homogen ab- und auszubilden und Höhenversprünge innerhalb der weitestgehend in historischer geschlossener Bauweise (Blockrandbebauung) zu vermeiden. Ausnahme hiervon sind die vorhandenen erhöhten und prägnanten Eckbereiche. Hiermit wird die für den Stadtteil und die Umgebung typische städtebauliche Struktur und räumliche Situation mit klaren und in ihren Höhen einheitlichen Raum- und Traufkanten, mit Fokus auf der Gestaltung der Wilhelmshöher Allee sichergestellt und es werden „Brüche“ vermieden, wie sie aufgrund von nicht homogen eingefügten Behelfsbauten oder in ihrer Höhe reduzierteren Gebäuden im Bestand teilweise erkennbar sind – z. B. Wilhelmshöher Allee Nr. 172.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

6.3.1 Baugrenzen und Baulinien

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Flächen im Wesentlichen durch Baugrenzen definiert sowie zusätzlich – im Bereich städtebaulich wichtiger Raumkanten und zur unterstützenden Sicherung von Baudenkmalern – durch festgesetzte Baulinien. Innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage und Stellung der geplanten behutsamen Nachverdichtung gemäß Städtebaulicher

Konzeptstudie und der vorhandenen Gebäude begrenzt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich daher an den vorhandenen Straßenverläufen zur Ausbildung bzw. planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Blockrandes. Bei der planungsrechtlichen Sicherung des Bestands springen die Baugrenzen teilweise von der Gebäudekante vor. Dies verfolgt die planungsrechtliche Sicherung, möglicher künftiger energetischer Sanierung (bei denkmalgeschützten Gebäuden vorab mit der Denkmalpflege abzustimmen). Im Bereich der Wilhelmshöher Allee wird die vorhandene und raumbildende Kante der Hauptbaukörper als Baulinien festgesetzt, wobei vorhandene vorspringende, die Bebauung ebenfalls prägende Erker – teilweise mit Bodenanschluss – durch Baugrenzen eingefasst werden.

Festgesetzt wird, dass Baugrenzen und Baulinien durch auskragende Balkone, Erker, Einfriedungen und Überdachungen von Außenwohnbereichen sowie durch Vordächer bis max. 2,5 m überschritten werden dürfen, im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen allerdings nur unter Einhaltung des erforderlichen lichten Raums gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Dies dient dem Ziel, gut nutzbare Aufenthaltsbereiche für die geplanten und vorhandene Wohn- und sonstigen Nutzungen schaffen zu können, jedoch die Hauptbaufluchten und geplanten Gebäudekubaturen zur Raumbildung beizubehalten. Der gleichen Zielsetzung und der Sicherung einer guten Erschließung der Gebäude dient die Festsetzung, dass Terrassen, Treppen und Rampen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung auch die Sanierung oder Neuerichtung, der für den Stadtteil Vorderer Westen prägenden Erkern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Sollten Teile der historischen Bebauung entlang der Wilhelmshöher Allee wiederaufgebaut werden müssen, kann im Dialog mit den zuständigen Fachämtern geklärt werden, ob von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen außerhalb der Hauptbauflucht (südlich in Richtung der Straßenbegrenzungslinie) im Bereich der Wilhelmshöher Allee 192, 190, 188 186, 184, 182, 180, 178, 176, 166 und 162 zurückgesprungen werden darf, da diese Baulinie primär zu Erhaltung und planungsrechtlichen Sicherung des denkmalgeschützten Bestands gewählt wurden.

Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen und Baulinien beeinflussen nicht die Klarheit des städtebaulichen Entwurfes und der prägenden vorhandenen städtebaulichen Situation. Die baulichen Kanten und Begrenzungen des öffentlichen Raums werden nicht beeinträchtigt, während die Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb der Baufelder, insbesondere an den Blockinnenseiten angemessen erweitert werden und somit die getroffenen Festsetzungen auf die bereits vorhandene Situation in den bereits bebauten Flächen abgestellt sind.

6.3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Form und kompakten Grundstruktur sowie mit dem Anspruch moderne und resiliente Grundstücks- und Freiflächenausnutzung zu gewährleisten, sind jedoch bestimmte bauliche Anlagen von dieser Zielsetzung ausgenommen, um für die geplanten Nutzungen und die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige Nebennutzungen und -anlagen realisieren zu können. Dies betrifft neben den Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen die Baugrenzen und Baulinien überschreiten dürfen, folgende baulichen Anlagen:

- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten für Pkw-Erschließung,
- blickhemmend eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- Terrassenflächen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze,

- Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Garagen,
- Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 sowie sonstige Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind.

Diese differenzierten Festsetzungen dienen einer klaren Zonierung der Baugrundstücke, insbesondere der nicht überbauten Flächen und regeln ein Freihalten bestimmter Bereiche von nicht erwünschten baulichen Anlagen. Fahrradabstellflächen sind jedoch ein sinnvolles Nutzungsangebot für diese Flächen und sollen auf den für Fußgänger und Fahrradfahrer nutzbaren Flächen zulässig sein.

Anlagen für Kleintierhaltung sind generell unzulässig, da sie dem mit der Planung angestrebten gründerzeitlich geprägten Gebietscharakter eines innerstädtischen Stadtquartiers entgegenstehen.

6.4 Bauweise

Offene und geschlossene Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird für den Großteil der Bauflächen die geschlossene Bauweise sowie für geringe Teilflächen gemäß Planeinschrieb die offene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise gilt rundumlaufend für die vorhandene Blockrandbebauung und somit für die bereits ohne seitlichen Grenzabstand bis auf wenige „Durchlässe“ in den Innenbereich des Blockes – geschlossen errichtete Bestandsbebauung, jedoch auch für die überbaubare Fläche im Blockinneren als Fläche für die behutsame bauliche Weiterentwicklung. Darüber hinaus wird für das Bestandsgebäude Herkulesstraße 73 (Nachverdichtung Kindergarten) die offene Bauweise festgesetzt, da dieses Gebäude im Bestand bereits mit seitlichem Grenzabstand als Solitär errichtet wurde. Die Bauweise orientiert sich demnach an der gründerzeitlichen Grundstruktur des Plangebietes selbst sowie seiner Umgebung und schafft einen, dieser Struktur entsprechenden Raum, der eventuelle Lärmquellen außerhalb des Blockes abschirmt und Aufenthaltsqualität und ruhige Bereiche im Blockinneren sicherstellt.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagengeschosse

Um ein geordnetes städtebauliches Siedlungsbild zuzusichern sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen:

Grundsätzlich sind Nebenanlagen in den überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Des Weiteren sind Ausnahmen für die Zulässigkeit bestimmter Nebenanlagen außerhalb der Baufenster in den Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, z. B. für Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern, sofern diese blickhemmend eingegrünt sind (s. Kapitel 6.3.2).

Darüber hinaus sind zur weiteren Steuerung der Lage von Nebenanlagen Flächen mit entsprechender Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen mit entsprechend festgesetzter Zweckbestimmung zulässig. Innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze und überdachte Stellplätze/Carports zulässig. Im Bereich der Fläche für Nebenanlagen im nördlichen Teil des WA 4 sind ausnahmsweise Stellplätze in wassergebundener Decke zulässig, um ein hinreichendes Stellplatzangebot für die geplanten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Ziel ist aus Gründen der Sicherung der Wohnruhe die vorwiegende Unterbringung der Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen (Tiefgarage und Gargagengeschoss).

Hierdurch soll der Bau von freistehenden Einzel-Garagen in den nicht überbaubaren Flächen verhindert werden. Gleichzeitig sollen Abstellräume / sog. Kellerersatzräume u. ä. auf den Baugrundstücken ermöglicht werden, da diese ein wichtiges ergänzendes Nutzungsangebot darstellen und somit oberirdische Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken geschaffen werden können (z. B. für Fahrräder).

Diese Festsetzung in Kombination mit der Höhenbeschränkung von Nebenanlagen tragen zu einer Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der Nebenanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Flächen bei.

Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

Der Stellplatznachweis im Plangebiet soll auf einen angemessenen Bedarf festgesetzt werden, der auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist. Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, die für das gesamte Stadtgebiet gilt, aber bislang nicht nach Lage oder Verkehrsgunst differenziert, wären daher als Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen 1 Stellplatz pro Wohneinheit zugrunde zu legen. Für ggf. vorgesehene und im Rahmen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet auch zulässige wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen gelten Regelungen der Stellplatzsatzung bezogen auf die jeweiligen Nutzungsarten von in der Regel 1 Stellplatz je 35 m² gewerblicher/Büro-/Praxis-Fläche.

Das Plangebiet weist eine gute Lage mit erweiterten Verkehrsangeboten, insbesondere eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV auf, zudem sind eine Vielzahl an Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs in unmittelbarer Nähe im Stadtteil Vorderer Westen und im Stadtteil Wehlheiden vorhanden, ebenso wie soziale und kulturelle sowie Bildungs-Infrastruktur. Die täglichen Wege und Verkehre können vom Plangebiet aus sehr gut mit den Verkehrsarten des Umweltverbundes erfolgen („ecomobility“).

Aufgrund dieser Ausgangssituation sind unterschiedliche Maßnahmen und Regelungen hinsichtlich der Festlegung und des Nachweises der erforderlichen Stellplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Es sollen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen festgelegt werden und es sollen Maßnahmen zur Kompensation für diese Stellplatzbegrenzung getroffen werden. Daher gilt in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel im Plangebiet für die nachfolgend aufgeführten Nutzungsarten folgende Zahl der notwendig herzustellenden Stellplätze und Abstellplätze:

- Mehrfamilienhäuser: je Wohnung 0,70 Kfz-Stellplätze, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Wohngebäude mit „Micro-Appartements“ (Kleinwohnungen mit/ohne Gemeinschaftsflächen bis zu einer Größe von je 35 m² Wohnnutzfläche gem. DIN 277): je 2 Kleinwohnungen / Appartements 1 Kfz-Stellplatz.
- Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen: je 70 m² Nutzfläche 1 Kfz-Stellplatz, wenn der Nachweis erbracht wird, dass je 35 m² Nutzfläche 1 Fahrradabstellplatz errichtet und vorgehalten wird.
- Pro 10 Fahrrad-Abstellplätze ist mindestens eine Ladestation vorzuhalten, sofern bauordnungsrechtliche oder brandschutzrechtliche Gründe nicht entgegenstehen.
- Je 50 m² Verkaufsnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz und zusätzlich je 250 m²

Verkaufsnutzfläche 1 Lastenradabstellplatz herzustellen.

Sofern Tatsachen vorliegen, aufgrund derer der Bedarf an notwendigen Stellplätzen weitaus geringer ist als der nach den festgesetzten Nachweisen oder nach Stellplatzsatzung rechnerisch ermittelte Bedarf (z. B. bei Wohnformen für Personengruppen mit besonderen Bedarfen, betreutem Wohnen o. ä.), kann auf Nachweis des tatsächlichen Stellplatzbedarfs im Einzelfall von den Vorgaben der Stellplatzverpflichtung abgewichen werden.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um dem Plangebiet im Stadtteil Vorderer Westen an der Schnittstelle zum Stadtteil Wehlheiden mit den hier gegebenen stadtstrukturellen Besonderheiten gerecht zu werden. Es soll ein allgemeines Wohngebiet im Bestand gesichert und weiterentwickelt werden innerhalb eines Stadtteiles mit feinkörniger Mischung an Angeboten zur Versorgung, Kinderbetreuung, sozialen Einrichtungen, Gesundheitsversorgung, Bildung, Dienstleistungen, Kultur, Sport, Spiel- und Naherholungsflächen (u.a. Goethanlage in direkter räumlicher Nähe) sowie mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV und guter Qualität der Fahrrad- und Fußwegeverbindungen (u. a. Fahrradstraße Goethestraße). Diese vorhandene Struktur vermindert den Bedarf an individueller Fahrzeugnutzung (motorisierter Individualverkehr) deutlich. Daher soll auf den privaten Grundstücken das Flächenangebot für Stellplätze – nicht erheblich, sondern moderat – reduziert und ein Anreiz geschaffen werden zur Schaffung und Nutzung einer nachhaltigen Mobilität.

Es wird daher ein reduzierter Nachweis an Stellplätzen festgesetzt in Abweichung von der für das gesamte Stadtgebiet nicht nach Lage oder Verkehrsgünst differenzierenden Stellplatzsatzung.

Hintergrund der Überlegungen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs ist die Tatsache, dass vier von fünf Wegen am Wohnstandort enden oder beginnen³. Das bedeutet, dass die Entscheidung der Verkehrsmittelwahl (also zu Fuß, ÖPNV, Pkw, Fahrrad) im überwiegenden Fall am Wohnstandort getroffen wird und sehr stark mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld im Kontext steht. Je besser und gleichwertiger das Angebot der einzelnen Verkehrsarten ist, desto größer ist der Anreiz, sie auch zu nutzen. Für eine möglichst nachhaltige, umweltschonende Mobilität gilt es daher, den umweltschonenden Verkehrsarten eine mindestens gleichwertige Ausgangssituation zu verschaffen. So können neben einer insgesamt umweltschonenden Abwicklung des Verkehrs, das Wohnumfeld und die Stadtgestalt aufgewertet und die Kosten für die Stellplatzschaffung reduziert werden.

6.6 Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen wurden als Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der vorhandenen Schutzgüter getroffen. Vorhandene Gehölzbestände und Biotopstrukturen werden planungsrechtlich gesichert und gestärkt. Neben der Stärkung der Flora tragen diese Festsetzungen auch einen wichtigen Baustein zur Minimierung des CO₂-Haushalts bei.

6.6.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume sind durch Festsetzungen zum Erhalt einzeln (zeichnerisch) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Bestandsbäume im Blockinnenbereich oder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Dieser Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit einer Gehölzqualität von mind. StU 18/20, 3xv zu ersetzen. Ein möglicher Verlust von Bäumen im Plangebiet, ausgelöst durch die geplante bauliche und planungsrechtlich künftig zulässige Weiterentwicklung

³ vgl. Mobilität in Deutschland (MID), Ergebnisberichte, www.mobilitaet-in-deutschland.de

kann nicht ausgeschlossen werden, umfasst aber nur wenige Teilflächen des Plangebiets und kann durch Neupflanzungen ausgeglichen werden..

Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen durch Klimaveränderungen und deren Folgen wird für die zu erhaltenden Bäume festgesetzt, dass diese bei Abgang durch standortgerechte heimische oder klimaangepasste Baumarten aus dem südeuropäischen Verbreitungsraum zu ersetzen sind.

6.6.2 Dachbegrünung

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm zu begrünen.

Diese Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen dient der Sicherstellung der Speicherung von Niederschlagswasser und Erhöhung des Anteils der Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum der Verbesserung des Kleinklimas und der Reduzierung von Schadstoffen im Niederschlagsabfluss dient. Zudem soll durch die Begrünung dieser Flächen ein Beitrag zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geleistet werden. Je nach Standorteigenschaften können sich vielseitige Vegetationsgesellschaften auf den Dachflächen entwickeln und zu einer landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung der geplanten behutsamen Nachverdichtung insgesamt beitragen, insbesondere auch aufgrund der Lage des Gebietes in seiner unmittelbaren Nähe zur Goetheanlage und Herkulesstraße. Zur Vermeidung von als invasiv eingestuften Pflanzenarten wurde eine Saatgutmischung festgesetzt.

6.6.3 Private Grünfläche

Zur Grüngestaltung und positiven Orts- und Landschaftsbildgestaltung wird festgesetzt, dass die als private Grünfläche festgesetzte Fläche als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten ist. Die Zulässigkeit der Anlage von Wegen und Einbauten zum Aufenthalt (Sitzbänke, Beleuchtung u.ä.), welche im Bestand teilweise schon vorhanden sind, dient der Schaffung von Wegebeziehung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich sowie der Sicherung von wohnungsnahen Freiflächen zur privaten Nutzung. Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt auch, um diese Fläche von Bebauung freizuhalten und damit den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, da diese Fläche Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist.

6.6.4 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand inkl. Wurzelraum und natürlichem Unterwuchs dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Gehölzneupflanzungen: Hochstamm, StU 14-16 cm, 3xv, mDb).

Diese Grünfestsetzung dient dem Erhalt der den Blockinnenbereich in besonderer Weise prägenden Grünstruktur inklusive der vorhandenen Bestandsbäume und dient der Gliederung und Durchgrünung des Gebietes. Diese Festsetzung trägt insbesondere auch zum Ausgleich der erhöhten Versiegelung der im Bestand vorhandenen angrenzenden Flächen sowie der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

6.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher

Allee“ vom Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel als Verfasser mit Stand vom 16. März 2023 (s. Anhang 02) trifft Aussagen nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, über die Belastung nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Gemäß DIN 18005, Schallschutz im Städtebau gelten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) die Orientierungswerte im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB(A). In innerstädtischen Lagen lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten. In diesem Fall sind aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen.

Die an den vier Seiten des Baublockes unmittelbar an die Wohngebäude angrenzenden bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sind in Teilen – insbesondere im Falle der Wilhelmshöher Allee – viel befahrene Straßen. Die auf diesen Straßen bereits im Bestand vorhandenen Verkehrsmengen verursachen Emissionen, die auf das Plangebiet und die dort vorhandenen und beabsichtigten schutzwürdigen Nutzungen einwirken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel verbunden, mögliche durch Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Aus den im Folgenden erläuterten städtebaulichen Gründen wurde den passiven Schallschutzmaßnahmen der Vorzug gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen gegeben, um die prognostizierten Verkehrslärmimmissionen in städtebaulich und architektonisch verträglicher Weise im Plangebiet zu bewältigen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von schallabschirmenden Wänden bzw. entsprechender Lärmschutzwälle müssten in Anbetracht der Ausbreitungsbedingungen bei einer mehrgeschossigen Bebauung unangemessen hoch sein, um auch für die Obergeschosse eine Schallpegelminderung bewirken zu können und hätten einen erheblichen Flächenbedarf, der in der bestehenden bebauten Situation nicht vorhanden ist. Zudem wären solche abschirmenden Bauwerke aufgrund der notwendigen straßenbegleitenden Positionierung stadträumlich und stadtgestalterisch unakzeptabel. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können daher in der vorliegenden Planung keine Anwendung finden. Gleichwohl ergibt sich durch die vorhandene städtebauliche Struktur mit parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordneter weitestgehender geschlossener Bebauung ein gewisser Schallschutz für den Blockinnenbereich und die dort vorhandenen Freiflächen. Zudem verfügen die Bestandsbauten über lärmabgewandte – nach innen ausgerichtete – Gebäudeseiten, an denen schutzbedürftige Nutzungen (Schlafräume, Kinderzimmer) vorgesehen werden können.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt durch die zugrunde gelegten aktuellen Verkehrszahlen, Tempobeschränkungen, untersch. Straßentypen, Angaben zum Schienenverkehr in der Berechnung gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS 19 (Kfz) und Schall 03 (Straßenbahn) in Kombination mit den errechneten Beurteilungspegel zu folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 (die Schwankungen über einzelne Stockwerke können vernachlässigt werden), welche für den Neubau oder bei einer grundlegenden Sanierung bestehender Gebäude zu beachten sind:

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A)

Festgesetzt ist daher, dass entsprechender passiver Schallschutz nach DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen ist. Das für eine Fassade notwendige gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen. Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-1:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche für die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z. B. Wand/ Fenster) zu bestimmen.

An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Dies darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtern. Darüber hinaus ist vorzugsweise darauf zu achten, die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schutz der Gebäude bzw. an den lärmabgewandten Seiten vorzusehen. Zur Verbesserung der Wohnqualität an stark verlärmten Standorten gibt es auch darüber hinaus gehend weitere Möglichkeiten zum Schallschutz auch bei teilgeöffnetem Fenster.

Die Bemessung des baulichen Schallschutzes kann im Einzelfall von den festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz abweichen, wenn nachgewiesen wird, dass die Schalldämmmaße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionsituation unterschritten werden können. Diese Festsetzung wird getroffen, um künftig auf Veränderungen reagieren zu können oder im konkreten Realisierungsprozess noch Änderungen hinsichtlich der Lärmschutzmaßnahmen vornehmen zu können, z. B. um mögliche neue bautechnische Entwicklungen berücksichtigen zu können.

Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist regelmäßig nur bei Neubauvorhaben oder bei zukünftigen, wesentlichen baulichen Änderungen (Umbau, Sanierung, Anbau) zu beachten, hingegen nicht für eine bestehende Situation im Plangebiet anzuwenden.

6.8 Solarenergie

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgten Stadtverordneten-Beschlüsse zur Förderung der solaren Energieproduktion vom 21.02.22, im Sinne der Nachhaltigkeit und der dezentralen Stromerzeugung, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaikanlage, Ersatzweise eine solarthermische Anlage) auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sind sofern die zusammenhängende Nutzfläche mindestens 20 m² beträgt. Begrünte Dachfläche zählt mit Ausnahme einer Retentionsbegrünung zur Nutzfläche. Durch Photovoltaik wird auf direktem Weg aus elektromagnetischer Strahlung, ausgehend aus dem Sonnenlicht, elektrische Energie erzeugt. Diese verpflichtende dezentrale Stromerzeugung kann als Teilaspekt der Energiewende aufgefasst werden und soll diese mit der Umstellung von einer fossil-nuklearen Energieerzeugung auf klimaverträgliche erneuerbare Energien unterstützen.

6.9 Örtliche Bauvorschrift

6.9.1 Dachgestaltung u. Dachformen

Neben der baulichen Weiterentwicklung des Plangebiets ist die planungsrechtliche Sicherung des denkmalgeschützten Bestands Zielsetzung des Bebauungsplans. Wichtiger Faktor und prägend für die Bebauungsstruktur sind neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung auch die vorhandenen

Dachformen. Im Bereich des Plangebiets befinden sich auf dem historischen Bestand eine Mischung aus Satteldächern mit zwei geneigten Dachflächen und zwei klassisch senkrechten Giebelseiten in unterschiedlichen Formen und Unterarten. Hierzu zählen Mansarddächer, mit jeweils zwei unterschiedlich geneigten Dachflächen und ebenfalls zwei senkrechten Giebelseiten, Walmdächer sowie Mansardflachdächer und Krüppelwalmdächer als weitere gemäß Planeinschrieb planungsrechtlich festgesetzte und zulässige Dachformen als Unterarten des Satteldachs.

Im Plangebiet sind nur Dachformen gemäß Planeintrag zulässig. Flachdächer können auch als flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° ausgebildet werden. Als Unterarten von Satteldächern sind auch Mansard-, Mansardflach-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Bauvorhaben aus der jüngsten Vergangenheit im Plangebiet verfügen über ein Flachdach. Die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bezieht sich auf die neu zu bebauenden Flächen oder bereits umgesetzte Bauvorhaben der Nachverdichtung im Blockinnbereich. Aus kleinklimatischen Gründen soll im Plangebiet bei den, vom Denkmalschutz nicht direkt betroffenen Bauvorhaben eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden, dies kann mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern in der Regel ohne konstruktiv aufwendige Schubsicherungen für die Ausbildung der Vegetationstragschicht erfolgen, so dass sie optimale Voraussetzungen für eine Dachbegrünung bieten. Gleichwohl sind Flachdächer für die unmittelbare und weitere Umgebung des Plangebiets nicht untypisch.

Dieser Mix an zulässigen unterschiedlichen Dachformen dient neben der Sicherung der prägenden vielfältigen und trotzdem homogenen Dachlandschaft im Bestand auch der Option, Neubauten gemäß aktueller Ansprüche an Nachhaltigkeit, Flächenoptimierung und Flexibilität in diesen Bestand einbinden zu können, sofern der Schutz der denkmalwerten Umgebung hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

6.9.2 Gestaltung Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen

Zufahrten und Stellplätze mit Ausnahme der Zufahrtsrampen für Garagengeschosse und der Stellplätze in Gebäuden sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z. B. großfugiges Pflaster mit Fugen > 3 cm, und Versickerungsanteil ca. 30%, Rasengittersteine, Schotterrasen) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Die nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als offene Vegetationsflächen mit bodenbedeckenden Pflanzen, mindestens jedoch durch Ansaat von Rasen zu begrünen. Steinschüttungen und abgedichtete Schotterbeete sowie die Verwendung von Kunstrasen anstelle von Ansaat- und Pflanzflächen sind untersagt.

Die Festsetzung zur Gestaltung nicht überbauter Flächen dienen der Minimierung des Anteils vollversiegelter Freiflächen und einer gestalterischen und naturnahen Aufwertung dieser Flächen, gleichzeitig wird damit ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Um die Aufheizung der nicht überbauten Flächen zu mindern, sind für alle Flächenbeläge im Außenraum helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. Eine Bedeckung durch Steine (Kiesel, Pflastersteine, Schotter etc.) ist nicht zulässig. Dies dient insbesondere auch der Vermeidung von Überwärmung durch vegetationslose oder vegetationsarme Flächen.

Die getroffenen Maßnahmen, Reduzierung der Oberflächenversiegelung und die beschriebene Überwärmungsminderung beeinflussen insbesondere im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur Begrünung (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) das Stadtklima positiv und leisten somit einen Beitrag zur Minderung der Überwärmung im Plangebiet. Thermischen und lufthygienischen Defiziten sowie Hitzestress als kumulierte Problemlagen im Plangebiet wird durch diese Festsetzungen entgegengewirkt.

6.9.3 Werbeanlagen

Um ein städtebaulich angemessene Gestaltung von Werbeanlagen zu sichern und um Störungen angrenzender Nutzungen zu verhindern, werden Regelungen zur Anordnung und zur maximalen Größe von Werbeanlagen im Bereich des Plangebiets getroffen hinsichtlich der Zulässigkeit nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 1,00 m². Darüber hinaus sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen nicht zulässig. Um eine möglichst homogene Gestaltung sicherzustellen, sind die Werbeanlagen eines Gebäudes in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Es müssen bei der Beleuchtung von Werbeanlagen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen), Kompaktleuchtstofflampen oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht. Vorgenanntes gilt sinngemäß für Beleuchtung auf Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen. Diese Festsetzung wird getroffen, um Insekten durch die Beleuchtung der Werbeanlagen und der Gebäude- und Grundstücksbereiche nicht zu beeinträchtigen. Besonders für Insekten entsteht durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt. Die getroffene Festsetzung dient daher der Minderung der Auswirkungen des Vorhabens auf Insekten.

6.10 Kennzeichnung und Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümer:innen und Bauherr:innen im Plangebiet Rechnung tragen.

Neben eher allgemeinen Hinweisen (wie z.B. Denkmalschutz, Bodenfunde, Umgang mit Mutterboden, Baum- und Artenschutz und Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen) gehören hierzu auch die plangebietsspezifischen Hinweise zu möglichen Bodenverunreinigungen oder Kampfmittelvorkommen sowie Anforderungen an Baumpflanzungen.

Zur Ermöglichung einer Flexibilität bei der späteren Umsetzung und zur Bestandssicherung wird auf der Ebene der Bauleitplanung eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt mit der Zielsetzung, die behutsame Nachverdichtung auf bereits versiegelten / überbauten Flächen planungsrechtlich zu steuern. Sollten dennoch Flächen durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, welche nicht im Bestand bereits versiegelt oder überformt sind, hierzu zählt zum Beispiel die Baulückenschließung und vergleichbares im Blockinnenbereich, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG im Dialog mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten und/oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zu informieren.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich des Bombenabwurfgebiets des Zweiten Weltkriegs kann vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind erfahrungsgemäß keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Die Kampfmittelräumarbeiten sind nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sind (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen

Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten ist die Freigabedokumentation und die entsprechenden Pläne an das RP Darmstadt – Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übersenden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Wilhelmshöher Allee als Bestandteil des Plangebiets ist Bestandteil der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Bergpark. Die Welterbestätte „Bergpark Wilhelmshöhe“ mitsamt seiner umgebenden Kern- und Pufferzone ist von der Planung und Errichtung raumprägender Anlagen freizuhalten, schützenswerte Sichtbeziehungen in ihrem Umfeld sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. UNESCO-Welterbestätten unterliegen als besonders schützenswertes Erbe der Menschheit völkerrechtlich bindenden Verpflichtungen. Mit der Auszeichnung „UNESCO-Welterbestätte“ geht die Verpflichtung einher, diese in Bestand und Bedeutung zu schützen, sie an die Öffentlichkeit zu vermitteln und die Weitergabe an künftige Generationen zu sichern. Die Welterbestätten tragen wesentlich zur Identität der Planungsregion Nordhessen bei, die nicht nur für die Bevölkerung, sondern auch für Unternehmen und andere gesellschaftliche Akteure einen bedeutenden Stellenwert besitzen.

7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.1 Umweltschutz

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist generell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern handelt (die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 34.615 m², hiervon ist ein großer Flächenanteil als öffentliche Verkehrsfläche sowie private Grünfläche festgesetzt, die nicht in die Grundfläche eingerechnet werden, somit wird die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreiten), wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden, was im vorliegenden Verfahren der Fall ist.

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wird jedoch im Folgenden der Umweltzustand gemäß Bestandsausprägung zusammenfassend beschrieben und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert. Die entsprechende Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, in stichpunktartiger Form.

7.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- im Blockrandbereich und zum Teil im zentralen Blockinneren bereits komplett überbaut und versiegelt,
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben,
- höchstwahrscheinlich keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- die planungsrechtliche Sicherung berücksichtigt den Bestand und eine behutsame

Nachverdichtung in Form einer Baulückenschließung/baulichen Weiterentwicklung auf bereits versiegelten oder überbauten Flächen,

- keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits großflächig vorhandener Vorversiegelung und mit dem Bebauungsplan festgesetzter größerer zusammenhängender nicht überbaubarer bzw. von Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie Sicherung der vorhandenen Grünfläche,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet,
- der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil von Quellenschutzgebieten oder Vergleichbarem,
- Oberflächenabfluss im Bestand durch vorhandene Überbauung/Versiegelung, geringe Versickerungsrate im Randbereich und zentralen Blockinnenbereich,
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs, da bereits Versiegelung und Überbauung gegeben,
- voraussichtlich Verbesserung aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu versickerungsfähigen Befestigungen im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten sowie der gewählten Dachbegrünung und Erhaltungsfestsetzung von vorhandenen Grünflächen,
- mit Begrünung von Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der hinsichtlich der Schutzgüter Boden und auch Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch vorhandene und angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen,
- großflächig vorhandene Grünflächen/ Grünzug im Blockinneren,
- geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung,
- stark überwärmter Bereich mit mittleren bis hohen bioklimatisch-lufthygienischen Belastungen,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- durch Festsetzung einer Vielzahl an Bäumen zum Erhalt und der Flächenfestsetzung zur Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch Vorgaben zum Anteil an Dachbegrünung erfolgt eine klimatisch wirksame

Linderung von bioklimatischen Belastungssituationen im geringen Umfang,

- mit den Festsetzungen zur Bauweise und grünordnerischen Festsetzungen wird sich der Anteil an klimatisch positiv wirksamen Flächen und Elementen leicht verbessern,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund des vorhandenen Grades der Überbauung im Bestand und der Konzentration der überbaubaren Flächen auf bereits überformte Bereiche.

7.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- gemischte Nutzungsstruktur soll erhalten und für untergenutzte Grundstücke bzw. Gebäude im Blockinneren soll gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht werden,
- es werden die Voraussetzung geschaffen für innenstadtnahen Wohnungsbau,
- akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgläusche der angrenzenden Straßen,
- geringe Bedeutung.

Auswirkungen

- Festsetzung von Gebäudefronten mit Lärmschutz mit Vorgaben für passiven Schallschutz zur qualitativen Steigerung der Wohnfunktion,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit anthropogener Überprägung,
- vorhandene Vegetations-, Gehölz- oder Grünstrukturen,
- eventuell Brut-/Nistvorkommen gängiger, seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten,
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten,
- mittlere Bedeutung.

Auswirkungen

- kein durch die Planaufstellung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten sowie Verlust von Grünräumen anzunehmen da die überbaubaren Flächen sich auf bereits überformte Bereiche konzentriert,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.6 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Bestand

- städtisch geprägtes Landschaftsbild,
- durch die Festsetzungen wird zukünftig eine Gestaltung des Freiraums und der Bebauung ermöglicht, die einer innerstädtischen Stadtbildgestaltung gerecht wird.

Auswirkungen

- Nachverdichtung auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeptstudie zur geordneten Entwicklung,
- planungsrechtliche Sicherung des schutzwürdigen Denkmalbestands,
- Auflösung bzw. Überwindung von wenig attraktiven Situationen (Stadtreparatur im Blockinnenbereich durch u.a. planungsrechtliche Steuerung der Nebenanlagen, Begrenzung der baulichen Weiterentwicklung auf die von Süden zu erschließende Blockmitte in Fortführung bereits vorhandener baulicher Strukturen),
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen mit Orientierung an vorhandenen Gebäudehöhen sowie Regelungen zu nicht überbaubaren Flächen,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden und einer denkmalgeschützte Gesamtanlage.

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung von denkmalgeschützten Gebäuden,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen denkmalschutzrechtliche Vorgaben,
- planungsrechtliche und nachrichtliche Kennzeichnung der Denkmäler über die Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler) und denkmalgeschützte Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Auswirkungen

- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

7.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Auswirkungen

- keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich u. U. zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

Für das Stadtgebiet Kassels existiert eine Baumschutzsatzung⁴. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Planbereich, so dass diese Satzung hier Anwendung findet.

Der prägende Gehölzbestand im Blockinnenbereich wurde im Rahmen der Bauleitplanung fast

⁴ Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) vom 11. Dezember 2017

vollständig planungsrechtlich geschützt. Eine Entnahme geschützter Bäume ist nur nach Genehmigung gemäß § 6 Baumschutzsatzung zulässig und ist mit dem Bauantrag für das jeweilige Bauvorhaben beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu beantragen. Für jeden geschützten Baum ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung Ersatz zu schaffen. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind artenschutzrechtliche Belange stets zu berücksichtigen. Die Hinweise des Bebauungsplans in Ziffer 1 zu den Bäumen und in Ziffer 3 zum Baum- und Artenschutz sind zu beachten.

7.3 Soziale Auswirkungen

Die städtebauliche Neustrukturierung des Blockinnenbereich und die planungsrechtliche Sicherung des Bestands sorgt dafür, den überregional bekannten Stadtteil Vorderer Westen zu sichern und zu stärken und durch die geplanten Nachverdichtungsmaßnahmen in seiner Funktion weiterzuentwickeln. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Deckung von vorhandenem Wohnraumbedarf in einem für Wohnen stark nachgefragten und gut erschlossenen Stadtbereich. Die soziale Aufwertung des Quartiers trägt zur Vermeidung vorhandener Missstände aufgrund der in Teilen nicht mehr zeitgemäßen Bau- und Nutzungsstruktur im Blockinnenbereich des Plangebietes bei. Mit der Umsetzung der Planung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB gewährleistet werden. Die in dem Baublock bestehenden und künftigen bzw. geplanten Nutzungen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Für untergenutzte Grundstücke bzw. Gebäude wird eine gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht. Eine Erhöhung der Verkehre und der verkehrsbedingten Emissionen ist mit diesem Vorhaben nicht bzw. nicht in erheblichem Maß zu erwarten, da bereits eine hohe Nutzungsdichte im Plangebiet und im Stadtteil zu verzeichnen ist. Negative Auswirkungen auf die Bewohnerschaft sind dementsprechend nicht gegeben.

7.4 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zukünftig eine Gestaltung von Bebauung und Freiraum ermöglicht, die einer innerstädtischen Stadtbildgestaltung gerecht wird. Zudem orientiert sich die geplante Baulückenschließung in ihrer Struktur, Nutzung, baulichen Dichte und Bauhöhe an den umgebenden Bebauungsstrukturen der vorhandenen Blockrandbebauung. Das Plangebiet kann verträglich und seiner Lage entsprechend gesichert und weiterentwickelt werden. Überdies hinaus trägt die Aufstellung des Bebauungsplans dazu bei, den in seine Aussagekraft nicht mehr zeitgemäßen aber aktuell noch rechtsgültigen Bebauungsplan im Plangebiet unwirksam zu machen und den vorhandenen Bestand planungsrechtlich abzubilden.

7.5 Ökonomische und finanzielle Auswirkungen

Neben der städtebaulichen Neuordnung des Blockinnenbereichs trägt die Aufstellung des Bebauungsplans auch für die planungsrechtliche Sicherung des Bestands bei. Die bauliche Aufwertung und Sicherung als Grundlage der stadtplanerischen und sozialen Auswirkungen hat positive Auswirkungen im Sinne einer allgemeinen Wertschöpfung.

7.6 Ökologische Auswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit im Blockrandbereich und im zentralen Blockinnenbereich zu ca. 90 % versiegelt und weist nur einen sehr geringen Anteil an Grünflächen oder offenen Böden auf. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie mit der Steuerung der überbaubaren Flächen im Blockinneren kommt es nur zu einer sehr geringen Erhöhung der überbauten und versiegelten Flächen. Aufgrund von Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung auf Grundstücksfreiflächen sowie zur Regenwasserrückhaltung durch Dachbegrünung im Vergleich zum Bestand ergeben sich voraussichtlich positive Effekte:

Mit der Begrünung von Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann und zudem Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind daher aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich gegenüber dem heutigen Zustand nur minimal erhöhen, während der Anteil an Vegetationsflächen im Geltungsbereich durch die Festsetzungen höchstwahrscheinlich zunehmen oder zumindest gleich bleiben wird, u. a. durch begrünte Dachflächen (s. o.). Damit ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die ökologische Situation und den Arten- sowie Biotopschutz hat.

7.7 Gesamtabwägung

Nachhaltiges Planungsziel ist es, den Eingriff in den Boden und die Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dieses Planungsziel wurde bereits in den 1990er Jahren von der Bundesregierung aufgegriffen und mit dem „30-Hektar-Ziel“ als Nachhaltigkeitsstrategie beschrieben. Dieses Ziel zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurde im Zuge der Forderungen nach einer Reduktion des Ressourcenverbrauchs in den 1990er Jahren geprägt. Es basiert auf dem Ziel, den damaligen Ressourcenverbrauch auf ein Viertel des damaligen Umfangs zu reduzieren. In Bezug auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) entsprach das – bei der damaligen Neuinanspruchnahme von 120 Hektar pro Tag (1993-96) – etwa 30 Hektar.

Für die mit dem Bebauungsplan vorbereitete behutsame bauliche Weiterentwicklung des Baublocks werden die Grundflächen bereits versiegelter Flächen umgenutzt und wenige bis gar keine bislang un bebauten oder nicht erschlossenen Flächen neu in Anspruch genommen. Der Eingriff in den Boden wird somit auf ein Mindestmaß begrenzt bzw. ist zu vernachlässigen. Daraus resultierend wird mit dem Schutzgut Boden äußerst sparsam umgegangen. Bei der Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Sicherung eines gründerzeitlichen Baublocks im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Kassel. Die im Plangebiet vorhandene Nutzungsmischung, aus Wohnen und wohnergänzenden bleibt erhalten.

Die Planung berücksichtigt den Ansatz, bestehende infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und somit keine weiteren CO₂ Inanspruchnahme mehr zu fördern. Die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen, Versorgungstrassen, ÖPNV-Haltestellen) wird in vollem Umfang genutzt und somit effizienter gemacht. Es entstehen keine ressourcenschädlichen bzw. -verbrauchenden Erschließungsmaßnahmen. Neben der CO₂ Einsparung durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen spielt auch die Finanzierung und Unterhaltung eben dieser eine wichtige Rolle bei der Nachverdichtung. Als wichtiger Faktor der ökonomischen Beanspruchung von Infrastruktureinrichtungen sollten auch steigende Infrastrukturfolgekosten genannt werden - ausgelöst durch abnehmende Siedlungsdichte insbesondere durch Ausweitung von Siedlungsflächen bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang. Insofern leistet die Nutzung des bereits durch Infrastrukturanlagen erschlossenen Plangebietes und auch die

damit verbundene Nutzungsintensivierung einen Beitrag zur Begrenzung von Infrastrukturfolgekosten.

Die eingangs formulierten und verfolgten bauleitplanerischen Zielsetzungen in Kapitel 1. „Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung“ werden mit der Planung erfüllt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet. Die Eingliederung der planungsrechtlich festgesetzten Baukörper in den Bestand ist ebenso gesichert wie der Erhalt von raumprägenden Fluchtlinien und Sichtachsen, u. a. über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Stadträumlich ist die Planung ein wichtiger Beitrag zur baukulturellen Entwicklung des Kasseler Vorderen Westens.

Im Zuge der Planungen und der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Bebauung und Vegetation ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen und es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nicht erkennbar.

Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des Baugesetzbuchs im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprochen insbesondere bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung sowie durch eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes und Bewahrung vorhandener denkmalwerter Anlagen.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen und bebauten Siedlungsbereich. Mit dem Bebauungsplan wird die Einfügung der neuen Wohn- und wohnergänzenden Nutzungen in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur vorbereitet.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage innerhalb des Stadtgebiets Kassels gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen und sind bereits aufgrund der bestehenden Nutzung, auch in Bezug auf den Blockinnenbereich gegeben.

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Herkulesstraße, Berlepschstraße und Huttenstraße mit der Anbindung an die Wilhelmshöher Allee, welche in östlicher Verlängerung in einem wichtigen Knotenpunkt im Innenstadtbereich für die Stadt Kassel mündet. Die Erschließung des Blockinneren ist im Bestand schon vorhanden und über privat-rechtliche Einigung gesichert. Weitere Erschließungsmaßnahmen für den Blockinnenbereich müssen ebenfalls privat-rechtlich z.B. in Form von Baulasten oder Überfahrtsrechten geregelt werden. Der Bebauungsplan bereitet die privat-rechtliche Einigung nur vor. Die Erschließung muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

Das Gebiet ist zu Fuß und mit dem Fahrrad gut erreichbar bzw. sind wichtige Einrichtungen und Angebote im Nahbereich mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln (nicht motorisierte Verkehrsträger wie

Fußgänger und Fahrradfahrer bzw. öffentliche Verkehrsmittel) gut erreichbar, neben der Innenstadt z. B. der Fernbahnhof oder die Friedrich-Ebert-Straße. Der Standort ermöglicht eine Bewältigung der alltäglichen Wege ohne motorisierten Verkehr und somit ohne auf ein (eigenes) Auto angewiesen zu sein.

9 Kosten

Für die Stadt Kassel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine investiven Kosten.

10 Bodenordnung

Das Erfordernis für eine Grundstücksneuordnung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst und ist gemäß der §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

Im Blockinnenbereich könnten im Hinblick auf eine mögliche Gebäude- und Erschließungskonzeption aufgrund der heterogenen Eigentumsstruktur für eine ordnungsgemäße Bebauung und Erschließung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus öffentlich-rechtliche Sicherungen erforderlich sein.

Aufgestellt:

Stadt Kassel,
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Bearbeitet:

ebene 4
architektur und städtebau

gez.

Büscher

Kassel, den 29.08.2023

gez.

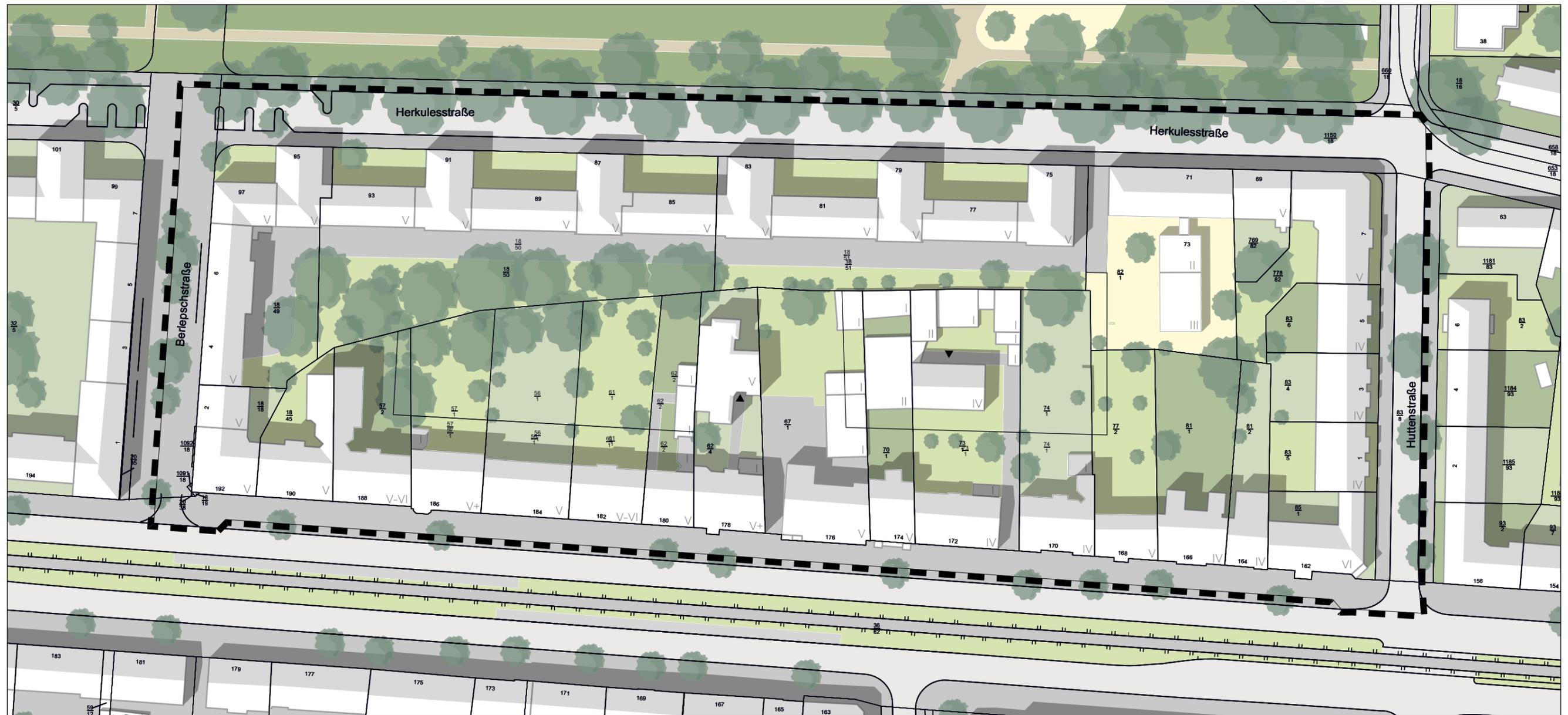
Linker

Kassel, den 29.08.2023

11 Anhang

- Lagepläne zu den unterschiedlichen Varianten der städtebaulichen Konzeptstudie, Verfasser: ebene 4 architektur und städtebau, Stand: 13. März 2023
- Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. II/24C, Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“, Verfasser: Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Umweltschutz der Stadt Kassel, Stand: 16. März 2023

Bestandssituation



⊕ M 1:1000

--- Entwurfsgebiet

□ Bestandsgebäude

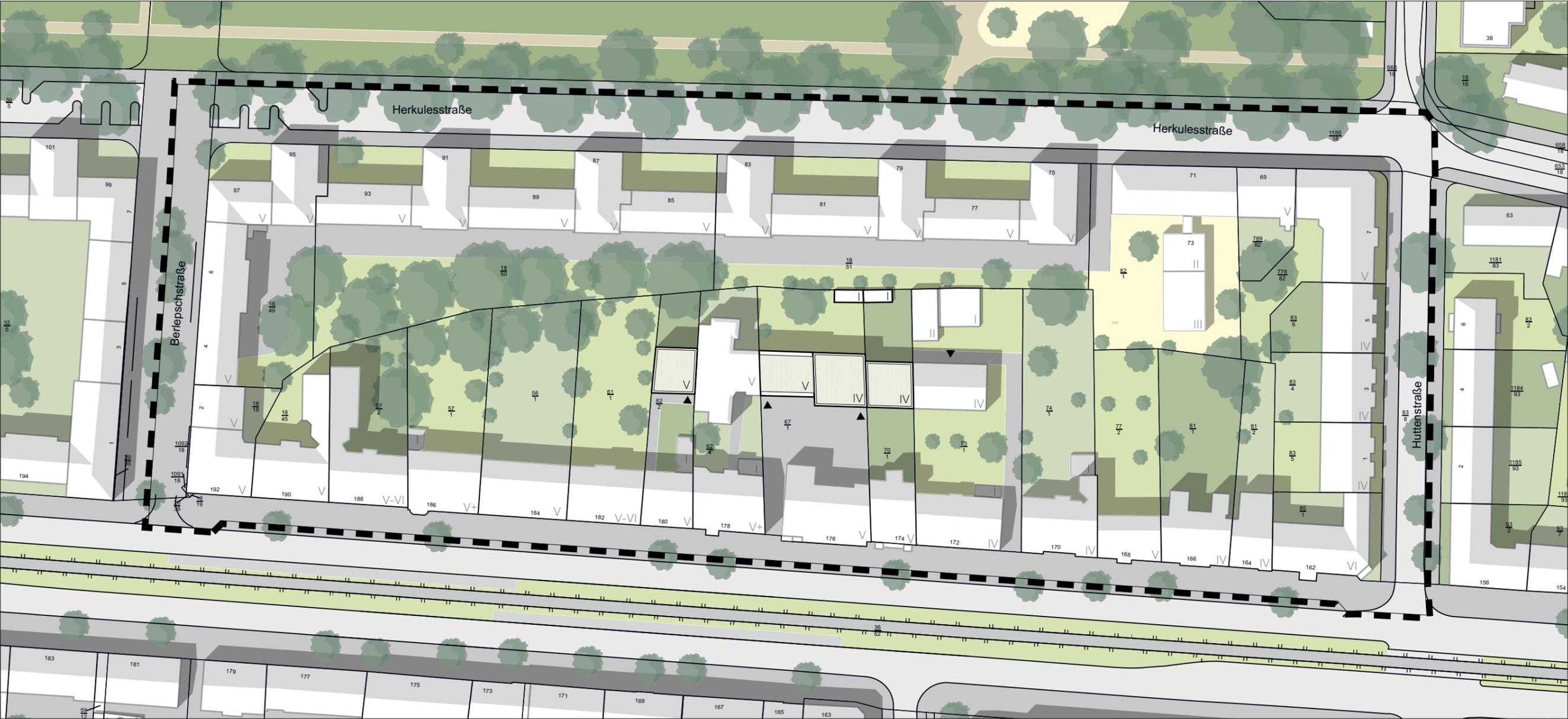
IV Geschossigkeit

▲ Erschliessung

**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Bestand -**

Maßstab: 1:1000	13. März 2023
 ehona ⁴ <small>architektur und städtebau</small>	

Variante 01: Behutsame Bestandserweiterung und Baulückenschließung



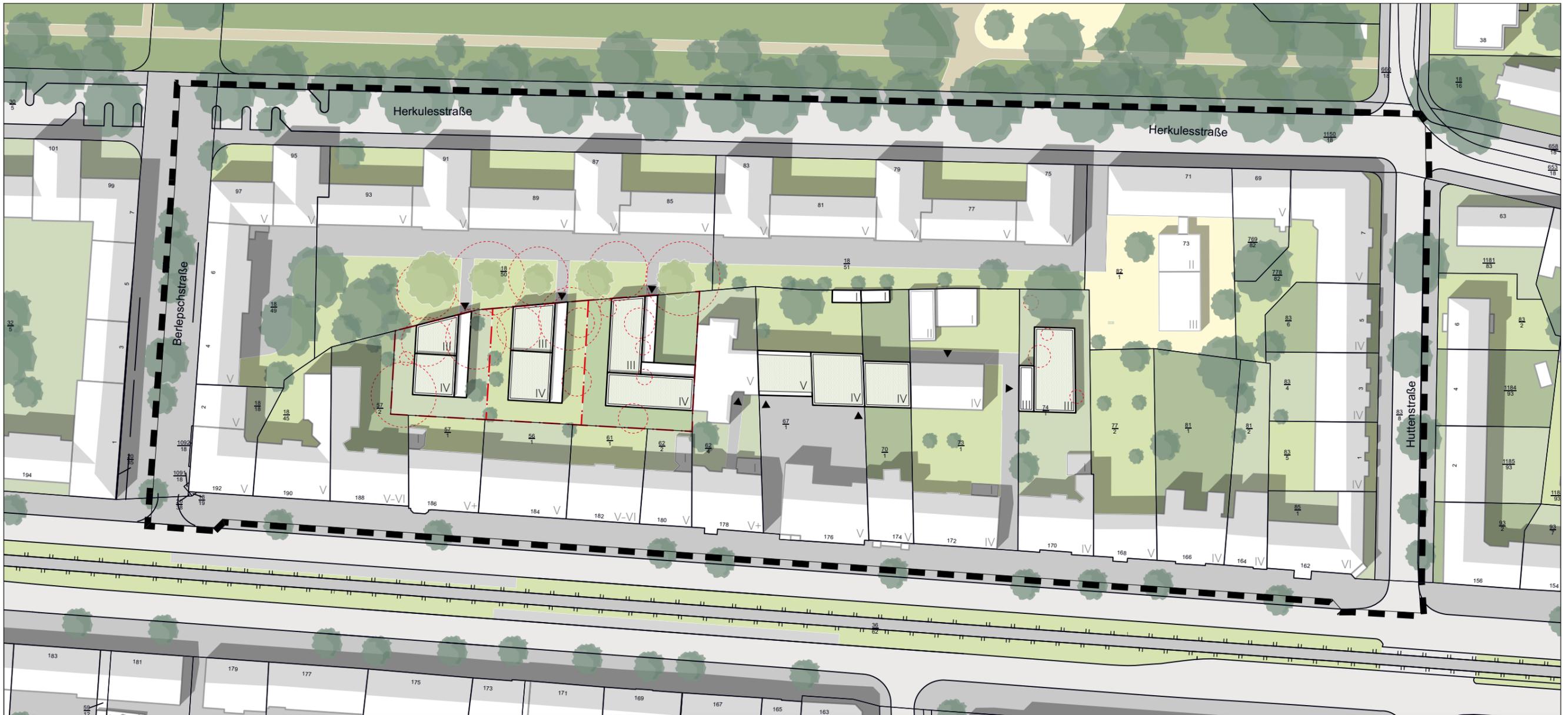
- M 1:1000
- Entwurfsgebiet
- Baumfällung
- Bestandsgebäude
- IV** Geschossigkeit
- Neubau
- Erschliessung
- Dachbegrünung

**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Variante 01 -**

Maßstab: 1:1000	13. März 2023
-----------------	---------------

ehona⁴
architektur und städtebau

Variante 02: Baulückenschließung mit ergänzender Neubebauung



⊕ M 1:1000

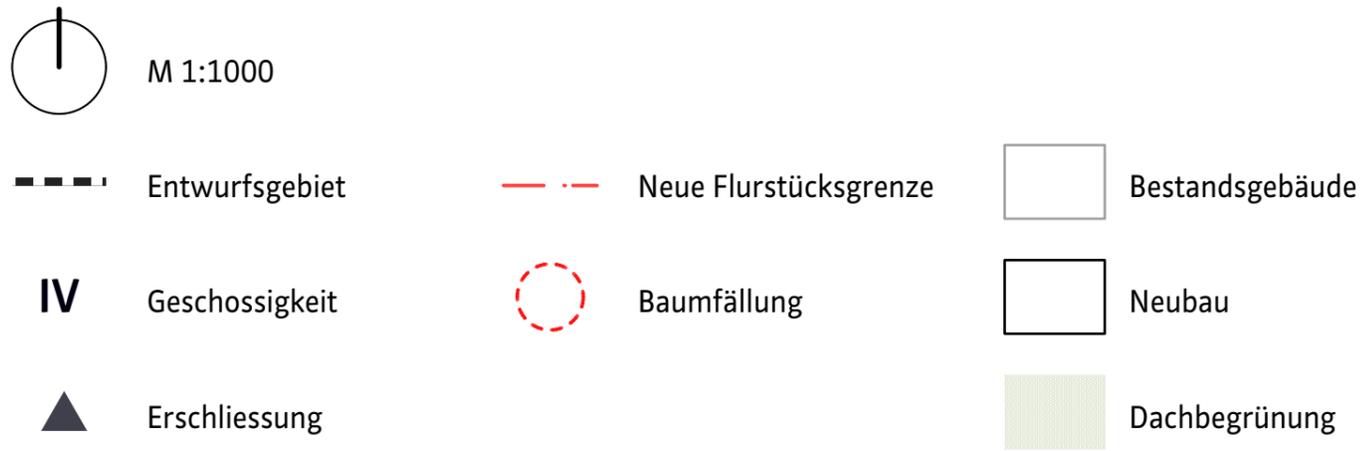
- Entwurfsgebiet
- IV Geschossigkeit
- ▲ Erschliessung
- - - Neue Flurstücksgrenze
- Baumfällung
- Baumpflanzung
- Bestandsgebäude
- Neubau
- Dachbegrünung

**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Variante 02 -**

Maßstab: 1:1000 13. März 2023

ehona⁴
architektur und städtebau

Variante 03: Umstrukturierung des Innenhofs durch Wohnzeilen



**Städtebauliches
Entwurfskonzept
„Herkulesstraße,
Wilhelmshöher Allee“
- Variante 03 -**

Maßstab: 1:1000 13. März 2023

ehona⁴
architektur und städtebau

**Gutachterliche Stellungnahme zum
Bebauungsplan II/24C, „Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee“,
Verfasser: Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Abteilung Um-
weltschutz,
Datum: 16. März 2023**

Aufgabenstellung

Die Blockbebauung zwischen den Straßen Herkulesstraße, Huttenstraße, Berlepschstraße und Wilhelmshöher Allee soll überplant und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Innenbereich behutsam zu verdichten. Die Gebietseinstufung soll bei allgemeines Wohngebiet (WA) bleiben.

Das B-Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der von West nach Ost verlaufenden Wilhelmshöher Allee und der hier verlaufenden Straßenbahn belastet.

Es sollen Aussagen nach der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, über die Belastung durch Verkehrslärm und die sich daraus ergebenden Festsetzungen im Bebauungsplan nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, erfolgen.

Geräuschemissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr

In der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, werden Orientierungswerte genannt, die durch die Geräuschemissionen des öffentlichen Verkehrs angestrebt werden sollen. Sie betragen für ein allgemeines Wohngebiet:

Tag (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr): 55 dB(A)
Nacht (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr): 45 dB(A).

Gerade in städtischen Gebieten lassen sich diese Orientierungswerte oft nicht einhalten. Dann sollen aktive und/oder passive Maßnahmen erarbeitet und in dem Bebauungsplan festgeschrieben werden.

Ausgewertet wurde die 24h-Zählung der Zählstelle 068, Germaniastraße, Wittrockstraße, Wilhelmshöher Allee, vom Donnerstag den 16. Mai 2019. Für die Belegung der Straßenbahn wurde der aktuelle Fahrplan ausgewertet, wobei die Linie 7 mitberücksichtigt wurde. Die bei der Zählung als Lkw erfassten Straßenbahnen wurden abgezogen:

Wilhelmshöher Allee:	6:00 Uhr bis 22:00 Uhr:	20.906 Kfz
	22:00 Uhr bis 6:00 Uhr:	1.199 Kfz
Straßenbahnen:	6:00 Uhr bis 22:00 Uhr:	297 Züge
	22:00 Uhr bis 6:00 Uhr:	41 Züge.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Außer Fußgängerampeln, die nicht berücksichtigt werden, sind keine Ampelanlagen vorhanden. Als Fahrbahnbelag wurde AC 11 angesetzt. Die Straßenbahn fährt bis auf kurze Strecken bei den Fußgängerüberwegen auf einem Rasengleis.

Die Berlepschstraße ist eine Spielstraße. Für die Huttenstraße und Herkulesstraße lagen keine Daten vor. Diese Straßen sind schwach befahren und wurden nicht berücksichtigt.

Die Berechnungen erfolgten nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS 19 (Kfz), sowie nach Schall 03 (Straßenbahn).

Anhand der flächendeckenden Berechnungen Anlage 1 (Tag), Anlage 2 (Nacht) ist zu erkennen, dass an der Fassade, die der Wilhelmshöher Allee zugewandt ist, die gleichen Pegel herrschen. Für die Berlepschstraße und die Huttenstraße nimmt der Pegel nach Norden hin ab. Die Orientierungswerte werden an der Wilhelmshöher Allee sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit wesentlich um mehr als 10 dB(A) überschritten. Überschreitungen sind auch noch bis weit in die Seitenstraßen vorhanden. Die als Gesundheitsschädlich angesehen Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden jedoch nicht erreicht.

Die beiden Hofeinfahrten von der Wilhelmshöher Allee aus sind deutlich sichtbar, führen aber im Innenhof zu keinen Überschreitungen. Der Innenhof abseits dieser Hofeinfahrten ist als außergewöhnlich ruhig zu beschreiben.

Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind in Anlage 3 ersichtlich.

In Anhang 4 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 dargestellt. Die Schwankungen über die einzelnen Stockwerke können vernachlässigt werden.

Es ergeben sich folgende maßgebliche Außenlärmpegel L_a :

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A).

Aus diesen Außenlärmpegeln müssen nach Gleichung 6 der DIN 4109-1 das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für verschiedene Raumarten berechnet werden. Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 wird daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche der einzelnen Bauteile der Fassade (z.B. Wand/Fenster) die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile bestimmt.

Vorschlag der textlichen Festsetzung

- „Das Plangebiet ist vor allem an den Fassaden an der Wilhelmshöher Allee und an den angrenzenden Fassaden an der Berlepschstraße und Huttenstraße stark durch Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 für allgemeines Wohngebiet können nur im in den nördlichen Bereichen der Berlepsch- und Huttenstraße sowie an der Herkulesstraße und im gesamten Innenhof eingehalten werden.
- Aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Für den Neubau oder einer grundlegenden Sanierung

bestehender Gebäude ist passiver Schallschutz nach der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Folgende maßgeblichen Außenlärmpegel sind zu beachten:

Fassade Wilhelmshöher Allee:	73 dB(A)
Ostfassade Wilhelmshöher Allee 162:	67 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 1:	65 dB(A)
Ostfassade Huttenstraße 3:	62 dB(A)
Westfassade Wilhelmshöher Allee 192:	68 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 2:	65 dB(A)
Westfassade Berlepschstraße 4:	62 dB(A).

- *Das für eine Fassade notwendige gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 für die verschiedenen Raumarten zu bestimmen. Sämtliche Fassaden, die nicht aufgeführt sind, müssen ein bewertetes Bauschall-Maß von mindestens $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen.*
- *Nach Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 sind daraus in Abhängigkeit der Raumgröße und der Fläche für die Bauschalldämm-Maße der einzelnen Bauteile der Fassade (z.B. Wand/Fenster) zu bestimmen.*
- *An den namentlich genannten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nach Möglichkeit an die Innenhofseite zu legen. Ist dies nicht möglich, sind hier Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten, die einen genügenden Luftaustausch auch bei geschlossenem Fenster ermöglicht. Diese darf die Schalldämmung der Fassade nicht verschlechtert.“*

16. März 2023
Im Auftrag

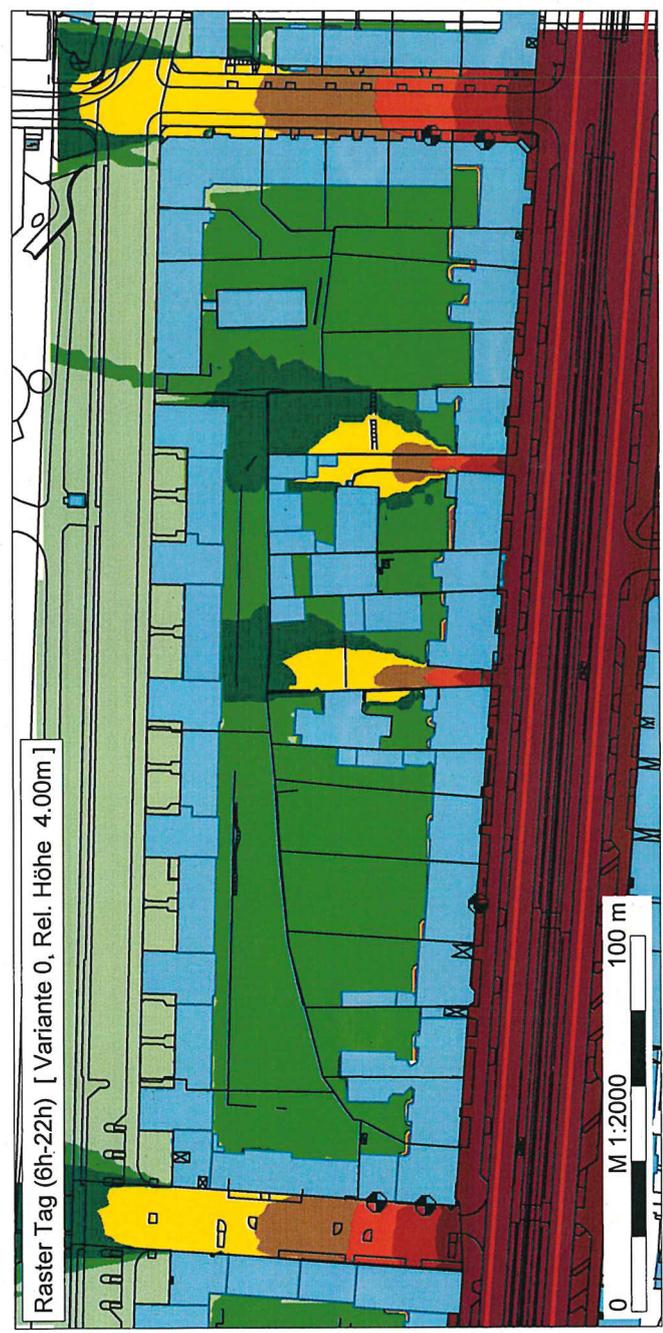
Kämpfer

4 Seiten Anlagen

Anlage 1

Belastung durch Kfz- und Straßenbahnverkehr auf das B-Plangebiet VII/24C, Tagzeit 06.00 Uhr bis 22:00 Uhr

Orientierungswert nach
DIN 18005,
Schallschutz im
Städtebau 55 dB(A)
Ab Übergang orange zu
braun.



Raster Tag (6h-22h) [Variante 0, Rel. Höhe 4.00m]

Legende

- Symbol
- ~ Hilfslinie
- Höhenpunkt
- ⊕ Immissionspunkt
- ▭ Nutzungsgebiet
- ▭ Gebäude
- Straße /RLS-19
- Straßenbahn/Schall03

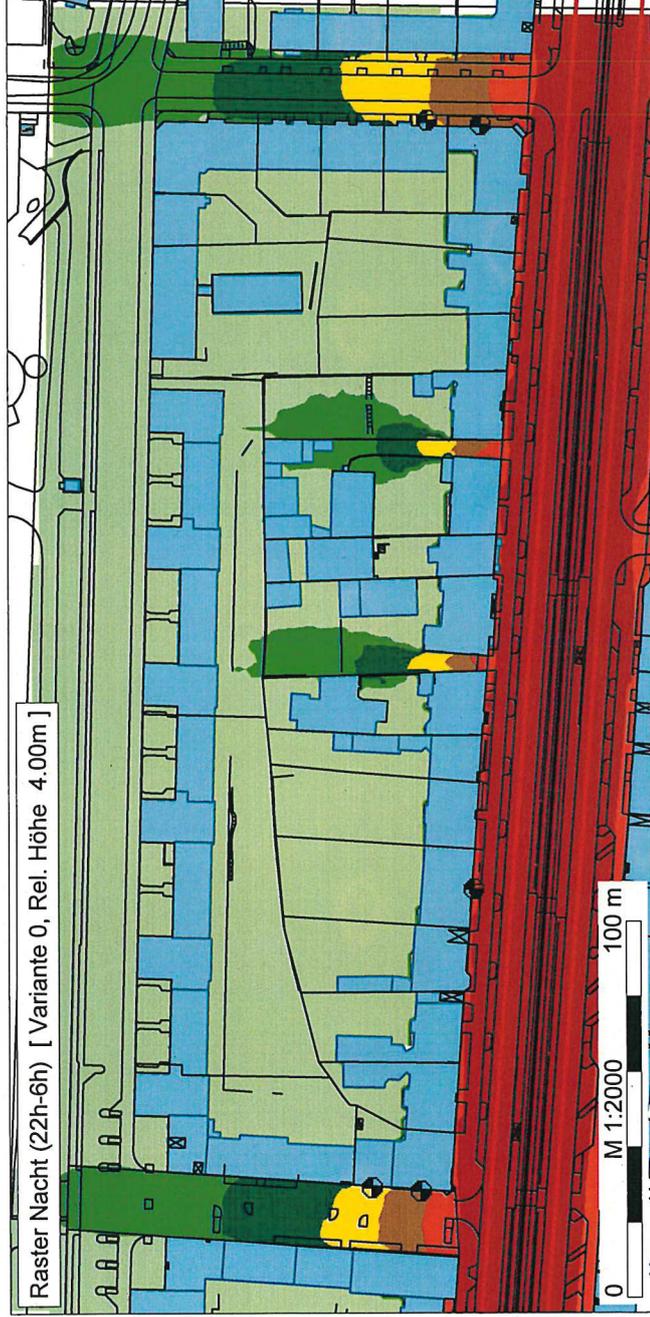
Tag (6h-22h)
Pegel
dB(A)

>..35
>35-40
>40-45
>45-50
>50-55
>55-60
>60-65
>65-70
>70-75
>75-80
>80..

Anlage 2

Belastung durch Kfz- und Straßenbahnverkehr auf das B-Plangebiet VII/24C, Nachtzeit 22.00 Uhr bis 6:00 Uhr

Orientierungswert nach
DIN 18005,
Schallschutz im
Städtebau 45 dB(A)
Ab Übergang gelb zu
grün.



Legende

- Symbol
- ~ Hilfslinie
- Höhenpunkt
- ⊕ Immissionspunkt
- ▭ Nutzungsgebiet
- ▭ Gebäude
- Straße /RLS-19
- Straßenbahn/Schall103

Nacht (22h-6h)



Anlage 3

Firma:		
Bearbeiter:		
Projekt:		

Kurze Liste		Punktberechnung			
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005			
Variante 0		Einstellung: Kopie von "Referenzeinstellung"			
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
		IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
		/dB	/dB	/dB	/dB
IPkt141	Huttenstraße 3 1 EG S/O	55.0	52.8	45.0	44.2
IPkt142	Huttenstraße 3 1 OG1S/O	55.0	53.7	45.0	45.2
IPkt143	Huttenstraße 3 1 OG2S/O	55.0	54.7	45.0	46.1
IPkt144	Huttenstraße 3 1 OG3S/O	55.0	55.5	45.0	47.0
IPkt145	Huttenstraße 5 1 EG S/O	55.0	50.4	45.0	41.8
IPkt146	Huttenstraße 5 1 OG1S/O	55.0	51.3	45.0	42.7
IPkt147	Huttenstraße 5 1 OG2S/O	55.0	52.0	45.0	43.4
IPkt148	Huttenstraße 5 1 OG3S/O	55.0	52.7	45.0	44.2
IPkt149	Berlepschstraße 4 und 6 1 EG	55.0	50.7	45.0	41.9
IPkt150	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	55.0	52.5	45.0	43.8
IPkt151	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	55.0	54.1	45.0	45.4
IPkt152	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	55.0	55.2	45.0	46.5
IPkt153	Berlepschstraße 4 und 6 2 EG	55.0	49.0	45.0	40.2
IPkt154	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	55.0	50.6	45.0	41.9
IPkt155	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	55.0	52.0	45.0	43.3
IPkt156	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	55.0	53.1	45.0	44.4
IPkt157	Berlepschstraße 4 und 6 3 EG	55.0	47.9	45.0	39.2
IPkt158	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55.0	49.3	45.0	40.6
IPkt159	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55.0	50.4	45.0	41.7
IPkt160	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55.0	51.3	45.0	42.6
IPkt169	Berlepschstr. 2 West 1 EG W	55.0	55.2	45.0	46.4
IPkt170	Berlepschstr. 2 West 1 OG1W	55.0	57.4	45.0	48.5
IPkt171	Berlepschstr. 2 West 1 OG2W	55.0	58.4	45.0	49.6
IPkt172	Berlepschstr. 2 West 1 OG3W	55.0	58.8	45.0	50.0
IPkt173	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	61.1	45.0	52.2
IPkt174	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	61.8	45.0	53.0
IPkt175	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	62.0	45.0	53.2
IPkt176	Wilhelmshöher Allee 192 West	55.0	62.0	45.0	53.1
IPkt177	Wilhelmshöher Allee 184 1 EG	55.0	67.6	45.0	58.7
IPkt178	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	55.0	67.8	45.0	58.9
IPkt179	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	55.0	67.5	45.0	58.6
IPkt180	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	55.0	67.1	45.0	58.2
IPkt181	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	59.6	45.0	50.8
IPkt182	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	60.9	45.0	52.2
IPkt183	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	61.3	45.0	52.6
IPkt184	Wilhelmshöher Allee 162 Ost 1	55.0	61.5	45.0	52.8
IPkt185	Huttenstr. 1 Ost 1 EG S/O	55.0	56.7	45.0	48.0
IPkt186	Huttenstr. 1 Ost 1 OG1S/O	55.0	58.1	45.0	49.4
IPkt187	Huttenstr. 1 Ost 1 OG2S/O	55.0	59.0	45.0	50.4
IPkt188	Huttenstr. 1 Ost 1 OG3S/O	55.0	59.5	45.0	50.8

Beurteilungspegel Verkehrslärm

Anlage 4

IP	Name	MALP Straßenverkehr		MALP Schienenverkehr		MALP Industrie		MALP Summe		MALP Max
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
IPkt141	Huttenstraße 3 1 EG S/O	56	58	51	53	58	43	61	59	61
IPkt142	Huttenstraße 3 1 OG1S/O	57	59	52	54	58	43	61	60	61
IPkt143	Huttenstraße 3 1 OG2S/O	58	60	53	55	58	43	62	61	62
IPkt144	Huttenstraße 3 1 OG3S/O	59	60	54	55	58	43	62	61	62
IPkt145	Huttenstraße 5 1 EG S/O	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt146	Huttenstraße 5 1 OG1S/O	55	56	50	51	58	43	60	57	60
IPkt147	Huttenstraße 5 1 OG2S/O	55	57	50	52	58	43	60	58	60
IPkt148	Huttenstraße 5 1 OG3S/O	56	58	51	53	58	43	61	59	61
IPkt149	Berlepschstraße 4 und 6 1 EG	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt150	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	56	57	51	52	58	43	61	58	61
IPkt151	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	58	59	53	54	58	43	62	60	62
IPkt152	Berlepschstraße 4 und 6 1 OG	59	60	54	55	58	43	62	61	62
IPkt153	Berlepschstraße 4 und 6 2 EG	53	54	48	49	58	43	60	55	60
IPkt154	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt155	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	56	57	51	52	58	43	61	58	61
IPkt156	Berlepschstraße 4 und 6 2 OG	57	58	52	53	58	43	61	59	61
IPkt157	Berlepschstraße 4 und 6 3 EG	51	53	46	48	58	43	59	55	59
IPkt158	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	53	54	48	49	58	43	60	55	60
IPkt159	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	54	55	49	50	58	43	60	56	60
IPkt160	Berlepschstraße 4 und 6 3 OG	55	56	50	51	58	43	60	57	60
IPkt169	Berlepschstr. 2 West 1 EG W	59	60	54	55	58	43	62	61	62
IPkt170	Berlepschstr. 2 West 1 OG1W	61	62	56	57	58	43	64	63	64
IPkt171	Berlepschstr. 2 West 1 OG2W	62	63	57	58	58	43	64	64	64
IPkt172	Berlepschstr. 2 West 1 OG3W	62	64	57	59	58	43	64	65	65
IPkt173	Wilhelmshöher Allee 192 West	65	66	60	61	58	43	67	67	67
IPkt174	Wilhelmshöher Allee 192 West	65	67	60	62	58	43	67	68	68
IPkt175	Wilhelmshöher Allee 192 West	66	67	61	62	58	43	68	68	68
IPkt176	Wilhelmshöher Allee 192 West	65	67	60	62	58	43	67	68	68
IPkt177	Wilhelmshöher Allee 184 1 EG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt178	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt179	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt180	Wilhelmshöher Allee 184 1 OG	71	72	66	67	58	43	72	73	73
IPkt181	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	63	64	58	59	58	43	65	65	65
IPkt182	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	64	66	59	61	58	43	66	67	67
IPkt183	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	65	66	60	61	58	43	67	67	67
IPkt184	Wilhelmshöher Allee 162 Ost	65	66	60	61	58	43	67	67	67
IPkt185	Huttenstr. 1 Ost 1 EG S/O	60	62	55	57	58	43	63	63	63
IPkt186	Huttenstr. 1 Ost 1 OG1S/O	62	63	57	58	58	43	64	64	64
IPkt187	Huttenstr. 1 Ost 1 OG2S/O	63	64	58	59	58	43	65	65	65
IPkt188	Huttenstr. 1 Ost 1 OG3S/O	63	64	58	59	58	43	65	65	65

maßgebliche Außenlärmpegel