

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. IV/16
„Harleshäuser Str. 76“

Begründung

Träger der Planungshoheit:

Kassel **documenta Stadt**

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:



Weltz & Partner PartG mbB
Steuerberatung- & Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Harleshäuser Straße 76
34130 Kassel

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2 | 34130 Kassel

www.anp-ks.de

Inhalt der Begründung

1	Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	4
1.1	Planungsanlass und -erfordernis.....	4
1.2	Allgemeine Planungsziele	4
1.3	Zielsetzung des Bebauungsplans.....	4
1.4	Planverfahren und Verfahrensablauf	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
3	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Regionalplanung.....	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Landschaftsplan	11
3.4	Bebauungspläne	11
3.5	Schutzgebiete	12
3.6	Informelle Konzepte und Planungen	12
4	Heutige Situation/Bestand	17
4.1	Städtebauliche Situation.....	17
4.2	Nutzungsstruktur	19
4.3	Erschließung und Verkehr	20
4.4	Ver- und Entsorgung	20
4.5	Natur und Landschaft.....	20
4.6	Kampfmittel	21
4.7	Eigentumsverhältnisse	22
5	Vorhaben	22
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	22
5.2	Vorhabenbeschreibung	23
5.3	Geplante baulich- räumliche Struktur	28
5.4	Starkregen Gefahrenkarte	29
6	Inhalte des Bebauungsplans.....	30
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	30
6.2	Baugrenzen und Bauweise	33
6.3	Verkehr.....	33
6.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume zum Erhalt	34
6.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
6.6	Hinweise	35
7	Bodenordnung.....	35
8	Vertragliche Vereinbarungen	35
9	Planungsalternativen	36
10	Kosten	36
11	Bestehende Baulasten, Grundbuch.....	36
12	Städtebauliche Werte	36
13	Gesamtabwägung	37

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für das Areal zwischen Harleshäuser Straße, Ernst-Reuse-Straße und Schloßackerstraße ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Harleshäuser Straße 76. Bedarf besteht unter anderem durch eine wachsende Mitarbeiterzahl und, damit einhergehend, die Notwendigkeit, zusätzlicher Räumlichkeiten.

Konkret sollen weitere Büroräume in einem separaten dreigeschossigen Gebäude mit Flachdach sowie die notwendigen Stellplätze entstehen. Das neue Gebäude soll mit einem zweigeschossigen Verbindungsbau mit dem ebenfalls zweigeschossigen Bestandsgebäude verbunden werden. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans IV/20 „Harleshäuser Straße, Auf der Schubach“.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. IV/16 „Harleshäuser Straße 76“ soll die Ergänzung eines bereits bebauten innerstädtischen Bereiches auf Grundlage einer architektonischen Vorhabenplanung rechtlich ermöglichen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme zur Innenentwicklung.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Durch die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß innerhalb des Grundstücks wird gem. § 1a BauGB dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen (Vgl. Bodenschutzklausel).

1.2 Allgemeine Planungsziele

Ziel der Planung ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Harleshäuser Straße 76 um einen zusätzlichen Baukörper, der mit dem Bestandsgebäude verbunden ist.

1.3 Zielsetzung des Bebauungsplans

Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind die planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebietsflächen sowie die rechtliche Sicherung einer baulichen Erweiterung des Bestandsgebäudes.

1.4 Planverfahren und Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (1) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen. Auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) S. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) S.1 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

1.4.1 Planverfahren

1.4.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 09.09.2024 die Aufstellung und den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. IV/16 „Harleshäuser Str. 76“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel, 8. Jahrgang, Nr. 048 vom 27. September 2024.

1.4.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt der Stadt Kassel, 8. Jahrgang, Nr. 048 vom 27. September 2024 bekanntgemacht und erfolgte für den Zeitraum vom 30.09.2024 bis einschließlich 01.11.2024.

Die Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.09.2024 mit Monatsfrist.

Es kamen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gab es einige Anregungen, Bedenken und Hinweise. Daraufhin wurde im Bebauungsplan noch Hinweise ergänzt zu der Fahrradabstellplatzverordnung und zum passiven Schallschutz. In den textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt 6.3 „Befestigung von Oberflächen“ zur Klarstellung bei der Wasserdurchlässigkeit das Wort „bevorzugt“ gestrichen und bei der Aufzählung möglicher Flächenbefestigungen das „Dränpflaster“ ergänzt. In der Pflanzliste wurde außerdem ein weiterer lateinischer Name der Samthaarigen Stinkesche ergänzt. Die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden entsprechend aktualisiert. Weitere Regelungen finden sich im Durchführungsvertrag.

Außerdem wurde die Liegenschaftskarte aktualisiert und der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Bebauungsplan entsprechend auf dieser neuen Kartengrundlage angepasst.

Inhaltlich änderte sich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgendes: es wurde aufgrund der Stellungnahmen eine neue textliche Festsetzung zu den Abstandsflächen ergänzt (von der Hessischen Bauordnung abweichende Abstandsflächen in zwei Hof- /Innen- Bereichen). Dadurch wird eine erneute Offenlage erforderlich. Beim Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Zusammenhang der nun ohnehin erforderlichen erneuten Offenlage die Gelegenheit genutzt und Lageplan und

Ansichten sowie Vorhabenbeschreibung geringfügig überarbeitet entsprechend kleinerer Änderungen in der Hochbau- und Freiraumplanung (Attika, Lagerflächen im Keller, Treppenlauf hinter dem Gebäude, Müllstandorte).

1.4.4 Erneute Beteiligung gem. §4a (3) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde im Amtsblatt der Stadt Kassel, 9. Jahrgang, Nr. 024 vom 02. Mai 2025 bekanntgemacht und erfolgte für den Zeitraum vom 05.05.2025 bis einschließlich 13.06.2025

Die Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.05.2025 mit Monatsfrist.

Gemäß §4a Abs. 3 Satz 2 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den im Bebauungsplan im Vergleich zur Offenlage vorgenommenen Änderungen abgegeben werden.

Es kamen keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es einige Anregungen und Hinweise zu den im Vergleich zur Offenlage vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans. Diese bezogen sich auf redaktionelle Anmerkungen, wie z.B. die Rechtsgrundlagen, Lesbarkeit der Kartengrundlage, textliche Klarstellungen in der Begründung. Neu hinzugefügt wurde ein Hinweis zu „Brandschutz – Anleiterbare Stellen“.

Die materiellen Planinhalte des Bebauungsplans blieben unverändert. Sämtliche neue Hinweise und Anregungen konnten durch redaktionelle Klarstellungen/Ergänzungen berücksichtigt werden. Einige Anregungen betrafen Themen, die bereits in der Beteiligung und Abwägung zur Offenlage abgehandelt worden waren und sich somit nicht die vorgenommenen Änderungen zur erneuten Offenlage bezogen.

Insgesamt gab es keine Stellungnahmen, die eine Änderung des Bebauungsplans und eine daraus folgende erneute Offenlage zur Folge gehabt hätten.

1.4.5 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss ist für den 10. November 2025 geplant.

1.4.6 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 BauGB aus den nachfolgend dargestellten Bestandteilen.

1.4.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) – Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung ist vorwiegend auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), mit den gemäß § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erstellt. Es soll jedoch auch von der Möglichkeit gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden, dass beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO besteht. Hierdurch sollen insbesondere in Bezug auf die geplante Nutzung im Rahmen der gesetzlichen

Möglichkeiten die Erfordernisse des Vorhabens besser berücksichtigt und somit auf das konkrete Vorhaben zugeschnittener städtebaulicher Rahmen geschaffen werden.
Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.

1.4.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus einem Lageplan mit Darstellung der Erschließung und grundsätzlichen Grundstücksflächennutzung (auf der Grundlage des Freiflächenplans des Vorhabens). Die Ansichten des geplanten Vorhabens (Stand: 24.11.2023) sind in Kapitel 5.1 dieser Begründung abgebildet sowie dem Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

1.4.9 Durchführungsvertrag

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

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Kirchditmold.

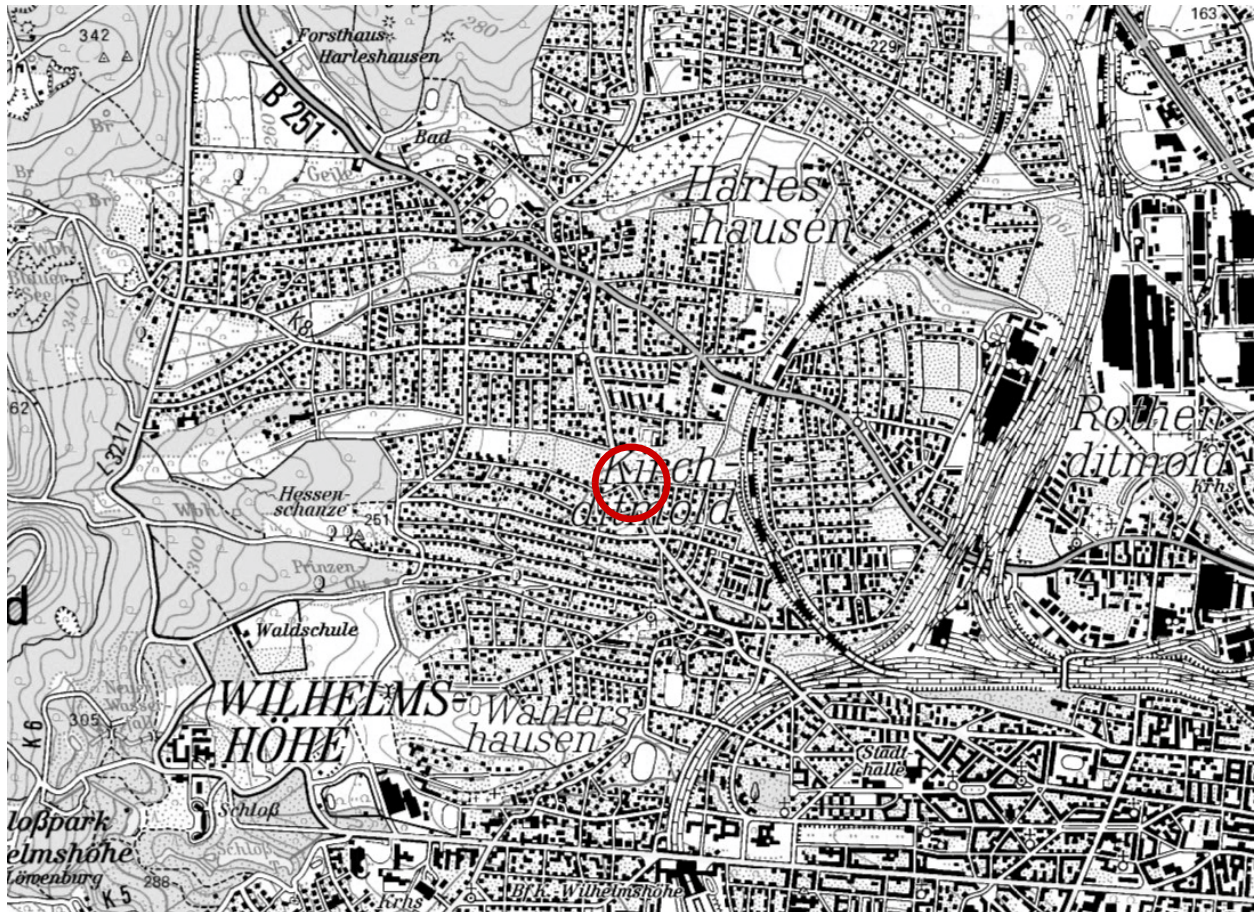


Abb. 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebiets (Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 1.179 m² und umfasst die Flurstücke 13/20, 13/21, 13/25, 922/13 und 2209/10 der Flur 2, Gemarkung Kirchditmold. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Harleshäuser Straße,
- im Norden durch ein Landschaftsschutzgebiet und die Ernst - Reuse - Straße
- Osten durch das Flurstück 13/24 sowie
- im Süden durch die Schloßackerstraße.

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

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab (Quelle: Regierungspräsidium Kassel)

Im Regionalplan Nordhessen 2009, rechtskräftig seit 15.03.2010, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Die Harleshäuser Straße ist als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ ausgewiesen. Direkt an das Gebiet angrenzend befindet sich nördlich eine Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

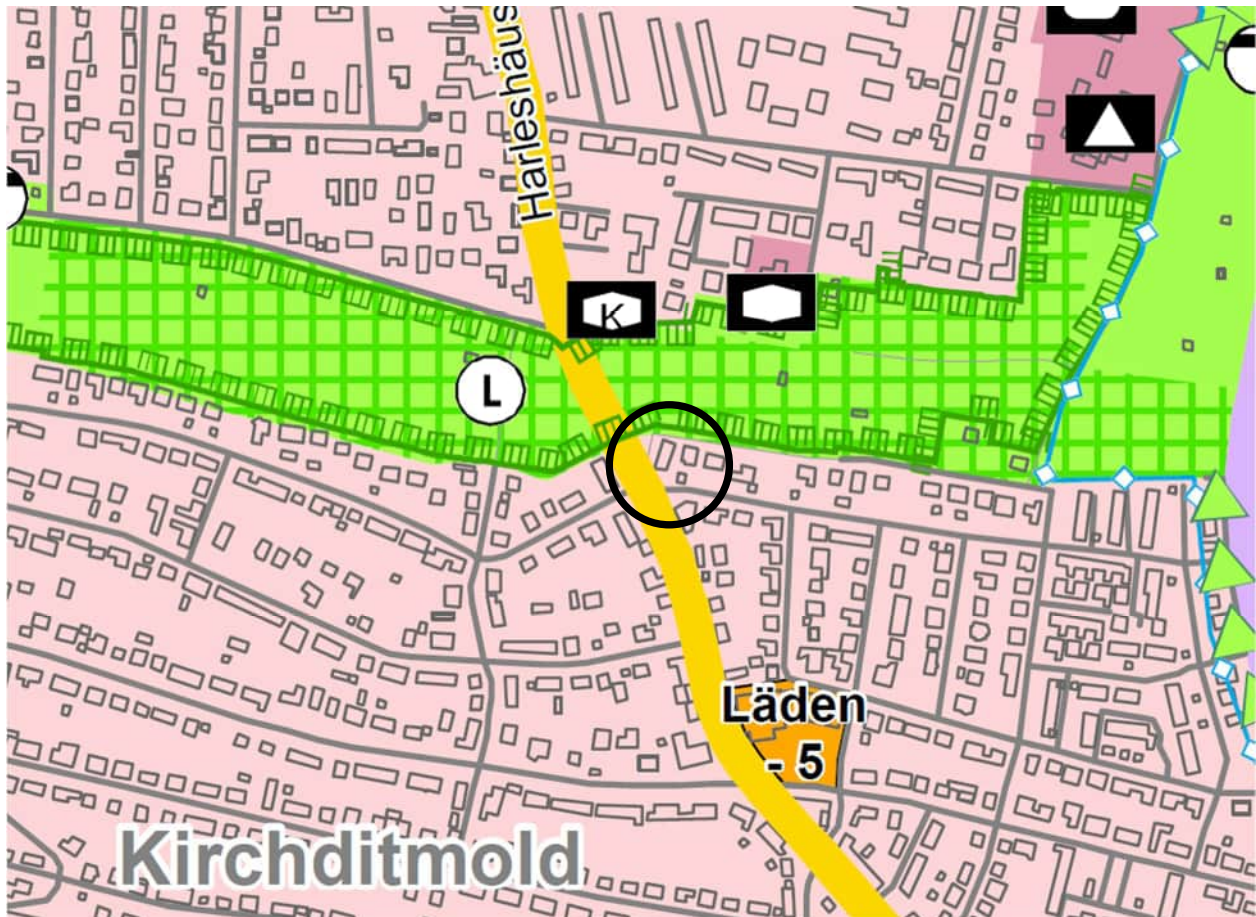


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK Neubekanntmachung 2016), ohne Maßstab, Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP (Quelle: ZRK)

Im Flächennutzungsplan (FNP 2016, Blatt Stadt Kassel) des Zweckverbands Raum Kassel (rechts-gültig in der Neufassung vom 10. Dezember 2016) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche darge-stellt. Nördlich grenzt eine Grünfläche, als „Garten“ dargestellt an. Zusätzlich ist diese Fläche als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Auf dem Flächennutzungsplan verläuft zusätzlich die darstel-lungstechnisch überzeichnete Harleshäuser Straße über den westlichen Grundstücksteil. Da der Plan nicht parzellenscharf ist und weiter südlich die Darstellung teilweise sogar Gebäudeteile über-lagert, wird der Straßenverlauf im Flächennutzungsplan an dieser Stelle als neben dem Grundstück liegend interpretiert.

Aufgrund der darstellerischen Unschärfe des Flächennutzungsplanes, bei der die überzeichnete Straßenführung das Grundstück überschneidet, wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennut-zungsplan entwickelt betrachtet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus den genannten Gründen sowie aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht notwendig (Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB).

nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Auch der Bebauungsplan Nr. IV 20 wird durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/16 „Harleshäuser Straße 76“ teilweise überplant. Die Überplanung befindet sich an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze. Der Bebauungsplan Nr. IV 20 setzt hier ein reines Wohngebiet fest.

Weitere Bebauungspläne liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Im näheren Umfeld sind folgende Bebauungspläne rechtskräftig:

- Nr. IV/41 „Harleshäuser Str., John-F.-Kennedy-Straße, Auf der Schubach“
- Nr: IV/19A „Kauptweg, Auf der Schubach, Christbuchenstraße“
- Nr: IV/19 „Wilhelmshöher Weg, Todenhäuser Straße, Christbuchenstraße“

3.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiets für die Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ (Quantitative Schutzzone Schutzzone B 2 -neu, Festsetzung vom 02.10.2006, StAnz. Hessen 46/2006 S. 2634).

In der Zone B 2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen.

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld befinden sich keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys.

Naturschutzrecht

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches (nordwestlicher Bereich des Flurstücks 13/25) befindet sich im nördlich und westlich weiter erstreckenden Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“. Das Landschaftsschutzgebiet ist Teil des Kasseler Beckens in der Haupteinheit Westhessische Senke. Der übrige Teil des Plangebietes ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht.

Artenschutz

Auf dem Plangebiet sind keine artenschutzrelevanten Vorkommen vorhanden. Artenschutzfachliche Untersuchungen wurden von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde als nicht notwendig erachtet.

3.6 Informelle Konzepte und Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß

bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Hinsichtlich des Mobilitätsmanagements ist insbesondere der Standort des Planvorhabens hervorzuheben. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist städtebaulich integriert sowie bereits verkehrlich gut erschlossen. Durch die Standortentwicklung, wird weiterer Verkehr vermieden. Diese Verkehrsvermeidung ist ein Ziel gleich mehrerer Handlungsfelder des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude auch den Ansprüchen an einer ökologisch bewussten sowie nachhaltigen Bauweise (reduzierter Energiebedarf, reduzierter CO₂ Ausstoß durch Verzicht auf fossile Brennstoffe, natürliche Kältemittel, Dachbegrünung u.a.) Rechnung getragen wird.

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

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Festsetzungen hierzu sind unter anderem die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. berücksichtigt die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Ergänzend zum integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel sind der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Klimaneutralität 2030 aus dem August 2019, der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Planung und Ausweitung von Wärmenetzen vom Februar 2021, die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Ausweitung der Solarnutzung und zum Modellprojekt Photovoltaik vom Februar 2022, und die verabschiedete Klimaschutzstrategie 2030 des Klimaschutzrats vom Juni 2022 maßgeblich.

Weitere Klimaschutzbelange, nachhaltige Energieversorgung im Quartier

Zusätzlich wird im Bebauungsplan Dachbegrünung festgesetzt. Ergänzt wird dies mit Festsetzungen zur Photovoltaik und einer zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen.

Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 (VEP 2030) legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre fest. Er ist verkehrsmittelübergreifend und integriert angelegt, d.h. für alle Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Bus, Straßenbahn und Eisenbahn, Pkw-Verkehr und Wirtschaftsverkehr) wurde eine integrierte Mobilitätsstrategie für die zukünftige Verkehrsplanung in Kassel entwickelt.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld enthält der VEP 2030 keine Aussagen und Maßnahmenvorschläge.

Luftreinhaltung

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

Klimafunktionskarte

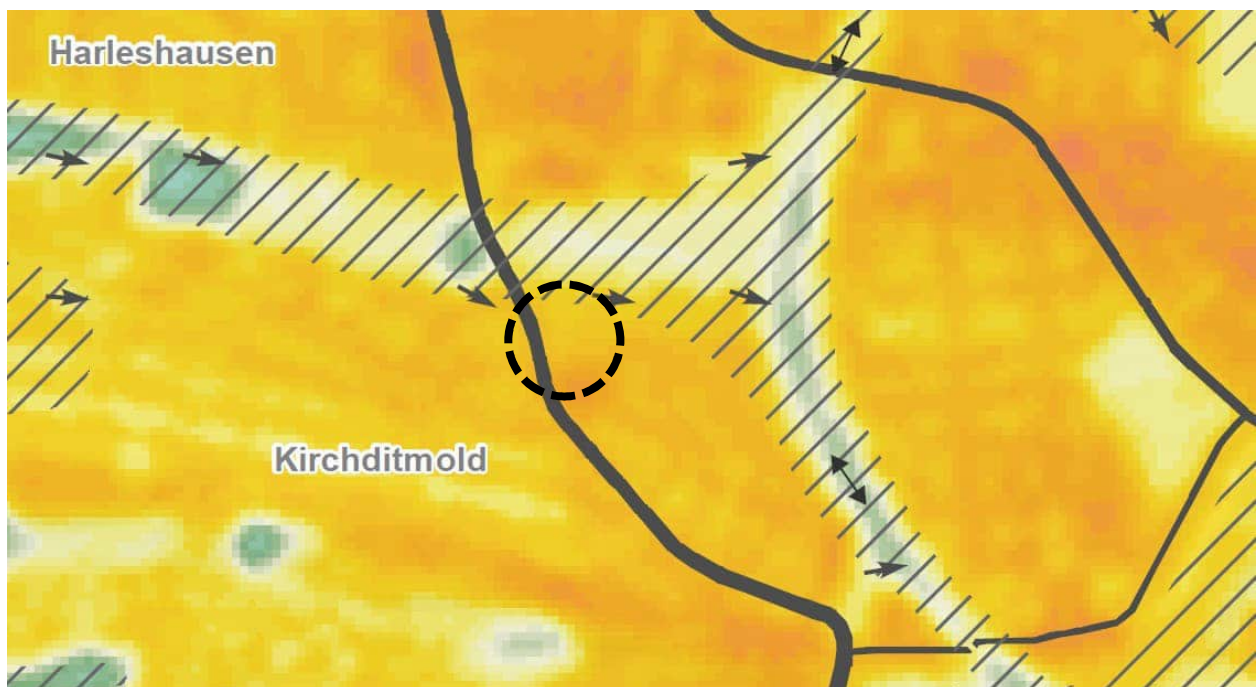


Abb. 4: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte 2019, ohne Maßstab Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP (Quelle: ZRK)

Das Plangebiet sich im Bereich „moderate Überwärmung“ (roter Bereich - Dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.), dem „Überwärmungspotential“ (Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: Stadtklima. Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdefizite.) Nördlich des Plangebietes verläuft eine Kaltluftleitbahn in Richtung Osten.

Die Planungshinweiskarte 2019 des ZRK definiert das Gebiet als „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“. Als Planungshinweis werden „geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten“ gegenüber einer Nutzungsintensivierung genannt. Es wird dazu geraten bestehende Belüftungsmöglichkeiten zu erhalten sowie durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Beibehaltung bzw. den Ausbau von Grünflächen einer thermischen Belastung vorzubeugen.

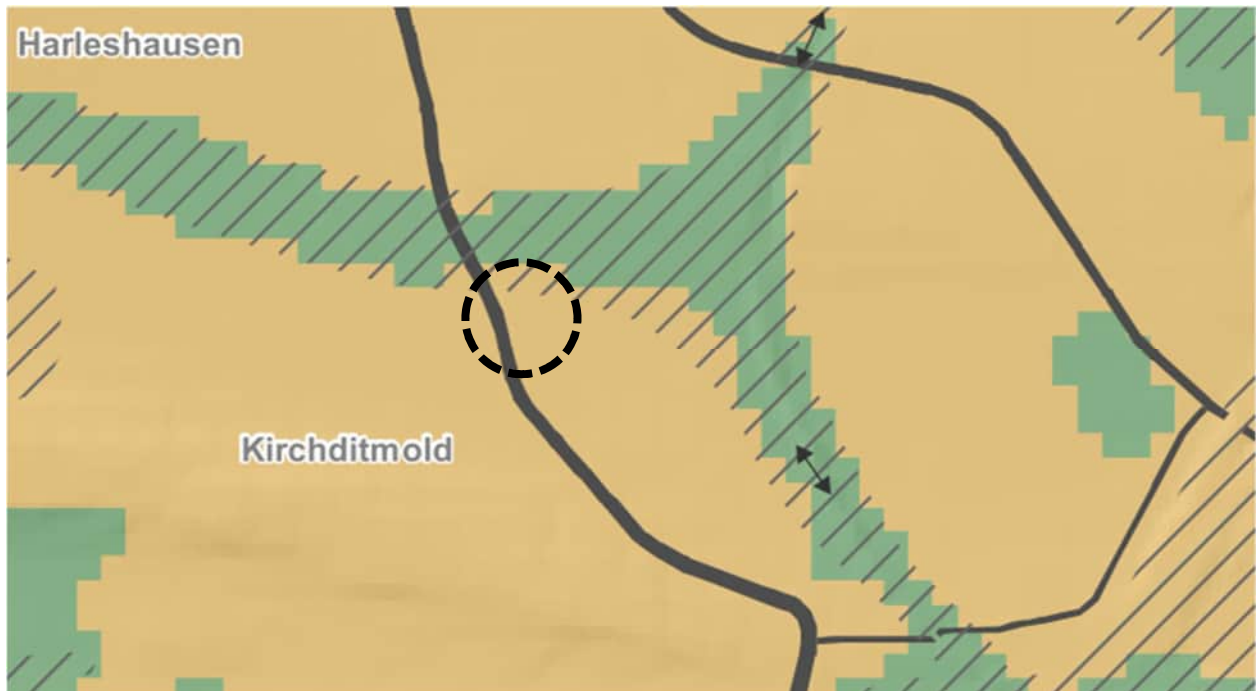


Abb. 5: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte 2019, ohne Maßstab Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP (Quelle: ZRK)

Klimarelevanzprüfung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Klimarelevanzprüfung erstellt. In dieser wurden durch eine qualitative Prüfung die Klimaauswirkungen des Vorhabens ausgewertet. Detaillierte Aussagen, wie die entsprechenden Bewertungen der Aussagen zustande gekommen sind, lassen sich dem Energiekonzept der Vorhabenbeschreibung entnehmen.

Lärmkartierung

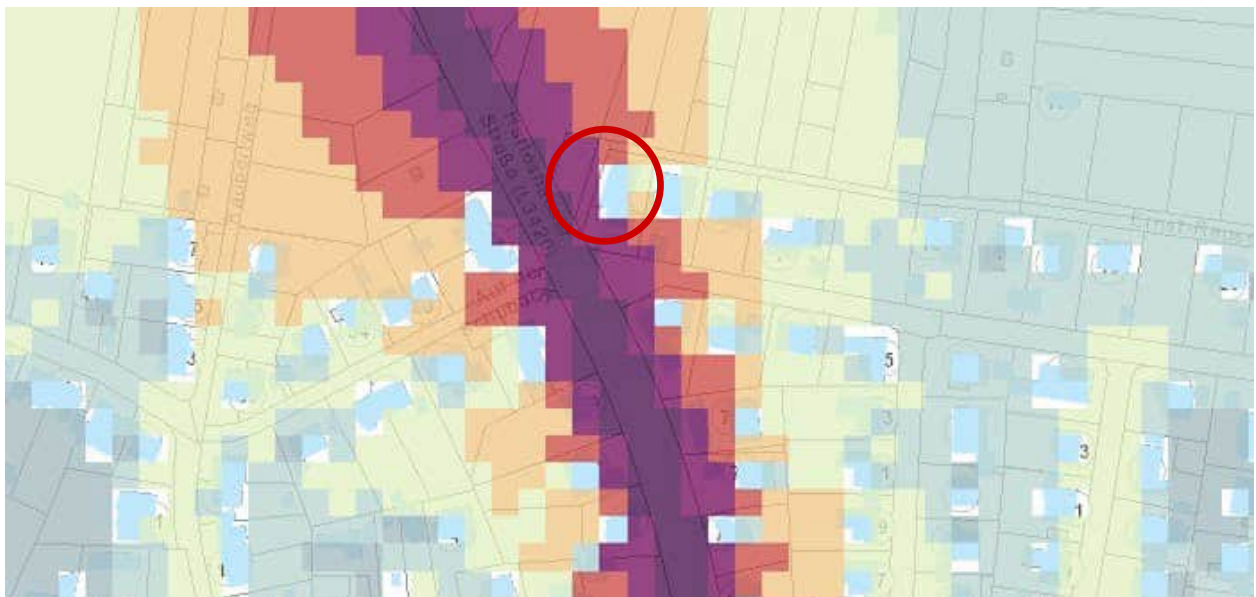


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Lärmviewer (2022 – Straßenlärm Tag), ohne Maßstab Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP (Quelle: HLNUG)

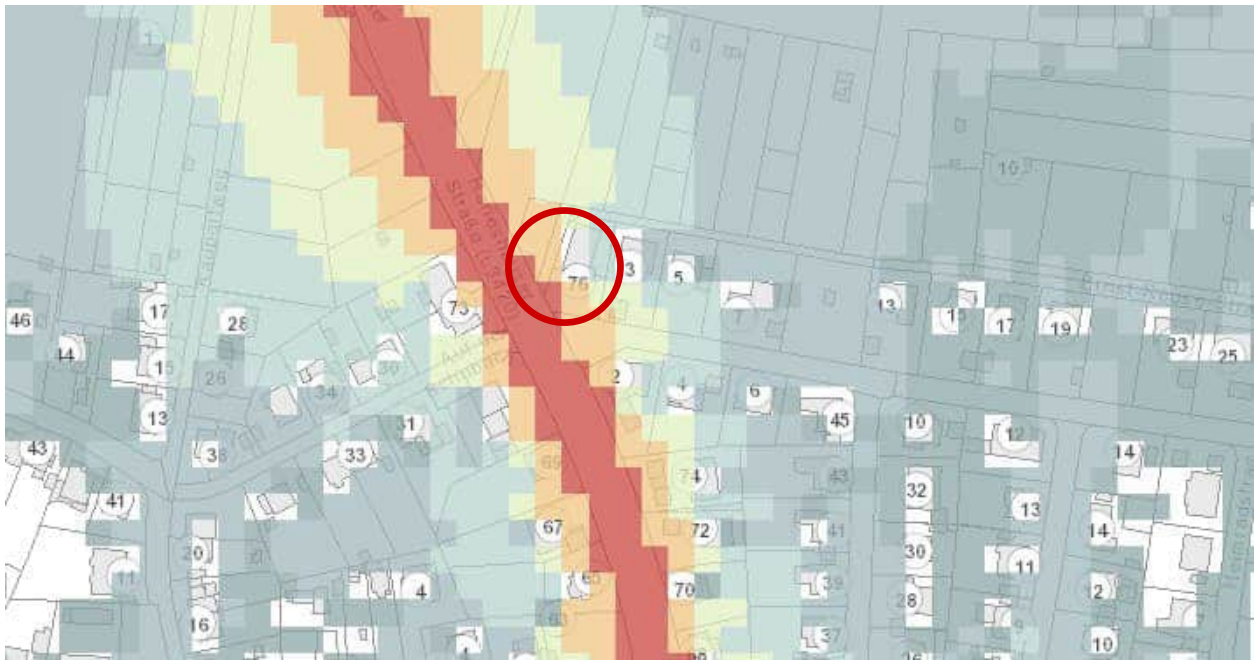


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Lärmviewer (2022 – Straßenlärm Nacht), ohne Maßstab Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP (Quelle: HLNUG)

In der Lärmkartierung des Lärmviewers vom HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) ist die Lärmeinwirkung der Harleshäuser Straße auf die umliegenden Flächen und Grundstücke dargestellt. Im Bereich des Plangebietes ist lt. Legende mit einem Lärmeinfluss von 50-54 dB(A) (türkis) bis über 75 dB(A) (dunkelviolet) zu rechnen. Bei Nacht schwanken die Werte je nach Grundstücksteil von 45-49 dB(A) (türkis) bis zu 65-69 dB(A) (rot).

Es handelt sich bei diesen Werten um Ganztageswerte, bei denen die Abend- und Nachtstunden besonders gewichtet werden. Somit sind diese Werte nicht aussagekräftig über die Belastung, die, wie hier, an einem reinen Bürogebäude während der Tagzeit anliegt.

Nach Information des Umwelt- und Gartenamtes wurde im Auftrag der Stadt Kassel eine Berechnung angefertigt. Aus dieser ergibt sich, dass die Beurteilungspegel durch Straßenverkehrslärm an den straßenzugewandten Fassaden mit ca. 68 dB(A) tagsüber wesentlich über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) liegen.

Die straßenabgewandten Fassaden weisen ca. 60 dB(A) auf.

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind Büro- und Besprechungsräume als schutzbedürftig einzustufen.

In der Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes vom 17.10.2024 werden hierzu folgende weitere Informationen gegeben: „Nach DIN 4109 ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 71 dB(A) bzw. 63 dB(A) und damit ein bewertetes Bauschalldämm-Maß für die gesamte Außenfassade von Büro- und Sitzungsräumen von mindestens 36 dB bzw. 30 dB. Dieses muss noch durch den Korrekturwert KAL der DIN 4109-2:2018-01 nach Kapitel 4.4.1 angeglichen werden.“

Im Rahmen der Umsetzung der Planung für den Anbau wird dies im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Es wurde im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass an der Straßenfassade die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden und passiver Schallschutz nötig wird.

4 Heutige Situation/Bestand

4.1 Städtebauliche Situation

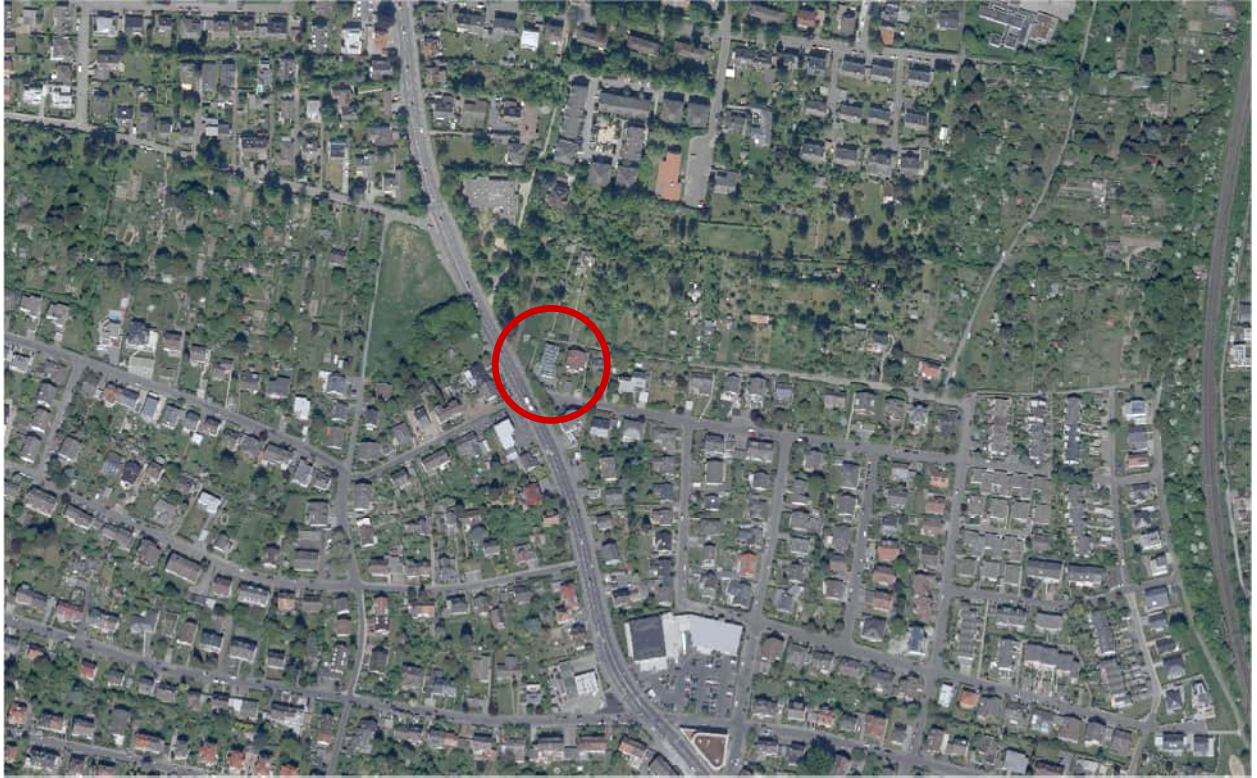


Abb. 7: Luftbild mit Plangebiet Quelle: Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.177 m² und befindet sich an der Harleshäuser Straße zwischen Ernst-Reuse-Straße und Schloßackerstraße im Kasseler Stadtteil Kirchditmold.

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Grundstücks Harleshäuser Straße 76 sowie einen Teil des südlich abknickenden Fußweges (Ernst-Reuse-Straße) und dem sich östlich anschließenden unbebauten Flurstücks 13/25.



Abb. 8: Luftbild mit Plangebiet Quelle: Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Harleshäuser Straße 76 (Flurstücke 13/20 und 13/21), an das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angebaut werden soll, ist ein zweigeschossiger Baukörper mit Flachdach. Dieser besteht aus zwei ineinander verschobenen Quadern. Auf dem sich anschließenden Grundstücksteil verläuft ein Fußweg. Dieser soll im Zuge der Planung verlegt werden, sodass die Wegeverbindung weiterhin bestehen bleibt. Die übrigen Flächenanteile sind auf dem Grundstück teils Brachflächen oder partiell mit Vegetationsstrukturen besetzt.

Im Westen grenzt das Gebiet an die Harleshäuser Straße, im Osten an das Flurstück 13/24, welches gegenwärtig mit einem Wohngebäude besetzt ist.

Im Norden grenzen Gartengrundstücke, auf denen sich vereinzelt kleinere Gebäude befinden, an das Gebiet. Im Süden befindet sich die Schloßackerstraße an der Geltungsbereichsgrenze.

Umgebung

Das im Süden gegenüberliegende Wohngebäude am Wendeplatz Schloßackerstraße ist dreigeschossig.

Ein gänzlich anderes Bild ergibt sich entlang der Harleshäuser Straße nördlich des Plangebietes. Dort schließen sich ein Grünzug auf der Westseite und Gartengrundstücke auf der Ostseite der Harleshäuser Straße an. Dem Straßenverlauf ca. 150 Meter weiter nördlich folgend, befindet sich eine städtische Kindertagesstätte und daran angrenzend das Bürgerhaus Harleshausen. Die Gartengrundstücke setzen sich auch nördlich der an das Grundstück angrenzenden Ernst-Reuse-Straße fort.

4.2 Nutzungsstruktur

Das Gebäude im Geltungsbereich ist ein Bürogebäude, welches vom Vorhabenträger selbst genutzt wird. Die Baufläche ist demnach gewerblich geprägt. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist teils durch gewerbliche Strukturen und Wohnnutzung geprägt.

In der Hausnummer 66 ist ein Handwerksbetrieb ansässig, schräg gegenüberliegend des Plangebietes wird eine gewerbliche KfZ-Werkstatt in der Hausnummer 71 geführt. Die Erweiterung des Bestandsgebäudes mit gleicher Nutzung „Büro“ fügt sich somit in das Nutzungsspektrum des näheren Umfeldes ein.



Abb. 9: Ansicht Bestandsgebäude Richtung Westen



Abb. 10: Ansicht Bestandsgebäude Von der Harleshäuser Straße Richtung Norden



Abb. 11: Ansicht Harleshäuser Straße Ecke Ernst - Reuse Straße
(Quelle: ANP Kassel)



Abb. 12: Ansicht des Grundstücks Richtung Osten

Unmittelbar angrenzend befinden sich auch zwei- bis dreigeschossige Einfamilienhäuser entlang der Harleshäuser Straße. Diese Bebauung setzt sich Richtung Süden fort. In ca. 200 Meter Entfernung weiter südlich befinden sich Einzelhändler und eine Tankstelle.

4.3 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Harleshäuser Straße. Eine zusätzliche Erschließungsmöglichkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer erfolgt über den nördlich angrenzenden Fußweg, der im Zuge der Planung an den westlichen Rand des Geltungsbereiches verlegt wird.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Busstationen „Todenhäuser Straße“ in ca. 100 m zum Planareal gegeben. Damit sind die Buslinien 11, 14 und 110 in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.

4.4 Ver- und Entsorgung

Über die Harleshäuser Straße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht gegeben und ist nach Auskunft von Januar 2022 auf absehbare Zeit nicht geplant.

Im Plangebiet befinden sich Bestandsleitungen (Strom, Gas, (Ab-) Wasser), die im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt werden. Dies wird vertraglich fixiert und im Zuge der Bauausführung geregelt. Betroffen ist durch die Umverlegung vorrangig das Nachbarflurstück 9/3, Flur 2, Gemarkung Kirchditmold und Grundstücke an der Ernst-Reuse-Straße.

4.5 Natur und Landschaft

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich in einem sich nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Weitere Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23-30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet, auch keine Natura 2000-Gebiete.

Landschaftsbild

Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sowie natürlich wirkende Biotoptypen sind nicht vorhanden. Der Landschaftsbildcharakter des gesamten Geltungsbereichs zeichnet sich durch eine starke menschliche Nutzung aus. Insgesamt weist der Planbereich eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Freiraumnutzungen

Als Privatgrundstück ist der Bereich des Plangebiets nicht öffentlich zugänglich und damit für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung. Der sich nordwestlich anschließenden Grünzugs hat Bedeutung als gesamtstädtische Grünverbindung. Sie zieht sich als Landschaftsschutzgebiet in Ost-West-Richtung bis hin zur Regiotram-Trasse.

Stadtbild

Das Plangebiet stellt sich als bebaute, private Fläche dar, die im Wesentlichen von den Bestandsgebäuden des Vorhabenträgers geprägt ist. Stadtbildprägend für den Ortsteil ist die straßenbegleitende Bebauung entlang der Harleshäuser Straße sowie der sich nördlich anschließenden Grünzugs.

Es befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und in näherer Umgebung keine stadtbildprägenden Einzelgebäude.

Schutzgut Boden

Durch die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs ist mit einem Verlust bzw. Einschränkung der Bodenfunktionen zu rechnen. Die Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen, naturbelassenen oder grundwasserbeeinflussten Böden ist nicht erkennbar. Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich östlich einer recht stark befahrenen Straße. Durch den angrenzenden Straßenverkehr ist weiterhin mit einer Vorbelastung bezüglich Luftschadstoffen auszugehen. Der Betrachtungsraum weist somit eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft auf.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet (siehe Punkt 3.5 Schutzgebiete). Des Weiteren befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Aufgrund des Vorversiegelungsanteils ist auch die Niederschlagsversickerungsfunktion eingeschränkt. Somit weist der Planungsraum keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf.

Kultur - und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und in näherer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich südlich einer Kaltluftleitbahn, welche sich nördlich des Plangebietes nach Richtung Osten erstreckt. Zugleich befindet es sich in einem „moderaten Überwärmungsbereich“. Im Westen schließen sich die aufgelockerten Baustrukturen der Schloßackerstraße an. Nördlich des Plangebietes schließen sich Kleingärtenanlagen an, südlich der Schloßackerstraße sind ebenfalls lockere Baustrukturen zu finden, welche sich nach Süden hin verdichten.

Somit lagern dem Plangebiet nach West-Südwest hin vergleichsweise windoffene Stadt- beziehungsweise Geländestrukturen vor, die sich vorteilhaft auf die Belüftungsverhältnisse im Geltungsbereich auswirken, da sie das Eindringen westlicher und südwestlicher Luftströmungen begünstigen. Kleinräumigere Luftaustauschprozesse werden durch die niedrige Umgebungsbebauung und die vorhandenen Grünflächen in den Baufeldern begünstigt. In Verbindung mit dem hohen Versiegelungsgrad neigt das Plangebiet während schwachgradienter Strahlungswetterlagen insgesamt zur Überwärmung. Dieser Effekt wird kleinräumig von der vorhandenen Dachbegrünung abgeschwächt. Die sich nördlich anschließende Grünverbindung mit ihrer klimawirksamen Funktion wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

4.6 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich auszugehen. Ein Verdachtspunkt wurde vom Kampfmitteldienst des Landes Hessen durch Luftbilddauswertung identifiziert (Punkt Nr. 126) und ist vor jeglichen bodeneingreifenden Maßnahmen zu überprüfen. In Bereichen, die bereits durch bodeneingreifende Maßnahmen bis mindestens 5 Meter Tiefe untersucht wurden, sind keine weiteren Räummaßnahmen erforderlich. Für alle anderen Flächen ist vor Baubeginn eine systematische Überprüfung mittels Kampfmittelsondierung bis in eine Tiefe von 5 Metern durchzuführen. Der

Vorhabenträger ist darüber informiert, in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5 Vorhaben

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 22.01.2024 (zuletzt aktualisiert 05.03.2025) des Vorhabenträgers mit der dazugehörigen Projektbeschreibung.

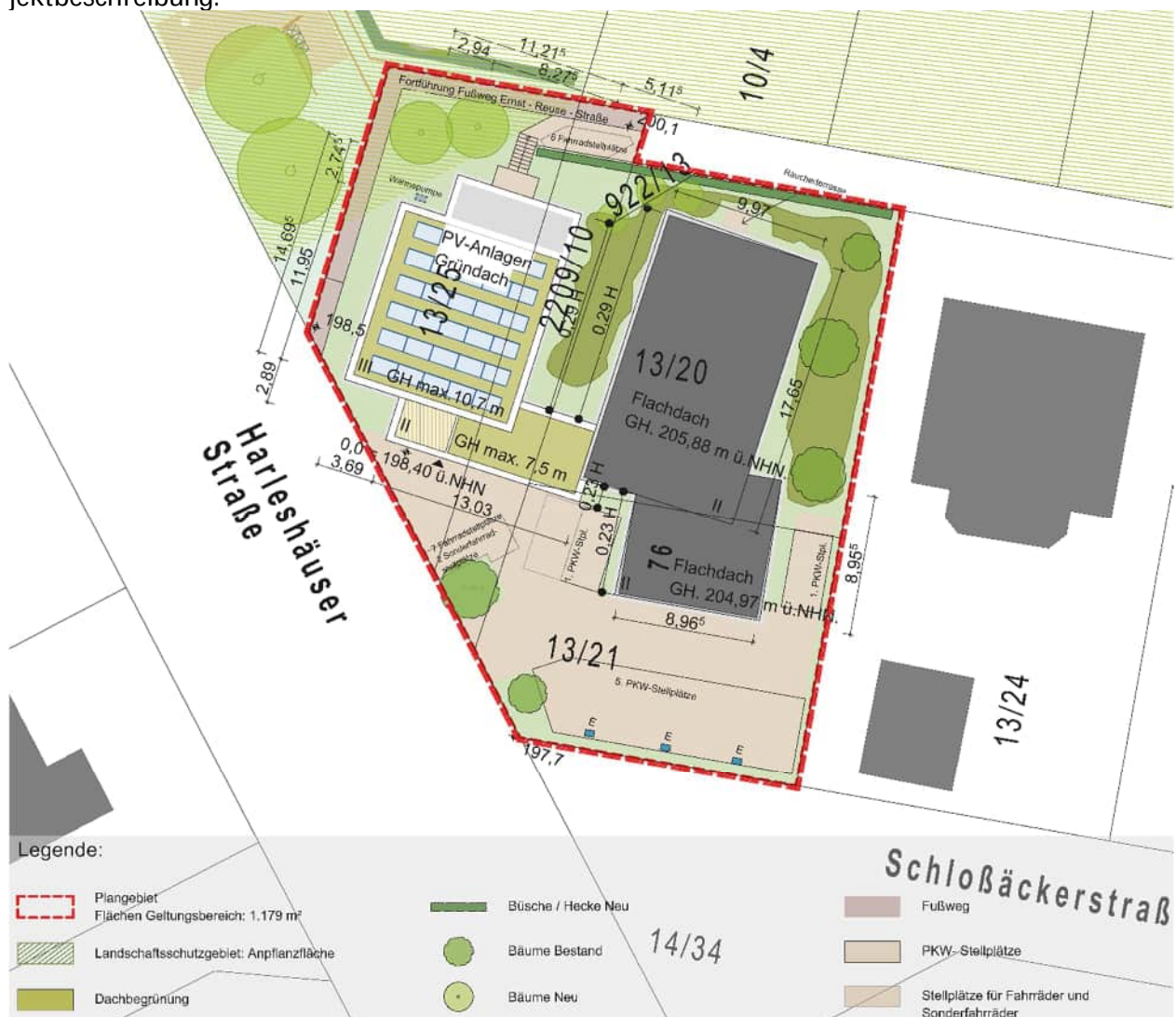


Abb. 13: Vorhaben- und Erschließungsplan (Ausschnitt) Stand 28.03.2025, o.M. Quelle: HHS Planer + Architekten AG

Auf den Dachflächen des Anbaus ist sowohl Dachbegrünung als auch die Bestückung mit Photovoltaikanlagen geplant. Die Grundstücksfreiflächen werden, soweit möglich, freiraumplanerisch gestaltet und begrünt. Zusätzlich sind Baum- und Heckenpflanzungen vorgesehen.

Energietechnisch wird mit Hilfe eines Energiekonzeptes (vgl. Punkt 5.4 Ver- und Entsorgung) ein nahezu klimaneutraler Gebäudeverbund geschaffen, welcher die Themen Photovoltaik, Wärmepumpen und Gebäudeautomation enthält. Der neue Baukörper wird im Erdgeschoss barrierefrei gestaltet.

Auf dem Grundstück ist die vorhandene Leitungsführung von Stromversorgung und Abwasserkanal zu ordnen. Ein neuer Technikraum, der als Hausanschlussraum dient ist im Kellergeschoss des Neubaus vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt über bereits aufgestellte Behälter.



Abb. 14: Ansichten vom Bestandgebäude mit Anbau Stand 28.03.2025, o.M. Quelle: HHS Planer + Architekten AG

5.2 Vorhabenbeschreibung

Das Planungsbüro HHS Planer + Architekten AG hat als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Vorhabenbeschreibung angefertigt, in der die Themen

- Nutzung / Architektur
- Freiraumkonzept
- Mobilität
- Energie
- Erschließung und
- Ver- und Entsorgung

beschrieben sind.

Nutzung / Architektur

Geplant ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit Teilunterkellerung als Erweiterung eines bestehenden Bürogebäudes. In den drei Geschossen ist eine klassische Bürostruktur mit Mittelerschließung und hiervon abgetrennten 1er bis 3er Büros vorgesehen. Das Erdgeschoss dient als flexibel trennbare Fläche für Besprechungen. Der verbindende Baukörper umfasst die neue Haupteerschließung und Sozialräume im 1. Obergeschoss. Die Teilunterkellerung dient als nötige Technikfläche für das entwickelte Energiekonzept sowie als Lagerfläche. Das Belichtungskonzept der Büroräume wurde geprüft und erfüllt alle Anforderungen an Arbeitsräume (Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) sowie die Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR), insbesondere ASR A3.4 "Beleuchtung" und ASR A3.5 "Raumtemperatur") und gewährleistet zugleich gemäß § 3 HBO die Anforderung der "gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse".

Die Bebauungsstruktur ist, wie der Bestand, konzeptuell als ineinander verschränkte Kuben mit Lochfassade zu verstehen. Lediglich der neue Verbindungsbau weicht hiervon mit einem höheren Glasanteil im Fassadenbereich ab.

Freiraumkonzept

Auf die Umsetzung einer hochwertigen Grüngestaltung wird Wert gelegt. Im Bereich des Ausläufers des Landschaftsschutzgebietes sowie um die Bebauung herum sind neue Baumpflanzungen vorgesehen. Diese erfolgen als artenreiche Wiesenstreifen, um die Wasserversorgung der Bäume sicherzustellen und gleichzeitig eine möglichst hohe Evaporation zu gewährleisten.

Eine Fassadenbegrünung in Teilbereichen der Fassade ist angedacht. Zum Einsatz kommen könnten z. B. Gerüstkletterpflanzen. Hinsichtlich der Wahl der Pflanzen soll eine Betrachtung durch einen Freiraumplaner erfolgen, um für den spezifischen Ort und die Ausrichtung geeignete Pflanzen zu benennen.

Sämtliche Zaunbereiche sind für einen Bewuchs mit Kletterpflanzen vorgesehen und entsprechend begrünt.

Die Dachflächen werden überwiegend mit extensiven Gründächern versehen. Ein Teil des Verbindungsgebäudes ist begehbar. Hier kann das begrünte Dach mit einer Terrasse für Pausen und Dienstbesprechungen genutzt und wahrgenommen werden.

Die gestaltprägende Baumreihe an der Harleshäuser Straße bleibt erhalten.

Das Freiraumkonzept soll primär einen möglichst hohen Anteil an Versickerung und Evaporation von Niederschlagswasser ermöglichen. Neben den benannten Maßnahmen werden demzufolge neu zu errichtende und zu ergänzende Verkehrsflächen bevorzugt mit wasserdurchlässigem Pflaster ausgeführt, um Niederschläge direkt aufnehmen zu können und den Zufluss an die Kanalisation zu minimieren.

Mobilität

Zurzeit arbeiten rund 38 Mitarbeitende im Bestandsgebäude im Rahmen flexibler und hybrider Arbeitsmodelle. Mit dem Bebauungsplan wird die Erweiterung des Bürogebäudes um ca. 19 Arbeitsplätze planungsrechtlich vorbereitet.

Rund 25% der Arbeitnehmer des Vorhabenträgers sind ausschließlich im Homeoffice tätig. Weitere 50% der Arbeitnehmer des Vorhabenträgers haben einen Teleheim -Arbeitsplatz, welcher zumindest an zwei oder drei Tagen genutzt wird. Mehr als 10% der Arbeitnehmer des Vorhabenträgers haben

ein Jobticket und nutzen ausschließlich den ÖPNV. Dieser Schlüssel wird auf die neu entstehenden Arbeitsplätze übertragen.

Das Mobilitätskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, die bereits vorhandenen Fahrradstellplätze, zu erweitern und durch zusätzliche Abstellmöglichkeiten zu ergänzen. Unterstützt wird das Mobilitätsangebot durch die Zurverfügungstellung von Firmenfahrrädern. Die Kfz-Stellplatzanzahl verbleibt bei sieben Stellplätzen.

Auf dem Grundstück sind 7 Pkw-Stellplätze und 15 Fahrradstellplätze geplant, darunter zwei Stellplätze für Sonderfahräder. Die Möglichkeit des Car- oder Bike- oder Rollersharings oder den Betrieb einer öffentlich zugänglich Ladestation für Elektrofahrzeuge ist aufgrund gesetzlicher Vorschriften nicht gegeben (§ 57 (4) StBerG bzw. § 43a (3) Nr. 1 WPO verbieten gewerbliche Tätigkeiten für Steuerberater bzw. Wirtschaftsprüfer).

Die Mindestanzahl der Fahrradstellplätze im Sinne der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) wird übererfüllt. Im Plangebiet wird mit der Gebäudeerweiterung eine Gesamtnutzfläche (Büro- und Arbeitsplätze sowie Besprechungsräume) von rund 580qm entstehen. Demnach sind zehn Fahrradstellplätze sowie zwei Stellplätze für Sonderfahräder vorzuhalten. Somit werden drei Stellplätze für Regelfahräder über die Anforderungen hinaus geschaffen.

Es gibt keine Stellplatzverordnung für Personenkraftwagen im Stadtgebiet. Durch die vorgenannte hybride Arbeitsweise, die flexiblen Arbeitszeitmodelle, die aktive Förderung der Fahrradmobilität sowie die gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV über die Harleshäuser Straße bzw. den in 10 Minuten fußläufig erreichbare Regiotram-Haltestelle Kassel-Kirchditmold wird die Vorhaltung von sieben PKW-Stellplätzen als ausreichend bewertet. Durch die digitale Arbeitsweise der das Gebäude nutzende Steuerkanzlei ist der Mandantenverkehr auf ein Minimum reduziert, weswegen lediglich ein bis zwei Besucherstellplätze benötigt werden. Fünf bis sechs Stellplätze sind für Firmenfahrzeuge oder Fahrzeuge der Mitarbeiter vorgesehen.

Im Regelbetrieb wird der Parkplatz vollständig genutzt. Das zusätzliche Parkaufkommen durch den Erweiterungsbau wird u.a. durch aktives Stellplatzmanagement optimiert, so dass im Regelbetrieb bis zu zwei weitere Fahrzeuge durch „Parken in zweiter Reihe“ im hinteren Parkplatzbereich praktiziert wird (z.B. für die in der Kindesbetreuung befindlichen Elternteile, welche nur vormittags arbeiten und damit die Ganztageskräfte insoweit nicht in der Parksituation behindern). Durch die Gleitzeitregelung kommt es ebenfalls zu einer Verteilung der Nutzung der Infrastruktur.

Zudem wirkt die Parkplatzauslastung im anliegenden öffentlichen Straßenbereich (z.B. Schlossackerstraße) aufgrund der antizyklischen Auslastung selbst bei Spitzauslastung im Plangebiet einer Überbeanspruchung des öffentlichen Parkplatzraums kompensatorisch entgegen, zumal die Parkplatzauslastung in der direkten Umgebung aufgrund der aktuellen Auslastung grundsätzlich als unproblematisch anzusehen ist. Während der nicht Arbeitszeiten wird der nicht abgesperrte Parkplatz des Bürogebäudes insbesondere durch die Anlieger der angrenzenden Gärten der Ernst-

Reuse - Straße sowie von Besuchern der Nachbarn als Ergänzung der öffentlichen Parkplatzsituation bereits heute aktiv genutzt, wodurch ebenfalls ein kompensatorischer Effekt eintritt.

Die Parkplatzsituation wird demnach auch nach der Büroerweiterung unter Beachtung des Vorstehenden bei Gesamtschau der infrastrukturellen sowie wirtschaftsfördernden Gegebenheiten als ausreichend bewertet.

Die Stellplätze werden zum großen Teil mit Ladesäulen für die weitere Implementierung der E-Mobilität ausgerüstet. Hierfür vorgesehene Flächen sind im Vorhaben - und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichnet. Derzeit befindet sich bereits eine E - Ladesäule auf dem Grundstück, die Firmenwagen fahren ebenfalls elektrisch. Ergänzend dazu existieren bereits fünf Ladebereiche für E - Bikes und E - Roller.

Die Zufahrt für den Pkw - Verkehr erfolgt von der Harleshäuser Straße aus. Eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück verhindert das rückwärtige Vorstoßen von Fahrzeugen in den Verkehrsfluss. Für Fuß - und Radverkehr ist außerdem eine Erschließung über die Schlossackerstraße und den Weg nördlich des Grundstücks möglich.

Wesentliche Aspekte der Verkehrswende werden durch die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, auch für Sonderfahrräder, vor dem Haupteingang berücksichtigt. Die Möglichkeit der nachhaltigen Fortbewegung und die Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs für die Beschäftigten soll gefördert werden - deshalb wird zum Beispiel auch ein Jobticket für den ÖPNV angeboten. Zudem sieht das Mobilitätskonzept die Förderung von Firmenfahrrädern vor. Um eine gute Erreichbarkeit für den Fahrradverkehr zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere Abstellanlagen am neuen Nebeneingang auf der Nordseite vorgesehen, sodass insgesamt die Fahrradabstellplatzverordnung übererfüllt wird.

Energie

Das Ziel der Bundesregierung ist, im Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Der Neubau des Bürogebäudes wird diesem Ziel bereits jetzt gerecht. Das Energiekonzept, welches bilanziell CO₂ - Neutralität aufweist, soll einfach, robust und kosteneffizient sein. Hiermit wird eine langfristig tragbare Lösung aufgezeigt.

Primäre Energiequelle ist der über die eigenen Photovoltaikanlagen gewonnene Strom. Die beiden größten Dachflächen sind als PV - Generator ausgebildet. Diese zurückhaltende, kaum sichtbare Anordnung unterstreicht das Selbstverständnis und die Ziele des Neubaus. Die Dachflächen mit PV - Anlagen sind mit einer extensiven Begrünung kombiniert, um den Abflussbeiwert zu senken und den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung zu unterstützen. Abfließendes Wasser kann für die Bewässerung der Freiräume gespeichert werden. Überschüssiger Strom kann netzdienlich gespeichert oder zur Lastverschiebung mittels E - Mobilität und Wärmepumpe gezielt genutzt werden. Eine Visualisierung von Echtzeitdaten führt Mitarbeitende und Kunden in das Gebäudekonzept ein und schafft Anreiz zum sensiblen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen.

Im Sinne eines kosteneffizienten und robusten Konzepts, wird die Belüftung der Büros über Fensterlüftung oder Abluftanlagen und Fensterfalzlüfter realisiert. Die Abwärme der Abluft kann zur Bereitung von Brauchwarmwasser mittels Wärmepumpen genutzt werden. Die Luftmengen werden aus Behaglichkeitsgründen geringgehalten und berücksichtigen die Anforderungen an einen hygienischen Luftwechsel. Natürliche Lüftung wird in allen Büros und Besprechungsräumen ermöglicht. Eine Nachtauskühlung des Neubaus ist angedacht.

Die Wärmeversorgung mittels Wärmepumpe bildet die Basis der Wärmebereitstellung. Die Aufstellung der Wärmepumpe ist in der nordwestlichen Ecke des Gebäudes geplant, da hier keine Wohnbebauung direkt anschließt und der erforderliche Abstand (Lärmschutz) gewährleistet ist. Klimatisierung besonders belasteter Bereiche, wie zum Beispiel der Besprechungsräume, ist angedacht.

Ziel des Projektes ist es, in einem iterativen Prozess, die energetischen Kennwerte und schlussendlich die Lebenszykluskosten des Gesamtgebäudes zu optimieren. Von der Senkung der Primärenergiekennwerte im Mobilitätsbereich bis zur Einbindung von KI-gestützter Gebäudeautomation - mittels Auswertung von Zeitplänen, Wohnheiten, Präsenz- und CO₂-Sensoren - werden vielfältige Optionen bereits jetzt angedacht.

Die im Durchführungsvertrag festgelegten Höchstwerte der Wärmetransmissionskoeffizienten unterschreiten die Mindestanforderungen des GEG deutlich und orientieren sich in Richtung KfW-40-Standard. Insbesondere der Wert von 0,18 W/(m²K) für opake Außenbauteile reduziert Transmissionswärmeverluste erheblich. Ergänzend optimieren die verpflichtende Nutzung von Wärmepumpen und Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen die Energieeffizienz und vermeiden den Einsatz fossiler Brennstoffe. Aufgrund der Nutzung des Gebäudes erscheint ein höherer energetischer Standard wenig förderlich, da hierbei von einer deutlichen Steigerung des Kühlbedarfs auszugehen wäre. Das Ziel die klimaneutrale Versorgung für beide Gebäudeteile bis 2033 zu erreichen wird an diesem Standort deutlich möglich sein.

Aufgrund der bisherigen Abstimmung mit den Städtischen Werke wird es zukünftig nur einen Hausanschluss für Alt- und Neubau geben. Für den Altbau werden wir teilweise nicht an einer Gas-therme vorbeikommen in Form einer Hybridheizung (Luftwärmepumpe+Gas).

Gewünscht ist es beide Gebäude mit zentraler Anlagentechnik zu versorgen, um die Wirtschaftlichkeit im Betrieb zu erhöhen. Die energetischen Planungen werden im Durchführungsvertrag als Zielvorgabe gesichert.

Erschließung

Das Grundstück ist für den motorisierten Individualverkehr über die Harleshäuser Straße erschlossen. Auf dem Grundstück befinden sich sieben PKW-Stellplätze. Hiervon sind fünf mit Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge geplant. Eine Möglichkeit zum Wenden der PKW besteht auf dem Grundstück, um beim Ausfahren vorwärts auf die Harleshäuser Straße gelangen zu können.

Die Erschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer erfolgt ebenfalls über die Harleshäuser Straße sowie über die Ernst-Reuse-Straße. Auf dem Grundstück befinden sich 27 Fahrradstellplätze, diese umfassen zwei Stellplätze für Sonderfahrräder.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über den Bushaltepunkt „Todenhäuser Straße“ in unmittelbarer Nähe gegeben.

Die Entfluchtung des Gebäudes erfolgt über den innenliegenden Treppenraum. Der zweite Rettungsweg wird über die Fenster ermöglicht. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Harleshäuser Straße. Der nördliche Gebäudebereich kann ebenfalls über die Ernst-Reuse-Straße angefahren werden. Das EG des Neubaus ist barrierefrei erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Folgende Medien sind vorhanden: Strom, Telekommunikation, Gas sowie Frisch- und Abwasser. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht gegeben und ein Ausbau, nach Auskunft der Städtischen Werke vom Januar 2022, nicht geplant. Ein neuer Technik- und Hausanschlussraum ist im Kellergeschoss des Neubaus vorgesehen.

Das Recycling von Wertstoffen erfolgt über bereits aufgestellte Behälter. Das Volumen der Fraktion Papier wird sich nicht erhöhen, da durch die Digitalisierung immer weniger Papier anfällt und aus Gründen des Datenschutzes diese im Gebäude gelagert werden muss.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das Kanalnetz von Kassel Wasser abgeführt. Die Menge des anfallenden Regenwassers wird gering ausfallen, da die Dachflächen mit Gründächern versehen sind und einen entsprechend geringen Abflussbeiwert aufweisen. Regenwasser wird in das Kanalnetz von Kassel Wasser abgeführt. Die Option der Nutzung für die Bewässerung des Freiraums ist angedacht. In der Harleshäuser Straße befinden sich ein Regenwasserkanal (DN 500) und ein Schmutzwasserkanal (DN 250). Das Niederschlagswasser ist nach Auskunft von KASSELWASSER auf den Abfluss von 3 l/(s*ha) zu begrenzen. Der Neubau der Regenwasserleitung der Nachbarn (Flurstück 9/3) ist bereits erfolgt. Regelungen zur Abwasserleitungsumverlegung sind bereits mit dem entsprechenden Nachbarn geregelt. Die Verlegung einer privaten Entwässerungsleitung des entsprechenden Nachbarn ist bereits mit KASSELWASSER abgestimmt und genehmigt.

Die Umsetzung wird mit Baubeginn erfolgen.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der Harleshäuser Straße aus. Die Befahrung des Grundstücks mit Fahrzeugen der Stadtreiniger ist vorgesehen.

5.3 Geplante baulich- räumliche Struktur

Der Vorhabenträger plant im Geltungsbereich die Errichtung eines Bürogebäudes mit Teilunterkellerung, welches einen baulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Bürogebäude eingeht. Die Erschließung des Grundstückes mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden.

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Baukörper (Neubau + Bestand) beträgt 1.116,8 m².

Der neue Baukörper wird dreigeschossig, mit einem zweigeschossigen Verbindungselement zum Bestandsgebäude ausgeführt. Die Erschließungsanlagen (Treppe) befinden sich im hinteren Gebäudeteil. In den drei Geschossen ist eine klassische Bürostruktur mit Mittelerschließung und hiervon abgetrennten 1er bis 3er Büros vorgesehen. Das Erdgeschoss dient als flexibel trennbare Fläche für Besprechungen. Der verbindende Baukörper umfasst die neue Haupteerschließung und Sozialräume im 1. Obergeschoss. Eine Teilunterkellerung dient als nötige Technikfläche zur Energieversorgung, sowie als Lagerfläche. Die Bebauungsstruktur ist, wie der Bestand, konzeptuell als ineinander verschränkte Kuben mit Lochfassade zu verstehen. Lediglich der neue Verbindungsbau weicht hiervon mit einem höheren Glasanteil im Fassadenbereich ab.

Die rechnerische GRZ beträgt 0,38, die GRZ II beträgt rechnerisch 0,70. Die ermittelte Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,88. Durch die Bodenarbeiten und die Baumaßnahmen wird zum Nachbargrundstück (Flurstück 9/3) ein Geländeversprung von rund 40cm entstehen. Auf diesen Geländeversprung wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens entsprechend baulich reagiert.

Grundstücksgröße aus Auszug aus dem Liegenschaftsbuch	ca. 1.178,23 m ²
davon:	
Bestand + Erweiterung	ca. 442,38 m ²
Grünflächen	ca. 352,09 m ²
Befestigte Freiflächen	ca. 383,76 m ²

Tabelle 4: GRZ-Berechnung

5.4 Starkregengefahrenkarte

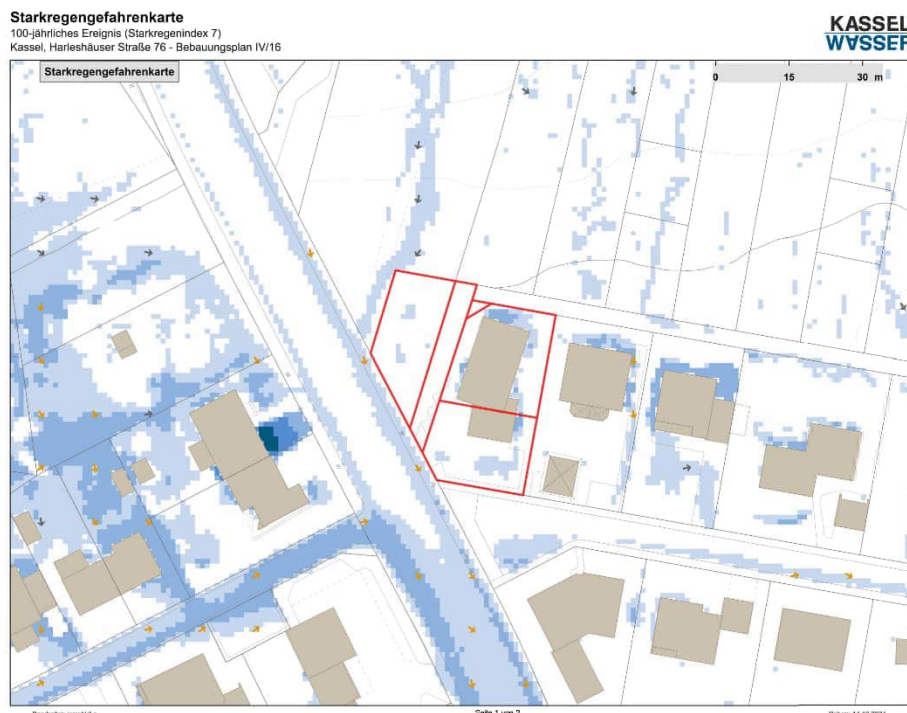


Abb. 15: Starkregengefahrenkarte, o.M. Quelle: KASSEL WASSER

Die Starkregengefahrenkarte der Stadt Kassel basiert auf einer mathematischen Simulation der lokalen Überflutungsgefahr inklusive Wassertiefe und Gebäude und dient zur Einschätzung des Starkregengefahrenrisikos. Für diese Karte wurde die Ausbreitung eines 100-jährlichen Ereignisses (Starkregenindex 7) in der Fläche untersucht. Sie stellt das Gebiet überwiegend als eher ungefährdet dar.

Mit Ausnahme kleinerer Bereiche nördlich, südöstlich und westlich des Bestandsgebäudes, wo Überflutungstiefen bis zu 50cm erwartet werden, werden keine oder nur geringe Überflutungstiefen von < 10cm prognostiziert. Für die geplante Bebauung werden in wenigen kleinen Teilbereichen nur sehr geringe Überflutungstiefen von > 3 - 10 cm prognostiziert.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend seiner aktuellen und zukünftigen Nutzung als „Gebiet Büro“ festgesetzt und dient ausschließlich der Unterbringung von Büroräumen. Die Nutzungsfestsetzung wird somit passgenau (Büronutzung), auch um Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, definiert. Unter der Büronutzung fallen auch Räume für freie Berufe und Verwaltungsräume, welche in den Gebäudeteilen je nach Nutzungsanforderung ermöglicht werden sollen. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB).

Die geplante Büronutzung verursacht keine Emissionen, die zu Konflikten (Geruch, Lärm, ...) mit der Nachbarschaft führen könnten (bspw. geringfügig höheres Verkehrsaufkommen durch leicht steigende Mitarbeiterzahl – bedingt durch die bauliche Erweiterung). Aufgrund der Nutzungsstruktur in der Umgebung fügt sich die geplante Nutzung in diese ein.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für die Baugebiete werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO) und der Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) getroffen. Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO) getroffen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 und die Geschossflächenzahl auf 1,0 festgesetzt, um die Planung (s. Kap. 5) realisieren zu können. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet die Orientierungswerte gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6, GFZ 1,2) und Sondergebiete (GRZ 0,8, GFZ 2,4) und wird als verträglich bewertet. Ergänzend zur Regelung der hochbaulichen Versiegelung wird planungsrechtlich geregelt, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen für Zufahrten, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Somit wird sichergestellt, dass das geplante Vorhaben insgesamt umgesetzt werden kann, aber weitere Versiegelungen ausgeschlossen sind (20% bleiben unversiegelt, Bodenschutz).

Das Maß der baulichen Nutzung der Nachbarbebauung (vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser) ist etwas niedriger als bei der Planung: die GRZ liegt bei rund 0,37, die GFZ bei 0,6 bis 0,71. Unmittelbar nördlich bzw. nordwestlich angrenzend befindet sich der Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes der eine große Freiraumqualität für das Quartier bietet.

Geschosszahl, Traufhöhen und Gebäudehöhen

Im Gebiet „Büro“ werden gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe entsprechend des städtebaulichen Konzeptes durch Einschieb in den Plan festgesetzt. Festgesetzt wurde beim Erweiterungsbau eine Höhe von maximal 209,2 m NHN, was einer maximalen Gebäudehöhe von 9,70 m, ausgehend vom natürlichen Geländeniveau (auf die Grundfläche des Gebäudes bezogen) bzw. 10,80 m auf die in der Planzeichnung als 0/0 angegebene Höhe entspricht. Die Referenzhöhe des vorhandenen Geländes beträgt hierbei

198,40 m ü. NHN. Beim Erweiterungsbauwerk werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Das Verbindungselement zwischen beiden Baukörpern wird auf zwei Geschosse begrenzt. Die maximale Höhe beträgt hier 7,1 m. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die Gebäudehöhe etwas größer als im VEP festgesetzt, um geringfügige Gebäudeanpassungen z.B. aus technischen oder statischen Gründen zu ermöglichen.

Das Bestandsgebäude wird mit zwei Vollgeschossen sowie einer maximalen Höhe von 205 und 206,5 m NHN festgesetzt.

Abweichendes Maß der Abstandsflächen

Die Abb. 16 zeigt, dass sich im Zuge der Erweiterungsplanung die Abstandsflächen im Sinne des § 6 Abs. 5 Hessische Bauordnung nicht vollumfänglich eingehalten werden. Es kommt zu folgenden Überschreitungen:

- Hofffläche zwischen dem Bestand und der Erweiterung
- An der südlichen Fassade des Bestandsgebäudes
- Nachbarflurstück 9/3

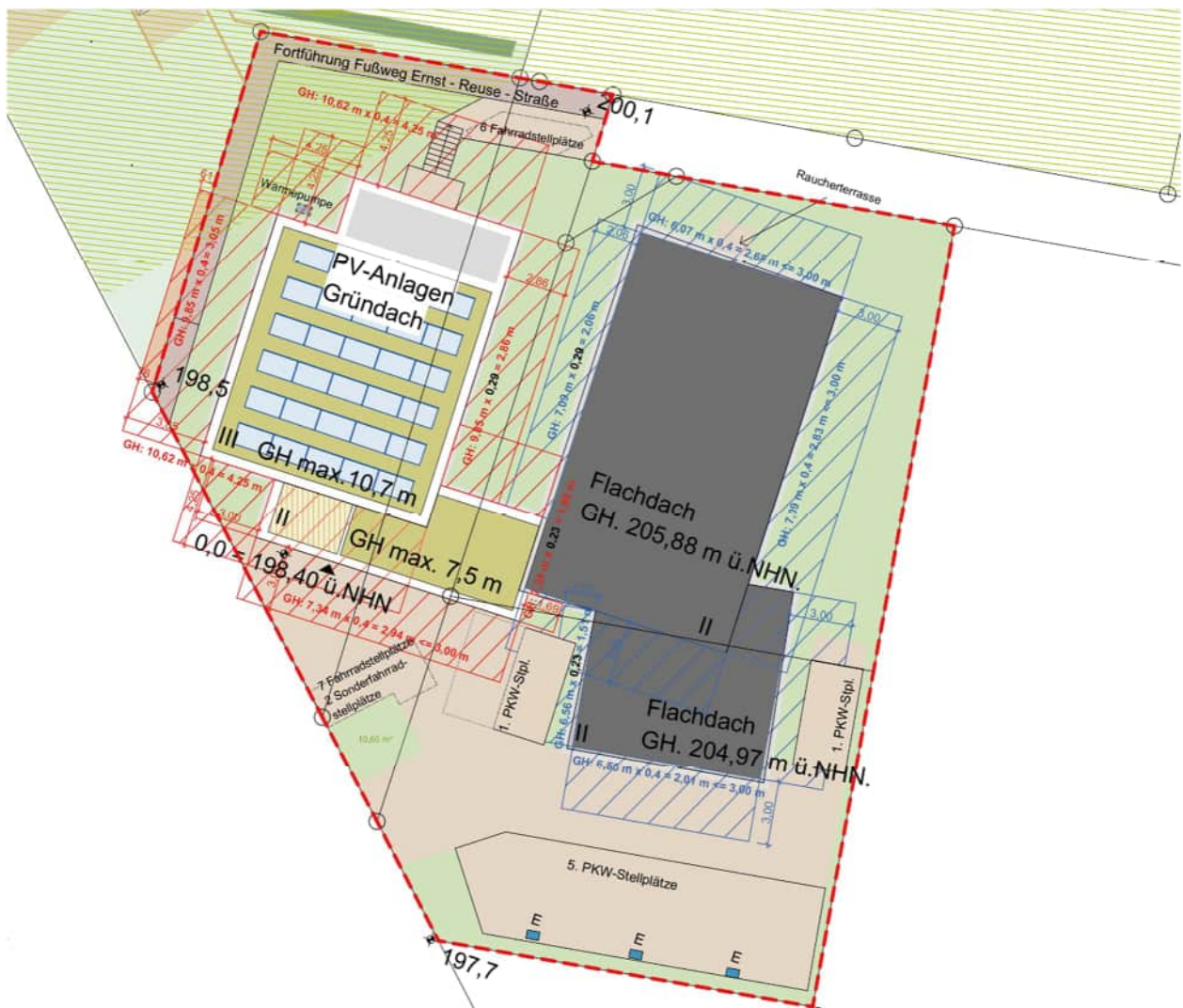


Abb. 16: Karte der überschneidenden Abstandsflächen (o.M.) | Quelle: HHS Planer + Architekten AG

Die Unterschreitung der Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücksflächen (Bestand und Anbau) wird planungsrechtlich gelöst durch die Festsetzung von abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB. So wird die Tiefe der Abstandsflächen im Bereich

des durch den Anbau entstehenden Innenhofs der Faktor 0,29 H festgesetzt. Im Eingangsbereich des Bestandsgebäudes/Übergang zum Anbau wird der Faktor 0,23 H festgesetzt.

Letzteres ist notwendig, da der neue Anbau aufgrund einer effizienten Arbeitsraumaufteilung in Bezug auf Fenster- und Fassadenpositionen nicht bündig mit dem Bestandsgebäude anschließt, sondern vorspringt.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die auf das Nachbarflurstück 9/3 fallenden Abstandsflächen ins Baulastenverzeichnis einzutragen. Eine Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Nachbar wurde bereits getroffen.

Die Abstandsflächenunterschreitungen wurden insbesondere unter den Aspekten Brandschutz und Belichtung geprüft. Die Vorgaben des Brandschutzes werden eingehalten; das Belichtungskonzept gewährleistet gesunde Arbeitsverhältnisse durch die Umsetzung der Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung, der ASR sowie der HBO. Dies wird insbesondere durch hochwertige Sonnenschutzsysteme, den Einsatz von LED-Beleuchtung mit Tageslichtlenkung, lichtdurchlässige Verglasungen und individuell öffnensbare Lüftungselemente erreicht.

6.2 Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gefasst (§ 23 (1) BauNVO). Die Baugrenzen werden gemäß des städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit einem kleinen Spielraum von stellenweise bis zu einem Meter festgesetzt, so dass spätere leichte Anpassungen der Bebauung (u. A. Fassadenstärke, Dämmung) möglich sind. Zusätzlich ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Loggien bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans als Ausnahme zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen (§ 23 (3) BauNVO). Die Überschreitung wird festgesetzt, da dies eine höhere Planungsflexibilität hinsichtlich der Anordnung (Platzierung der untergeordneten Bauteile, wie bspw. Vordächer, zulässt.

Im Baugebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier – im Rahmen des Bauordnungsrechts – größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend, zeichnerisch festgesetzt (§§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO).

6.3 Verkehr

Wie im Kapitel 5.3 bereits erläutert, befindet sich die Zufahrt für den Pkw-Verkehr an der Harleshäuser Straße. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Fahrräder ist vom rückseitig gelegenen bestehenden Fußweg „Ernst-Reuse-Straße“ zusätzlich möglich, bei der es sich um eine Privatstraße handelt.

Eine (weitere) öffentliche Wegeverbindung besteht über die Schloßackerstraße.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der bestehende Fußweg (Flurstück 2209/10) auf privatem Grund in die Planung mit einbezogen. Die Wegeverbindung ist bislang grundbuchlich als

Geh-, Fahr-, Reit- und Leitungsrecht fixiert. Sie wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in geänderter Form erhalten, grundbuchlich bezüglich des neuen Verlaufs angepasst sowie der neue Verlauf im Bebauungsplan als mit Geh-, Fahr- und Reitrecht und Leitungsrecht zu belastende Fläche übernommen. Somit wird im Bebauungsplanverfahren die Wegeverbindung mit dem gegenwärtigen Ausbauzustand am Rande des Geltungsbereiches weiterhin sichergestellt (§ 9 (6) BauGB).

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;

Bäume zum Erhalt

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche von 20 % und verschiedenen Pflanzbindungen (Einzelbaum, Dachbegrünung) wird eine Durchgrünung des Gebietes gesichert, die sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich angemessen ist.

Um eine Durchgrünung der entsprechenden Vegetationsflächen zu gewährleisten, sind Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze, Fallschutzbereiche und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig.

Zur Durchgrünung des Grundstücks und zur Verbesserung des Mikroklimas werden im Bebauungsplan drei anzupflanzende Bäume innerhalb des Bereiches der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Weitere zwei Bäume werden, davon unabhängig, zeichnerisch festgesetzt. Weiterer zu erbringender Ausgleich in Form von Baumpflanzungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren vertraglich geregelt (Baumpflanzungen auf Nachbargrundstück).

Weiter sind Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen, wie z.B. Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder es ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzende Pflanzflächen zu gewährleisten.

Ergänzend dazu wird festgesetzt, dass die Gebäudedächer zu mindestens 75 % zu begrünen sind. Zusätzlich ist die Möglichkeit gegeben, Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu installieren.

Zusätzlich werden mindestens 50 m² der Fassade am Neubau begrünt.

Dach- und Fassadenbegrünung, Freiflächen

Flachdächer von Neubauten sind zu mindestens 75 % mit einer Mindestsubstratschicht von 30 cm zu begrünen. Photovoltaikanlagen sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Die Festsetzungen zu Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, zur Gestaltung von Stellplätzen und zur Pflanzung von Einzelbäumen haben zum einen gestalterische Aspekte, zum anderen bieten die entstehenden Grünstrukturen einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanz- und Grünflächen erlauben zudem die Versickerung von Oberflächenwasser. Darüber hinaus mindern die Grünstrukturen Überwärmungseffekte auf den versiegelten Flächen und wirken sich somit positiv auf das Lokalklima aus.

Baumpflanzungen

Die Festsetzung einer Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der Vegetationsflächen erreicht werden. Bei Neuanlage sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu entnehmen. Um den Fortbestand der Baumpflanzungen zu gewährleisten, wird die Pflanzbindung nach DIN 18 915/916/917/919 – Norm ausgeführt (u. a. Bewässerung für fünf Jahre), zusätzlich

wird ergänzend Fassadenbegrünung festgesetzt, die sich ebenfalls positiv auf die Durchgrünung des Plangebietes auswirkt.

Weitere Baumpflanzungen werden außerhalb des Geltungsbereiches ausgeführt. Dies wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Kassel parallel zum Bebauungsplanverfahren vertraglich geregelt.

6.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um das Erscheinungsbild des Quartiers positiv zu beeinflussen und eine Integration in die Umgebung zu gewährleisten, wird eine Festsetzung zu Werbeanlagen getroffen. Generell sind diese entsprechend den Ansichten zum Durchführungsvertrag zulässig. Werbeanlagen sollen sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterordnen und den Verkehr auf der Harleshäuser Straße nicht durch Videoboards, blinkende Anlagen und Wechselwerbeanlagen beeinträchtigen.

6.6 Hinweise

Im Bebauungsplan werden zusätzlich zu den Festsetzungen Hinweise formuliert. Diese betreffen die Bauzeitenregelung, wobei auf die Vermeidung der Verbotstatbestände hingewiesen wird (§ 44 BNatSchG). Weiterhin gibt es einen Hinweis zum Thema Bodendenkmäler, wonach bei entsprechenden Funden dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden ist. Weitere Hinweise betreffen Altlasten (bei Verdacht ist das Regierungspräsidium Kassel zu benachrichtigen), die Nichtbetroffenheit des Kunstwerkes „7.000 eichen“, die einzuhaltenden Richtlinien zum Anpflanzen von Bäumen. Zusätzlich ist ein Hinweis zur Einsichtnahme von Vorschriften, bzw. wo diese eingesehen werden können und zu Maßnahmen des Vogelschutzes vorhanden.

7 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung der Planung erfolgt ggf. eine Vereinigung der Flurstücke.

8 Vertragliche Vereinbarungen

Parallel zum Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen. In diesem werden unter Anderem die außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Baumpflanzungen geregelt.

Auf das Nachbargrundstück (Flurstück 9/3, Flur 2, Gemarkung Kirchditmold) fallen teilweise Abstandsflächen, die sich aus der Umsetzung des Vorhabens ergeben. Eine grundbuchliche Sicherung des Sachverhalts wird parallel zum Bebauungsplanverfahren notariell geregelt, sodass die Abstandsfläche um bis zu 1m unterschritten werden kann.

9 Planungsalternativen

Es ergeben sich aufgrund der Vorgaben durch das Relief, der vorhandenen Bebauung und der geringen Größe des Plangebietes, sowie der gegebenen Anbindung an die vorhandene Erschließungsstraße keine alternativen Planungsmöglichkeiten auf dem Grundstück.

10 Kosten

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für die Erweiterung des Bürogebäudes in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Bürogebäude Harleshäuser Straße 76“ vom 11.02.2022 innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen.

11 Bestehende Baulasten, Grundbuch

Auf dem Flurstück 922/13, das derzeit als Fußweg der Ernst-Reuse-Straße genutzt wird, besteht im Grundbuch eine Sicherungshypothek (Kostenforderung) in Höhe von 100 GM (Goldmark).

12 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 1.178 m ²
davon:	
Gebiet „Büro“ (GRZ 0,5)	ca. 1.178 m ²
davon überbaubar	ca. 589 m ²

Tabelle 5: Städtebauliche Werte

13 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit - und gegeneinander abzuwägen:

- Entwicklung von gewerblichen /ausschließlich Büronutzung) Bauflächen im Innenbereich (Innenentwicklung)
- Belange des Umweltschutzes, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Klimaschutzes
- Gesunde Arbeitsverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Entwicklung einer ehemaligen Brachfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Kassels vorbereitet. Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines Anbaus an ein bereits bestehendes Gebäude vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund von Verschattung, Lärm oder anderen vom Gebäude und seiner Nutzungen ausgehenden Wirkungen sind aufgrund der festgesetzten Büronutzung nicht zu befürchten. Lediglich die Anzahl der KfZ-Bewegungen könnte sich durch die Erweiterung geringfügig erhöhen. Durch die Planung wird ein Fußweg, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, verlegt, sodass die Wegeverbindung weiterhin gewährleistet ist.

Mit der Planung ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die, in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungszielen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vertretbar sind. Bereiche mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Lebensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet an der Straßenfassade überschritten, so dass passiver Schallschutz zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und geringen Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu Grundstücksfreiflächen (Vegetationsanteil, Anpflanzen von Bäumen),
- zur Dachbegrünung sowie zu
- befestigten Flächen

Rechtsverbindlichkeit.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Schaffung/Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse, dem Erhalt des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Stand: 08.07.2025

bearbeitet:

ANP

Architektur - und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 14.07.2025

gez. Walberg

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 14.07.2025

gez. Büsscher