

**vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. III/2  
'Ahrensbergstraße 21 - 23'**  
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung  
mit integriertem Grünordnungsplan**





**documenta - Stadt**

Magistrat der Stadt Kassel  
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege  
- Stadtplanung -  
Rathaus der Stadt Kassel  
Obere Königstraße 8  
34117 Kassel

Auftraggeber:

Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e.V.  
Brunnenstraße 23  
34369 Hofgeismar

Bearbeitung:



**Büro für Architektur und Stadtplanung**

Querallee 43  
34119 Kassel  
Tel.: 0561.78808-70  
Fax: 0561.710405  
mail@bas-kassel.de  
www.bas-kassel.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung, Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>10</b>
3.1	Städtebau und Nutzungen	10
3.2	Erschließung und Verkehr	12
3.3	Technische Infrastruktur	14
3.4	Natur- und Umweltschutz	17
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen, Planungsrecht</b>	<b>24</b>
4.1	Regionalplan Nordhessen	24
4.2	Flächennutzungsplan (ZRK)	24
4.3	Landschaftsplan (ZRK)	25
4.4	Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr	26
4.5	Denkmalschutz	28
4.6	Bestehendes Planungsrecht	29
4.7	Satzungen	30
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und Konzept, Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>35</b>
5.1	Städtebaulich-bauliches Konzept	35
5.2	Erschließung und Verkehr	40
5.3	Technische Infrastruktur	42
5.4	Grünordnungsplan	42
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>51</b>
6.1	Geltungsbereich	51
6.2	Art der baulichen Nutzung	52
6.3	Maß der baulichen Nutzung	53
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	55
6.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	56
6.6	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	57
6.7	Versorgungsanlagen	57
6.8	Maßnahmen zum passiven Schallschutz	58
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Luftverunreinigende Stoffe	59
6.10	Grünordnerische Festsetzungen	60
6.11	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	61
<b>7.</b>	<b>Durchführung und Kosten</b>	<b>64</b>
	<b>Anhang</b>	
	textliche Festsetzungen	



## 1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar beabsichtigt die Wohnanlage in Kassel-Wilhelmshöhe auszubauen.

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 soll im Anschluss an das bestehende Pflegeheim Ahrensbergstraße 21 und das 'Wohnen am Stiftsheim' Firnsbachstraße 6 ein weiteres viergeschossiges Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten errichtet werden. Das vorhandene Gebäude (ehem. 'Lottermoser') soll zu diesem Zweck abgebrochen werden.

Die Situation zeichnet sich durch seine exponierte Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld aus und das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes III-West von 1982 planungsrechtlicher Sicht abzulehnen.

Weil aber die Erweiterung der Alten- und Pflegeeinrichtung im Allgemeinen wie auch das geplante zusätzliche Gebäude aus stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Sicht positiv einzuschätzen sind, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden, um eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Geländes zu schaffen. Sie hat auf Antrag des Vorhabenträgers durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 04. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 'B-Plan Nr. III/2 Ahrensbergstraße 21 - 23' beschlossen.

Mit der Absicht, das Neubauvorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gesamten Anlage einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss größer gefasst und bezieht sowohl die Bestandsgebäude des Stiftsheims wie auch Anteile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Ahrensbergstraße) und der öffentlichen Grünfläche sowie das Grundstück des Zivilschutzbunkers mit ein (vgl. Kap. 2).

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

- städtebauliche Wirkung des neuen Baukörpers in der gebauten Umgebung,
- gestalterische Einfügung des neuen Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Sicherung von zukünftigen Entwicklungsoptionen
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

### Weitere Hinweise zum Verfahren

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

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

Darüber hinaus hat die Stadt Kassel, das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Insbesondere liegt die Summe aller geplanten Grundflächen unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> (Größe des Geltungsbereiches < 1 ha).

Durch die Planung wird weiterhin kein Vorhaben begründet, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt wurden. Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

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

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

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte durch Information des Ortsbeirates am 04.11.2010 sowie durch Aushang der Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 07.03.2011 bis einschließlich zum 08.04.2011. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die betroffenen **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 23.02.2011 um Stellungnahme gebeten. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 08.04.2011. Die mitgeteilten Anregungen wurden in die Abwägung entsprechend § 1 (7) BauGB eingestellt. Die hier vorliegende Fassung berücksichtigt das Abwägungsergebnis.

Aufgrund der Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange wurden neben den in der ersten Entwurfsfassung bereits enthaltenen Hinweisen zur vorhandenen Lärmbelastung durch die Druseltalstraße zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse einzelne textliche Festset-

zungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wurde - einer weiteren Anregung folgend - eine Textfestsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen.

Wegen der vorgenannten Änderungen wurde entsprechend § 4a (3) BauGB eine erneute Beteiligung (vom 16.06. - 01.07.2011) in beschränkter Form durchgeführt. Hieraus haben sich keine materiell-rechtlich wirksamen Änderungen sondern lediglich redaktionelle Überarbeitungen ergeben.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 629).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I, S. 429).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

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

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

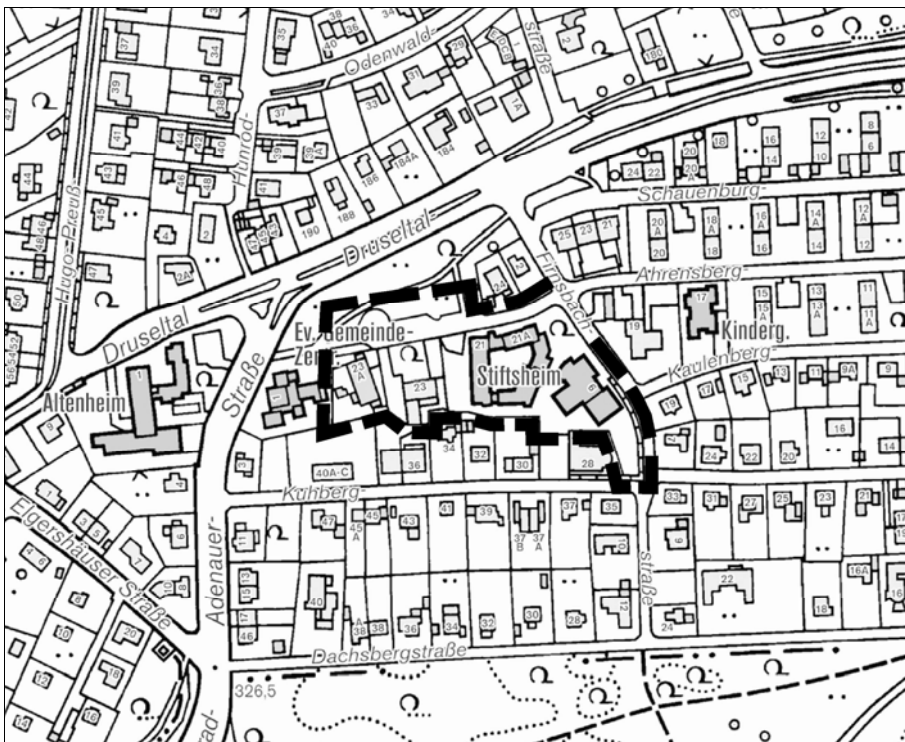
## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im höher gelegenen Abschnitt des Stadtteils Wilhelmshöhe. Es befindet sich im Bereich der Ahrensbergstraße unweit der Druseltalstraße oberhalb der Firnsbachstraße. In südlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis an die Kuhbergstraße heran. Die Entfernung des Geltungsbereiches bis zur Druseltalstraße beträgt etwa zwischen 25m und 190 m. Von der Grenze des Planungsgrundstücks sind es etwa 50 m bis zur Druseltalstraße

Zwischen dem Plangebiet und der Druseltalstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand.

Das Plangebiet ist eingebettet in eine durch Wohnnutzung geprägte z. T. villenartige Baustruktur aus verschiedenen Bau- und Stilepochen. Einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Dies trifft auch auf den Luftschutzbunker zu, der sich auf dem westlich des Alten- und Pflegeheims angrenzenden Grundstück befindet.

Mit der Absicht, die geplante Neubebauung des Grundstücks Ahrensbergstraße 23 in eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtanlage 'Stiftsheim' einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss so groß gefasst, dass zusätzlich sowohl die bestehenden Einrichtungen (Ahrensbergstraße 21 - BA 2191/94 und Firnsbachstraße 6 - BA 2011/98) wie auch die angrenzende Fläche des Zivilschutzbunkers in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.



Abgrenzung Geltungsbereich

Anlage zum Aufstellungsbeschluss, unmaßstäblich (Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch eine im Abstand von 15,25 m parallel zur südlichen Grenze der Ahrensbergstraße (1/31, teilweise innerhalb des Gel-



tungsbereichs) gezogene imaginäre Linie im Abschnitt zwischen dem Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 1/28 (Ahrensbergstraße 23 A) und dem Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 1/24 (Ahrensbergstraße 24). In einem Teilabschnitt von 20,65 m Breite vergrößert sich der Abstand der imaginären Linie von 15,25 m auf 25,25 m (58,00 m Abstand zur westlichen Grenze des Flurstücks 1/24).

- im Osten durch die Firsbachstraße (Flurstück 28/17, außerhalb des Geltungsbereichs)
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 40/2, 1/27 und 1/30 (alle innerhalb) bzw. die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 40/3, 899/40, 39/3 und 39/2 (alle außerhalb), durch die östliche Grenze des Flurstücks 37/4 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 36/2, 37/4 und 1/22 (alle innerhalb)
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/22 (innerhalb), in einem kurzen Teilstück von ca. 4 m auch der westlichen Grenze der Straßenparzelle 1/31 sowie einer imaginären Verbindung zwischen der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/22 und der oben beschriebenen Parallele (im Abstand von 15,25 m) zur südlichen Grenze der Straßenparzelle .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen und umfasst in der Summe folgende Flurstücke:

40/2, 1/27, 1/30, 1/18, 37/4, 36/2 (jeweils vollständig), 1/22 (Zivilschutzbunker, ebenfalls vollständig), Teile der Straßenparzelle 1/31 (Ahrensbergstraße) und Teile der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32).

Die Grundstücke der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar sind zusammen ca. 8.750 m<sup>2</sup> groß, das Grundstück des Zivilschutzbunkers (Flurstück 1/22) ca. 1.300 m<sup>2</sup>, der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Ahrensbergstraße (Flurstück 1/31) liegt bei ca. 1.400 m<sup>2</sup> und der Anteil öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32) bei ca. 270 m<sup>2</sup>.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt somit insgesamt ca. 11.720 m<sup>2</sup>, rund 1,17 ha.

### 3. Bestand

#### 3.1 Städtebau und Nutzungen

Das Plangebiet liegt am Rand eines durch verschiedene Baustrukturen geprägten Wohnquartiers, welches durch verhältnismäßig harte Kanten definiert wird: die Konrad-Adenauer-Straße im Westen, die Druseltalstraße im Norden, die Heinrich-Schütz-Allee im Osten und die zusammenhängenden Grünbereiche im Süden (Dönche und Ausläufer).

Während sich in östlicher Richtung (unterhalb der Firnsbachstraße) ein Hochhaus sowie eine strenge Zeilenbebauung (Mehrfamilienhäuser) anschließen, befinden sich vor allem südlich des Plangebiets im Bereich von Kuhbergstraße und Dachsbergstraße überwiegend freistehende zumeist 2-geschossige Wohngebäude als Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit gehobenem Standard auf großen Grundstücken.

Die allgemeine Lagequalität resultiert aus der Topografie, denn zwischen den Gebäuden eröffnen sich teilweise hervorragende Blicke über die tiefer liegenden Stadtteile, und aufgrund der Nähe zu den großen Freizeit- und Naherholungsbereichen 'Habichtswald' und 'Dönche', die von hier beide fußläufig erreichbar sind.

Der geplante Erweiterungsbau soll auf Flächen westlich der vorhandenen Einrichtungen des Stiftsheims errichtet werden.



Luftbild (Quelle: google earth, 2009)

Die Stiftsheim-Anlage setzt sich im Wesentlichen aus zwei Gebäudekomplexen zusammen, die wiederum in Teilbaukörper aufgelöst sind:

- das Alten- und Pflegeheim, erbaut in den 50er Jahren, 1993 umfassend modernisiert
- das Haus am Stiftsheim, 1999 erbaut.

Mit vier bis fünf Vollgeschossen stellen die Baukörper eine recht dominante Sonderform im Quartier dar.



Stiftsheim  
Ahrensbergstraße 21



und Haus am Stiftsheim  
Firnsbachstraße 6

Die für die geplante Erweiterung hauptsächlich beanspruchten Grundstücke (Flurstücke 1/30 und 1/18) sind derzeit noch in Teilen bebaut. Das eingeschossige Gebäude muss zur Umsetzung des Vorhabens abgeräumt werden.



Giebelansicht Ost und



Traufseite Nord bzw. Eingangsseite West

Im Hinblick auf die Bestimmung des Volumens des geplanten neuen Baukörpers wurden die Bestandsgebäude des Stiftsheims sowie ihre Höhenlage im Plangebiet erfasst:

Hausnummern	Traufhöhe NHN max. gerundet	Firsthöhe NHN max. gerundet	Gelände- höhe im Bereich Eingang NHN	Traufhöhe bezogen auf Gelände max. in Metern	Gebäude- höhe (First) bezogen auf Gelände max. in Metern
Firnsbach 6	323.50	323.50	307.00	16.50	16.50
Ahrensberg 21	324.00	328.00	311.50	12.50	16.50
<i>Neubau Ahrensberg 23</i>	<i>327.50</i>	<i>327.50</i>	<i>314.75</i>	<i>12.75</i>	<i>12.75</i>

Bestandshöhen und *Planungshöhe Neubau*

#### Anmerkungen

Die Höhenangaben 'Gelände' beziehen sich jeweils auf die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg. Die ermittelte Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf den First.

Wegen der topografischen Situation ist vor allem beim Gebäude Firnbachstraße 21 zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der auf GOK bezogenen Höhenangaben Differenzen von mehreren Metern auftreten (der Eingang befindet sich fast an der höchsten Stelle).

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich - noch im Geltungsbereich - ein unter Denkmalschutz stehender Zivilschutzbunker, dessen etwa 25 m lange 'rohe' Betonfassade sich dem für die Neubebauung vorgesehenen Grundstück 'präsentiert'. Das Bunkergebäude nimmt aufgrund seines Erscheinungsbildes wie auch wegen der Nutzung ebenfalls eine Sonderstellung im Plangebiet ein.

Hieran schließt das Hospiz Kassel (Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar in gemeinsamer Trägerschaft mit dem Hospizverein Kassel e.V.) an. Auch der in verschiedene Gebäudeteile gegliederte ein- bis zweigeschossige Komplex hat mit der auffälligen roten Klinkerfassade einen besonderen Solitärcharakter.

### **Nutzung**

Das Quartier wird durch die verschiedenen Formen von Wohnnutzung bei einem insgesamt geringen Durchmischungsgrad geprägt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Quartier derzeit nicht möglich. Zur Lebensmittelversorgung müssen die Geschäfte auf der Marbachshöhe (ca. 1,8 km) oder die Lebensmittelmärkte im Stadtteil Brasselsberg (ca. 1,4 km) oder in der Kurhausstraße (ca. 800 m, jeweils Luftlinie) aufgesucht werden.

Während einige Gastronomiebetriebe in der Nähe zu finden sind, die jedoch zunehmend auf Wochenend- und Ausflugstourismus ausgerichtet sind, fehlen auch Kulturangebote gänzlich.

Im Quartier liegt ein Kindergarten des Ev. Fröbelseminars (zwischen Ahrensbergstraße und Kaulenbergstraße).

Westlich des Zivilschutzbunkers schließt als weitere soziale Einrichtung das Hospiz Kassel an.

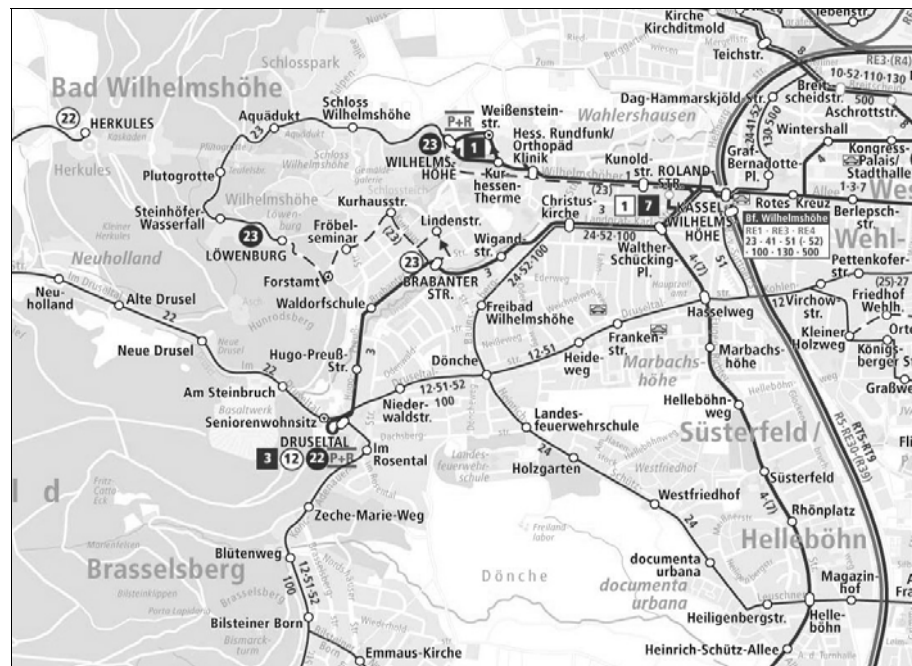
### **3.2 Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet liegt nicht zentral, ist aber für alle Verkehrsarten erschlossen. Aufgrund der eher peripheren Lage im Stadtgebiet sind die Entfernungen zu den nächsten Versorgungseinrichtungen beträchtlich.

#### **ÖPNV**

Das Plangebiet liegt im KVG-Bereich und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle 'Niederwaldstraße'. Hier halten die Buslinien 12 der KVG, sowie die Buslinien 51, 52 und 100 der RBK.

Zu den ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen der Straßenbahnlinie 3 ('Druseltal' und 'Hugo-Preuß-Straße') sind es nur wenige hundert Meter. Hierfür müssen allerdings die vierspurige Druseltalstraße oder die ebenfalls viel befahrene Konrad-Adenauer-Straße überquert werden.



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 01/2010

### KFZ-Verkehr

Über die nahe vorbeiführende Drusetalstraße (L 3298) ist das Grundstück für die Kfz-Erschließung sowohl für den überregionalen wie auch für den lokalen Verkehr besonders gut angebunden. Die Autobahn-Anschlussstelle Kassel-Wilhelmshöhe (BAB 45 Kassel-Dortmund) kann über die Konrad-Adenauer-Straße in wenigen Minuten erreicht werden. Auch der Bahnhof Wilhelmshöhe und die Kasseler Innenstadt sind über Drusetalstraße-Kohlenstraße schnell zu erreichen.

Im Quartier wird der Verkehr über ruhige Wohnstraßen verteilt. Diese untergeordneten Anliegerstraßen sind Teil der flächendeckenden Tempo-30-Zonen.

Die Ahrensbergstraße ist als Sackgasse ausgebildet, der Anschluss an die Konrad-Adenauer-Straße ist für Kfz-Verkehr nicht nutzbar. Etwa in Höhe des Bunker-Grundstücks befindet sich eine asphaltierte Wendefläche (Durchmesser ca. 18 m), die - weil sie offensichtlich keine verkehrstechnische Funktion mehr erfüllt - für den ruhenden Verkehr genutzt wird. Die Zufahrt auf das Bunker-Grundstück liegt auf der westlichen Gebäudeseite.

Im Bereich des vorhandenen Stiftsheims gibt es Parkplätze direkt auf dem Grundstück, die von der Firnsbach- bzw. von der Ahrensbergstraße aus angefahren werden können. Darüber hinaus wird in den angrenzenden Straßenräumen jeweils einseitig (längs) geparkt. Im oberen Abschnitt der Ahrensbergstraße wurden darüber hinaus im Randbereich der öffentlichen Grünfläche (Nordseite Ahrensbergstraße) eine Reihe von Senkrechtparkständen eingerichtet.

Diese werden überwiegend durch Personal, Besucher und Bewohner genutzt. Ein nicht unerheblicher Anteil der im Umfeld abgestellten Fahrzeuge ist dem Einsatzwagen-Fuhrpark der Diakonie zuzurechnen.



Firnsbachstraße und Ahrensbergstraße - verschiedene Abschnitte

### Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr sind die topografischen Voraussetzungen nicht optimal. Das Plangebiet liegt am Fuße des Habichtswaldes. In fast alle Richtungen sind größere Steigungen zu überwinden - dies gilt auch für die alltäglichen Wegebeziehungen (z. B. zu Versorgungseinrichtungen). Während die Druseltalstraße in diesem Abschnitt nicht gefahrlos überquert werden kann, steht den Fußgängern in westlicher Richtung ein durch Ampel gesicherter Überweg über die Konrad-Adenauer-Straße zur Verfügung.

Die Nähe zu den großen Naturräumen, der in westlicher Richtung ansteigende Habichtswald' und die nach Süden abfallende offene Dönche-Landschaft, ist für den Freizeit und Erholung suchenden Menschen als großer Standortvorteil zu werten.

### 3.3 Technische Infrastruktur

Nach Auskunft des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) befinden sich in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen **Mischwasserkanäle** etwa in der Fahrbahnmitte der Firnsbachstraße (DN 300, aus Richtung Druseltalstraße und ab Einmündung Kaulenbergstraße), in der Kuhbergstraße und in der Ahrensbergstraße (DN 250), wo der Kanal im ersten Teilstück (bis Schacht 29853195) jedoch nicht parallel zu den Grundstücksgrenzen verläuft. Die Sohle liegt in der Firnsbachstraße mindestens 2,10 m und maximal 3,20 m unter Gelände, in der Kuhbergstraße um 3,30 m unter GOK und in der Ahrensbergstraße zwischen 2,90 m und 3,40 m unter GOK. Die Grundstücksanschlüsse des Stiftsheims führen zur Ahrensbergstraße ab. Im Vorbereich des Stiftsheimes (Ahrensbergstraße 21 und 21A) liegen hierzu Entsorgungsleitungen zwischen Gehweg und Gebäude, ein Teilstück zusätzlich auf der westlichen Seite von Gebäude Nr. 21.

Der Anschluss für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals 'Lottermoser') führt etwa von der nordöstlichen Gebäudeecke zum Kanal in der Ahrensbergstraße.

Nach den vorliegenden Unterlagen der Städtische Werke AG befinden sich keine **Fernwärmeleitungen** im näheren Einwirkungsbereich des Plangebiets.

**Gasleitungen** der Städtische Werke AG liegen im östlichen Straßenrandbereich der Firnsbachstraße (NG 150, mit einem Versatz im Kreuzungsbereich Kuhbergstraße) sowie im südlichen Straßenrandbereich der Ahrensbergstraße (NG 125). Die zuletzt genannte Gasleitung endet mit dem westlichen Abschluss von dem Gebäude mit der Hausnummer 21. Von der Ahrensbergstraße aus wird die Liegenschaft bisher mit zwei Anschlüssen versorgt (etwa Mitte Hausnr. 21A und westlich der Treppenanlage Hausnr. 21). In der Kuhbergstraße befindet sich die Gasleitung auf der südlichen Straßenseite.

Die **Wasserversorgungsleitungen** der Städtische Werke AG befinden sich in der Firnsbachstraße ebenfalls auf der östlichen Straßenseite (DN 100). In der Kuhbergstraße liegt die Leitung im nördlichen Straßenrandbereich. Im Kreuzungsbereich Firnsbachstraße / Ahrensbergstraße verspringt die Leitung in den westlichen Straßenrandbereich und bleibt im Verlauf der Ahrensbergstraße (DN 100) parallel zur Gasleitung auf der südlichen Straßenseite. Der Grundstückanschluss befindet sich östlich der Treppenanlage zu Hausnummer 21. Hier verspringt die Wasserleitung in den Gehwegbereich und wird als DN 50 weiter geführt. In Höhe des Flurstücks 1/30 wird von der geradlinigen Leitungsführung abgewichen - hier rückt die Leitung mit einem Knick in den nördlich angrenzenden Baumstreifen ab und entfernt sich in diesem Abschnitt von den südlich angrenzenden privaten Grundstücken. Die Versorgungsleitungen enden mit dem Hausanschluss am Bunker auf dessen westlicher Gebäudeseite.

Löschwasserversorgung: Unter Berücksichtigung der Planungsziele ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (oder 1.600 l/min.) auszugehen. Nach Auskunft der Städtische Werke Netz + Service GmbH steht die entsprechende Löschwassermenge im Trinkwassernetz zur Verfügung. Das Trinkwasserversorgungssystem kann hierzu an mehreren Stellen im Umkreis über Hydranten angezapft werden.

Im Geltungsbereich befindet sich die **Trafostation** mit der Bezeichnung 'Nr. 3946 Firnsbachstraße'. Die Station befindet sich auf Flurstück 1/27 in der westlichen Ecke an der Firnsbachstraße und wurde auf der Grundlage eines Vertrages von 1963 für eine Stationsgröße von 30 m<sup>2</sup> grundbuchrechtlich gesichert. Die ursprüngliche Stationsgröße konnte zwischenzeitlich deutlich reduziert werden. Sie ist mit ihrem aktuellen Flächenbedarf (inkl. Schutzbereich) planungsrechtlich zu sichern.

Die **Stromversorgung** des Plangebiets und der näheren Umgebung wird hierdurch sichergestellt. Die Station wird wiederum durch eine Mittelspannungsleitung versorgt, welche - von der Druseltalstraße kommend - zusammen mit anderen Niederspannungsleitungen im Bereich des östlichen Gehweges in der Firnsbachstraße liegt. Ein Leitungspaket kreuzt in Höhe der Trafostation die Firnsbachstraße. Um die Station herum ist mit Leitungen zu rechnen. Weiter in südlicher Richtung verlaufen

die Kabel im westlichen Gehwegbereich der Firnsbachstraße - versorgen die Straßenbeleuchtung in diesem Abschnitt - und um die Ecke herum bis fast zur Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Gehwegbereich der Kuhbergstraße.

In Richtung Ahrensbergstraße kreuzen die Leitungen von der Firnsbachstraße im südlichen Kreuzungsbereich zur nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches, wo sich ein Verteilerschrank der Deutsche Telekom AG befindet. In der Ahrensbergstraße verlaufen die Kabel im südlichen Gehwegbereich und speisen die Straßenbeleuchtung.

Die Stromversorgung für das Gebäude Ahrensbergstraße 23 kommt ebenfalls von der Trafostation an der Firnsbachstraße. Von hier aus verläuft die Trasse zwischen den beiden vorhandenen Gebäudekomplexen parallel zur Grenze der Flurstücke und dann weiter nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.

Die Stromversorgung des Zivilschutzbunkers erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße aus. Die Kabeltrasse verläuft in der öffentlichen Grünfläche und kreuzt die Ahrensbergstraße etwa an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Der Hausanschluss befindet sich auf der Südseite des Gebäudes

Die **Telekommunikationslinien** der Deutschen Telekom AG und die Leitungen der Unitymedia GmbH & Co.KG. werden im Gehwegbereich um das Grundstück herumgeführt. An der Ecke Firnsbachstraße / Ahrensbergstraße steht im Gehwegbereich ein großes Multifunktionsgehäuse der Deutsche Telekom AG mit wichtiger Übertragungstechnik.

In der längs der Firnsbachstraße im westlichen Gehwegbereich verlaufenden Trasse sind entsprechende hochwertige Kabel verlegt. Bei der im südlichen Gehwegbereich der Ahrensbergstraße verlaufenden Trasse handelt es sich Unitymedia-Anlagen.

Hausanschlüsse bestehen für alle vorhandenen Gebäude. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude und Nebengebäude zu Ahrensbergstraße 23 (ehem. 'Lottermoser') wie auch für das Bunkergebäude.

An die genannten Leitungen können die für die Versorgung des Vorhabens erforderlichen neuen Leitungen angeschlossen werden. Die zur Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 noch vorhandenen Leitungen sind vorhabenbezogen anzupassen bzw. im Zuge der Bauarbeiten – soweit nicht bereits erfolgt - ordnungsgemäß vom öffentlichen Netz zu trennen.

Die Liegenschaft wird derzeit über ein eigenes Blockheizkraftwerk versorgt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung ist auf der Fachplanungsebene zu prüfen, ob und wie der Neubau hieran angeschlossen werden kann.

Die nächstgelegene ortsfeste Station des Funkmess- und Ortungssystems (FuMOS) der Bundesnetzagentur (BNetzA) befindet sich in der Heinrich-Schütz-Allee (FuÜSt22). Die Entfernung beträgt ca. 1,7 km (Luftlinie) bei freier Sichtverbindung.

Die Bundesnetzagentur hat im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass im Falle der Errichtung von neuen Funkanlagen (Richtfunk, Mobilfunk, Rundfunk usw.), die Möglichkeit einer elektro-



magnetischen Störung der empfindlichen Empfangs- und Messeinrichtungen (die hiervor gesetzlich geschützt sind) besteht.

Als wichtigste Parameter aus betrieblicher Sicht wurden hierzu genannt:

1. Die räumliche Entkopplung der oben genannten technischen Einrichtungen (Entfernung, freie Sichtlinie, Fresnelzone) zu den Bauwerken, die vorh. Morphologie und Topographie sowie die Bauwerkshöhen der vorh. und der geplanten Bebauung.
2. Eine „funkttechnische Entkopplung“ zu Sendefunkanlagen. Hierfür wird zur elektro-magnetischen Verträglichkeit der empfindlichen Empfangseinrichtungen ein Hochfrequenz-Schutzabstand für Sendefunkanlagen definiert.

Darüber hinaus wird bei Bauwerken mit mehr als 20 m Höhe eine Beeinflussung mit vorh. oder bereits in Planung befindlicher Richtfunkstrecken von der hierfür zuständigen Dienststelle der BNetzA geprüft. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber geplanter ortsfester Sendefunkanlagen (z. B. für GSM/UMTS Mobilfunk, Rundfunksender oder Richtfunkstrecken) verpflichtet sind, rechtzeitig vor Inbetriebnahme, einen Antrag zur Ausstellung einer Standortbescheinigung, gemäß der Verordnung zum Nachweis der Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV), bei der Bundesnetzagentur vorzulegen.

### 3.4 Natur- und Umweltschutz

#### 3.4.1 Naturräumliche Situation

##### Topografie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten stark ab. Von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches (ca. 316 m üNN) bis zur Firnsbachstraße (ca. 307 m üNN) beträgt die Höhendifferenz ca. 9 m. Hieraus ergibt sich in der Diagonale ein Gefälle von durchschnittlich ca. 7 %.

Der Teil des Geltungsbereichs, der für den aktuell geplanten Erweiterungsbau relevant ist, steigt von der Ahrensbergstraße zur südlich-südwestlichen Grundstücksgrenze an. Die Höhenlage befindet sich etwa zwischen 313 m üNN und 316 m üNN

Zwischen dem Grundstück 'Ahrensbergstraße 21' und 'Ahrensbergstraße 23' wurde eine bis ca. 1,70 m hohe Böschung angelegt.



Böschungskante zwischen Stiftsheim und ehem. 'Lottemoser'

An der südöstlichen Ecke liegt das Plangebiet deutlich oberhalb des zugehörigen Straßenniveaus und wird durch eine hohe Mauer gefasst, die am höchsten Punkt ca. 3,50 m misst (inkl. Brüstungshöhe).



Mauer in der Kuhbergstraße und

in der Firnsbachstraße

Die Anschlüsse an den vorhandenen Gebäudebestand sind als Vorgaben bei der Entwurfsgestaltung für den Neubau zu berücksichtigen. Aufgrund der angestrebten Nutzung ist auch eine barrierefreie Erschließung zwingend herzustellen.

### **Geologie und Boden**

Das Plangebiet ist nach der Karte 'Geologie und Boden' dem geologischen Strukturraum 'Vulkanischer Habichtswald und Lange Berge' zuzuordnen (Umweltatlas, HLUG, 2009). Zu rechnen ist mit 'Ton Schluff, oft mit Steinen, Grus und mit Sand' (Karte 'Geotope in Hessen', Umweltatlas, HLUG, 2009).

Vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen sind im Hinblick auf die Baumaßnahme (Standicherheit) durchzuführen.

Im Planungsbereich und in dessen näherer Umgebung (ca. 100m) sind weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

Große Teile des Geltungsbereiches sind bebaut. Die Summe der Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlagen des Stiftsheimes liegt bei insgesamt rund 2.350 m<sup>2</sup> (von zusammen ca. 6.980 m<sup>2</sup>). Dies entspricht etwa 34 %.

Auch die Fläche, die mit diesem Bebauungsplan einer Neubebauung zugeführt werden soll (insgesamt rund 1.770 m<sup>2</sup>), ist im hinteren Grundstücksbereich bebaut. Die Grundfläche des Gebäudes, welches im Zuge der Überplanung abgebrochen werden soll, umfasst ca. 460 m<sup>2</sup>. Weitere ca. 270 m<sup>2</sup> auf diesem Grundstück sind asphaltiert und ca. 400 m<sup>2</sup> mit einer verdichteten Schotterschicht befahrbar gemacht worden. Nur knapp 1/3 der Fläche ist nicht versiegelt.

Die Grundfläche des Bunkers ist etwa 440 m<sup>2</sup>, ein Nebengebäude hierzu noch mal etwa 40 m<sup>2</sup> groß. Die Außenflächen auf Ost- und der Südseite sind teilweise befestigt, die Flächen auf den beiden anderen Seiten weitgehend unversiegelt, so dass der Versiegelungsgrad bei dieser Teilfläche (ca. 1.300 m<sup>2</sup>) deutlich unter 50 % liegt.

### **Wasser und Wasserhaushalt**

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, befindet sich jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B1 wären lediglich Bohrungen, die in eine Tiefe bis 100 m über NHN (also mehr als 200 m) in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig.'

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

### **Lokales Klima**

Obwohl das Plangebiet in Stadtrandlage (gesamstädtisch betrachtet) am Fuße des Habichtswaldes liegt, ist eine besondere klimawirksame Bedeutung nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben. Der für die Luftqualität im Kasseler Becken besonders wichtige hangabwärts fließende Frischluftstrom aus dem Druseltal folgt auch beim Eintritt in den besiedelten Bereich dem Verlauf des Baches. Dies geht aus der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (FNP 2007) des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) hervor, in der keinerlei Hinweise bezogen auf das Plangebiet enthalten sind.

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

Die Fläche des Vorhabens gehört demnach nicht zum Luftleitbahnsystem und ist auch nicht Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets. Das Plangebiet wird hiernach vollständig dem besiedelten Bereich ohne weitere Klimafunktion zugeordnet. Die klimarelevante Bedeutung ist daher zu vernachlässigen.

Das Luftleitbahnsystem Druseltal wie auch die beiden großflächigen Kaltluftentstehungsgebiete Habichtswald und Dönche liegen in weniger als 100 m Entfernung, sind aber durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind negative stadtklimatische Auswirkungen auch durch eine deutlich umfangreichere Neubebauung nicht zu erwarten.

### **3.4.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume**

#### **Vegetation / Biotopstrukturen**

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

Seit dem Jahr 2004 ist der Kernbereich der Dönche im Rahmen des Europäischen Schutzprogramms 'Natura 2000' als Flora – Fauna – Habitat (FFH) Gebiet ausgewiesen und geschützt.

Die Fläche ist identisch mit der des Naturschutzgebietes.

Die Entfernung bis zum Plangebiet beträgt rund 0,5 km.

In der Themenkarte 'Freiraumstrukturen' zum Flächennutzungsplan (2008) sind die 'Strukturelemente im Freiraum' für das Verbandsgebiet dargestellt.

Von Bedeutung für das Plangebiet sind der Habichtswald als 'Waldfläche', die Dönche als 'Grünfläche mit hoher Bedeutung' und der Bereich Druseltalstraße als 'bedeutsame innerörtliche Grünverbindung'.

Das Grundstück, welches für den Erweiterungsbau vorgesehen ist, wurde seit Jahrzehnten baulich genutzt. Die Fläche stellt somit schon über einen sehr langen Zeitraum keinen Naturraum mehr dar, sondern einen durch die anthropogenen Einflüsse geprägten stark beeinträchtigten Lebensraum für Fauna und Flora.

Die Fläche ist insgesamt zu etwa 2/3 versiegelt. Neben dem Gebäude (Grundfläche ca. 460 m<sup>2</sup>) sind wesentliche Flächenanteile durch Zufahrten und Stellplätze wie auch für Anlieferverkehr (zusammen fast 700 m<sup>2</sup>) in der Vergangenheit versiegelt worden. Vor dem Gebäude befindet sich eine Rasenfläche mit wenigen Ziersträuchern von nur geringem naturschutzfachlichen Wert.

Auf dem Grundstück stehen nur wenige größere Bäume:

- 1 Walnussbaum, an der nordwestlichen Gebäudeecke, der aufgrund seiner Schiefelage besonders auffällt, wegen der ungeeigneten Standortbedingungen aber kaum zu halten ist,
- einige Laubbäume (Ahorn, Birke, Buche, Linde) an der östlichen und südlichen Gebäudeseite bzw. Grundstücksgrenze, z. T. erhaltenswert
- einige größere Nadelgehölze (Kiefer, Tanne) und kleinere Koniferen, die ebenfalls nicht erhaltenswert sind.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine durchgängige etwa 2 m hohe Buchenhecke.

Das bundeseigene Grundstück des Zivilschutzbunkers - vor allem auf der westlichen und südlichen Gebäudeseite - wurde anscheinend über einen längeren Zeitraum nicht unterhalten, so dass sich die Vegetation hier ungebremst entwickelt hat. Lediglich die dem Stiftsheim zugewandte Ostseite wurde offensichtlich von den Nachbarn als Verkehrsfläche mitgenutzt. Neben einigen Großbäumen im Bereich der Zufahrt (Ahorn, Kastanie, Birke, Buche) dominieren mehrere große Kastanien und die sich entlang der Grundstücksgrenze zum Hospiz entwickelte Baum-/Gehölzreihe das Erscheinungsbild (überwiegend Buche, Ahorn und Holunder, ergänzt durch Brombeere).

Während die Baumreihe entlang der Grenze in seiner Struktur durchaus als erhaltenswert einzustufen ist, sollten einige der Einzelbäume aufgrund ihrer Entwicklung bzw. ihres Zustands gefällt werden. Im hinteren Grundstücksbereich ist vor allem eine Kastanie zu erhalten.

Die Freifläche stellt sich sehr unterschiedlich dar. Im hinteren Teil der Fläche (im Südwesten) haben sich durch Sukzession waldartig nachwachsende Sekundärgehölze entwickelt, im vorderen westlichen Grundstücksbereich hat sich eine durch Brennessel und Giersch dominierte Ruderalflora entwickelt. Der geschotterte Zufahrtsbereich auf der westlichen Gebäudeseite wird zunehmend überwachsen.

Die Freiflächen im übrigen Plangebiet gehören überwiegend zur bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung (Ausnahme: Bunkergrundstück). Sie werden überwiegend gärtnerisch gepflegt und können teilweise durch die Bewohner genutzt werden. Die hausnahen Bereiche werden durch offene Rasenflächen und Ziersträucher bestimmt, in den Randbereichen wurden an einigen Stellen Sträucher gepflanzt, die in wenigen Fällen auch als Hecke bezeichnet werden können. Sehr dominant sind die bewachsene Böschungskante an der Grundstücksgrenze zwischen Ahrensbergstraße 21 und 23 sowie der im südlichen Grundstücksbereich vorhandene Geländeversprung, der vollflächig mit Efeu bewachsen ist.

Im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen an der Ahrensbergstraße bzw. an der Firnsbachstraße sind Baumpflanzungen (Ahorn, Buche) vorgenommen worden, die in Reihe oder als Gruppe trotz des noch jungen Alters bereits eine stadträumliche Bereicherung darstellen.

Darüber hinaus sind als markante Einzelbäume im Bereich des Stiftsheim zu nennen:

- 3 Kastanien an der nordwestlichen Gebäudeecke Ahrensbergstraße 21 (hiervon 1 Baum im Gehwegbereich, 2 Bäume auf dem Grundstück)
- 4 größere Einzelbäume zwischen Ahrensbergstraße 21 und 23: 2 x Ahorn, 1 x Birke, 1 x Kiefer
- 3 ältere Obstbäume im südlichen Grundstücksbereich

Nur in der südlichen Ecke Firnsbachstraße / Kuhbergstraße hat sich ein 'ungepflegterer' Bereich entwickelt. Hier befinden sich die Überreste eines früheren Nebengebäudes. Über eine kleine (zugewachsene) Treppe kann die begehbbare Dachebene (ca. 2,50 - 3,00 m über Straßenniveau) erreicht werden. In unmittelbarer Nähe steht eine große Tanne.

Einen positiven Einfluss auf die Fläche haben die Großbäume (überwiegend Kastanien) außerhalb des Grundstücks im Straßenraum der Ahrensbergstraße sowie in der nördlich angrenzenden Grünfläche. Die Bäume stellen für die städtebauliche Situation eine wertvolle Bereicherung dar und sollten - trotz teilweise festzustellender Beeinträchtigungen bei Wuchs und Zustand - unbedingt erhalten werden. Für einige der Kastanien sind die derzeitigen Standortbedingungen unzureichend.

Die nördlich angrenzende Grünfläche ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Druseltalstraße jedoch kein attraktiver Aufenthaltsort.

### **Fauna**

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

Trotz innerstädtischer Situation ist das Plangebiet in Bezug auf die Lebensbedingungen von Tieren nicht als kleines Inselgrundstück zu beschreiben. Die Vernetzung mit anderen größeren Grünflächen - der Habichtswald und die Dönche befinden sich jeweils nur wenige hundert Meter entfernt - ist eine besondere Standortqualität.

Aufgrund vergleichbarer Bedingungen sind diese Flächen für alle genannten Tierarten als Ergänzungsräume und Ausweichflächen anzusehen.

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

Während die gepflegten Flächen des Alten-/Stiftsheims und der auch bisher in der Unterhaltung stehenden Erweiterungsfläche nur an den Rändern eine höhere Vielfalt ermöglichen, kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene euröke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die über Jahre vor allem auf dem Bunkergrundstück durch unterlassene Pflege entstandenen Standortbedingungen für sich nutzen. So ist in jedem Fall davon auszugehen, dass grundsätzlich geeigneter Lebensraum für die im Folgenden genannten potenziell vorkommenden Arten durch die Planung für zukünftige Erweiterungsoptionen (über die bereits vorliegenden konkrete Gebäudeplanung hinaus) verloren geht. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen sicher nicht zu erwarten.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Mäuse zu erwarten. Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foina*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist für die waldnahen Siedlungsgebiete der Stadtteile Brasselsberg, Wilhelmshöhe und Wahlershausen bekannt.

Durch das Vorhandensein von typischen Spuren (Maulwurfshügel) ist auch die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) gesichert. Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet.

#### Fledermäuse

Weil auch die örtlichen Voraussetzungen grundsätzlich den Lebensraumbedingungen für bestimmte Fledermausarten entsprechen (das nur selten genutzte Bunkergebäude und der Baumbestand wären geeignete Sommerquartiere oder auch Wochenstuben, die angrenzenden Grünbereiche wären gute Jagdreviere), kann auch das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *Myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

#### Zauneidechse

Anthropogen geschaffene Strukturen wie Treppen und Mauern sowie die brachgefallenen Flächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen wie die großen Fassadenflächen und Treppenbauwerke des Bunkers sowie die brachgefallenen Nebengebäude auf dem Grundstück könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng ge-

geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben.

Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (Frühjahr - Herbst 2010) wurden - auch an den für Eidechsen typischen Sonnenplätzen (südexponierte Fassaden- und Dachflächen, Mauerkrone) - keine Exemplare angetroffen.

Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder, Igel oder Amsel als gut zu bezeichnen sind.

#### Vögel und Insekten

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diesen städtischen (Frei-)Raum und seine Freiraumpotenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da streng geschützte Arten nicht erwartet werden.

Im Plangebiet werden die im Siedlungszusammenhang typischerweise auftretenden Arten (als regelmäßige Brutvögel) vermutet:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilp-Zalp. Für alle genannten Vögel ist ein Brutpaarbestand in Hessen von mehr 10.000 Brutpaaren anzunehmen, sie gelten derzeit als nicht gefährdet und werden als 'besonders geschützt' nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG geführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht ausgelöst werden. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) werden keine der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt.

Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich.

#### **Freiraum / Erholung / Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz bzw. im Besitz der Bundesrepublik Deutschland, entzieht sich einer öffentlichen Nutzung und hat aus diesem Grund keine Bedeutung für die Bevölkerung in Hinblick auf eine öffentliche Freiraumnutzung oder im Sinne von Erholung.

Insbesondere ist nicht bekannt, dass es sich bei dem bundeseigenen Grundstück des Zivilschutzbunkers um Streifräume oder beliebte Aufenthaltsflächen von Kindern oder Jugendlichen aus dem Stadtteil handeln könnte, die dann durch die geplanten Maßnahmen ggf. verloren gehen würden.

Das Erscheinungsbild der für die Erweiterung vorgesehenen Fläche wird maßgeblich durch die etwa 25 m lange und etwa 7 m hohe Ansichtseite des Bunkerbauwerks bestimmt (Höhe Betonwand geschätzt).

## 4. Übergeordnete Planungen, Planungsrecht

### 4.1 Regionalplanung

Den am 02.07.2009 von der Regionalversammlung Nordhessen beschlossenen Regionalplan Nordhessen 2009 hat die Landesregierung am 11.01.2010 genehmigt. Mit der Bekanntmachung ist der Regionalplan Nordhessen 2009 in Kraft getreten.



Regionalplan-Darstellung (www.rp-kassel.de), unmaßstäblich

Mit der beabsichtigten Bebauung an der Ahrensbergstraße werden Flächen beansprucht, die durch die Regionalplanung als 'Siedlungsfläche-Bestand' gewertet werden. Das Vorhaben wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten. Die Planungsziele stehen daher den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.

### 4.2 Flächennutzungsplan (ZRK)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde im August 2008 von der Verbandsversammlung beschlossen und vom Regierungspräsidium Kassel (unter Auflagen) im Januar 2009 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan wurde nach ZRK-Hauptsatzung am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich



Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Wohnbaufläche reicht im Osten bis zur Heinrich-Schütz-Allee, im Westen bis zur Konrad-Adenauer-Straße und grenzt im Süden an eine Waldfläche im Übergang zur 'Dönche' (Naturschutzgebiet). Die Wohnbaufläche umfasst damit sowohl das Bunker-Grundstück wie auch die Fläche des Hospizes. In nördlicher Richtung schließt bis zur Druseltalstraße eine schmale straßenbegleitende Grünfläche an.

Die zuvor genannten Straßenzüge sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Im Quartier ist der Standort einer Kindertagesstätte gekennzeichnet.

Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verbundene Planung lässt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) entwickeln. Das Alten- und Pflegeheim ist grundsätzlich als wohngebietsverträglich (z. B. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO) anzusehen. Es fügt sich auch in das Nutzungsspektrum der Umgebung ein.

Analog zum Augustinum (Druseltal) wäre alternativ auch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche nach § 11 (1) und (2) denkbar. Die Ausweisung als 'Sondergebiet' würde eine auf das Vorhaben bezogene Definition der zulässigen Nutzungen ermöglichen, jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern. Diese Anpassung könnte im vorliegenden Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprechend § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung erfolgen.

#### 4.3 Landschaftsplan (ZRK), 2007

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen: der Siedlungsflächenbestand, die übergeordneten Straßenzüge als Verkehrsflächen und die Grünflächen.

Die Siedlungsfläche zwischen Druseltalstraße im Norden und Dönche im Süden gliedert sich in 'Ein- und Mehrfamilienhäuser', 'Zeilenbau', 'Reihenhäuser' und 'öffentliche Gebäude, große private Verwaltungsgebäude'. Das Plangebiet wird vollständig der zuletzt genannten Kategorie zugeordnet.

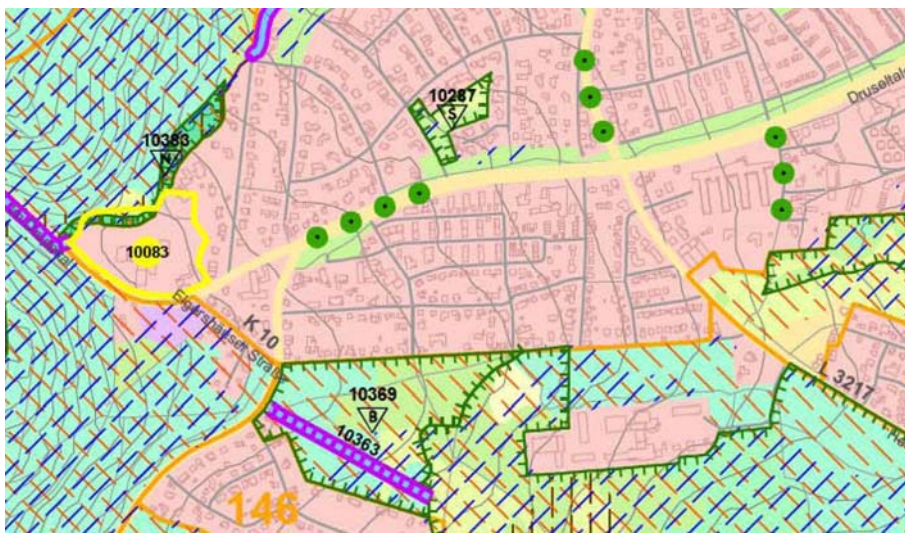


Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Zusätzlich beinhaltet die zeichnerische Darstellung (Karte 'Realnutzung') als Symbol den markanten Baumbestand in der Grünfläche ('Parkanlage') auf der Südseite der Druseltalstraße.

In der Karte 'Erholung, Freizeit, Landschaftsbild' sind der Radweg in der Konrad-Adenauer-Straße und in der Dachsbergstraße sowie die Wanderwege im Habichtswald und in Richtung Dönche in die zeichnerische Darstellung aufgenommen worden.

In der Karte 'Maßnahmen' sind bezogen auf den Geltungsbereich direkt keine Aussagen enthalten. Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche - Bestand' gekennzeichnet. Eine Baumreihe ist für den Bereich Druseltalstraße dargestellt.



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Im Hinblick auf das Vorhaben lassen sich weitere Restriktionen für die Bebauung des Grundstücks aus der Landschaftsplanung nicht ableiten, wenn die schützenswerten Grünstrukturen berücksichtigt werden.

#### 4.4 Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Der Lärmaktionsplan Nordhessen des Regierungspräsidiums Kassel liegt derzeit als Entwurf der Öffentlichkeit zur erneuten Stellungnahme vor (Bearbeitung: LK Argus, Kassel/Berlin).

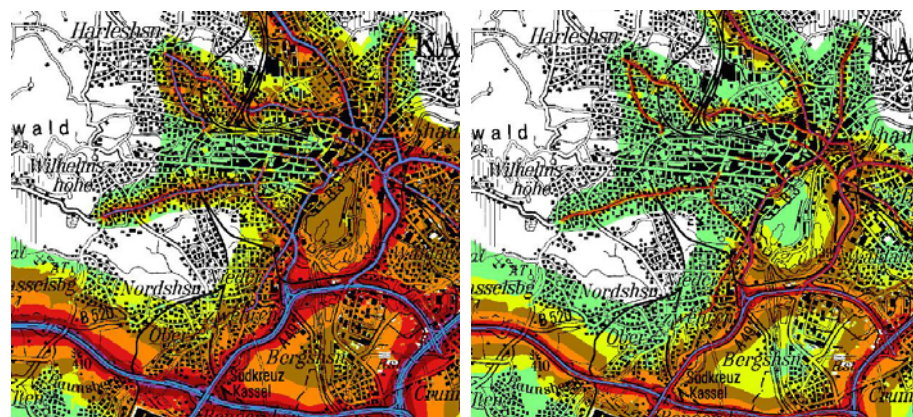
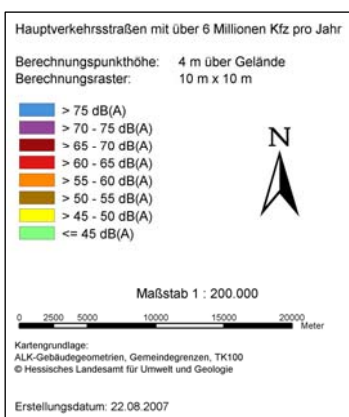
Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz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

z.B. für

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

Die hessischen Regierungspräsidien haben sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von  $L_{DEN} = 65 \text{ dB (A)}$  und  $L_{Night} = 55 \text{ dB (A)}$  für Wohnbevölkerung überschritten sind. Sie werden als Lärmbelastungspunkte bezeichnet.

Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenzahl von mindestens 50 Personen.



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links  $L_{DEN}$ , rechts  $L_{Night}$   
 Ausschnitt Kartendarstellung HLU2007

Der Straßenzug Kohlenstraße - Druseltalstraße zählt als Landesstraße gemäß Umgebungslärmrichtlinie zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenzahlen für die Lärmindizes  $L_{DEN}$  und  $L_{Night}$  aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer sortiert. Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer LKZ von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

	Straße	Betroffenzahl $L_{DEN}$			Betroffenzahl $L_{Night}$			LKZ pro 100 m
		65 – 70 dB (A)	70 – 75 dB (A)	> 75 dB (A)	55 – 60 dB (A)	60 – 65 dB (A)	> 65 dB (A)	
...								...
Tischbeinstraße	L 3298	30	220	80	110	210	0	180
Kohlenstraße								
Druseltalstraße								
...								...

$L_{DEN}$  Lärm-Tagesmittelwert (24 Stundenwert, L Day, Evening, Night)  
 $L_{Night}$  Lärm-Nachtwert (22 bis 6 Uhr)

### Verkehrslärm Druseltalstraße

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Druseltalstraße ist vor dem Hintergrund der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung einer hohen Wohnqualität im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gerade die nächtliche Lärmbelastung ist eindeutig mit gesundheitlichen Schäden in Verbindung zu bringen.

Für die geplante Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) ist die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und ihrer Orientierungswerte zu beurteilen. Sie liegen für Allgemeine Wohngebiete bei

tags	55 dB
nachts	45 dB

Im Hinblick auf die Nutzung kann jedoch auch eine besonders hohe Schutzbedürftigkeit mit entsprechend niedrigeren Werten angenommen werden - z. B. 45/35 dB(A), wie es die eher auf Anlagengeräusche ausgelegte TA Lärm bei empfindlichen Nutzungen vorsieht.

Für das Grundstück wurde zur orientierenden Abschätzung eine einfache Modellrechnung durchgeführt (vgl. Anlage 2). Aus der überschlägigen Ermittlung ergeben sich folgende Beurteilungspegel am Immissionsort (Grundstücksgrenze):

tags	65,7 dB
nachts	55,2 dB

Die zuvor genannten Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier um rund 10 dB überschritten. Bei Berücksichtigung der niedrigeren TA Lärm-Werte wird die Abweichung noch größer.

Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz wurden vorab geprüft, weil theoretisch verfügbare Flächen (Grünanlage) vorhanden wären. Wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken wurden Überlegungen für eine Schallschutzwand/-wall an dieser exponierten Stadteingangssituation jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - nicht weiter verfolgt.

Im Bebauungsplan bzw. bei der Realisierung des Vorhabens sind daher Maßnahmen verbindlich vorzusehen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Druseltalstraße bzw. von der Grundstücksgrenze nach Süden
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Maßnahmen sind für die geplanten Gebäude umzusetzen. Bei Sanierung der bestehenden Gebäude oder Abriss und Neubau sind diese Anforderungen ebenfalls zu beachten.

### 4.5 Denkmalschutz

Der Luftschutzbunker auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23A ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen (§ 2 Abs. 1 HDSchG).

Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich keine Denkmäler.



Zivilschutzbunker, Ansicht von Osten  
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

Unter Schutz stehen auch die beiden Wohngebäude Kuhbergstraße 28 (repräsentativer zweigeschossiger Herrensitz, erbaut um 1920) und Kuhbergstraße 30 (schlichtes zweigeschossiges Wohnhaus von 1951), deren Grundstücke grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.



Kartendarstellung Kulturdenkmäler, unmaßstäblich  
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

Das Gebäude Ahrensbergstraße 21 (Stiftsheim) ist nach der neuesten Denkmaltopografie (2009 erschienen) nicht als Kulturdenkmal geschützt.

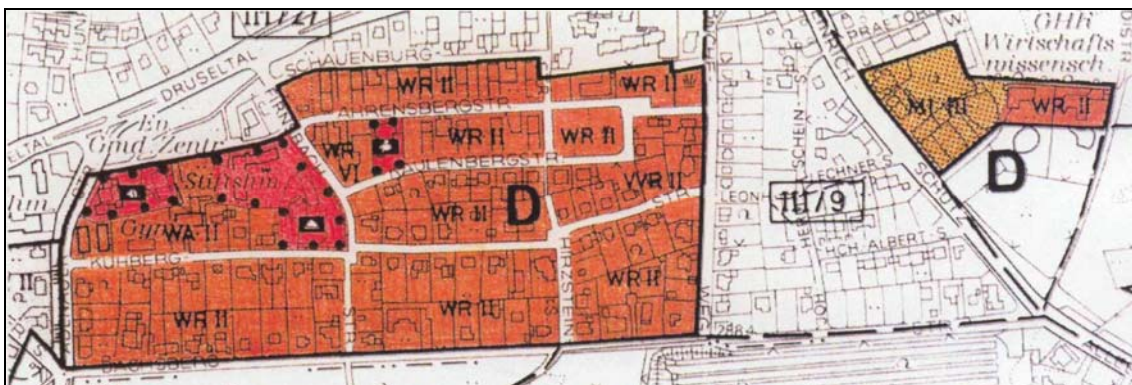
#### 4.6 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes III-West - Bereich D** aus dem Jahr 1982. Dieser Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt.

Größere Teilflächen, die für das hier vorliegende Projekt beansprucht werden, sind in dem o. g. Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (Bestandsgebäude des Stiftsheims), jedoch mit der

Zweckbestimmung 'Schule'. Die Fläche des Bunkers ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die übrigen Flächen des Plangebiets (Erweiterungsbereich) und der näheren Umgebung sind als 'Reines Wohngebiet' bzw. 'Allgemeines Wohngebiet' entsprechend §§ 3 und 4 BauNVO (Fassung 1977) festgesetzt. Für die Wohngebietsflächen wird die Höhe der Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.



Ausschnitt B-Plan III-West von 1982

Das durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0.4 und eine Geschossflächenzahl von 0.8 für die 'Wohngebiete 'WA' und 'WR' bestimmt.

Im vorliegenden Fall löst das geplante Vorhaben die Notwendigkeit zur Änderung des vorhandenen Planungsrechts aus, weil erstens die beabsichtigte Erweiterung des Stiftsheimes eine Zuordnung in den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO zwar ermöglicht, aus planungsrechtlicher Sicht aber nicht sinnvoll erscheint, und zweitens die für die Wohngebiete festgesetzte maximale Vollgeschoszahl durch das geplante Volumen des Vorhabens überschritten wird.

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

Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes berührt durch die Einbeziehung von angrenzenden Grünflächenanteilen auch den Bebauungsplan Nr. III/27 'Druseltalstraße / Heinrich-Schütz-Allee'.

In dem seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/27 werden die betroffenen Flächen als 'Grünfläche' bzw. 'Parkanlage' festgesetzt.

#### 4.7 Satzungen

Für den Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

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

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich in Bezug auf die Wohnnutzung z.B. für

- Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH: 1 Stpl. je WE
- Altenwohnheime, Altenheime 1 Stpl. je 10 Betten  
(auch Pflegeheime)

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen,

- dass für Rollstuhlfahrer ab 20 Stellplätze mindestens ein Platz, insgesamt mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze und
- dass für Fahrräder pro Wohnung 2 Abstellplätze, im übrigen 20 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen sind.

Hieraus ergibt sich folgender zusätzlicher vorhabenbezogener Bedarf, wenn für das Wohnen als Bezugsgrößen zugrunde gelegt werden:

- 14 Wohneinheiten und 24 Betten (1. Bauabschnitt)
- Stellplätze für Kfz
 

1 Stpl. je WE	14 Stellplätze
1 Stpl. je 10 Betten	2 Stellplätze
- Summe Bedarf nach Satzung 16 Stellplätze
- hiervon als Stellplätze für Behinderte
 

1 Stpl. je 20 Stpl., mind. 1 % der notw. Stpl. (17 : 20)	1 Stellplätze
--	---------------
- zusätzlich Stellplätze für Fahrräder
 

1 Stk. je WE oder mind. 20% der notw. Stpl. (17 x 20%)	3 Stellplätze
--	---------------

und folgender Gesamtbedarf

- 52 Wohneinheiten und 91 Betten
- Stellplätze für Kfz
 

1 Stpl. je WE	52 Stellplätze
1 Stpl. je 10 Betten	9 Stellplätze
- Summe Bedarf 'Wohnen' nach Satzung 61 Stellplätze

In Bezug auf den ambulanten Pflegedienst der Diakonie ist auf Grundlage der Satzung die Bürofläche maßgebend.

Dies bedeutet bei 100 m<sup>2</sup> ergibt sich hieraus (1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup>) der rechnerische Bedarf :

- Summe Bedarf 'Gesamt' nach Satzung 64 Stellplätze

Zusätzliche Anforderungen

- Stellplätze für Behinderte
 

1 Stpl. je 20 Stpl., mind. 1 % der notw. Stpl. (64 : 20)	3 Stellplätze
--	---------------
- Stellplätze für Fahrräder
 

1 Stk. je WE oder mind. 20% der notw. Stpl. (64 x 20%)	13 Stellplätze
--	----------------

Während Pkw-Stellplätze abgelöst werden können, ist die Zahl der Fahrradstellplätze zwingend herzustellen.

Im Hinblick auf die Nachweispflicht ist ergänzend jedoch auch der tatsächliche Bedarf zu berücksichtigen (vgl. Kap. 5.2). Dies betrifft in Bezug auf das Stiftsheim den Bedarf von Bewohnern, Besuchern und Personal sowie in Bezug auf den ambulanten Pflegedienst (Diakonie) deren tatsächliche Anzahl vorhandener Einsatzfahrzeuge.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen, hierzu zählt auch der Stadtteil Wilhelmshöhe.

Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

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

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

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf den privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in Kassel. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf dieser Grundlage befinden sich im Geltungsbereich einige schutzwürdige Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe).



Darstellung Gehölzbestände, Stand 09/2010

Für die unter Schutz stehenden Bäume im Bereich des geplanten Neubaus wurden in Vorgesprächen Fällgenehmigungen in Aussicht ge-



stellt. Dies betrifft eine der 3 Kastanien an der Ahrensbergstraße (steht im zukünftigen Eingangsbereich des Erweiterungsbaus), den Walnussbaum (am heutigen Eingangsbereich von 'Lottermoser') sowie die Birke, den Ahorn und eventuell die Kiefer (alle auf der Ostseite von 'Lottermoser').

Die entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes festgesetzten Bäume befinden sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche und somit außerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Hierzu ist anzumerken, dass entsprechend § 3 (2) Nr. 2 der Satzung Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen sind. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen.



Erdgeschoss



Untergeschoss

Entwurfsverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)

## 5. Planungsziele und Konzept, Beschreibung des Vorhabens

### 5.1 Städtebaulich-bauliches Konzept

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar (Vorhabenträger) möchte mit einem Neubau das Angebot der vorhandenen Alten- und Pflegeeinrichtung ('Stiftsheim') ausbauen und so den Standort an der Ahrensbergstraße stabilisieren.

In einem 1. Bauabschnitt soll zunächst ein Gebäude errichtet werden, das nach gegenwärtiger Planung

- weitere 24 Pflegezimmer und
- weitere 14 Wohneinheiten aufnehmen soll.

Es ist ein viergeschossigen Neubau mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ( $< 5^\circ$ ) geplant. Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds ergibt sich aufgrund der exponierten Lage (Ansicht von der Druseltalstraße), wegen der Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Luftschutzbunker und wegen der funktionalen Verknüpfungen mit den Bestandsgebäuden. Der Neubau soll sich in der Maßstäblichkeit an den beiden vorhandenen Gebäudekomplexen des Stiftsheims orientieren. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus (Kuhbergstraße 34) beträgt mehr als 18 m.



Ansicht Nord

Der Neubau soll als schlichter verputzter Baukörper durch über die Fassade hinausragende Balkonvorbauten strukturiert werden.

Der Rohbau wird teilweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen und -unterzügen errichtet.

Der natürliche Geländeverlauf erlaubt die Verknüpfung des zukünftigen Erdgeschosses mit der Ebene des 1. Obergeschosses des Bestandsgebäudes. Der vorliegende Entwurf sieht einen eher filigran gehaltenen flachen Verbindungsbau ('Glasgang') zwischen Bestand und Erweiterung vor, der die Eingangs- und Wartesituation verbessern soll und der logistischen und technischen Anbindung dient.

Der unmittelbar am Eingangsbereich anschließende Treppenhausteil dient der vertikalen Erschließung des Erweiterungsbaus. Ein zweites Treppenhaus befindet sich an der Westseite des Neubaus. Der Entwurf beinhaltet im EG und im 1. OG jeweils eine Wohngruppe mit 12 Pflegezimmern, deren Aufenthaltsbereich (Gemeinschaftsraum) sich zum geschützten Innenhof (Terrasse) und nach Westen orientiert.

Die Wohnungen im 2. und im 3. Obergeschoss basieren auf dem gleichen Tragsystem - so können bei geänderten Nutzungsanforderungen

die Wohnungen in Pflegezimmer bzw. umgekehrt verändert werden. Über dem Wohnbereich der Wohngruppe – und damit nah am Treppenhaus - was die Spesenanlieferung erleichtert - befindet sich im 2. Obergeschoss der Speiseraum für die Wohnungsnutzer.

Erschlossen werden die Etagen des Betreuten Wohnens primär über das nordwestliche Treppenhaus, das durch seine Anordnung einen barrierefreien Zugang von der Straße und einen möglichst kurzen Fußweg vom neuen Parkplatz ermöglicht.



1. Obergeschoss

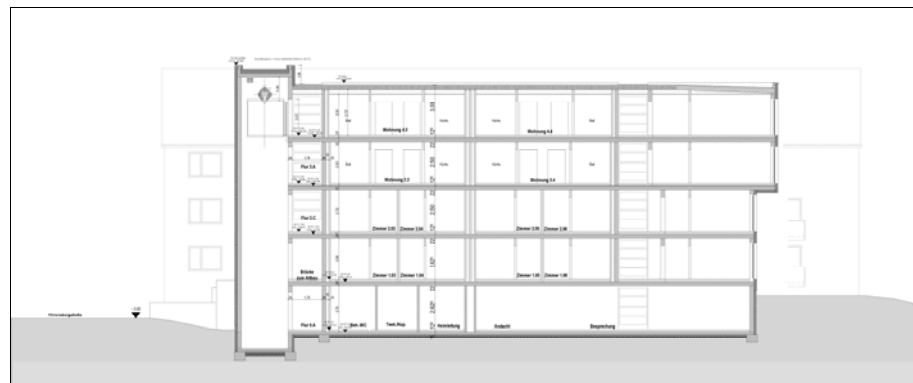


2. Obergeschoss

Entwurfsverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)

Der Gebäudeentwurf berücksichtigt die Vorgaben, die sich aus der Konzeption für die Gesamtanlage ergeben, insbesondere

- die unterschiedlichen Geländeneiveaus und die unterschiedlichen baulichen und städtebaulichen Strukturen,
- die vorgegebenen Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude,
- die interne Gebäude-Organisation in Bezug auf die funktionalen Bezüge, u. a. auch Berücksichtigung der Lärmbelange
- die attraktive Gestaltung der Ansichtsseite zur Druseltalstraße,
- die Anordnung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr
- die Gestaltung der Freiflächen am Gebäude inkl. der vorgegebenen Baumstandorte (Bestand).



Schnitt

Am südwestlichen Treppenhaus kann eine spätere Erweiterung anschließen. Möglich sind hier eine Verbindung zum Bunkerbauwerk (ebenfalls über eine Brücke) oder auch eine Verlängerung des 'Westflügels' bis zur Ahrensbergstraße.

### Flächenbilanz in Bezug auf Bestand + konkretes Vorhaben (1. BA) Firnzbachstraße 6 und Ahrensbergstraße 21 -23

#### Grundflächen Neubau

Hauptbaukörper A, viergeschossig, ca.	490 m <sup>2</sup>
Eingangshalle mit Verbindungsbau 'Glasgang', ca.	125 m <sup>2</sup>
Hauptbaukörper B/C, viergeschossig, ca.	240 m <sup>2</sup>
Summe Grundflächen	855 m <sup>2</sup>

#### Geschossflächen Neubau

Hauptbaukörper A-C, viergeschossig	2.920 m <sup>2</sup>
Eingangshalle (Untergeschoss)	125 m <sup>2</sup>
<u>Verbindungsbau 'Glasgang' (Erdgeschoss)</u>	<u>35 m<sup>2</sup></u>
Summe Geschossflächen	3.080 m <sup>2</sup>

#### Zusammenstellung Grundstücksflächen

Ahrensbergstraße 21	4.250 m <sup>2</sup>
Firnzbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	2.730 m <sup>2</sup>
Ahrensbergstraße 23 („Lottermoser“)	1.135 m <sup>2</sup>
<u>Ahrensbergstraße („Stadt Kassel“)</u>	<u>635 m<sup>2</sup></u>
Summe Grundstücksflächen	8.750 m <sup>2</sup>

Zusammenstellung Grundflächen

Ahrensbergstraße 21	1.400 m <sup>2</sup>
Firnsbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	920 m <sup>2</sup>
Erweiterung Ahrensbergstraße 23	855 m <sup>2</sup>
Summe	3.175 m <sup>2</sup>

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ)

Grundfläche : Summe Baugrundstücke	
3.175 : 8.750	0.36

Zusammenstellung Geschossflächen

Ahrensbergstraße 21	5.960 m <sup>2</sup>
Firnsbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	4.040 m <sup>2</sup>
Erweiterung Ahrensbergstraße 23	3.080 m <sup>2</sup>
Summe	13.080 m <sup>2</sup>

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ)

Geschossfläche : Summe Baugrundstücke	
13.080 : 8.750	1.49

Die im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht überschritten und muss im Rahmen der 'Überschreibung' nicht verändert werden.

Die Geschossflächenzahl liegt dagegen über dem bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche ist jedoch in etwa dem gleichen Verhältnis auch durch die bestehende Bebauung des Stiftsheimes vorgegeben.

**Städtebauliche Kennziffern zum geplanten Neubau (1. BA)**

Anzahl Vollgeschosse	IV
Gebäudehöhe	
OK Rohfußboden EG(über NHN), ca.	315,00 m
Gebäudehöhe (über NHN), ca.	327,50 m
Gebäudehöhe (über GOK), ca.	12,50 m
Grundfläche Gebäude, ca.	855 m <sup>2</sup>
davon ca. 150 m <sup>2</sup> auf Flurstück 1/27 (Ahrensbergstraße 21)	
Grundstücksgröße, ca.	2.180 m <sup>2</sup>
davon ca. 410 m <sup>2</sup> auf Flurstück 1/27 (50 % der Flächen bis zum Gebäude Ahrensbergstraße 21)	
GRZ	0.39
Geschossfläche, gesamt, ca.	2.750 m <sup>2</sup>
(nur Vollgeschosse, ohne Untergeschoss)	
GFZ (nur Vollgeschosse)	1.28
Hauptnutzfläche nach DIN 277, ca.	1.570 m <sup>2</sup>

Aus der folgenden Übersicht wird deutlich, dass sich das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche nur geringfügig (< 10 %) verändern wird.

**Flächenbilanz zur Liegenschaft 'Stiftsheim' insgesamt**

	Bestand		Planung	
versiegelte Flächen	4.990 m <sup>2</sup>		5.250m <sup>2</sup>	
Grundflächen Gebäude, Mauern, Treppen		2.910 m <sup>2</sup>		3.200 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen, voll versiegelt		1.580 m <sup>2</sup>		1.660 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen, teil versiegelt		500 m <sup>2</sup>		390 m <sup>2</sup>
unversiegelte Flächen	3.760 m <sup>2</sup>		3.500 m <sup>2</sup>	
Gartenflächen, Rasen		2.900 m <sup>2</sup>		2.640 m <sup>2</sup>
Gartenflächen, Zierpflanzen		420 m <sup>2</sup>		340 m <sup>2</sup>
Gartenflächen, standortgerecht bepflanzt		440 m <sup>2</sup>		520 m <sup>2</sup>
Summe	8.750 m <sup>2</sup>		8.750m <sup>2</sup>	

Die zuvor genannten späteren Erweiterungsmöglichkeiten (weitere Bauabschnitte) sind nur eingeschränkt Gegenstand des hier vorliegenden Verfahrens:

- Ergänzung des neuen Baukörpers um einen 'Westflügel', der sich am südwestlichen Treppenhaus anschließend parallel zum Bunker bis zur Ahrensbergstraße erstreckt.
- Anschluss an das Bunkergebäude (Brücke) und Einbeziehung des Bunkers in die Nutzungskonzeption.

Im Falle der Weiterentwicklung sind die hieraus resultierenden Rahmenbedingungen neu zu bewerten. Dies betrifft insbesondere das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung wie auch die Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zur möglichen Nutzung des denkmalgeschützten Bunkers liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Informationen zum Bauwerk weder ein Nutzungskonzept vor noch können belastbare Zahlen (zum Maß der Nutzung) genannt werden.

Bauliche Veränderungen am Hochbunker erfordern aufgrund des Schutzstatus die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörden. Wegen der speziellen Ausgangssituation sollte die Abstimmung grundsätzlicher Entwurfsparameter bereits möglichst frühzeitig im Vorfeld angestrebt werden.

Für eine ebenfalls viergeschossige 'Westflügel'-Erweiterung kann folgende Größenordnung angenommen werden:

Grundfläche Gebäude, ca.	160 m <sup>2</sup>
Geschossfläche, gesamt, ca.	640 m <sup>2</sup>
(nur Vollgeschosse, ohne Untergeschoss)	
Gesamtnutzfläche, ca.	450 - 500 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohnungen ca.	10
oder alternativ Anzahl Pflegebetten ca.	20

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Belange sind von dem geplanten Vorhaben nur indirekt betroffen. Auswirkungen auf übergeordnete Verkehrsabläufe sind nicht zu erwarten.

Die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Verkehrszunahme wird von untergeordneter Bedeutung sein und keine verkehrstechnischen Probleme im übergeordneten Straßennetz auslösen. Auch im untergeordneten Straßennetz oder an den Kreuzungspunkten/Einmündungen werden bauliche Veränderungen nicht erforderlich.

Alle vorhandenen Kfz-Fahrbeziehungen bleiben erhalten.

Bei der Neugestaltung des Straßenraums 'Ahrensbergstraße' werden die Anforderungen von Seiten der Stadtreiniger (3-achsiges Müllfahrzeug, 26 t) mit den entsprechenden Bewegungsflächen eingearbeitet.

Auch die bestehenden Fußweganschlüsse werden berücksichtigt.

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wird durch die Planung nicht berührt. Das Vorhaben führt möglicherweise zu einer höheren Fahrgastzahl auf den am Plangebiet vorbeiführenden ÖPNV-Linien. Die Auswirkungen werden aber auch an diesem Punkt zu vernachlässigen sein.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ergeben sich dagegen erhebliche Veränderungen. Durch die Erweiterung könnte sich der Parkdruck auf die betroffenen Anliegerstraßen des Quartiers weiter erhöhen.

Daher soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Lösung für den bereits konkretisierten 1. Bauabschnitt festgeschrieben werden, die sich am rechnerisch zu ermittelnden Bedarf entsprechend der Stellplatzsatzung für die Wohnnutzung und den ambulanten Pflegedienst (vgl. Kap. 4.7) orientiert. Spätere Erweiterungen wären dann zu gegebener Zeit im Hinblick auf die Stellplatzsituation neu zu beurteilen.

Nach der Satzung wäre die Bürofläche der Diakoniestation zugrunde zu legen. Hieraus ergeben sich bei rund 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche lediglich 3 Stellplätze (1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup>). Tatsächlich ist von derzeit 15 - 18 Fahrzeugen auszugehen. Der Standort der Einsatzfahrzeuge ist noch in der Diskussion, evtl. ist eine Verlagerung geplant. Dennoch wird ein Mehrbedarf der mobilen Pflege mit seinem heutigen Fahrzeugbestand in begrenztem Umfang berücksichtigt.

Der auf Grundlage der Satzung hochgerechnete Bedarf aus Bestand und Planung ergibt dann insgesamt folgende Zahlen:

- |   |                |
|---|----------------|
| • Wohnen  |                |
| > 52 Wohneinheiten, 1 Stpl. je WE                               | 52 Stpl.       |
| > 91 Betten, 1 Stpl. je 10 Betten                               | 9 Stpl.        |
| • ambulanter Pflegedienst                                       |                |
| <u>&gt; Ansatz nach Satzung, je 35 m<sup>2</sup> Bürofläche</u> | <u>3 Stpl.</u> |
| • Summe Bedarf  | 64 Stpl.       |

Neben den 18 Stellplätzen, die im Bestand auf den Grundstücken Firnsbachstraße 6 und Ahrensbergstraße 21 vorhanden sind, sollen weitere 18 Stellplätze in der Freifläche zwischen Neubau und Bunker bzw. südlich des Neubaus entstehen (vgl. Erdgeschoss-Grundriss, Kap. 5.1).

Durch verbindliche Zuordnung der öffentlichen Stellplatzflächen 'Ahrensbergstraße' und eine Optimierung der Flächenaufteilung kann das Stellplatzangebot noch einmal deutlich verbessert werden.



Ein öffentliches Bedürfnis bezogen auf diese Stellplätze scheint nicht zu bestehen, so dass eine Berücksichtigung beim Stellplatznachweis durch die Verwaltung in Aussicht gestellt wurde. Bedenken gegen den dargestellten Ausbau wurden seitens der zuständigen Fachämter bisher nicht geäußert.

Hier können insgesamt bis maximal 31 Stellplätze angerechnet werden (vgl. Zeichnung), wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Ablösevereinbarung nach abschließender Prüfung erzielt wird.

Die Änderung setzt jedoch eine Einbeziehung der planungsrechtlich als Grün- bzw. Parkfläche festgesetzten Flächen in den Geltungsbereich voraus.

In der Summe wären somit **67 Stellplätze** verfügbar und stehen dem ermittelten Bedarf von **64 Stellplätzen** gegenüber.



Gestaltungsvorschlag BAS, 10/2010

Mindestens 3 Stellplätze werden als 'Stellplätze für behinderte Menschen' ausgewiesen.

Die 13 nachzuweisenden Fahrradstellplätze - abgeleitet aus der Summe der Kfz-Stellplätze, 64 x 20 %) sollen vor den verschiedenen Eingangsbereichen angeordnet werden.

### Feuerwehr

Die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bestimmungen sind zu berücksichtigen. Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m benötigen einen zweiten Rettungsweg. Die baulichen Anforderungen in Bezug auf den zweiten Rettungsweg werden durch § 13 (3) HBO geregelt und müssen entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gebäudeentwurf für die Stiftsheimerweiterung eine Umfahrung für die Feuerwehr von der Ahrensbergstraße auf der westlichen Gebäudeseite mit einer Aufstellfläche auf der südlichen Gebäudeseite vor und stellt neben der Absicherung des geplanten Neubaus auch zukünftig die Rettungswege – Erreichbarkeit des Treppenhauses an der südwestlichen Gebäudeecke des Bestandsgebäudes – sicher.

Details wird das Brandschutzkonzept regeln.

Bei der Planung der öffentlichen und privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen bzw. im Rahmen der Genehmigungsplanung soll berücksichtigt werden, dass sowohl die Feuerwehrezufahrten wie auch erforderliche Aufstellflächen nach DIN 14090 auszuführen sind.

Da das neue Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegt, soll durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sichergestellt werden.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze der öffentlichen (Stadt Kassel) und der verschiedenen privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen in der Ahrensbergstraße bzw. in der Firnsbachstraße angeschlossen werden kann. Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind vorhabenbezogen neu herzustellen.

Das gilt für die Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Gasversorgung, zur Wasserver- und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Der Kasseler Entwässerungsbetrieb hat darauf hingewiesen, dass die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ahrensbergstraße zu erfolgen hat. Die geplante Grundstücksentwässerung ist dem KEB rechtzeitig als Antrag zur Genehmigung vorzulegen.

Im Hinblick auf die Genehmigungsplanung ist nach den aktuell verbindlichen Vorgaben der ENEV 2009 ein Energiekonzept zu erstellen.

Die Planung sieht vor, auch die Erweiterung über die bereits vorhandene Heizzentrale und das vorhandene BHKW des Stiftsheims (Energieträger: Gas, Betreiber: Hessenenergie) zu versorgen.

Darüber hinaus gehende besondere Bedarfe, die sich aus der Art der Einrichtung ergeben, sind rechtzeitig zu ermitteln und im Rahmen der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung mit den jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hierbei nicht.

### **5.4 Grünordnungsplan**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu be-

rücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt. Das Vorhaben soll - soweit es die geplante Nutzung zulässt - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten Grünordnungs-/Landschaftsplan gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch auf Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- der heutige Zustand der durch die Planung betroffenen Flächen ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden ist und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wäre.

Um eine genauere Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu erhalten, sind im Folgenden die Ergebnisse des Grünordnungsplans nachrichtlich dargestellt.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz befindet sich in Kap. 5.1.

Bestand und Prognose-Zustand wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung zeichnerisch dargestellt und in verkleinerter Form in die hier vorliegende Begründung des Bebauungsplanes übernommen (vgl. Abbildungen).

#### **5.4.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter**

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

##### **Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild**

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird das städtebauliche Erscheinungsbild verändern. Der viergeschossige großvolumige Neubau ersetzt das noch vorhandene deutlich niedrigere ein- bis zweigeschossige Gebäude (mit Satteldach).

Das neue Gebäude korrespondiert deutlich besser mit dem vorhandenen Baukörper des Stiftsheims. Es tritt in direkte Beziehung zum Gebäude Ahrensbergstraße 21 und vermittelt zu dem westlich anschließenden massiven Hochbunker. Wichtige Sichtbeziehungen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffenen.

Insbesondere zur Druseltalstraße entfaltet der Baukörper eine für den öffentlichen Raum wahrnehmbare Wirkung ohne dass hiervon besondere negative Beeinträchtigungen oder positive Effekte für die städtebauliche Situation zu erwarten sind.

##### **Menschen und ihre Gesundheit**

Die Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen stärkt die Wohnfunktion im Stadtteil Wilhelmshöhe und trägt dazu bei, die vorhandene Lebensqualität für Senioren zu stabilisieren. Die Nähe zu den beiden großen Naturräumen - Dönche und Habichtswald - ist unter Beachtung der Luftqualität im Kasseler Becken eine besonders geeignete Standortvoraussetzung innerhalb der Stadt.

Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert. Zusätzlich werden neue geschaffen.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Verträglichkeit der Einrichtung mit der umgebenden Wohnnutzung grundsätzlich gegeben ist.

##### **Erholung und Freizeit**

Das Plangebiet hat zur Zeit keine Bedeutung für Erholung und Freizeit. Daran wird auch das geplante Bauvorhaben nichts ändern.

##### **Biotopstrukturen - Fauna und Flora**

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

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

schützenswert wären. Damit löst insbesondere das bereits konkret geplante Neubauvorhaben (1. Bauabschnitt) voraussichtlich keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG aus.

Aus diesem Grund erscheint es angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.



Grünordnungsplan- Bestand, Stand 09/2010

### Fauna (Tiere)

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade die anthropogen geprägten Nischenräume und Brachflächen suchen. Diese gelten überwiegend als besonders anpassungsfähig. Die aufgrund der lokalen Standortbedingungen dargestellten potenziellen Vorkommen (vgl. Kap. 3.4.2) - überwiegend euryöke / ubiquitäre Arten - sind durch die übergeordnete Naturschutzgesetzgebung jedoch nicht besonders geschützt, ihre Bestände meist nicht bedroht.

Der Umfang des Verlustes von Flächen, welche mögliche Lebensstätten verschiedener Tiere sein könnten, betrifft mit dem brachliegenden Grundstück des Zivilschutzbunkers (wie auch mit dem Gebäude selbst) nur einen kleineren Teilbereich des Plangebietes, so dass die Gefährdung einzelner Populationen daher ausgeschlossen werden kann. Zudem bietet das fast unmittelbar an andere größere Grünssysteme (Dönche, Habichtswald) anschließende Plangebiet wichtige geeignete Kompensationsräume.

### Flora (Vegetation)

Entsprechend der Bewertung des Baumbestands können die wesentlichen markanten Einzelbäume und Baumgruppen (überwiegend Kastanien) in die Planung integriert werden. Dies ist sowohl im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bemerken.

Die gärtnerisch gepflegten und nur wenig genutzten Außenanlagen des Alten- und Stiftsheims bleiben unverändert erhalten. Auch die Flächen der geplanten Erweiterung werden zukünftig einen vergleichbaren Charakter bekommen, wenngleich sie sich in größerem Maße dem öffentlichen Straßenraum zuwenden und daher noch mehr repräsentativ erscheinen werden. Der Anteil der 'grünen Flächen' wird bezogen auf die Fläche des konkreten Erweiterungsbaus etwas geringer ausfallen als bisher. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind jedoch nicht betroffen.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht sensibelste Bereich betrifft die für zukünftige Erweiterungsoptionen in den Geltungsbereich einbezogene Bunker-Fläche, welcher aber durch den 1. Bauabschnitt nicht betroffen ist. Spätestens wenn zu einem späteren Zeitpunkt jedoch durch die Aufgabe der Zivilschutznutzung eine erneute Erweiterung des Stiftsheims möglich werden sollte, ist der durch Sukzession entstandene Charakter der Fläche nicht mehr mit der Nutzung vereinbar.

Im Interesse des Vorhabenträgers wird bereits im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes eine Verbesserung des Erscheinungsbildes angestrebt. Ein entsprechendes Angebot wurde sowohl den aus eigentumsrechtlicher Sicht zuständigen Bundesbehörden wie auch den für den Katastrophenschutz vor Ort zuständigen Behörden vorgetragen.

Sollte auch diese Fläche in die 'parkartige Pflege' einbezogen werden können, würde dies zweifellos den Verlust von Naturschutzqualität bedeuten. Aufgrund des Flächenumfanges bliebe der Eingriff jedoch auch an dieser Stelle räumlich sehr begrenzt.

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

Im Gegenteil: Mit der Verbesserung der Wuchsbedingungen für die Kastanien im Bereich der Ahrensbergstraße können bestehende Missstände aufgehoben und vorhandene Qualitäten gesichert werden.

### **Boden**

Der überwiegende Teil der für die Umsetzung des Vorhabens benötigten Grundstücke ist auch heute schon versiegelt bzw. befestigt. Er beträgt fast 2/3. Diese Form von Flächenrecycling ist grundsätzlich zu begrüßen.

Der Versiegelungsgrad wird sich aber durch die Erweiterung des Stiftsheimes weiter erhöhen. Neben der Gebäudegrundfläche sind insbesondere die darüber hinausgehenden Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze als negativer Eingriff und Verschlechterung des Status quo zu bewerten.

Mit der steigenden Bodenversiegelung gehen außerdem nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (Reduzierung Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung Abflussgeschwindigkeit).

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einer Zustandsverschlechterung in begrenztem Umfang auszugehen.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Lage im Heilquellenschutzgebiet ergeben sich beispielsweise Einschränkungen für die Verwendung von Erdwärmesonden. Sie bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Bei Bohrtiefen von mehr als 100 m über NHN ist eine Sondergenehmigung erforderlich. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall nach Vorlage eines entsprechenden Antrags.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beeinträchtigt eine flächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, allerdings ist bisher immerhin rund 1/3 der Fläche versickerungsfähig. Der Anteil an offener Fläche wird durch die Neubebauung weiter reduziert. Die Grundwasserneubildungsrate wird zurückgehen.

Weil der durchschnittliche Grundwasserspiegel weit unter der Geländeoberfläche liegt, können darüber hinausgehende negative Veränderungen für das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen für das Schutzgut 'Wasser' sind insgesamt negativ zu beurteilen, in ihrem Ausmaß aber nicht von erheblicher Bedeutung, da keine grundsätzlich nachteiligen Veränderungen entstehen.

#### **Luft, Klima**

Das Plangebiet hat zur Zeit keine besondere Bedeutung für das Klima. Auch das geplante Bauvorhaben wird die klimatische Situation nicht wesentlich verändern, auch wenn mit dem wachsenden Anteil an versiegelter Fläche kleinräumig wirksame negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

#### **Wechselwirkungen**

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

#### **Sach- und Kulturgüter**

Im Geltungsbereich gibt es außer dem nach hessischem Denkmalschutzrecht geschützten Bunkerbauwerk keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Der Hochbunker wirkt per se als selbstbewusstes Solitärbauwerk. Eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes durch den konkret geplanten Erweiterungsbau ist aufgrund der baurechtlich einzuhaltenden Abstände nicht zu erwarten. Ob und wie das Gebäude im Zusammenhang mit den ebenfalls hier durch die Planung abgesicherten weiteren Optionen integriert werden kann, bedarf aufgrund des Schutzstatus zu gegebener Zeit auch der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist vom Erhalt auszugehen.

#### **Zusammenfassung**

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz in seinem heutigen Zustand zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen insbesondere in Verbindung mit der steigenden Versiegelung festzustellen sind.

Die mit dem 1. Bauabschnitt verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' erscheinen vor dem Hintergrund einer sinnvollen baulichen Erweiterung aber vertretbar, da grundsätzlich die Inanspruchnahme einer bereits beanspruchten Fläche der Erweiterung auf bisher freien Flächen vorgezogen werden muss.

Erst wenn mit den späteren Erweiterungsoptionen auch die etwas un gepflegten und der Sukzession überlassenen Flächen angegangen werden, werden in geringem Umfang auch wertvollere Flächen (aus naturschutzfachlicher Sicht) beansprucht.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen.

Positive Effekte ergeben sich insbesondere durch die stadträumliche Verbesserung sowie die Stärkung und Ergänzung des besonderen Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft.

Positiv ist außerdem, dass im Zusammenhang mit der Maßnahme die Standortbedingungen für den schützenswerten Baumbestand in der Ahrensbergstraße verbessert werden sollen.

### 5.4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den funktionalen Erfordernissen aufgrund der geplanten Nutzung reduziert bzw. teilweise kompensiert werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen stehen im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbe- reich und berücksichtigen die standortbedingten Potenziale.



Grünordnungsplan- Planung, Stand 09/2010



Die Maßnahmen beziehen neben der engeren Vorhaben-Fläche sowohl die Grundstücksanteile der vorhandenen Einrichtung mit ein wie auch das Grundstück des Zivilschutzbunkers und die in den Geltungsbereich aufgenommenen Teilflächen der Ahrensbergstraße.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung gewährleistet werden soll und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden folgende Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan entsprechend übernommen wurden:

- Sicherung von möglichst großen unversiegelten Flächenanteilen  
Durch verbindliche Festlegung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung ist eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.  
Zu diesem Zweck ist auch die Fläche für den ruhenden Verkehr (auf den Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum) auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Hier ist insbesondere auch der Rückbau der asphaltierten Wendeanlage zu nennen.
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen im Plangebiet
  - südöstliche Ecke und westlicher Rand des Geltungsbereiches
  - markante Einzelbäume
  - Kastaniengruppe im Straßenraum der Ahrensbergstraße
  - Baumreihen an der Firnsbachstraße
  - Hecken an verschiedenen Grundstücksgrenzen
- Verbesserung der Standortbedingungen für die Bestandsbäume im Bereich der Ahrensbergstraße
  - Vergrößerung unversiegelter Flächen im Fußbereich der Bäume
  - Herstellen eines Anfahrsschutzes
- Festlegen einer heimischen standortgerechten Artenauswahl für die Bepflanzung  
Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung einheimischer standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Bei zukünftigen Bepflanzungen soll auch dem Sicherheitsbedürfnis älterer Menschen Rechnung getragen werden. Diese wünschen sich in der Regel "überschaubare" Grundstückseinfriedungen - eine niedrig wachsende Bepflanzung gewährt eine größtmögliche Einsehbarkeit. Bepflanzungen sollten daher in bestimmten Teilbereichen so angelegt werden, dass die Sicht wenig beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Außenanlagen sind stellenweise entsprechend Bäume (Hochstämme) und niedrig wachsende Büsche hoch wachsenden Sträuchern vorzuziehen.

Bei Neuanpflanzungen sind grundsätzlich die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist die Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

### Artenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten

#### Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus campestris	Feld-Ulme

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

#### Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

#### Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

#### Rankpflanzen , z.B. für Fassadenbegrünung

##### selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

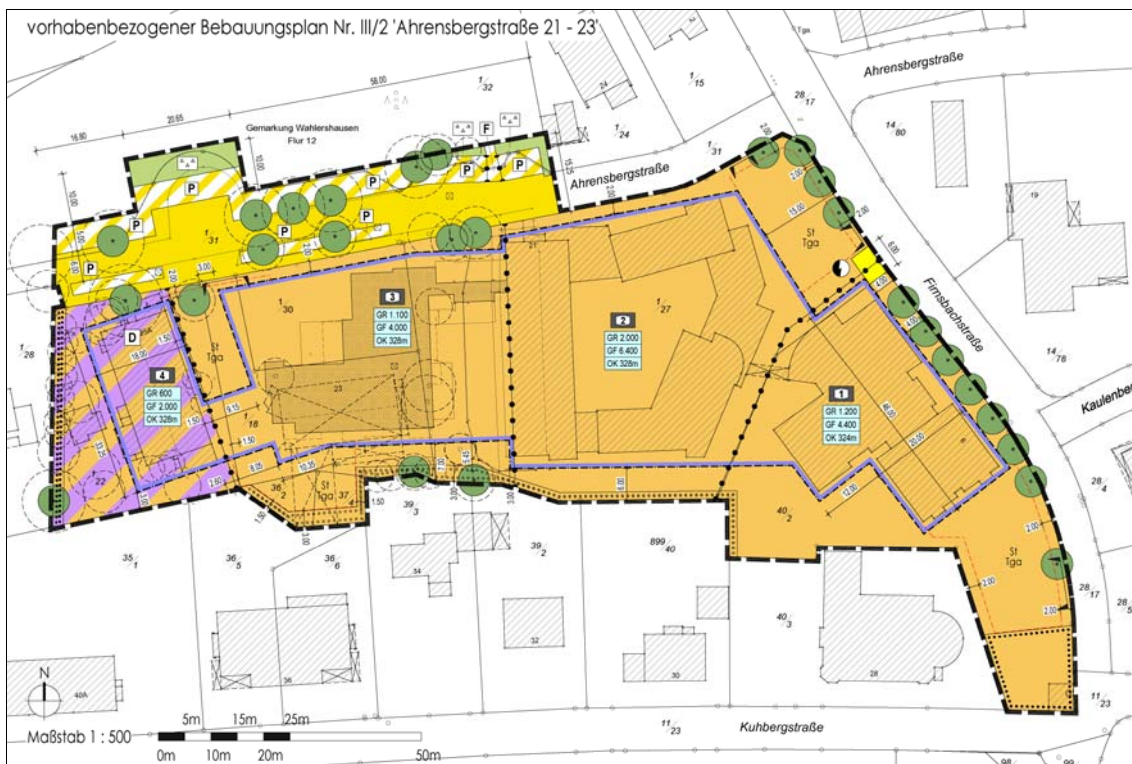
##### Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

## 6. Inhalte des Bebauungsplans, Begründung der Festsetzungen

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

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



Planzeichnung, Stand 05/2011

### 6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt sowohl die für die Umsetzung des konkreten Vorhabens beanspruchte Fläche wie auch mögliche Entwicklungsoptionen. Er schließt darüber hinaus die öffentlichen Flächen mit ein, die für die Sicherung ausreichender Stellplatzkapazitäten benötigt werden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke aus Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen:

40/2, 1/27, 1/30, 1/18, 37/4, 36/2 (jeweils vollständig), 1/22 (Zivilschutzbunker, ebenfalls vollständig), Teile der Straßenparzelle 1/31 (Ahrensbergstraße) und Teile der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32).

Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 11.720 m<sup>2</sup>, rund 1,17 ha groß.

Hiervon entfallen auf die Grundstücke der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar ca. 8.750 m<sup>2</sup> (ca. 74,7 %) und auf das Grundstück der Bundesrepublik Deutschland ca. 1.300 m<sup>2</sup> (ca. 11,0 %). Der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsflächen liegt bei ca. 1.400 m<sup>2</sup> (ca. 12,0 %) und bei den öffentlichen Grünflächen bei ca. 270 m<sup>2</sup> (ca. 2,3 %).

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III-West, dessen Inhalte mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend überschrieben werden. Zusätzlich werden an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze kleinere Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. III/27 'Druseltalstraße / Heinrich-Schütz-Allee' überschrieben.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sind durch die beiden angrenzenden Straßen (Firnsbachstraße, Ahrensbergstraße) gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig Entwicklungspotenzial zu erwarten ist.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Alten- und Pflegeheim (sowohl Bestand wie auch geplante Erweiterung) ist als dominierende Nutzung für das Plangebiet 'Wohnen' festgeschrieben. Das Angebot unterteilt sich in Formen von selbst bestimmtem Wohnen (Wohnungen) und von betreutem Wohnen (Pflege, Einzelzimmer, die zu Wohngruppen zusammengefasst sind). Zusätzlich besteht ein Angebot an einzelnen Tagespflegeplätzen.

In der Anlage sind verschiedene ergänzende Nutzungen untergebracht: Der als Mieter im Bestand vorhandene Friseur soll auch weiterhin in erster Linie für die Bewohner, aber auch für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Die Stiftsheim-Cafeteria soll sich in Verbindung mit Kiosk-Funktion ebenfalls mit ihrem Angebot zukünftig mehr öffnen und dazu beitragen, die Infrastruktur im Stadtteil-Einzugsbereich zu verbessern.

Der ambulante Pflegedienst der Diakonie ist mit seinen Büroräumen im Bestand untergebracht. Derzeit werden von hier aus Personen im ganzen Stadtgebiet betreut. Hierzu unterhält die Diakonie momentan 18 Dienstfahrzeuge. Ein Fortbestand am Standort wird angestrebt, Veränderungen in einem für die Planung relevanten Umfang derzeit nicht geplant.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (W-Fläche) erfordert eine Zuordnung in eine der Wohngebietskategorien nach BauNVO:

- 'Reine Wohngebiete' (§ 3 BauNVO) oder
- 'Allgemeine Wohngebiete' (§ 4 BauNVO).

Während in 'Reinen Wohngebieten' soziale und gesundheitliche Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sind, wäre ein Alten- und Pflegeheim im 'Allgemeinen Wohngebiet' auch allgemein zulässig - unabhängig davon, ob die Einrichtung nur den Bewohnern des Gebietes oder einem größeren Kreis der Bevölkerung dient. Dies würde im Übrigen auch für eine Mischgebietsausweisung nach § 6 BauNVO gelten.

Insbesondere wegen der Größenordnung der Einrichtung (Bestand + Erweiterung), aber auch weil die dem Stiftsheim angelagerten zusätzlichen Nutzungen (mobiler Pflegedienst) im Grenzbereich zu gewerblichen Einrichtungen liegen, wurde alternativ auch eine Ausweisung als 'Sonstiges Sondergebiet' nach § 11 BauNVO geprüft. Die zusätzlich festgesetzte Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeeinrichtung' würde in diesem Fall die Hauptnutzung für die Fläche vorgeben (analog zur F-Plan-Darstellung für das Augustinum, Druseltal).

Weil aber der 'vorhabenbezogene Bebauungsplan' auch eine Festlegung der baulichen Nutzung ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung ermöglicht, hat sich die Stadt entschieden, hiervon Gebrauch zu machen und die zulässigen Nutzungen vorhabenbezogen genau zu definieren.

Sollte sich im weiteren Verfahren eine Anpassungsnotwendigkeit bezogen auf den Flächennutzungsplan ergeben, kann dies bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auch nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird zusätzlich auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden. Der Katalog der durch Festsetzung definierten zulässigen Nutzungen ist abgeschlossen.

Für die 'mobilen Serviceeinrichtungen' wird zusätzlich eine Größenbeschränkung aufgenommen, die zum Schutze der Nachbarschaft ein späteres ungebremstes Wachstum der Einrichtung bzw. ihrer angelagerten Nutzungen verhindern soll. In Bezug auf die mobilen Hilfsdienste wird als relevanter Faktor die maximal zulässige Anzahl der Dienstfahrzeuge begrenzt, weil diese am ehesten geeignet sind, den vorhandenen ruhigen Wohngebietscharakter zu stören bzw. nachbarschaftliche Interessen zu beeinträchtigen.

Einen Sonderfall stellt die Fläche des Luftschutzbunkers dar. Sie wird aktuell noch durch Einrichtungen des Katastrophenschutzes genutzt.

Ein konkretes Nutzungskonzept des Vorhabenträgers liegt weder für das Gebäude noch für das Grundstück vor. Dennoch soll mit dem Bebauungsplan nun eine planungsrechtliche Regelung für eine mögliche Nachfolgenutzung im Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim auf der Grundlage von § 9 (2) BauGB festgeschrieben werden. Somit ergibt sich eine zeitliche Abfolge von zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit vom Fortbestand der Bestandsnutzung, die in der Folge auch differenzierte Festlegungen an anderer Stelle erfordern (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung).

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der verbindlichen Festlegung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung kann eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche und aus wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ausnutzung der Fläche ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl für die Bestandsgebäude (Teilflächen 1 und 2) und die aktuell geplante konkrete Erweiterung des Stiftsheim (Teilfläche 3), aber auch für die möglichen optionalen Bauvorhaben im Bereich des Zivilschutzbunkers (Teilfläche 4) separat festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Grundfläche der Hauptgebäude GR,
- die Grundfläche der Nebenanlagen,
- die Geschossfläche GF sowie
- die gestaffelten Höhenfestsetzungen (Gebäude- bzw. Firsthöhen).

Der Bebauungsplan definiert verbindliche Obergrenzen für die voneinander unabhängigen baulichen Entwicklungsstufen der Liegenschaft. Zu diesem Zweck werden adäquate Teilflächen gebildet.

	Größe, ca., in m	GR Hauptge- bäude, in m <sup>2</sup>	GR Nebenflä- chen, in m <sup>2</sup>	GF, in m <sup>2</sup>	Höhe, in m üNNH.
Teilfläche 1 (Firnsbach 6)	2.790	1.200	600	4.400	324
Teilfläche 2 (Ahrensberg 21)	3.240	2.000	1.000	6.400	328
Teilfläche 3 (Ahrensberg 23)	2.740	1.100	900	4.000	328
Teilfläche 24 (Ahrensberg 23a)	1.160	600	300	2.000	328
Gesamt Baugrundstücke	9.930	4.900	2.800	16.800	

### Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt (als absoluter Wert) an, wie viel Fläche auf den jeweiligen Teil-Grundstücken und im Geltungsbereich insgesamt maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Grundfläche der Hauptgebäude und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Der angegebene Wert von insgesamt 4.900 m<sup>2</sup> (bezogen auf die Gesamtfläche der Baugrundstücke von ca. 9.930 m<sup>2</sup>) bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche der Hauptgebäude mit entsprechendem Entwicklungsspielraum und liegt mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,49 etwas oberhalb des Orientierungswerts nach § 16 BauNVO für Wohngebiete.

Bei der Bestimmung der Grundfläche sind nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu ermitteln.

Die festgesetzte maximale Gebäudegrundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen entsprechend § 19 (4) Satz 2 um 50 % überschritten werden. Dies ist für die Flächen der bestehenden Gebäude (Teilflächen 1 und 2) und in Bezug auf das Bunker-Grundstück (Teilfläche 4) auch unter Berücksichtigung etwaiger Veränderungen und zur Erhaltung gestalterischer Spielräume ausreichend und bedarf daher keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan.

Für die Umsetzung des konkreten Vorhabens (Teilfläche 3) müssen jedoch größere Flächenanteile - insbesondere zur Herstellung notwendiger Stellplatzflächen mit Zufahrten und Feuerzufahrten - in Anspruch genommen werden. Hierbei wird auch ausdrücklich eine Option auf die Erstellung einer Tiefgarage berücksichtigt.

Auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird daher für diese Teilfläche ein höherer maximaler Wert als absolute Fläche festgesetzt.

Die 'Summen-GRZ' (Hauptgebäude + Nebenanlagen, auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) für die Teilfläche 3 von 0.73 bleibt dabei ebenfalls unterhalb der sog. Kappungsgrenze von 0.8.

### **Geschossfläche (GF)**

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend Landesbauordnung) in den einzelnen Teilbereichen und auf dem Gesamtgrundstück maximal hergestellt werden darf.

### **Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (OK)**

Es sind vier Vollgeschosse geplant. Auf eine verbindliche Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan jedoch wird verzichtet, weil eine ausreichende städtebaulich verträgliche Lösung sowie die erforderliche nachbarschützende Sicherung dadurch nicht erreicht werden können. Hierzu soll stattdessen eine verbindliche Höhenbegrenzung als absolutes Höhenmaß aufgenommen werden.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Die max. Gebäudehöhe wird auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Sie ist für den jeweils gekennzeichneten Bereich anzuwenden. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend. Die festgesetzte Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden. Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird das geplante Neubausvolumen berücksichtigt.

Die von dem viergeschossigen Baukörper ausgehende stadträumliche Wirkung (zur Druseltalstraße) stellt eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar.

Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzqualität innerhalb der Stiftsheim-Anlage wie auch der anschließenden Wohnbebauung gewährleisten. Die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenen Abstände können insbesondere zur südlichen Grundstücksgrenze (angrenzende Wohnbebauung) auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

## **6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Festlegung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Mit der Platzierung der Baufenster erhalten sowohl der Bestand wie auch der konkret geplante Neubau und spätere zukünftige bauliche Entwicklungsoptionen die notwendige planungsrechtliche Absicherung.

Die überbaubaren Flächen im Bereich der Bestandsgebäude orientieren sich an den derzeitigen Gebäudeabmessungen. Geringe Toleranzen - beispielsweise durch nachträgliche Wärmedammaßnahmen - sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster möglich. Ein weitergehender gestalterischer Veränderungsspielraum ist nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen für den Neubau (das Vorhaben) ermöglichen die Umsetzung des vorliegenden Gebäudeentwurfs. Eine hiervon abweichende Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück ist innerhalb des Baufensters möglich.

Die zeichnerische Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt neben den Hauptgebäudekörpern auch die 'Zwischenbauteile, Verbindungsgänge und -brücken. Die Abmessung des Erdgeschossgrundrisses wird nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die zulässigen Abweichungen durch untergeordnete Bauteile räumen einen angemessenen Spielraum für die geplante Fassadengliederung ein und sind bis zum vorgegebenen Maß städtebaulich verträglich und ohne Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen.

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die in die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche greifen.

Weil sich die unregelmäßige Anordnung von Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt und weil die Anordnung von Garagen in hinteren Grundstücksbereichen wegen der dann notwendigen längeren Zufahrtswege zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von Grundstücksfläche führt, wird deren Zulässigkeit so beschränkt, dass Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen, errichtet werden dürfen.

#### **6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrserschließung**

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teilstück der Ahrensbergstraße, welche mit den entsprechenden Flächenanteilen und einer Regelbreite von 6,00 m als 'öffentliche Straßenverkehrsfläche' ausgewiesen wird. Das Plangebiet ist aufgrund der Situation ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich angebunden. Die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen ist daher nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung (Reduzierung der Zufahrtswege) erscheint es sinnvoll, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück verbindlich vorzugeben. Die zeichnerisch festgelegten Bereiche berücksichtigen die Zufahrtsmöglichkeiten zu den vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen. Aufgrund der Höhenlage des Grundstücks eignet sich vor allem die Zufahrt von der Firnsbachstraße in Höhe des Gebäudes Firnsbachstraße 6 auch als Tiefgarageneinfahrt.

Im Straßenraum der Ahrensbergstraße befinden sich öffentliche Parkplätze, die auch heute schon vom Personal, von Bewohnern und Besuchern des Stiftsheimes genutzt werden. Ein öffentliches Interesse an diesen Parkplätzen scheint nicht zu bestehen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Umgestaltung des Straßenraumes geplant, um sowohl die Stellplatzsituation wie auch die Standortbedingungen der Bäume andererseits zu verbessern. Der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' liegt ein hierzu mit den zuständigen Stellen abgestimmtes Konzept zugrunde (vgl. Zeichnung Kap. 5.2).



Mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs auf diese Straßenrandbereiche und durch ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag sollen erstens die generelle Anrechenbarkeit (im Hinblick auf den Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren) für die Alten- und Pflegeeinrichtung grundsätzlich geklärt werden, zweitens der Umbau des Straßenraumes und die Herstellung der Stellplätze geregelt werden und drittens Fragen der Unterhaltung zwischen Stadt und Träger der Einrichtung für die Zukunft geregelt werden.

## 6.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind in Verbindung mit der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Sie sind gemäß § 23 (5) BauNVO allgemein, d. h. ohne weitere Einschränkung, sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt.

Weil sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken und weil die Anordnung von Garagen wegen der dann notwendigen Zufahrtswege und Aufstellflächen zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von Grundstücksfläche führt, wird deren Zulässigkeit beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO - Garagen nur als Tiefgaragenstellplätze - also unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind (vgl. auch Kap. 6.4).

Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze sollen außer in den als Baufenster durch Baugrenze bestimmten überbaubaren Flächen nur dort zulässig sein, wo die entsprechenden Flächen besonders gekennzeichnet sind. Es werden zusätzlich zu den im öffentlichen Straßenraum (Ahrensbergstraße) zugeordneten Stellplätzen insgesamt drei größere Stellplatzanlagen als 'Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch festgesetzt (vgl. Kap. 6.4):

- zwischen geplantem Neubau und Hochbunker (18 Stpl., Planung)
- an der Ecke Ahrensbergstraße / Firnsbachstraße (10 Stpl., Bestand)
- südlich des Gebäudes Firnsbachstraße 6 (8 Stpl., Bestand)

Hierdurch wird die Anzahl oberirdischer Stellplätze auf ein städtebaulich verträgliches Maß (Summe insgesamt ca. 65 - 70 Stück) begrenzt.

Die Anordnung in den Randbereichen bzw. an der vorderen Grundstücksgrenze minimiert den erforderlichen Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr.

Bauliche Lösungen als Carports (überdachte Stellplätze) sind prinzipiell möglich. Sie können, wenn sie zur Architektur des jeweiligen Bauwerks passen, zudem einen positiven und raumwirksamen Beitrag zur Gestaltung des Raumes leisten.

## 6.7 Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation an der Firnsbachstraße wird als 'Fläche für Versorgungsanlagen' nachrichtlich übernommen und durch zeichnerische Festsetzung im Bestand gesichert. Die bisher vorhandene grundbuchrechtliche Sicherung wird somit auch in das Planungsrecht übernommen.

Eine Veränderung ist weder aufgrund des Vorhabens notwendig noch von Seiten des Versorgungsunternehmens aus anderen Gründen derzeit geplant.

### **6.8 Maßnahmen zum passiven Schallschutz**

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

Die durch die Verkehrsbelastung der Druseltalstraße und der Konrad-Adenauer-Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf das geplante Vorhaben bewertet. Die im Ergebnis festgestellte Überschreitung der anzunehmenden Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der Druseltalstraße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation der Druseltalstraße grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser exponierten Stadteingangssituation jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, werden im Bebauungsplan Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude mit dem Ziel verbindlich festgesetzt, eine hohe Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Die Festsetzungen greifen auf verschiedenen Ebenen der Gebäudeplanung. Sie betreffen die Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung), die Haustechnik (Lüftungssystem) sowie die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu bestimmen ist.

Die Anordnung der sensibleren Individualräume an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der Bewohner Rechnung. Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsräume sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden kann.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch wird die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig aussetzen hat.

Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen. Damit kann eine Einordnung in Schallschutzstufe II nach der VDI-Richtlinie, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' erreicht und ein mindestens durchschnittlicher Standard gewährleistet werden.

Mit einer schallschutztechnischen Vorbetrachtung wurde die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte nachgewiesen. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt.

Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### **6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden , Natur und Landschaft / Luftverunreinigende Stoffe**

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Im Geltungsbereich ergibt sich keine sinnvolle Möglichkeit, im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen und mit entsprechenden umweltnützlichen Maßnahmen zu belegen.

Einzelne Festsetzungen werden auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 23a BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie beziehen sich in zweierlei Hinsicht auf die Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Textfestsetzung Nr. 5).

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen - begründet schon durch die Festsetzung des Belastungsgebietes Kassel 1975, seit 1990 'Untersuchungsgebiet Kassel' und ab 2002 'Ballungsraum Kassel'. In der Folge wurden bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt, der vierte wird voraussichtlich 2011 in Kraft treten. Auch der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als 'Vorranggebiet Luftreinhaltung' aus.

Vor diesem Hintergrund werden fossile Festbrennstoffe als Energieträger für Heizanlagen ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1.BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden. Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe oder die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie, Biogas und Erdwärme und die Kraft-Wärme-Kopplung.

Unabhängig davon kann auf Feuerungsanlagen ganz verzichtet werden und zur Wärmeversorgung können z. B. Wärmepumpen eingesetzt werden.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte.

Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Betroffen von der Festsetzung sind beispielsweise Wäschereien, die z. B. im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten allgemein zulässig wären.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

#### **6.10 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden verbindliche Vorgaben im Hinblick auf vorhandene und zukünftige Bepflanzungen getroffen.

Der geringe Umfang möglicher umweltnützlicher Maßnahmen ergibt sich aus den Vorgaben des geplanten baulichen Vorhabens und den vorhandenen Standortqualitäten, die nur begrenzt Fläche für grünordnerische Maßnahmen lassen.

Für zwei Bereiche wird der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung festgesetzt:

- Der hochgewachsene Gehölzsaum am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist in seiner Grundstruktur zu erhalten, weil er als raumbildende Kante ein für das städtebauliche und landschaftsplanerische Erscheinungsbild wichtiges Element darstellt.
- Die dicht eingewachsene südöstliche Ecke des Geltungsbereiches stellt im Siedlungszusammenhang einen besonderen Naturschutzwert dar - insbesondere als weitgehend ungestörter Lebensraum für potenzielle Tiervorkommen.

Die anderen Festsetzungen beziehen sich auf die Baumstandorte sowie die Artenauswahl und die Pflanzqualität der Bepflanzung.

Im Rahmen der Freianlagen-Planung soll auch das Sicherheitsbedürfnis älterer Menschen (größtmögliche Einsehbarkeit) berücksichtigt werden. Die vorgesehenen Bepflanzungen sollten daher in bestimmten Teilabschnitten so angelegt werden, dass die Sicht möglich wenig beeinträchtigt wird. Bäume (Hochstämme) und niedrig wachsende Büsche sind dort hoch wachsenden Sträuchern vorzuziehen, damit die Grundstückseinfriedungen möglichst 'überschaubar' bleiben. Näheres regelt die Ausführungsplanung.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen an eine fachgerechte Ausführung vorgegeben und Dauer und Wert der Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

#### **Pflanzenauswahl, Artenliste**

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste verwiesen, in der heimische, standortgerechte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

#### **Qualität der Pflanzungen**

Über die festgesetzte Pflanzenqualität soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bepflanzungen zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

#### **Pflanzabstand zu Leitungen**

Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wird sichergestellt, dass eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln vermieden wird und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches möglich ist.

### **6.11 Gestaltungsfestsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung**

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Einfriedungen, der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen zu wirken.

Die **Einfriedung von Grundstücken** nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ein hoher Öffentlichkeitsgrad gegeben.

Die festgesetzte Höhe der Einfriedungen entspricht den Vorgaben der Hessischen Bauordnung.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit sowie die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt. Dies gilt verstärkt für die dem öffentlichen Raum zugewandten Grundstücksgrenzen (zur Firsbachstra-

ße und zur Ahrensbergstraße). Die Grenze zu den im Süden angrenzenden Privatgrundstücken ist dagegen für das städtebauliche Erscheinungsbild von geringerer Bedeutung, muss jedoch aus Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung ebenfalls mit entsprechender Qualität ausgeführt werden.

Ein Verzicht auf die Herstellung von Einfriedungen zum Straßenraum wäre aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung einer halböffentlichen Vorzone wünschenswert, steht aber dem Abgrenzungswunsch von Eigentümern und Nutzern oft entgegen. Hinzu kommt, dass in dem topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen Mauern zur Abfangung bestehender oder entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sind (z.B. Ecke Firnsbachstraße / Kuhbergstraße). In diesen Fällen mit funktionalen Zwängen ermöglicht der Bebauungsplan auch abweichende Bauweisen.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umweltnützlicher Effekt erzielt werden.

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

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

Damit trotz der neuen Bebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind grundsätzlich **Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen**. Weil sich bei vergleichbaren Projekten in Bezug auf die Höhe regelmäßig nur eine eingeschränkte Vegetationsentwicklung aufgrund der Wind- und Sonnenexposition realisieren lässt, kommt auch im vorliegenden Fall wegen des deutlich geringeren Pflege- und Unterhaltungsaufwands nur eine extensive Begrünung in Frage.

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

Da der Vorhabenträger gleichzeitig auch plant, Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auf Teilflächen des Daches anzuordnen, die aus ökologischer Sicht ebenfalls positiv zu bewerten aber mit einer Begrünung nur bedingt vereinbar sind, wird zu diesem Punkt eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** sichern ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche. Sie tragen dazu bei, das Erscheinungsbild der Umgebung auch auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu übertragen. Nicht zuletzt wegen der geplanten - teilweise auch öffentlichen - Erdgeschossnutzung (z. B. Cafeteria mit Publikums- bzw. Kundenverkehr) genügt eine durchweg gärtnerische Gestaltung den funktionalen Anforderungen

(auch Stellplatzerfordernis, Feuerwehrezufahrt) nicht. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer insgesamt gartenähnlichen Gestaltung zu kommen, die neben den Ansprüchen an das Erscheinungsbild auch unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen berücksichtigt.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im westlichen Grundstücksrandbereich.

## 7. Durchführung und Kosten

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

	<u>Aufstellungsbeschluss</u>
04.10.2010	Stadtverordnetenversammlung
	<u>Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss</u>
04.11.2010	Ortsbeirat Brasselsberg
25.11.2010	Bau- und Planungskommission
06.12.2010	Magistrat
27.01.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr
07.02.2011	Stadtverordnetenversammlung
07.03. - 08.04.2011	Öffentliche Auslegung
08.04.2011	Fristende Trägerbeteiligung, parallel zur öffentlichen Auslegung (Anschreiben vom 23.02.2011)
16.06. - 01.07.2011	erneute öffentliche Auslegung
01.07.2011	Fristende für erneute Trägerbeteiligung, parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung (Anschreiben vom 08.06.2011)
	<u>Satzungsbeschluss</u>
08.09.2011	Ortsbeirat Brasselsberg
25.10.2011	Bau- und Planungskommission
14.11.2011	Magistrat
07.12.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
12.12.2011	Stadtverordnetenversammlung: Beschluss Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Sämtliche Kosten der Maßnahme trägt der Vorhabenträger.

Hierunter fallen vor allem die Kosten

- für den Grunderwerb,
- für die Bauleitplanung,
- für die Aufbereitung des Grundstücks sowie
- für die Realisierung der Hochbaumaßnahme (inkl. Außenanlagen).

Mit der Realisierung des Vorhabens soll im Jahr 2011 begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit der Gesamtmaßnahme ausreichend sichergestellt ist.

Vorgezogen wären natürlich bereits vorlaufende Ordnungsmaßnahmen - vor allem der Abbruch des vorhandenen Gebäudes (ehem. 'Lottermoser') und eventuell die Grundstücksvorbereitung - möglich. Aus Sicht des Investors erscheint dieser erste Schritt der Umsetzung jedoch nur sinnvoll, wenn das geplante Bauvorhaben rechtlich abgesichert ist, so dass von dieser Seite der Einstieg in die Realisierung auch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. bei Erreichen einer ausreichenden Planungssicherheit erfolgen soll.



Die Neuordnung im öffentlichen Straßenraum erfolgt sinnvollerweise erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen, weil ansonsten nicht auszuschließen wäre, dass die neu hergestellten Flächen durch Bauverkehr und Baumaßnahmen wieder beschädigt werden.

Verbindliche Absprachen zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Zeitplanung und zur Kostenregelung finden sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Im vorliegenden Fall sind neben der Herstellung der Flächen im Straßenraum der Ahrensbergstraße auch die Zuordnung und Unterhaltung der Stellplätze zu regeln.

Die Vorgaben zur Gestaltung werden im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert, der ebenfalls verbindlicher Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

aufgestellt

Kassel, den 15.08.2011

Kassel, den 15.08.2011

gez. Spangenberg  
(Stadt Kassel)

gez. Möller  
(Planverfasser)



## Anhang

### Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem einzigen Zusatz 'Alten- und Pflegeheim' sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.  
Hierzu zählen insbesondere folgende Nutzungen:
- Wohnnutzung
  - Büro- und Geschäftsräume
  - Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
  - Versorgungseinrichtungen, die dem täglichen Bedarf dienen
  - stationäre und mobile Serviceeinrichtungen.
- 1.2 Für die nach 1.1 zulässigen mobilen Serviceeinrichtungen gilt eine Begrenzung der (dienstlichen) Einsatzfahrzeuge:  
Die Summe aller Einsatzfahrzeuge darf 20 Kfz nicht überschreiten.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem Zusatz 'Einrichtungen für den Katastrophenschutz - Perspektive: Alten- und Pflegeheim' dienen der Unterbringung von Einrichtungen in Zusammenhang mit dem zivilen Katastrophenschutz.  
Darüber hinaus sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die - entsprechend 1.1 - der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.  
Auf die Nutzung 'Einrichtung für den Katastrophenschutz' folgt die Nutzung 'Alten- und Pflegeheim'. Wenn die Flächen nicht mehr für den Katastrophenschutz beansprucht werden, richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach 1.1.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 1.200 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 2 insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 3 insgesamt 1.100 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 4 insgesamt 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (wie Zufahrten, Stellplätze, Außenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO in der Teilfläche 3 insgesamt 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.2 Die Vollgeschossfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 4.400 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 2 insgesamt 6.400 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 3 insgesamt 4.000 m<sup>2</sup> und
  - in der Teilfläche 4 insgesamt 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3 Die maximale Höhe der Gebäude (OK) beträgt
- für Teilfläche 1 (Firnsbachstraße 6) 324 m üNHN,
  - für Teilfläche 2 (Ahrensbergstraße 21) 328 m üNHN,
  - für Teilfläche 3 (Ahrensbergstraße 23) 328 m üNHN,
  - für Teilfläche 4 (Ahrensbergstraße 23a) 328 m üNHN.

Von den in Satz 1 genannten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

### 4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Oberirdische Stellplätze - auch überdachte Stellplätze (Carports) - und Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der als 'Flächen für Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch ausgewiesenen Teilflächen zulässig.
- 4.2 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

### 5. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden

Als Ergebnis orientierender schalltechnischer Berechnungen ist im Plangebiet mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 durch den öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Daher gilt für Neubauten:

- 5.1 Die individuellen Wohn- und Schlafräume mit einer nicht nur vorübergehenden Nutzung sind überwiegend nach den zu den Lärmquellen (Konrad-Adenauer-Straße und Druseltalstraße) abgewandten Seiten, also nach Süden und Osten, auszurichten.
- 5.2 Für die Belüftung von Gebäuden mit Wohnnutzung ist ein automatisches System der Wohnraumbelüftung vorzusehen, so dass zur Frischluftversorgung nicht notwendigerweise Fenster zu öffnen sind.
- 5.3 Für die Gesamtaußenbauteile ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schallschützmaß  $R'_{w}$ , res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 entspricht und die Einhaltung der Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' gewährleistet.
- 5.4 Ein entsprechender Nachweis zu 5.1. bis 5.3 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.'

### 6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

- 6.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.
- 6.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

### 7. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Die standortgerechten einheimischen Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

- 7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen der folgenden Arten aufzubauen:

Bäume	Sträucher
Eiche ( <i>Quercus robur</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Feld-Ulme ( <i>Ulmus campestris</i> )	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
	Traubenholunder ( <i>Sambucus racemosa</i> )
	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )

sowie Obstgehölze (Bäume und Sträucher)

Bei allen Pflanzungen sind als Pflanzmaterial mindestens Bäume mit einem Stammumfang 12/14 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.

- 7.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 7.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 7.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

### **Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung**

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

- 8.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
  - lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
  - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
  - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
  - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.
- 8.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Gestaltung von Stellplätzen - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 9.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
- 9.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m<sup>2</sup> zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
- 9.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.
- Als Pflanzmaterial sind standortgerechte heimische Laubgehölze der unter 7.2 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

10. Dachbegrünung- § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen sind die Dachflächenanteile, die für Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

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

- 11.1 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 11.2 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.
- 11.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind die unter 7.2 genannten Arten zu verwenden.

### Hinweise

1. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
4. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.





## Anlage 2 - Ermittlung Verkehrslärmbelastung Druseltalstraße

### Verkehrslärm Druseltalstraße

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Druseltalstraße ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) ist die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete bei

tags	55 dB
nachts	45 dB

Für den vorliegenden Fall wurde eine vereinfachte Modellrechnung durchgeführt:

Bezüglich der Verkehrsmengen auf der Druseltalstraße wird auf die Angaben aus dem Generalverkehrsplan GVP von 2003 zurückgegriffen. Diese werden mit neueren Zahlen abgeglichen. Für den Abschnitt zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Heinrich-Schütz-Allee werden im Rahmen der Analyse auf der Basis der Grundwerte (von 1995) 19.400 Kfz angegeben.

Für die verschiedenen Hochrechnungsszenarien wurde jeweils das Jahr 2010 angenommen. Die Verkehrsbelastung auf der Druseltalstraße wurde hier mit 23.600 Kfz (Hochrechnung Status quo-Fall) bzw. 24.000 (Prognose für 2010 Planfall 1) und 23.700 Kfz (Prognose für Planfall 2) ermittelt.

Tatsächlich wurden bereits 2004 bei einer Verkehrszählung der Stadt Kassel rund 24.800 Fahrzeuge ermittelt - hier waren bereits alle Prognose-Fälle überschritten.

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wird eine Verkehrsmenge von gerundet 25.000 Pkw (mit einem Lkw-Anteil von 20% tags und 10% nachts) angenommen. Eine Steigerung der absoluten Verkehrsmenge um 10 % - 20 % wirkt sich nur mit etwa 1-2 dB aus.

Der errechnete Beurteilungspegel am Immissionsort berücksichtigt neben der Verkehrsstärke verschiedene 'Korrekturfaktoren' wie die zulässige Höchstgeschwindigkeit (50 km/h), die Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahn (glatte Asphaltdecke), die Steigung bzw. das Gefälle (angenommen 7 %) sowie einen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks von 60 m - 80 m (bei annähernder Höhengleichheit von Lärmquelle und Immissionspunkt).

Die Berechnung des Beurteilungspegels ergibt sich aus den folgenden Gleichungen:

Berechnung der Schallemission

Ermittlung des längenbezogenen Schalleistungspegels

$$L_w = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} + 17,6 \text{ db(A)}$$

Ermittlung des maßgeblichen Beurteilungspegels

$$L_t = L_{m,E} - L_{s,\perp} + \Delta L_k \quad \text{mit}$$

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} + \Delta L_{s,\perp O}$$

Hieraus ergeben sich folgende Werte:

	für 60 m	für 80 m
tags	65,7 dB	63,7 dB
nachts	55,2 dB	53,2 dB

Aus dieser überschlägigen Ermittlung ergibt sich, dass die o. g. Orientierungswerte der DIN 18005 unter Annahme der zuvor genannten Bedingungen folglich um rund 8 - 10 dB überschritten werden.

Im Bebauungsplan bzw. bei der Realisierung des Vorhabens sind daher Maßnahmen vorzusehen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Druseltalstraße
- Grundrissgestaltung: Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiv an der Lärmquelle) oder passiv (am Gebäude)