

Nachhaltigkeitsprojekt Klostergarten

Neubau von zwei Wohngebäuden mit Tiefgarage und Fachmarktgebäude

Bauort:	Klosterstraße 36088 Hünfeld
Bauherr:	Klostergarten GmbH Bergstraße 16 36137 Großenlütder
Planung:	REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN BDA PartG mbB Heinrichstraße 67 36037 Fulda

Bau- und Nutzungsbeschreibung zum VEP

A. Baubeschreibung

0.1 Allgemein

0.1.1 Allgemeine Beschreibung

Vorbemerkung

Die vorliegende Bau- und Nutzungsbeschreibung ergänzt die Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) zum geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Klostergarten“.

Die ursprüngliche Planung CNK Architekten vom 08.02.2022 soll nicht weiterverfolgt werden und wird ersetzt durch die Planung RWS Architekten vom 06.10.2025.

Durch eine klare bauliche Trennung von Wohnen und Gewerbe und eine präzise Baukörpersetzung können funktionale, erschließungstechnische und städtebauliche Verbesserungen erreicht werden.

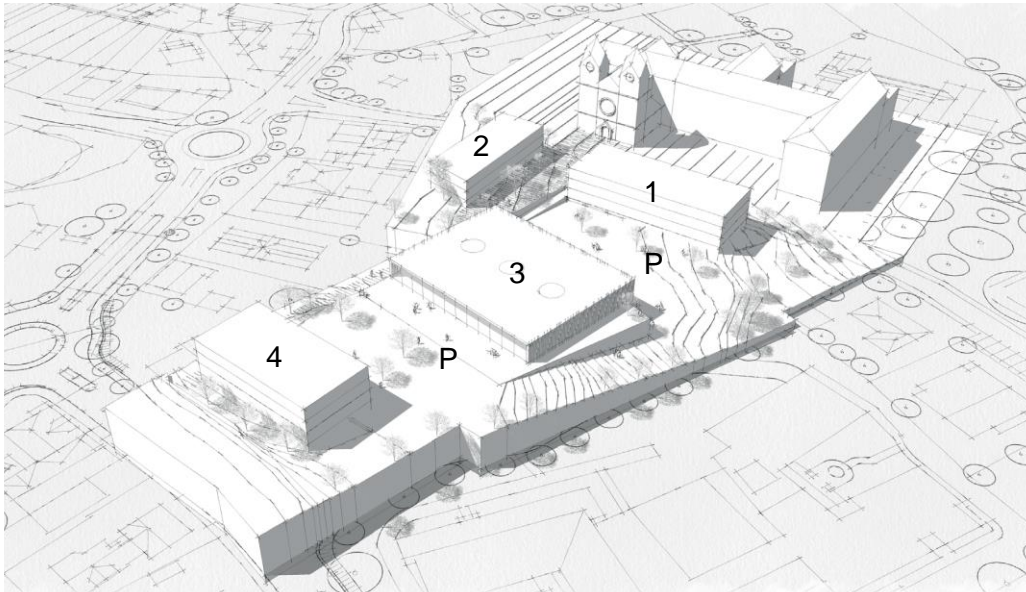
Die Planung wurde am 01.07.2025 mit der Stadt Hünfeld, der Bauaufsicht Landkreis Fulda und der Denkmalpflege abgestimmt.

Im Rahmen dieses Termins konnte Einvernehmen mit der Denkmalpflege hergestellt werden. Dies beinhaltet auch die Empfehlung der Denkmalpflege zum gewählten Ansatz, die Wohnbaukörper mit Flachdächern abzuschließen, um bei der geplanten Geschossigkeit die Dominanz des Klosters nicht zu beeinträchtigen.

Städtebau

Auf dem langgestreckten Areal der ehemaligen Klostergärtnerei zwischen Klosterstraße und Großenbacher Straße sowie dem angrenzenden Grundstück der ehemaligen Hauses Kreuzer ist der Neubau von 2 Wohngebäuden mit gemeinsamer Tiefgarage (Haus 1 und 2) sowie einem Fachmarktgebäude (Haus 3) mit vorgelagerten Kundenparkplätzen geplant.

Der Abschluss des Areals an der Großenbacher Straße könnte durch einen weiteren Baustein als Ärztehaus/Gesundheitszentrum (Haus 4) gebildet werden, der aktuell jedoch nicht vorgesehen ist.



Städtebauliches Konzept

Legende:

- 1 Haus 1 (Wohnen)
- 2 Haus 2 (Wohnen)
- 3 Haus 3 (Einkaufen)
- 4 Optionaler Baustein
Haus 4 (Ärztehaus)
- P Parken

Die beiden Wohngebäude (Haus 1 und Haus 2) nehmen Bezug auf die gegenüberliegende denkmalgeschützte Klosteranlage.

Durch die Aufnahme der Breite des Klosterhofes und die mittige Anordnung der Erschließung bildet Haus 1 ein entsprechendes Gegenüber, das sich direkt auf das Kloster mit seinem Mittelrisalit bezieht.

Haus 2 bildet zusammen mit Haus 1 einen Platz, der sich präzise auf das Portal der Klosterkirche bezieht und den Kirchvorplatz erweitert.



Klosteranlage

So entsteht ein kleiner Quartiersplatz, der als befestigter urbaner Platz mit einer Madonnenstatue eine gestalterische und funktionale Verknüpfung zwischen dem neuen Quartier und dem bestehenden Denkmalensemble herstellt.

Im weiteren Verlauf ist eine Freifläche ohne Flächenversiegelung geplant, die das Thema Klostergarten und Streuobstwiese aufnimmt und weiterentwickelt.

Der Platz ist Ausgangspunkt einer geplanten Wegeverbindung zwischen der Klosterstraße und der Straße Großenbacher Tor mit Anbindung an das Parkdeck in der Großenbacher Straße.

Neben der Wegeverbindung zwischen Klosterstraße und Großenbacher Straße ist zudem eine fußläufige Verbindung zwischen dem tieferliegenden Marktplatz und dem oben beschriebenen Quartiersplatz bzw. Kirchvorplatz vorgesehen. Diese fußläufige und rollstuhlgerechte Verbindung erfolgt über die mit einer Gartenmauer gefassten Rampenanlage. Die Gartenmauer ist dabei ebenfalls eine Anlehnung an historische / terrassierte und eingefasste Gartenanlagen.

Auf diese Weise wird sowohl eine Vernetzung der Funktionen im Quartier als auch mit den um liegenden Stadträumen erreicht.

Das Fachmarktgebäude (Haus 3) als zentraler Baukörper im Quartier ist so in die Topografie des hängigen Grundstücks eingefügt, dass die beiden gestapelten Ebenen des Gebäudes berg- und talseits jeweils unabhängig mit vorgelagerten Kundenparkplätzen ausgestattet und erschlossen werden können.

Architektur

Durch eine einheitliche Fassadengliederung der drei Baukörper soll der Quartiersgedanke gestärkt werden. Ein mit Klinkerriemchen verkleidetes Sockelgeschoss bei den Wohnbaukörpern und der ‚Marktbox‘ ist verbindendes Element der Baukörper untereinander.

Die Wohnbaukörper erhalten in den Obergeschossen eine gegliederte Putzfassade mit, die gestalterisch auf die historische Klosteranlage Bezug nimmt insbesondere auf deren Lisenen, Gesimse und Rundbogenfriese aus Naturstein.

Die teilweise eingeschobenen Loggien sind mit einer massiven Brüstung versehen, die im städtischen Kontext der Anlage die Privatheit der Loggien sicherstellt.

Die Marktbox hingegen erhält im Obergeschoss eine Holzfassade, um einen gestalterischen Bezug zum ländlichen Raum herzustellen. Durch die markthallenähnliche Nutzung entsteht so eine zentrale Mitte im Quartier, die durch die warm wirkende Holzfassade auch optisch als Mittelpunkt betont wird.

Die Treppenhäuser werden sollen mit Rundfenstern zur Belichtung und Betonung der Treppenträume ausgeführt werden.

Wohnen

In Haus 1 und Haus 2 sind insgesamt 46 Wohnungen geplant, die von der 1,5 Zimmerwohnung bis zur familiengerechten 5 Zimmerwohnung reichen.

Die Wohnungen in Haus 1 werden gemäß des Programms Soziale Mietwohnraumförderung (geringe Einkommen) gefördert.

Die Wohnungen werden weitestgehend barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2 geplant.

In der Ebene -1 sind neben der Tiefgarage, Abstellräume für sämtliche Wohnungen, Technikflächen, Müllräume und eine Gewerbeeinheit vorgesehen.

Einkaufen

In Haus 3 sind insgesamt 3 Märkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m² vorgesehen. Für den Lebensmitteldiscounter LIDL in der Ebene -1 ist bereits ein Mietvertrag abgeschlossen worden.

In der Ebene +1 sind zwei weitere Märkte geplant.

Parken

Die Parkplätze für Haus 2 (sozial geförderter Wohnungsbau) können gemäß Vereinbarung mit der Stadt Hünfeld entlang der Klosterstraße im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Die Parkplätze für Haus 2 (freifinanzierter Wohnungsbau) sind in der Tiefgarage geplant, die über das Treppenhaus direkt erreichbar ist.

Die Erschließung der Kundenparkplätze erfolgt ausschließlich über die Großenbacher Straße. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Klosterstraße aus geplant

Energiestandard

Das Haus 1 soll als Effizienzhaus 40 errichtet werden.

Das Haus 2 und 3 werden nach GEG Standard ausgeführt.

0.2 Projektbeteiligte

Bauherr/Vorhabenträger:

Klostergarten GmbH
Bergstraße 16
36137 Großenlüder
Oliver Kropp
Tel. 06648 / 609-311
Fax 06648 / 609-60
E-Mail: Oliver.Kropp@kropp-bau.de

Architekt:

REITH WEHNER STORCH
ARCHITEKTEN PartG mbB
Heinrichstraße 67
36037 Fulda
Stephan Storch
Tel. 0661 / 8666-0
Fax 0661 / 8666-66
E-Mail architekten@rws-architekten.de

Fachplanung Brandschutz:

DPT Ingenieursozietät
Gutleutstraße 175
60327 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 242318-0
Fax.: 069 / 242318-50
E-Mail.: info@ingdbt.de

Fachplanung HKLS:

TGA Plan
Gartenstraße 14
36088 Hünfeld
Tel.: 06652 / 7497142
E-Mail.: office@tga-plan.biz

Fachplanung Elektro:

**Planungsbüro Beikirch Elektro
Engineering GmbH & Co. KG**
Petersberger Straße 89
36073 Fulda
Tel.: 0661 / 901567-0
E-Mail.: fulda@planb-elektro.de

Fachplanung Statik: Fachplanung:

**Dipl. Ing. Sturmius Feuerstein
Ingenieurbüro für Baustatik**
Gerhardsweg 7
36100 Petersberg Bockels
Tel.: 0661 / 94120-0
Fax.: 0661 / 94120-22
E-Mail.: info@sbf-fd.de

Schallschutz:

**Dipl. Ing. Sturmius Feuerstein
Ingenieurbüro für Baustatik**
Gerhardsweg 7
36100 Petersberg Bockels
Tel.: 0661 / 94120-0
Fax.: 0661 / 94120-22
E-Mail.: info@sbf-fd.de

Fachplanung Wärmeschutz/Energieberatung:

Ingenieurbüro Feldmann + Greve GbR

Edelzeller Straße 30-32

36093 Künzell-Engelhelms

Tel.: 0661 / 93369-49

Fax.: 0661 / 93369-49

E-Mail.: info@feldmann-greve.de

Fachplanung Bodengutachten:

Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH

Steinweg 9

34613 Schwalmstadt

Tel.: 06691 / 2500768

E-Mail.: info@erde-boden.net

Fachplanung Emissionsgutachten:

TÜV Rheinland Energy & Environment GmbH

Am Grauen Stein

51105 Köln

Tel.: 0221 / 806-4576

E-Mail.: Thomas.Beckmann@tuv.com

0.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

0.3.1 Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klostergarten“ der Stadt Hünfeld befindet sich aktuell im Verfahren.

Die vorliegende Bau- und Nutzungsbeschreibung ergänzt die Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) RWS Architekten vom 06.10.2025.

0.3.2 Durchführungsvertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan soll ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hünfeld und dem Bauherrn geschlossen werden. Der Vertrag liegt bereits im Entwurf vor und bedarf noch der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung.

0.3.3 Flurstückteilungen und Flurstückzusammenlegungen

Das geplante Baugrundstück setzt sich aus 3 Grundstücken zusammen, wobei Grundstück 2 in Erbpacht vom Kloster zur Verfügung gestellt wird.

Um die geplanten Grundstückszuschnitte zu erreichen, sind entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten notwendig, die bereits mit dem Landkreis Fulda abgestimmt wurden.

Anlage: Geplante Grundstücksteilung/ Baulasten und Grunddienstbarkeiten

0.3.4 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel sowie ein Urbanes Gebiet (MU) für Geschosswohnungsbau mit zusätzlichen gewerblichen Flächen festgesetzt.

0.3.5 Stellplatznachweis

Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld findet insofern keine Anwendung.

0.3.6 Grünordnung Stellplätze

Bepflanzung

Zur Klosterstraße kann aufgrund der beengten Verhältnisse und der notwendigen Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr kein 80 cm breiter Grünstreifen mit Heckenpflanzung vorgesehen werden. Gleiches gilt für die stellplatzgliedernde Bepflanzung entlang Haus 1 und des nordöstlichen Gehwegs.

Zur Gliederung der Parkplatzfläche wird jedoch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt, dass sämtliche Stellplätze der Ebene 0 lediglich auf einer Länge von 4,70 m befestigt und mit einem 50 cm tiefen, mit Bodendeckern bepflanzten, Überhang hergestellt werden. Gleichzeitig wird zwischen der neuen Zufahrtsstraße und dem Gehweg entlang St. Ulrich eine Blühhecke angelegt.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld findet insofern keine Anwendung.

Baumpflanzungen

Bei vorgesehen 119 Stellplätzen sind gemäß Stellplatzsatzung 40 Baumneupflanzungen erforderlich, die jedoch nicht komplett auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.

Ergänzend soll jedoch der Fußweg entlang St. Ulrich mit Baumneupflanzungen begleitet

werden und damit die erforderliche Anzahl von Baumneupflanzungen nachgewiesen werden. Die Baumpflanzungen sollen durch Baulast gesichert werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Hünfeld findet insofern keine Anwendung.

0.3.7 Geh- und Fahrrechte

Der Kirchvorplatz als Teil des Quartiersplatzes sowie die Fußwegeverbindung vom Quartiersplatz zur Großenbacher Tor sollen mit einem Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Weitere Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

0.3.8 Emissionsschutz

Der TÜV Rheinland ist mit der Erstellung eines Emissionsschutzgutachten beauftragt. Das Gutachten wird nachgereicht.

0.4 Bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen

0.5 Gebäudeklasse / Geschosse

Die Wohnanlage (Haus 1 und 2) mit Tiefgarage ist als Regelbau der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen.

Da die Tiefgarage aufgrund der Höhenlage ein Vollgeschoss darstellt, weist das Haus 1 vier Vollgeschosse (IV). Das Haus 2 besitzt 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (III+St)

Die eingeschossige Tiefgarage ist als geschlossene Mittelgarage einzustufen und soll natürlich belüftet werden. In diesem Zusammenhang muss noch ein Lüftungssachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt werden.

Das Fachmarktgebäude (Haus 3) ist als mehrgeschossige Verkaufsstätte mit 2 Vollgeschossen (II) als Sonderbau der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen.

0.6 Brandschutz

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde durch das Ingenieurbüro DBT ein Vorkonzept Stand 02.10.2025 zum baulichen Brandschutz erstellt.

Eine Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem vorbeugenden Brandschutz des Landkreises Fulda hat am

0.7 Statik

Im Vorfeld der Bauantragsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Feuerstein eine Vorstatik erstellt.

0.8 Energetischer Nachweis

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Feldmann und Greve eine Vordimensionierung der Wandaufbauten erstellt.

Haus 1: Standard Effizienzhaus 40

Haus 2: Standard GEG

Haus 3: Standard GEG

0.9 Schallschutz

Im Vorfeld der Entwurfsplanung wurde durch den Bauherrn festgelegt, dass die Mindestanforderungen und nicht die erhöhten Anforderungen für den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 eingehalten werden sollen.

1. Grundstück

1.1 Flurstücke

Die Bauvorhaben umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hünfeld, Flur 8

Flurstück 69/48

Flurstück 184/77

Flurstück 75

Flurstück 69/45

1.2 Baustelleneinrichtung

- Die wesentliche Baustelleneinrichtung erfolgt auf dem Baugrundstück.

2. Herrichten und Freimachen

- Abbruch des ehemaligen Wohnhauses Kreuzer
- Abbruch der vorhandenen Geländestützwand im Bereich der Klosterstraße

3. Gebäude - Baukonstruktion

3.1 Baugrube/Gründung

- Die Baugrube wird im Wesentlichen auf dem Baugrundstück hergestellt
- Die Baugrube auf der Grenzständigen Seiten der Häuser 1 und 2 erfolgt im Bereich der neu Herzustellenden Parkplätze entlang der Klosterstraße.
- Gründung über Bodenplatten mit Schotterpolstern

3.2 Konstruktion

Haus 1 und 2

Massivkonstruktion aus Stahlbeton und Ziegelmauerwerk:

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| • Außenwände Ebene 0-Ebene+3 | Mauerwerk Dämmziegel |
| • Wohnungstrennwand: | Schalungsziegel |
| • Treppenhauswand: | Schalungsziegel |
| • Aufzugschachtwand: | Stahlbeton |
| • Innenwände tragend: | Ziegelmauerwerk |
| • Wände Tiefgarage: | Stahlbeton |
| • Bodenplatte TG: | Stahlbeton |
| • Decke ü. TG: | Stahlbeton mit Unterzügen |
| • Decken: | Stahlbeton |
| • Dach: | Stahlbeton |

Haus 3

Ebene -1 Massivkonstruktion aus Stahlbeton:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| • Außenwände | Stahlbeton |
| • Innenwände tragend, Stützen | Stahlbeton |
| • Bodenplatte: | Stahlbeton |
| • Decke über Ebene 0 | Stahlbeton mit Unterzügen |

Ebene 0 Holzkonstruktion.

- | | |
|-----------------------|------------------|
| • Außenwände | Holzständerwände |
| • Innenwände tragend: | Holzständerwände |
| • Stützen, Unterzüge | Holz |
| • Dachtragwerk | Holz |

3.3 Erschließung

- Treppenhäuser mit RWA Anlagen

3.4 Dach

Haus 1

- Gefälledämmung
- Foliendach extensiv begrünt
- Teilflächen zur Wartung mit Gehwegplatten
- RWA Anlagen über den Treppenhäusern
- Sekuranten als Absturzsicherung im Wartungsfall
- Attika in Blech
- Belag Balkone/Loggien Betonplatten

Haus 2

- Gefälledämmung
- Foliendach extensiv begrünt
- Teilflächen zur Wartung mit Gehwegplatten
- RWA Anlagen über den Treppenhäusern
- Sekuranten als Absturzsicherung im Wartungsfall
- Attika in Blech
- Belag Dachterrassen und Balkone/Loggien Betonplatten

Haus 3

- Gefälledämmung
- Foliendach bekiest, im Bereich PV Anlage und Technik
- Foliendach im Randbereich extensiv begrünt
- Teilflächen zur Wartung mit Gehwegplatten
- Sekuranten als Absturzsicherung im Wartungsfall
- Attika in Blech
- Einhausung der Technikkomponenten

3.5 Fassade

Haus 1

- Ebene -1:
Klinkerriemchen auf Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Ebene 0-2
Wärmedämmverbundsystem (WDVS) , Putz weiß abgetönt
- Brüstung Balkone und Loggien, massiv, verputzt, h=90 cm mit Mauerabdeckung
- Attika in Blech, putzfarben

Haus 2

- Ebene -1/0:
Klinkerriemchen auf Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- Ebene 1-3
Wärmedämmverbundsystem (WDVS) , Putz weiß abgetönt

- Brüstung Balkone und Loggien, massiv, verputzt, h=90 cm mit Mauerabdeckung
- Attika in Blech, putzfarben

Haus 3

- Eingangsfassaden als Pfostenriegelfassade
- Ebene 0 als hinterlüftete Holzfassade mit vertikaler Gliederung
- Ebene -1 Wärmedämmverbundsystem mit Klinkerriemchen
- Anlieferung Ebene -1 Sichtbeton oder Klinkerriemchen

3.6 Fenster

Haus 1

- Kunststofffenster
- im Bereich Balkone und Dachterrassen Festverglasung mit Fenstertür
- Sonnenschutzverglasung
- ggf. in Teilbereichen innenliegendem Sonnenschutz

Haus 2

- Kunststofffenster
- im Bereich Balkone und Dachterrassen Festverglasung mit Fenstertür
- Fenster mit integriertem außenliegendem Sonnenschutz

Haus 3

- Schaufenster Alu/Glas Konstruktion
- Nebenraumfenster Kunststoff

3.7 Türen

- Brandschutztüren gemäß den Anforderungen des Brandschutzgutachtens
- Wohnungseingangstüren mit Schallschutzanforderung
- Hauseingangstüranlagen Alurahmenkonstruktion mit seitlicher Festverglasung und geschlossenem Türblatt mit flächenbündiger Metallverkleidung

3.7 Innenwände

- Nichttragende Innenwände GK
- Kellerabteile als Spalierwand in Holz oder Metall

4. Gebäude - technische Anlagen

4.1 Elektro (Angaben gemäß Planungsbüro Beikirch)

4.1.1 Energieversorgung

Die Wohngebäude Haus 1 und 2 werden niederspannungsseitig über die Klosterstraße vom VNB versorgt. Der Hausanschlussraum ist im 1.UG im Haus 1 vorgesehen.

Um die Versorgung des Großmieters Lidl und die Märkte 1 und 2 sicher zu stellen, wird vom Verteilnetzbetreiber eine neue Trafostation im Bereich der Zufahrt 3. Bauabschnitt Altenwohnheim vorgesehen. Von hier aus wird der Mieter Lidl und die Märkte niederspannungsseitig elektrisch eingespeist.

4.1.2 Energieerzeugungsanlagen

Um der Verordnung zur Installation von Photovoltaikanlagen über Stellplatzflächen (PVStellpV) gerecht zu werden, wird für die 90 offenen Stellplätze in Ebene -1 gemäß §4.2 Ersatzweise eine PV-Anlage mit 135 kWp auf dem Dach des angrenzenden Fachmarktes (Haus 3) errichtet.

Die Verordnung gilt nicht für die Dachstellplätze der Ebene 0.

4.1.3 E-Mobilität

Um das GEIG Folge zu leisten, werden in der Tiefgarage der Wohngebäude Trassensysteme vorgesehen, damit die Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur für die Errichtung von Ladestationen für die Elektromobilität ausgestattet werden können.

Für die Stellplätze im Außenbereich, werden Leerrohrsysteme vorgesehen, damit jeder fünfte Stellplatz mit elektr. Infrastruktur verkabelt werden kann. Darüber hinaus wird ein Ladepunkt errichtet.

Die vorgesehenen Ladesäulen der Lebensmitteldiscounters LIDL (3 Stck) sind in der Planung dargestellt.

4.2 Heizung/Lüftung/Sanitär (Angaben gemäß Ingenieurbüro TGA Plan)

4.2.1 Schmutzwasser

Die Abwässer der Gebäude freifinanzierter Wohnungsbau, sozialer Wohnungsbau, und der Märkte werden im natürlichen Gefälle als Freispiegelentwässerung an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt als Trennsystem bis zum Übergabeschacht.

4.2.2 Regenwasser

Die Gebäude erhalten jeweils ein Flachdach. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird über innenliegende Fallleitungen abgeleitet, und über eine Regenwasserrückhaltung an die öffentliche Entwässerung in der Straße angeschlossen.

4.2.3 Überflutungsnachweis

Der Überflutungsnachweis ist nach DIN 1986-100 für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² verpflichtend.

Das notwendige Rückhaltevolumen wird als Rigole in der Parkplatzfläche Ebene -1 nachgewiesen.

4.2.4 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt der Wohnungen (Haus 1 und 2) erfolgt über Frischwasserstationen.

Die Warmwasserbereitung der Märkte (Haus 3) erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer.

2.2.5

Die Wohngebäude (Haus 1 und 2) werden mit einer Pelletheizung mit ca.120 kW Nennwärmebelastung beheizt.

Der Lidl Markt wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (2 Stück a Heizen 25,2 kW/Kühlen 28,1 kW) beheizt bzw. gekühlt.

Die Märkte in Ebene 0 werden mit einer-Luft-Wärme Pumpe mit jeweils 25 kW Leistung beheizt.

4.2.6 Lüftungsanlagen

Die Wohngebäude (Haus 1 und 2) erhalten keine mechanische Belüftung mit Wärmerückgewinnung. Es wird ausschließlich der WC-, und Badbereich über Einzelraum-ventilatoren entlüftet.

Die Nachströmung erfolgt über Fensterlüfter und natürliche Lüftung.

Die Fortluft wird über Lüftungsleitungen in Form von verzinkten Kanälen Dichtheitsklasse C und verzinkten Wickelfalzrohren Dichtheitsklasse D über und mit Fortluft-hauben über Dach abgeführt.

Die Regelung erfolgt feuchte- oder präsenzabhängig.

Für die Märkte sind kombinierte Zu- und Ablaufanlagen mit Wärmerückgewinnung gemäß Baubeschreibungen vorgesehen.

Die Aufstellung der Lüftungsgeräte erfolgt für den Markt in Ebene-1 auf der Technikebene im Lager und für die Märkte in Ebene 0 auf dem Flachdach.

Die WC-Räume werden über Einzelraumentlüfter entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Türlüftungsgitter.

Die Außen- und Fortluft wird über Dach angesaugt bzw. ausgeblasen.

5. Außenanlagen

5.1 Quartiersplatz / Klostergarten

Der Quartiersplatz ist als befestigter urbaner Platz vorgesehen, der zugleich eine Erweiterung des Kirchvorplatzes darstellt und die gleichen Platten des Kirchvorplatzes erhält.

Im Zentrum des Platzes findet die ehemalige Madonna des Hauses Kreuzer in Verbindung mit einer raumabschließenden Mauer einen neuen Platz.

Südöstlich sind 10 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Im weiteren Verlauf ist eine Freifläche ohne Flächenversiegelung geplant, die das Thema Klostergarten und Streuobstwiese durch die Pflanzung von Zierkirschen und Hainbuchen aufnimmt und weiterentwickelt.

Die Zierkirschen zeigen über die Frühjahrsblüte (Rosa und Weiß) sowie die Herbstfärbung (Orange bis Rot) den Verlauf der Jahreszeiten. Größere Hainbuchen setzen Akzente, weisen im Herbst eine gelbe Färbung auf und halten das später rostrote Laub bis in den Winter.

Freifläche:

- Rasenansaat
- im Bereich der Feuerwehraufstellfläche Schotterrasen

Baumpflanzungen:

- Zierkirschen (Hochstamm, mind. 3 x v, Stammumfang mind. 16 cm)
z.B. Prunus 'Umineko'
z.B. Prunus serrulata 'Kanzan'
- z.B. Hainbuchen oder Amberbäume (Hochstamm, mind. 3 x v, Stammumfang mind. 16 cm)

Abschluss zu den südlichen Nachbarn:

- Blühhecke



Hainbuche



Zierkirschen



5.2 Wege / Rampen

Der Platz ist Ausgangspunkt einer geplanten Wegeverbindung zwischen der Klosterstraße und dem Großenbacher Tor mit Anbindung Parkdeck Großenbacher Straße.

Neben der Wegeverbindung zwischen Klosterstraße und Großenbacher Straße ist zudem eine fußläufige Verbindung zwischen dem tieferliegenden Marktplatz und dem oben

beschriebenen Quartiersplatz bzw. Kirchvorplatz als barrierefreie Rampenanlage vorgesehen.

Wege und Rampe:

- Betonpflaster

Rampenfassung und Geländestützwand als „Gartenmauer“:

- Stahlbeton mit Klinkerriemchenverkleidung

5.3 Mietergärten Haus 2

Im südwestlichen Grundstücksbereich Haus 2 sind Mietergärten vorgesehen:

Freifläche:

- Rasenansaat

Bäume:

- Zierkirschen. z.B. Prunus 'Umineko'

Abschluss Mietergärten:

- Hainbuchenhecken



Hainbuchenhecke



Blühhecke

5.4 Erschließung/Parken

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Klosterstraße.

Die Erschließung der Kundenparkplätze ist ausschließlich über die Großenbacher Straße geplant.

Parkplatzanlage Ebene 0:

Die Parkplätze auf der Ebene 0 sind für die dort angeordneten Märkte vorgesehen und befinden sich auf dem Dach der Ebene -1. Eingangsnah sind 10 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Fahrgasse und Stellplätze: großformatigen Betonplatten (ca.1,0 x 1,0 m)

Parkplatzanlage Ebene -1:

Die Parkplätze auf der Ebene -1 sind dem Lebensmitteldiscounter LIDL zugeordnet. Eingangsnah sind Mutter Kind Parkplätze und rollstuhlgerechte Stellplätze sowie 10 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Zufahrt und Fahrgassen: Asphalt

Stellplätze: Betonpflaster mit Drainfuge

Eingangsbereich, überdacht: Betonpflaster

Fahrradabstellfläche: Betonpflaster

Zur Gliederung der Parkplatzanlagen werden die Stellplätze mit Überhang ausgebildet, der als Versickerungsfläche dient und mit Bodendeckern bepflanzt wird.

Bodendecker z.B:

- Polster-Thymian (*Thymus praecox*)
- Römische Kamille (*Chamaemelum nobile*)
- Immergrün (*Vinca Minor*)
- Weißer Fingerstrauch (*Potentilla Fruticosa* „Machu“)



Polsterthymian



Römische Kamille



Immergrün

Zentral sind 3 große Laubbäume z.B. Hainbuchen oder Amberbäume (Hochstamm, mind. 3 x v, Stammumfang mind. 16 cm) geplant.

Im Randbereich der Parkplatzanlagen und entlang des Wegs neben dem Pflegeheim St. Ulrich werden die Themen des Klostergartens aufgenommen und über die Pflanzung von Zierkirschen und Hainbuchen (Hochstamm, mind. 3 x v, Stammumfang mind. 16 cm) weitergeführt. Dabei sind die Hainbuchen insbesondere im Bereich ankommender Wege und Wegkreuzungen als Akzentpflanzung geplant.

Ergänzend ist zwischen der öffentlichen Zufahrt von der Großenbacher Straße und dem Fußweg neben St. Ulrich ist die Pflanzung einer Blühhecke vorgesehen.

Verbleibende Freiflächen werden mit Rasen und Bodendeckern bepflanzt.

Zur Thematik der Vorgaben Stellplatzsatzung siehe Punkt 3.3.6

B. Nutzungsbeschreibung

1. Wohnen

1.1 Wohnungen Haus 1

In Haus 1 sind insgesamt 24 Wohnungen mit ca. 1.620 m² Wohnfläche vorgesehen, die gemäß des Programms Soziale Mietwohnraumförderung (geringe Einkommen) gefördert werden. Die technischen Anforderungen des Programms werden eingehalten.

Der Wohnungsmix besteht aus folgenden Typologien:

- 2 Zimmerwohnungen für 1 Person (2 Stck)
- 2-Zimmerwohnungen für 2 Personen (6 Stck)
- 3 Zimmerwohnungen für 3 Personen (10 Stück)
- 4 Zimmerwohnungen für 4 Personen (4 Stück)
- 5 Zimmerwohnungen für 5 Personen (2 Stück)

Sämtliche Wohnungen sind mit Loggien ausgestattet.

1.2 Wohnungen Haus 2

In Haus 2 sind insgesamt 22 freifinanzierte Wohnungen mit ca. 1.550 m² Wohnfläche vorgesehen.

Der Wohnungsmix besteht aus folgenden Typologien:

- 1,5 Zimmerwohnungen (6 Stck)
- 2-Zimmerwohnungen (8 Stck)
- 3,5 Zimmerwohnungen (6 Stück)
- 4 Zimmerwohnungen (2 Stück)

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind mit Terrasse und Mietergärten geplant. Die Wohnungen in den Obergeschossen erhalten Loggien und Dachterrassen vorgesehen.

1.3 Barrierefreiheit

Gemäß HBO § 54 „barrierefreies Bauen“ müssen mindestens 20 Prozent der Wohnungen barrierefrei erreichbar und zugänglich sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad und die Küche oder Kochnische mit dem Rollstuhl zugänglich sein. In diesen Wohnungen müssen die Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad sowie die Küche oder die Kochnische barrierefrei zugänglich sein. Soweit die Wohnung über einen Freisitz verfügt, muss dieser von der Wohnung aus schwellenlos erreichbar sein.

In Haus 1 und 2 sind insgesamt 46 Wohnungen geplant von denen mindestens 10 Wohnungen gemäß DIN 18040 Teil 2 barrierefrei konzipiert werden. Die verbleibenden Wohnungen werden weitestgehend barrierefrei geplant.

Die Bewegungsflächen in den allgemeinen Erschließungsbereichen der Gebäude (Aufzug, Treppenhaus...) sind hinsichtlich der Bewegungsflächen rollstuhlgerecht vorgesehen. Die privaten Freibereiche der Wohnungen sind schwellenlos erreichbar.

Der Nachweis der Bewegungsflächen erfolgt im Rahmen der Grundrissdarstellung.

Der § 54 „barrierefreies Bauen“ ist somit erfüllt.

1.4 Wohnflächenberechnung

Die Flächenberechnung erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

auf Grundlage der tatsächlichen Raummaße. Die Vermessung der Räume erfolgt somit auf Grundlage der tatsächlichen Wandstärken unter Berücksichtigung von Putzstärken und Wandfliesen.

Terrassen, Balkone und Dachterrassen von Haus 2 werden mit 50% der Grundfläche angesetzt. Im Bereich der geförderten Wohnungen (Haus 1) werden diese mit 25% der Grundfläche (Anrechnung maximal 4 m²) angesetzt.

1.5 Abstellräume

Für sämtliche Wohnungen sind Abstellräume in Ebene -1 vorgesehen. Die Abstellräume für die geförderten Wohnungen sind mind. 6 m² groß.

Für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sind ebenfalls in Ebene -1 entsprechende Abstellflächen vorgesehen.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in den groß dimensionierten Abstellräumen in Ebene -1 geplant.

1.6 Abstellen Müll

Getrennte Müllräume für Haus 1 und 2 sind in der Ebene -1 vorgesehen. Ein Abstellplatz für die Abholung der Mülltonnen ist neben der Zufahrt zur Tiefgarage an der Klosterstraße geplant.

1.7 Technikräume

In Ebene -1 sind gemeinsame Technik und Hausanschlussräume für Haus 1 und 2 vorgesehen.

1.8 Parken

Die Stellplätze für Haus 2 sind in der Tiefgarage die über das Treppenhaus von den Wohnungen aus direkt erreichbar ist, sind mindestens 22 Stellplätze für PKW vorgesehen.

Eine Vorrüstung für Elektromobilität gemäß § 4 GEIG ist vorgesehen.

Die Stellplätze für Haus 1 werden im Bereich des öffentlichen Raums an der Klosterstraße nachgewiesen

1.9 Spielplatz für Kleinkinder

Auf den Grundstücken ist kein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen, da in direkter Nähe ein öffentlicher Spielplatz besteht.

2. Einkaufen

2.1 Haus 3 Ebene -1

In Ebene -1 ist der Lebensmitteldiscounter LIDL mit

- ca. 2.000 m² Nutzfläche und
- ca. 1.450 m² Verkaufsfläche

vorgesehen.

Ein entsprechender Mietvertrag wurde bereits geschlossen.

2.2. Haus 3 Ebene 0

In Ebene 0 sind zwei weitere Märkte mit

- ca. 1.750 m² Nutzfläche und

- ca. 1.350 m² Verkaufsfläche

vorgesehen.

Entsprechende Mieter sind noch nicht bekannt.

2.3 Sozialräume

Sozialräume werden gemäß den technischen Regeln für Arbeitsstätten (Arbeitsstättenregeln - ASR) vorgesehen.

2.4 Anlieferung

Die Anlieferung des Discounters erfolgt über eine Rampenanlage, die entsprechend der schallschutztechnischen Erfordernisse eingehaust ist.

Die Anlieferung der Märkte in Ebene 0 erfolgt über die vorgelagerte Parkplatzfläche.

2.4 Technikräume

In den Märkten werden Technikräume vorgesehen.

Teile der Anlagentechnik sind auf der Dachfläche vorgesehen und erhalten eine entsprechende Einhausung zum Sicht- und Schallschutz)

2.5 Parken

Die Stellplätze sind ebenerdig den jeweiligen Märkten vorgelagert.

Die Stellplätze der Märkte in Ebene 0 befinden sich auf der Dachfläche der Ebene -1.

Eine Vorrüstung für Elektromobilität gemäß § 4 GEIG ist vorgesehen.

Aufgestellt
Fulda, 05.11.2025

.....
Stephan Storch
REITH WEHNER STORCH ARCHITEKTEN BDA
PartG mbB

.....
Bauherr

Anlage:
Geplante Grundstücksteilung/ Baulasten und Grunddienstbarkeiten vom 16.10.2025