



Kassel

Stadt Kassel  
Stadtteil Harleshausen

Bebauungsplan Nr. IV/25  
"Im Grund - Hospiz"

Zusammenfassende Erklärung  
(gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB)

Stand: 12. Februar 2026

## Allgemeines

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.Juni 2004 wurde die zusammenfassende Erklärung als verpflichtender Zusatz zum Abschluss von im Regelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen eingeführt. Nach der abschließenden Beschlussfassung ist dem Bauleitplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Darin sollen der Umgang mit den Umweltbelangen und die Beteiligungsergebnisse zusammengefasst dargestellt werden.

Die zusammenfassende Erklärung ist dem Bebauungsplan nach § 10a Abs. 1 BauGB verpflichtend beizufügen und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB für zur Einsicht bereitzuhalten.

## Anlass der Planung & planungsrechtlicher Hintergrund

Am innerörtlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Harleshausen sollen für den Neubau einer Hospiz-Einrichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Hospiz Neubaus in Kassel Harleshausen sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

Das Plangrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/ 7B "Für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße – Niederfeldstraße – Helmarshäuser Straße und Karlshafener Straße". Gemäß dessen Festsetzungen ist der Bereich als Grünfläche sowie als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück ausgewiesen. Der rückliegende Bereich ist zudem als Verkehrsfläche für eine seinerzeit geplante Ortsumgehung festgesetzt, welche jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt wurde und somit derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 14.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für ein verbindliches Bauleitplanverfahren unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. IV/25 „Im Grund – Hospiz“ und Anwendung des Regelverfahrens nach § 3 und § 4 BauGB gefasst. Im Regelverfahren sind neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, der artenschutzrechtliche Beitrag sowie die hier vorliegende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB zu erbringen.

Der Flächennutzungsplan (FNP - rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) weist die Flächen des Plangebietes als „Grünflächen“ aus. Die ehemalige Trassenplanung zur Ortsumgehung des Stadtteilzentrums ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, entspricht jedoch nicht der örtlichen Realität und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV/7B zum 27.10.2017 auch nicht mehr der planungsrechtlichen Absichten der Stadt Kassel. Die Stadt Kassel hat daher mit Schreiben vom 04. Juli 2022 die Änderung des Flächennutzungsplans durch den ZRK beantragt. Das Flächennutzungsplanverfahren wurde am 01.11.2022 formal eingeleitet und parallel zum verbindlichen Bauleitplanverfahren umgesetzt. Die zuständige Verbandsversammlung des ZRK hat zum 13.11.2024 den Feststellungsbeschluss zum Änderungsverfahren gefasst; das Regierungspräsidium Kassel hat hierzu zum 04.02.2025 durch Verfügung die Genehmigung erteilt, sodass die erforderliche FNP-Änderung mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.02.2025 rechtswirksam werden konnte.

## Das Plangebiet

Das ca. 2.811 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst ein derzeit unbebautes Grundstück am innerörtlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Harleshausen sowie einen Teilabschnitt der angrenzenden, öffentlichen Straße „Im Grund“. Nordseits verläuft das Gewässer des Geilebaches innerhalb eines begleitenden Grünzuges, welcher zugleich die gewachsenen Siedlungsräume durchdringt. Südwärts schließen sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke an. In nordöstlicher Richtung prägt der weiträumige Friedhof Harleshausen den Stadtraum. In rund 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum im Umfeld der Wolfhager Straße mit einer Vielzahl an Handel - und Gewerbetreibenden, Dienstleistungsangeboten, Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie Geschäften des täglichen Bedarfes.

Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen folgende Flächen:

### Gemarkung Harleshausen, Flur 7

51/2 (tlw.), 211/5 (tlw.)

Zur Absicherung erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen wurden folgende Flächen als TEIL B in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen:

### Teil B: Gemarkung Harleshausen, Flur 6

Flurstück 104/19

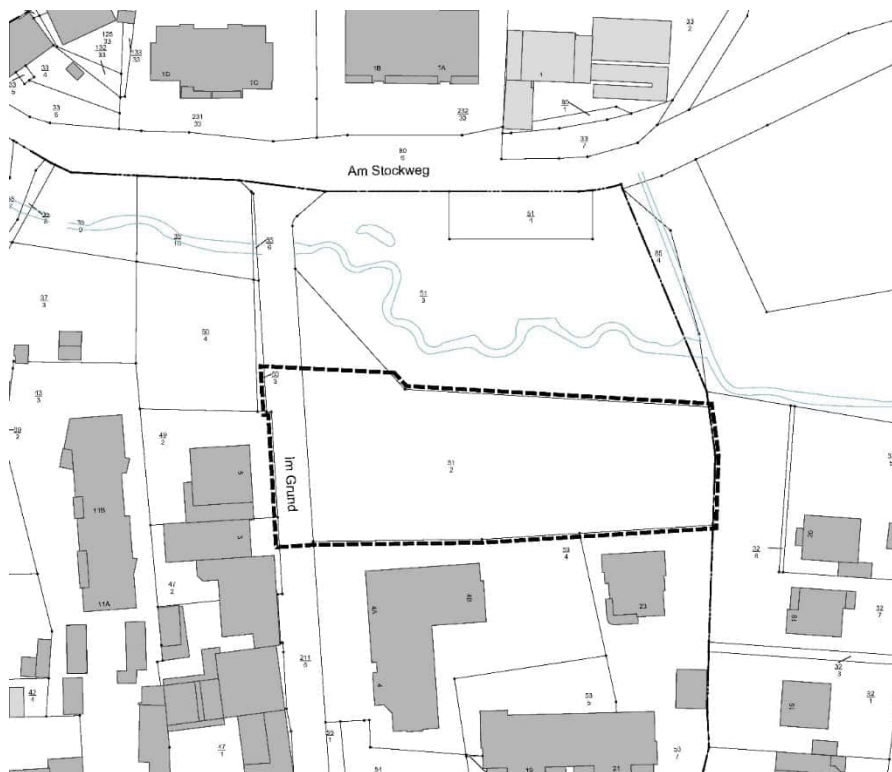


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. IV/25 „Im Grund - Hospiz“ – ohne Maßstab

## Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/25 waren im Rahmen der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Grundstück 51/2 stellt sich im Wesentlichen als intensiv genutzte Wiesenfläche dar. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze verläuft entlang einer Böschungskante ein linearer Streifen eines Feldgehölzes. Innerhalb der Wiese stehen zwei einzelne Koniferen. In östlicher Richtung übergeht die Wiesenfläche in eine Ruderalflur; Teilbereiche sind hier geschottert.

Im Norden verläuft der renaturierte Geilebach als mäandrierendes Gewässer mit begleitenden Laubbäumen und Gehölzen. Der Bachlauf verläuft zunächst nördlich und dann östlich der Grundstücksfläche. Im Osten umgeben ältere Bäume (vor allem Weiden) sowie weitere Gehölze den Bachlauf.

Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt der Straße „Im Grund“ ist asphaltiert und endausgebaut; in nördlicher Richtung überspannt die Straße über ein Brückenbauwerk den Geilebach.

Um Konflikte mit dem Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde ein entsprechender Hinweis bzgl. Baufeldräumung und Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren dürfen Gehölze nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. entfernt werden. Auch die Einrichtung der Baustelle darf nur außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 31.08.) geschehen. Bei Einrichtung vor der Brutzeit muss die Bautätigkeit unmittelbar anschließen und permanent fortgeführt werden, damit keine Brut im Baustellenbereich begonnen wird. Die gehölzbrütenden Arten im direkten Umfeld zur Baustelle werden entweder das Revier nicht mehr besetzen oder aber die Störung durch die Baustelle tolerieren. So kann eine erhebliche Störung während der Brutzeit vermieden werden. Darüber hinaus ist die Anbringung von Nistkästen im räumlichen Zusammenhang vorgesehen.

Für das Landschaftsbild von Bedeutung ist in erster Linie der Geilebach mit seinen noch in Entwicklung befindlichen Randbereichen. Die bebauten Siedlungsflächen bieten ein relativ inhomogenes Bild. Von Einfamilienhäusern über gewerbliche Flächen mit Schuppen, größere Mehrfamilienhäuser bis zu kleineren Hochhäusern sind im näheren und weiteren Umfeld viele unterschiedliche Bau- und Nutzungsformen sichtbar.

Positiv zu bewerten ist der Bestand an größeren Laubgehölzen, der nicht nur am Geilebach sondern auch in den Gärten und sonstigen Freiflächen der Umgebung zu finden ist. Die Wiese als solche wäre als Funktionselement allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild zu bewerten. In Kombination mit dem Feldgehölz im Süden und dem Geilebach im Norden ist ihr jedoch eine hohe Bedeutung zuzuordnen.

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Die nächste Wohnbebauung schließt sich nach Westen und Süden direkt auf den gegenüberliegenden Straßenseiten an.

Im Norden liegt die nächste Wohnbebauung jenseits des Geilebachs und seines Talbereichs. Auch im Westen grenzt der sich dort verbreiternde Talbereich des Geilebachs an, und nur südwestlich befinden sich in einem Abstand von ca. 20m Wohngebäude.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, Kultur und Sachgüter ist der Fläche daher eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

In den städtebaulichen Vertrag wird verbindlich die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung aufgenommen. Diese wird den sachgemäßen Umgang mit den Belangen des Boden-, Natur- und Artenschutzes überwachen und die Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Leitlinien gewährleisten.

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen, so dass, das Niederschlagswasser gemäß den Grundsätzen der Abwasserbehandlung des bundesrechtlichen Wasserhaushaltgesetzes ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Ziel ist, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten bzw. dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen und für eine darüber hinaus unvermeidbare Ableitung von Niederschlagswasser das vorhandene Fließgewässer, den Geilebach, zu nutzen.

#### Renaturierungsbereich des Geilebachs

Wie im Umweltbericht sowie in der Begründung zum Bebauungsplan IV/25 detailliert dargelegt, grenzt das Plangebiet unmittelbar an den renaturierten Bereich des Geilebachs an, überplant diesen aber nicht. Zusätzliche Pufferbereiche, die der Bebauungsplan festsetzt, verhindern zudem negative Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf das Gewässer und seine Randbereiche.

#### Bauen am Landschaftsschutzgebiet am Geilebach

*Das nördlich an das Grundstück anschließende Landschaftsschutzgebiet inklusive eines 10m breiten Gewässerrandstreifens werden von jeglicher Bebauung freigehalten. Der naturnahe Kontext evoziert auch für das Gebäude selbst mit seinen Gründächern, begrünten Fassaden, eingegrabenem Bauvolumen, reduzierter Außenbeleuchtung und dem Leitbaustoff ‚Holz‘ eine naturnahe Architektursprache.*

Durch die Festsetzung extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert. Nach einer Untersuchung des Büros LK Argus GmbH ist für die Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm kein passiver Schallschutz erforderlich. Bei der Lärmbelastung durch zwei umliegende Gewerbebetriebe wird empfohlen, dass dem Hospiz der Schutzanspruch nach TA Lärm eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zusteht, was einer hohen Wohnqualität entspricht und gleichzeitig die umliegenden Bestandsnutzungen immissionsschutzrechtlich schützt.

Die durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in den Naturhaushalt können durch die vorgesehenen grünordnerischen und naturschutzrelevanten Festsetzungen im Geltungsbereich nur bedingt quantitativ ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Ein Teilbereich einer Ackerfläche am Geilebach wird in eine Extensivwiese umgewandelt. Die Ausgleichsmaßnahme liegt ca. 600m östlich des Plangebiets.

Auf einer Fläche von rund 1.050 m<sup>2</sup> ist ein extensiv bewirtschaftetes, mesophiles Grünland (Regiosaatgut mit min. 50 % Blühkräuteranteil) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung ist als zweischüriges Mähgrünland mit einer ersten Mahd witterungsabhängig ab dem 15. Juni durchzuführen. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind ausgeschlossen. Eine extensive Weidenutzung ist zulässig.

Das betreffende Grundstück ist im städtischen Eigentum und wird gegenwärtig bereits in Teilen für naturschutzfachliche Aufwertungen aus anderen Verfahren beplant. Dem entsprechend bietet sich eine Zusammenlegung der Ausgleichsbedürfnisse fachlich an. Der betreffende Bereich wurde als externe

---

Kompensationsmaßnahme als Planteil B in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

## Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplanes beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Untere Königsstraße 46 sowie durch Einstellung der Vorentwurfsunterlagen des Bebauungsplanes auf die Internetseite der Stadt Kassel in der Zeit vom 17.10.2023 bis einschließlich 18.11.2023. Für die Bürgerinnen und Bürger erfolgte hierzu im Amtsblatt der Stadt Kassel, 6. Jahrgang, Nr. 046, vom 07. Oktober 2022 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt die ortsübliche Bekanntmachung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden insbesondere wasserrechtliche, ökologische, klimatische und verkehrliche Belange vorgebracht. Kritisch hervorgehoben wurde die Lage des Plangebietes unmittelbar am renaturierten Geilebach, einschließlich des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens und der angrenzenden Aue. Die geplante Bebauung wurde als unvereinbar mit wasserrechtlichen Vorgaben, den Zielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie sowie dem Hochwasserschutz bewertet. Zudem wurde auf die Funktion des Gebietes als Kaltluftentstehungs- und -abflussbereich, als lokaler Grünzug mit Biotop- und Naherholungsfunktion sowie auf die Ziele des Landschaftsplans hingewiesen, denen die Planung widerspreche. Weiterhin wurden eine zusätzliche verkehrliche Belastung des Wohnumfeldes, die fortschreitende Flächenversiegelung sowie negative Auswirkungen auf Klima- und Artenschutz kritisiert. Abschließend wurde die Prüfung von Standortalternativen, insbesondere die Nutzung bereits versiegelter oder leerstehender Flächen im Stadtgebiet, angeregt.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.10.2023 bis einschließlich 18.11.2023 parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden insgesamt 24 Stellungnahmen von Ämtern und Trägern öffentlicher Belange mit allgemeinen Hinweisen und Anregungen vorgebracht, die in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet wurden.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden umfassend Hinweise und Anregungen zur Erarbeitung der Entwurfsunterlagen sowie hinsichtlich der erforderlichen Detaillierung und des Umfangs zum Umweltbericht vorgebracht. Aufgrund vorgebrachter Bedenken wurden zwischenzeitlich die Bereiche der im Vorentwurf zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen als Flächen des Naturschutzes ausgewiesen; zudem folgte eine flächige Ergänzung der festgesetzten Bereiche entlang des nördlichen Geltungsbereiches. Weiterhin wurde zur Vermeidung von verfahrensrechtlichen Konflikten der nördliche Bereich im Verschnitt zum Landschaftsschutzgebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

## Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

### Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen sowie Einstellung dieser auf die Internetseite der Stadt Kassel in der Zeit vom 27.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung hierüber erfolgte im Amtsblatt der Stadt Kassel, 7. Jahrgang, Nr. 068, vom 22. Dezember 2023. Die Mehrheit der Stellungnahmen unterstützt zwar den Bau eines Hospizes, lehnt jedoch den geplanten Standort ab.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden erneut umfangreiche Belange vorgetragen, die sich im Wesentlichen auf Umwelt-, Klima-, Wasser-, Natur- und Nachbarschaftsschutz beziehen. Hervorgehoben wurde insbesondere die Lage des Plangebietes in der Geilebach-Aue als natürlichem Überschwemmungsgebiet mit hoher Bedeutung für den Hochwasserschutz, die Gewässerdynamik sowie die Umsetzung der EU-Wasserrahmen- und Hochwasserrisikomanagementrichtlinie. Mehrfach wurde auf die erfolgte Renaturierung des Geilebachs und deren Wirksamkeit bei Starkregenereignissen hingewiesen, die durch eine Bebauung beeinträchtigt würde. Darüber hinaus wurden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere durch Versiegelung, Verlust von Gehölzstrukturen, Beeinträchtigung geschützter Arten sowie unzureichende und nicht gleichwertige Ausgleichsmaßnahmen kritisiert. Das Gebiet wurde zudem als Kaltluftentstehungs- und -abflussbereich, als lokaler Grünzug mit Biotop- und Naherholungsfunktion sowie als klimatisch und gesundheitlich bedeutsamer Freiraum beschrieben. Weiterhin wurden verkehrliche Mehrbelastungen, Nutzungskonflikte mit angrenzenden Betrieben, Risiken für Nachbargrundstücke bei Hochwasser, Grundwasserveränderungen sowie städtebauliche und landschaftsbildliche Beeinträchtigungen angeführt. Wiederholt wurde das Fehlen einer nachvollziehbaren, rechtssicheren Alternativenprüfung beanstandet und gefordert, vorrangig bereits versiegelte oder leerstehende Standorte im Stadtgebiet zu nutzen. Insgesamt wurde die Planung als nicht mit den Zielen des Natur-, Klima- und Hochwasserschutzes sowie den Vorgaben des Landschaftsplans vereinbar bewertet und die Nichtfassung des Satzungsbeschlusses angeregt.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 27.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024, zeitgleich zur Offenlage, durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung wurden insbesondere fachliche Hinweise und Anforderungen zu den Themen Umwelt-, Natur-, Wasser-, Klima-, Immissions-, Verkehrs- sowie Denkmal- und Versorgungsschutz vorgebracht. Dabei wurde auf die Lage des Plangebietes im Einflussbereich der Geilebach-Aue und auf die Bedeutung der angrenzenden Freiflächen für den Hochwasserschutz, den Wasserhaushalt sowie für Klima- und Naturschutz hingewiesen. Mehrere Fachstellen betonten die Notwendigkeit, wasserrechtliche Vorgaben, insbesondere zum Gewässerrandstreifen, zur Hochwasservorsorge sowie zu Starkregenereignissen, zu beachten und entsprechende Nachweise und Schutzmaßnahmen in der Planung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wurden Belange des Arten- und Biotopschutzes angesprochen, insbesondere im Hinblick auf vorhandene Gehölzstrukturen, potenzielle Lebensräume geschützter Arten sowie auf die Erforderlichkeit einer fachlich fundierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. In diesem Zusammenhang wurde auf die Einhaltung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sowie auf eine ausreichende und funktional gleichwertige Kompensation hingewiesen.

Weitere Stellungnahmen betrafen klimatische Funktionen des Plangebietes, insbesondere seine Bedeutung als Kaltluftentstehungs- und -abflussbereich sowie als Teil eines lokalen Grün- und Freiraumsystems. Es wurde darauf hingewiesen, dass zusätzliche Versiegelungen negative Auswirkungen auf das Lokalklima haben können und Maßnahmen zur Minimierung klimatischer Beeinträchtigungen zu prüfen sind.

Zudem wurden verkehrliche Belange, Fragen der Erschließung, der ruhenden Verkehre sowie der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes angesprochen. Hinweise zu Ver- und Entsorgungsleitungen, zu Brandschutzanforderungen, zur Löschwasserversorgung sowie zu immissionsschutzrechtlichen Aspekten ergänzten die Stellungnahmen.

Neben den umwelt- und standortbezogenen Einwänden wurden auch soziale und gesellschaftliche Belange hervorgehoben. Insbesondere wurde die hohe Bedeutung eines Hospizes für die gesundheitliche und pflegerische Versorgung der Bevölkerung betont sowie der dringende Bedarf an entsprechenden Einrichtungen unterstrichen. Dabei wurde auf die humanitäre Aufgabe eines Hospizes, die Würde und Begleitung schwerstkranker Menschen sowie die Entlastung von Angehörigen hingewiesen. Zugleich wurde die Erwartung formuliert, dass bei der Umsetzung des Vorhabens eine sorgfältige Abwägung mit den Belangen des Umwelt-, Klima- und Hochwasserschutzes erfolgt und mögliche Konflikte durch geeignete planerische Maßnahmen minimiert werden.

## Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Im Ergebnis der Abwägung wird der Bebauungsplan in seiner Zielsetzung – die planungsrechtliche Vorbereitung und Ermöglichung eines Hospizstandorts – grundsätzlich bestätigt. Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer planerischen Anpassung des Bebauungsplanes selbst, als auch zur Objektplanung, jedoch nicht zu einer Aufgabe des Vorhabens. Im Abwägungsergebnis kann festgestellt werden, dass die vorgebrachten Belange bereits Berücksichtigung fanden oder im weiteren Verfahren (insbesondere über Begründung, Festsetzungen, Umweltbericht und Fachgutachten) nachgeführt werden konnten bzw. im Vollzug (Bauantrag/brandschutztechnische Nachweise, technische Detailplanung) verlässlich reguliert werden können. Einzelne Punkte führen zu konkreten Plananpassungen oder Festsetzungspräzisierungen, während Forderungen, die nicht in die Regelungssystematik der Bauleitplanung passen, als nicht bauleitplanrelevant eingeordnet oder zurückgewiesen werden mussten.

Ein zentraler Abwägungsbelang betrifft den Wasser- und Gewässerschutz (Gewässerrandstreifen, Aue, Renaturierung, Starkregen/Hochwasser). In der frühzeitigen Beteiligung wird wiederholt dokumentiert, dass die Belange des Gewässerrandstreifens im Vorentwurf bereits thematisiert seien; zugleich werden zur Konfliktbewältigung weitere planerische Schritte empfohlen bzw. umgesetzt. So wird der betroffene Randbereich nicht als Baugebiet überformt, sondern als naturschutzfachliche Maßnahmenfläche festgesetzt und – auf Empfehlung der Fachbehörden – bis zu den zeichnerisch dargestellten Bereichen ausgeweitet. Zudem werden textliche Festsetzungen an einzelnen Stellen ergänzt, etwa mit dem Ziel, nicht standortgerechte Pflanzungen im Randbereich auszuschließen. In der späteren Phase (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 / § 3 Abs. 2 BauGB) wird diese Linie vertieft und rechtlich ausdifferenziert: Die Abwägung argumentiert, dass die Flächen überwiegend einem beplanten Innenbereichskontext zuzuordnen seien und eine behördliche Nebenbestimmung den Gewässerrand (hier in 5 m) bereits bestätigt habe; zugleich wird betont, dass zwar die Ausweisung von Baugebieten im Randstreifen unzulässig sei, die Aufstellung eines Bebauungsplans im Umfeld des Gewässers aber grundsätzlich möglich bleibe. Als entscheidende Konfliktbewältigung wird herausgestellt, dass der Gewässerrandstreifen (hier sogar freiwillig auf 10 m erweitert) eben nicht überbaut, sondern als Maßnahmenfläche festgesetzt werde, also in einer Form, die mit der Gesetzeslage vereinbar sei. Parallel dazu wird anerkannt, dass am Standort eine potentielle

Gefährdungslage durch Starkregen und Einstau aus dem Geilebach bestehen kann; die Beschlussentscheidungen sehen deshalb ausdrücklich vor, hierfür gesonderte Maßnahmenregelungen in einem städtebaulichen Vertrag (in Abstimmung mit KASSELWASSER) zu verankern – einschließlich Verpflichtung zur Einbindung qualifizierter Fachplanung Regenwasser und zur Überführung in eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Retention/Begrünung/Versickerungs- und Ableitkonzepte). Damit wird der wasserbezogene Konflikt im Abwägungsergebnis nicht negiert, aber gezielt über einen verbindlichen Umsetzungsrahmen außerhalb der reinen Planzeichnung „abgesichert“.

Ein zweiter, sehr gewichtiger Abwägungsblock betrifft Natur- und Artenschutz einschließlich der Eingriffsregelung, Ausgleich/Kompensation und Grünordnung. Aus den Beschlussentscheidungen wird deutlich, dass Einwendungen, die die Planung als grundsätzlich naturschutzfachlich unzulässig darstellen, im Ergebnis überwiegend nicht zu einer Planaufgabe führen, sondern zu einer Kombination aus Vermeidung/Minimierung und Kompensation. Die Abwägung stellt dabei ausdrücklich auf die Systematik des BNatSchG (Vermeidung vor Ausgleich/Ersatz, ansonsten Kompensation) ab und leitet daraus ab, dass im Verfahren eine Vermeidung insbesondere durch Erhalts- und Maßnahmenflächen sowie durch eine Beschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort erfolge; ergänzend werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen benannt (z. B. Begrünungen, Wiederanpflanzungen und externe Ausgleichsmaßnahmen). Die grundsätzliche Notwendigkeit externer Kompensation wird anerkannt, und diesbezüglich eine konkrete städtische Fläche planerisch einbezogen; die Details der Umsetzung (Durchführung, Erhaltung, Kostenübernahme, ggf. Grundstückswerte) werden jedoch konsequent in den städtebaulichen Vertrag verlagert. Gleichzeitig werden auf Hinweise der städtischen Fachämter Formulierungen in den Unterlagen redaktionell bereinigt, um Zuständigkeiten und Regelungsorte sauber zu trennen. Insgesamt zeigt sich damit: Die Abwägung hält am Vorhaben fest, verlangt aber viele naturschutzfachliche Sicherungen entweder in Festsetzungen (Maßnahmen-/Erhaltsflächen, Grünordnung) oder im Kontext vertraglicher Umsetzungsinstrumente (externe Kompensation, Unterhaltung, Kosten).

In Hinsicht der Schutzgüter Klima/Luft/Kaltluft ist festzustellen, dass keine Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete unmittelbar betroffen sind und die Baufläche in einem bereits moderat bis stark überwärmten Bereich liegt; die Bebauung rückt nicht wesentlich weiter in den Überströmungsbereich als die vorhandene Umgebungsbebauung. Zugleich werden Hinweise aufgenommen, den Umweltbericht an bestimmten Stellen schutzgutbezogen zu ergänzen und die Bilanzierung zu aktualisieren. Forderungen, die rechtlich nicht über § 9 BauGB im vorliegenden Kontext festsetzbar seien (z. B. ein genereller Ausschluss fossiler Brennstoffe als Festsetzung), werden zwar inhaltlich aufgegriffen und in der Begründung erwähnt, aber als im konkreten Planverfahren nicht anwendbar bewertet; stattdessen wird auf geltende bundesrechtliche Vorgaben verwiesen.

Bei Immissionsschutz/Lärm sowie technischen Anlagen verfolgt die Abwägung eine zweistufige Logik: Erstens werden Hinweise (zu Verkehrs- und Anlagenlärm, zu angrenzenden Betrieben) als erläuternde Inhalte in die Begründung aufgenommen, um die planungsrechtliche Einordnung nachvollziehbar zu machen; zweitens werden konkrete Nachweise und Detailprüfungen (z. B. schalltechnische Nachweise für technische Aggregate) in das Bauantragsverfahren verlagert. Gleichzeitig wird – um spätere Konflikte mit zu strengen Schutzansprüchen zu vermeiden – die Anregung aufgegriffen, den Schutzanspruch schützenswerter Räume im Hospiz an den Maßstab eines Allgemeinen Wohngebietes anzulehnen bzw. diesen Hinweis/Festsetzungstext entsprechend aufzunehmen.

Im Bereich Verkehr/Stellplätze/ruhender Verkehr zeigen die Beschlussentscheidungen eine konkrete planerische Reaktion auf kritische Hinweise aus dem Fachamt: Der Stellplatzbedarf wird über eine Bedarfsstudie begründet und zur verbindlichen Absicherung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird zeichnerisch festgelegt, dass Stellplätze nur in einem

bestimmten, zufahrtsnahen Bereich zulässig sind. In der Abwägung zwischen Stellplatzvorhaltung, Flächenverbrauch und Verkehrsauswirkungen wird die zunächst angesetzte Zahl der Stellplätze nach Kritik angehoben, und entsprechend in die Festsetzung übernommen.

Weiterhin wurden brandschutzseitige Hinweise in die Begründung aufgenommen und die konkrete Umsetzung als Gegenstand der Bauantragsplanung bzw. des Brandschutzkonzeptes vorabbehandelt; zugleich wird betont, dass frühzeitig Fachgutachter eingebunden wurden. Spezifische Themen wie die brandschutztechnische Planung von Photovoltaikanlagen werden als Hinweis explizit in die Begründung übernommen (Leitfäden/Fachblätter), während einzelne Forderungen, die unmittelbar den städtebaulichen Vertrag betreffen, als nicht bauleitplanrelevant bewertet werden.

Bei Vermessung/Geodaten/Planunterlagen ist die Abwägung ebenfalls typisch „planpraktisch“: Hinweise zur Stadtgrundkarte, Flurstücksänderungen, Schreibfehler und Darstellungsfragen werden überwiegend aufgegriffen und als redaktionelle bzw. nachrichtliche Ergänzungen umgesetzt (z. B. Anpassung von Vermerken, Korrektur von Flurstücksnummern, Ergänzungen in der Begründung). Empfehlungen zur Bemaßung oder zur Darstellung werden dabei teils nachgetragen (nachrichtlich), teils in die Unterlagen überführt, ohne dass daraus eine grundlegende inhaltliche Umsteuerung abgeleitet wird.

Schließlich behandeln die Beschlussentscheidungen auch Standort- und Alternativenfragen aus der Öffentlichkeit. Das wiederkehrende Abwägungsergebnis lautet: Eine Alternativenprüfung habe im Vorlauf stattgefunden; auf dem privaten Markt habe der Träger kein geeignetes Grundstück oder Bestandsobjekt akquirieren können, und die Stadt habe ihre eigenen Flächen überprüft. Unter Berücksichtigung früher Eingaben sei die Standortprüfung vertieft aufgearbeitet und im Rahmen der Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP - Änderungsverfahren) dargelegt. Planungsrechtlich wird daraus abgeleitet, dass die eigentliche Alternativenprüfung zur Standortentscheidung primär der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zugeordnet sei und deshalb nicht „Kernbestandteil“ der Abwägung im Bebauungsplanverfahren selbst sei – weshalb entsprechende Einwände zwar inhaltlich beantwortet, aber nicht als Grund für eine Planaufgabe gewertet werden.

In Summe lässt sich die grundsätzliche Abwägungsentscheidung so zusammenfassen: Der Plan wird fortgeführt und in Teilen qualifiziert, indem wasser- und naturschutzbezogene Risiken über Festsetzungen (Maßnahmen- /Erhaltsflächen, Grünordnung, punktuelle textliche Ergänzungen), über eine fortgeschriebene Umweltprüfung/Bilanzierung sowie über vertragliche Sicherungen (Regenwasser/Starkregenmanagement, externe Kompensation, Umsetzungs- und Unterhaltungspflichten) bearbeitet werden; zugleich werden viele Detailanforderungen systemgerecht in den Vollzug (Bauantrag, Fachplanung, Nachweise) verlagert und nicht als Hindernis der Bauleitplanung verstanden.

#### Formalhinweis

*Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. IV/25 „Im Grund - Hospiz“ der Stadt Kassel, beigelegt. Es wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die zusammenfassende Erklärung nicht den gesetzlichen Bestimmungen nach § 214 BauGB unterliegt, welcher beachtliche Verfahrensfehler definiert. Mängel oder das gänzliche Fehlen der zusammenfassenden Erklärung haben insofern keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des beschlossenen Bauleitplans. Zudem setzt die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung bereits einen zustande gekommenen Bauleitplan voraus.*

Aufstellung:



Kassel

Kassel, den 12. Februar 2026

gez. Julia Jaentsch

Julia Jaentsch

Bearbeitung:



Kassel, den 12. Februar 2026

gez. Martin Eger

Martin Eger

# Stadt Kassel

Stadtteil Harleshausen

Bebauungsplan Nr. IV/25

"Im Grund - Hospiz"

Begründung



Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

0561 - 3 32 32  
[info@pwf.ag](mailto:info@pwf.ag)  
[www.pwf.ag](http://www.pwf.ag)

Sitz Kassel  
Amtsgericht Kassel  
HRB 19380

Stand: 12.08.2025



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....                                                 | 7  |
| 1 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB.....                                   | 7  |
| 2 DAS PLANGEBIET .....                                                                  | 10 |
| 2.1 Lage und Größe des Plangebietes .....                                               | 10 |
| 2.2 Realnutzung .....                                                                   | 12 |
| 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....                                 | 12 |
| 3.1 Regionalplan Nordhessen 2009.....                                                   | 12 |
| 3.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....                       | 12 |
| 3.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....                     | 13 |
| 3.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Kassel“ .....                                  | 13 |
| 3.5 Wasserrechtliche Belange .....                                                      | 13 |
| 3.6 Starkregengefahren .....                                                            | 14 |
| 3.7 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel .....                                    | 16 |
| 3.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2. Fortschreibung ..... | 18 |
| 3.9 Altlasten.....                                                                      | 18 |
| 3.10 Vorhandenes Planungsrecht .....                                                    | 19 |
| 3.11 Renaturierungsbereich des Geilebaches.....                                         | 20 |
| 3.12 Baulasten.....                                                                     | 22 |
| 3.13 Bombenabwurfgebiet.....                                                            | 22 |
| 4 PLANVORHABEN .....                                                                    | 24 |
| 4.1 Projektbeschreibung.....                                                            | 24 |
| 4.2 Grundrisse .....                                                                    | 29 |
| 4.3 Schnittdarstellung.....                                                             | 31 |
| 5 BRANDSCHUTZ .....                                                                     | 31 |
| 6 IMMISSIONSSCHUTZ .....                                                                | 32 |
| 6.1 Lärmauswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung. ....                           | 32 |
| 6.2 Lärmeinwirkende Geräusche auf das Hospiz.....                                       | 33 |
| 7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....                                                     | 33 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                     | 33 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                      | 34 |
| 7.3 Bauweise, Baugrenzen .....                                                          | 35 |
| 7.4 Erschließung.....                                                                   | 36 |
| 7.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....                                                 | 36 |
| 7.4.2 Ruhender Verkehr.....                                                             | 36 |
| 7.4.3 Verkehrsführung .....                                                             | 37 |
| 7.4.4 ÖPNV.....                                                                         | 37 |

|       |                                                                                                                                       |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.4.5 | Fußläufige Erschließung.....                                                                                                          | 37 |
| 7.5   | Ver- und Entsorgung.....                                                                                                              | 38 |
| 7.6   | Begrünungs- und Naturschutzmaßnahmen.....                                                                                             | 40 |
| 7.6.1 | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....                         | 40 |
| 7.6.2 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..                                            | 40 |
| 7.6.3 | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..... | 40 |
| 7.6.4 | Externer Ausgleich.....                                                                                                               | 40 |
| 7.7   | Immissionsschutz.....                                                                                                                 | 41 |
| 7.8   | Örtliche Bauvorschriften .....                                                                                                        | 41 |
| 7.9   | Hinweise .....                                                                                                                        | 42 |
| 8     | ARTENSCHUTZ .....                                                                                                                     | 42 |
| 8.1   | Ergebnisse Avifauna:.....                                                                                                             | 43 |
| 8.2   | Ergebnisse Haselmaus.....                                                                                                             | 44 |
| 8.3   | Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....                                                                                                  | 44 |
| 8.4   | Artenschutzfachliche Empfehlungen.....                                                                                                | 44 |
| 8.5   | Artenschutzrechtliche Hinweise.....                                                                                                   | 44 |
| 9     | BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ.....                                                                                                     | 46 |

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1; Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. IV/25 „Im Grund - Hospiz“ – ohne Maßstab.....                 | 10 |
| Abb. 2; Auszug Liegenschaftsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches zum TEIL B – ohne Maßstab..... | 11 |
| Abb. 3; Fotoaufnahme in Panoramafunktion, Sommer 2023. Eigene Aufnahme.....                             | 12 |
| Abb. 4; Auszug Starkregengefahrenkarte vom Geoportal der Stadt Kassel .....                             | 15 |
| Abb. 5; Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/7B.....                 | 19 |
| Abb. 6; Auszug aus dem Bestandsplan nach Ausführung.....                                                | 20 |
| Abb. 7; Auszug aus Anlage B 6.1 (Bestand vor Gewässerrenaturierung) mit Verschnitt Geltungsbereich..... | 21 |
| Abb. 8; Auszug aus Anlage B 6.2 (Planung Gewässerrenaturierung) mit Verschnitt Geltungsbereich .....    | 21 |
| Abb. 9; Auszug Energiekonzept Wärmepumpe und elektischer Durchlauferhitzer .....                        | 27 |
| Abb. 10; Auszug Energiekonzept Wärmepumpe und elektischer Durchlauferhitzer (Gesamtbewertung).....      | 28 |

## ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. IV/25 "Im Grund - " der Stadt Kassel, mit Stand vom 12.08.2025, bearbeitet durch: BÖF-naturkultur, Büro für angewandte Ökologie und Faunistik, Kassel

## ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf einem derzeitig unbebauten Grundstück am innerörtlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Harleshausen sollen für den Neubau einer Hospiz-Einrichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst ca. 2.811 qm.

Das Plangrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/ 7B "Für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße – Niederfeldstraße – Helmarshäuser Straße und Karlshafener Straße". Gemäß dessen Festsetzungen ist der Bereich als Grünfläche sowie als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück ausgewiesen. Der rückliegende Bereich ist zudem als Verkehrsfläche für eine seinerzeit geplante Ortsumgehung festgesetzt, welche jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt wurde und somit derzeitig als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Aufgrund der Zielplanung ist der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB) durchzuführen. Hierbei übernimmt das Stadtplanungsamt der Stadt Kassel federführend die Durchführung des Verfahrens. Gemäß den Vorabstimmungen ist der Bebauungsplan als Angebotsplanung aufzustellen, welche sich eng am Vorhaben orientieren soll.

### 1 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Hospiz-Einrichtung in der Stadt Kassel geschaffen werden. Hierfür findet das Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

#### ▪ Aufstellungsbeschluss

Der formale Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 14.11.2022 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der aufzustellende Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. IV/25 „Im Grund – Hospiz“. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25. November 2022 im Amtsblatt der Stadt Kassel (6. Jahrgang, Nr. 053).

#### ▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben zum 13.10.2022 und diente der Unterrichtung über die allgemeinen Planungsziele sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum 17.10.2022 bis 18.11.2022 durch Auslegung der Planunterlagen frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen informiert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zum 07.10.2022 im Amtsblatt der Stadt Kassel (6. Jahrgang, Nr. 046).

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden umfassend Hinweise und Anregungen zur Erarbeitung der Entwurfsunterlagen sowie hinsichtlich der erforderlichen Detaillierung und des Umfangs zum Umweltbericht vorgebracht. Aufgrund vorgebrachter Bedenken wurden zwischenzeitlich die Bereiche der im Vorentwurf zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen als Flächen des Naturschutzes ausgewiesen; zudem folgte eine flächige Ergänzung der festgesetzten Bereiche entlang des nördlichen Geltungsbereiches. Weiterhin wurde zur Vermeidung von verfahrensrechtlichen Konflikten der nördliche Bereich im Verschnitt zum Landschaftsschutzgebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

#### ▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024 beteiligt. Zusammenfassend wurden im Wesentlichen die nachfolgenden Belange vorgebracht, die soweit erforderlich im Rahmen der Abwägung behandelt bzw. berücksichtigt wurden:

Im Bereich Brandschutz gibt es keine grundsätzlichen Einwände, jedoch wird betont, dass Photovoltaikanlagen so installiert werden müssen, dass Einsatzkräfte im Gefahrenfall vor Berührungsspannung geschützt sind. Der Senioren- und Behindertenbeirat stimmt dem Plan zu, begrüßt die geplante Hospizeinrichtung und die Überprüfung der Anzahl der Stellplätze. Der Behindertenbeirat fordert zudem Barrierefreiheit. Altlasten werden als unproblematisch betrachtet, es gibt keine entsprechenden Flächen im Planungsraum. Aus naturschutzfachlicher Sicht gibt es jedoch erhebliche Bedenken, da die geplante Bebauung einen Eingriff in wertvolle Grünflächen und ein renaturiertes Gewässergebiet darstellt. Der Erhalt der Auenfläche, die als Biotop sowie als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet dient, wird gefordert. Die Starkregengefahren sowie mögliche Überflutungen sollten bei der Planung berücksichtigt werden. Insgesamt werden alternative Standorte für die Bebauung vorgeschlagen, um die naturschutzrechtlichen Anforderungen besser zu erfüllen. Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt äußert sich ebenfalls kritisch und fordert zentrale Zufahrten zu Stellplätzen. KASSELWASSER weist auf die Hochwassergefahr hin, besonders in der Nähe des Geilebachs, und fordert Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen. Zudem wird die Bedeutung der klimatischen und ökologischen Funktionen des betroffenen Gebietes hervorgehoben. Die Pflicht zur Installation von Solaranlagen wird ebenfalls thematisiert, und es wird auf den Einfluss der geplanten Bebauung auf die Belüftung städtischer Gebiete hingewiesen. Der Verlust von Grünflächen und Gehölzstrukturen wird als problematisch betrachtet, da sie wertvolle Kohlenstoffspeicher darstellen und ihren Wegfall zu negativen ökologischen Folgen führen könnte.

#### ▪ Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Veröffentlichung im Internet vom 27.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zum 22.12.2023. Die Mehrheit der Stellungnahmen unterstützt zwar den Bau eines Hospizes, lehnt jedoch den geplanten Standort ab. Die Geilebachaue wird als ökologisch wertvolles Gebiet beschrieben, das wichtige Funktionen für den Hochwasserschutz und die Naherholung erfüllt.

Ein zentrales Argument der Stellungnahmen betrifft den Hochwasserschutz. Mehrfach wird darauf hingewiesen, dass die Geilebachaue nach Starkregenereignissen wie im Juni und Dezember 2023 als natürliche Überflutungsfläche fungierte und dadurch Schäden verhindert wurden. Eine Bebauung würde diese Funktion stark beeinträchtigen und die Gefahr von Überschwemmungen erhöhen.

Darüber hinaus äußern viele Stellungnahmen ökologische und klimatische Bedenken. Die Aue gilt als wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet und Frischluftschneise, deren Bebauung negative Auswirkungen auf das Klima hätte. Auch der Verlust von Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, wird thematisiert, da die geplante Bebauung zur Zerstörung von Nist- und Schutzmöglichkeiten führen würde.

Neben den ökologischen Aspekten wird die zunehmende Verkehrsbelastung in der Umgebung kritisiert. Es wird befürchtet, dass der zusätzliche Verkehr durch Lieferanten und Besucher zu chaotischen Zuständen und einer Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern führen könnte.

Ein weiterer zentraler Punkt ist der Vorschlag, alternative Standorte für das Hospiz zu prüfen. Die Stadt Kassel wird dafür kritisiert, dass bisher keine ausreichende Prüfung anderer Optionen erfolgt sei. Es wird angemerkt, dass es in Kassel ungenutzte Gebäude gibt, die für den Bau eines Hospizes geeignet wären, darunter auch der bisherige Standort des Hospizes.

Schließlich werden rechtliche Bedenken geäußert. Es wird argumentiert, dass die geplante Bebauung gegen verschiedene gesetzliche Vorgaben, darunter das Bundesnaturschutzgesetz und die EU-Wasserrahmenrichtlinie, verstoßen würde. Dies könnte zu erheblichen ökologischen Schäden führen und würde die Ziele des Natur- und Hochwasserschutzes untergraben.

Zusammenfassend lehnen die meisten Stellungnahmen die Bebauung der Geilebachaue ab, sowohl aus ökologischen, klimatischen als auch aus verkehrlichen Gründen. Es wird gefordert, alternative Standorte für das Hospiz zu prüfen, um die wertvolle Auenlandschaft zu schützen.

Die Stadt Kassel hält unter Berücksichtigung der Abwägung aller Belange sowie unter Verweis auf die im Zuge des Aufstellungsverfahrens erlangten umweltrelevanten Informationen an den Zielen und Zwecken der Planung fest. Es handelt sich abgesehen von dem auf der Fläche vorhandenen Gehölzstreifen um eine Wiese mit mittlerer ökologischer Wertigkeit. Bedeutsames Habitatpotential für Fauna bieten nur der Gehölzstreifen und der Gewässerrandstreifen des Geilebachs. Der Gewässerrandstreifen des Geilebachs und die Landschaftsschutzgebietsflächen werden vollständig ausgespart und gesichert.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Freihaltung von Flächen zum Geilebach hin) sowie Ausgleichsmaßnahmen am Gebäude und auf dem Grundstück (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Anpflanzungen und Wasserrückhaltung, Ersatzbrutstätten) werden die beeinträchtigenden Auswirkungen reduziert bzw. vermieden.

#### ▪ Satzungsbeschluss, Rechtskraft

Aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren verbleiben unter Berücksichtigung der Abwägungsempfehlungen keine zu ändernden Planbestandteile, sodass kein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß §4a BauGB erforderlich wird. Die Satzungsunterlagen werden voraussichtlich im Herbst 2025 in den Beschlusslauf der städtischen Gremien und Kommissionen gegeben. Der Satzungsbeschluss erfolgt vermutlich im Winter 2025/26.

## 2 DAS PLANGEBIET

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein derzeitig unbebautes Grundstück am innerörtlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Harleshausen sowie einen Teilabschnitt der angrenzenden, öffentlichen Straße „Im Grund“. Nordseits verläuft das Gewässer des Geilebaches innerhalb eines begleitenden Grünzuges, welcher zugleich die gewachsene Siedlungsräume durchdringt. Südwärts schließen sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke an. In nordöstlicher Richtung prägt der weiträumige Friedhof Harleshausen den Stadtraum. In rund 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum im Umfeld der Wolfhager Straße mit einer Vielzahl an Handel- und Gewerbetreibenden, Dienstleistungsangeboten, Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie Geschäften des täglichen Bedarfes.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 2.548 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes Nr. 51/2 sowie einen etwa 263 m<sup>2</sup> großen Teilabschnitt der Straßenparzelle 211/5 (tlw.), Flur 7 in der Gemarkung Harleshausen (Kassel).

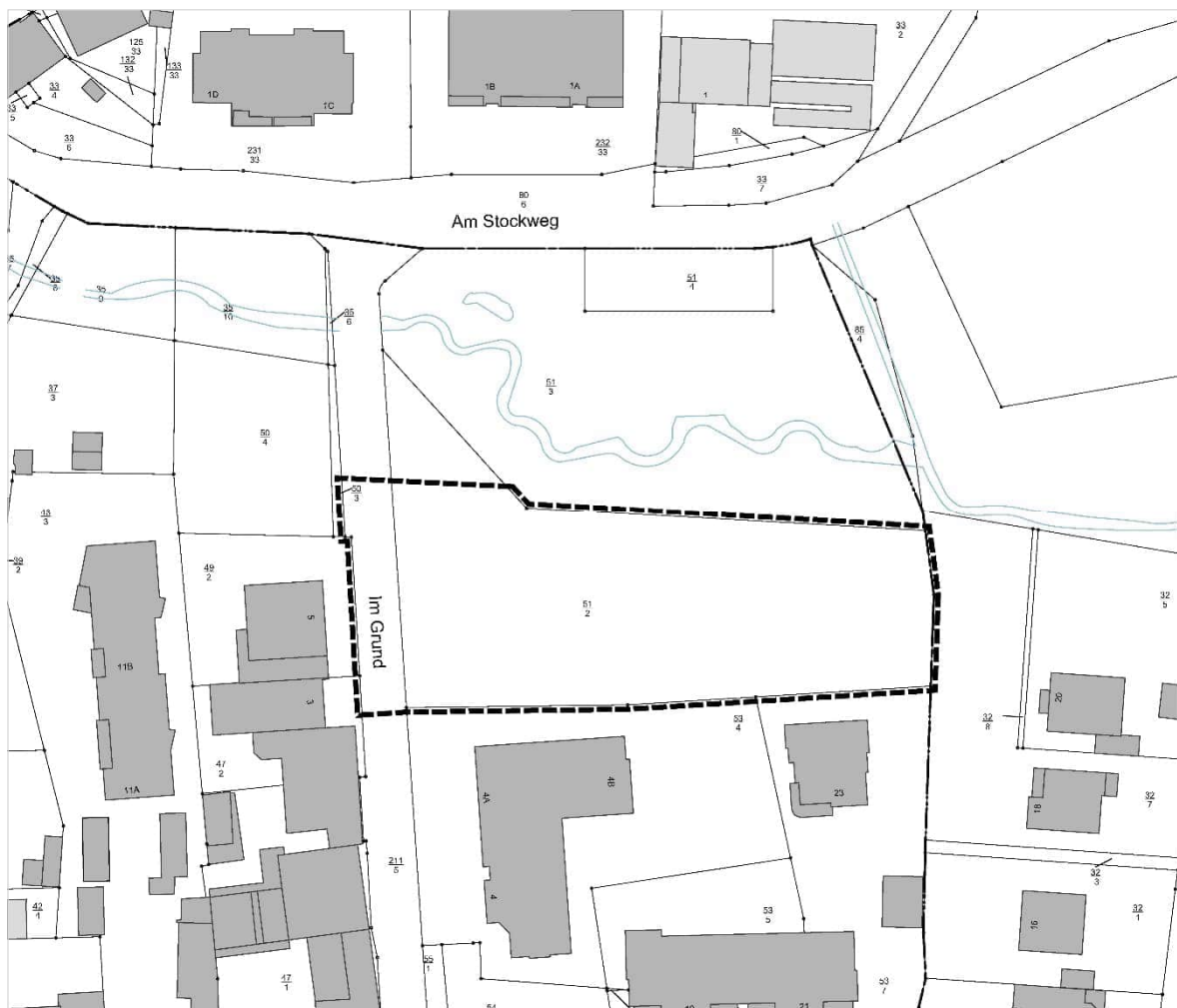


Abb. 1; Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. IV/25 „Im Grund - Hospiz“ – ohne Maßstab

Dem Plangebiet wird zudem eine externe Teilfläche zur Regulierung von Ausgleichsmaßnahmen verbindlich zugeordnet. Es handelt sich hierbei um einen ca. 1.050 m<sup>2</sup> großen Teilbereich einer Ackerfläche am Geilebach in etwa 600 m östlicher Entfernung zum Plangebiet.

Das betreffende Flurstück 104/19 der Flur 6 in der Gemarkung Harleshausen. ist im städtischen Eigentum und wird gegenwärtig bereits in Teilen für naturschutzfachliche Aufwertungen aus anderen Verfahren beplant.

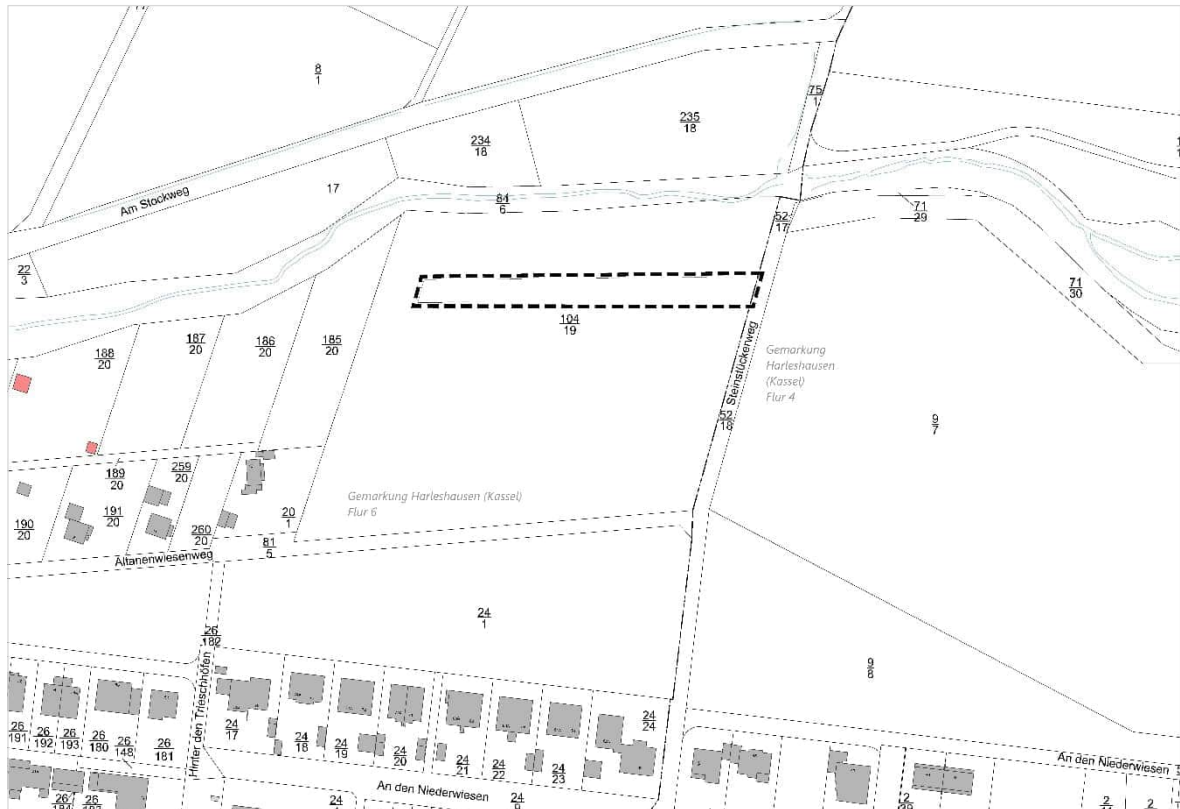


Abb. 2; Auszug Liegenschaftsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches zum TEIL B – ohne Maßstab.

## 2.2 Realnutzung

Das Flurstück 51/2 stellt sich im Wesentlichen als intensiv genutzte Wiesenfläche dar. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze verläuft entlang einer Böschungskante ein linearer Streifen eines Feldgehölzes. Innerhalb der Wiese stehen zwei einzelne Koniferen. In östlicher Richtung übergeht die Wiesenfläche in eine Ruderalflur; Teilbereiche sind hier geschottert.

Im Norden verläuft der renaturierte Geilebach als mäandrierendes Gewässer mit begleitenden Laubbäumen und Gehölzen. Der Bachlauf verläuft zunächst nördlich und dann östlich der Grundstücksfläche. Im Osten umgeben ältere Bäume (vor allem Weiden) sowie weitere Gehölze den Bachlauf.

Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt der Straße „Im Grund“ ist asphaltiert und endausgebaut; in nördlicher Richtung überspannt die Straße über ein Brückenbauwerk den Geilebach.



Abb. 3; Fotoaufnahme in Panoramafunktion, Sommer 2023. Eigene Aufnahme.

## 3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/25 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Somit entspricht das Planvorhaben den Vorgaben des Regionalplanes.

Der sich im Norden anschließende, unbebaute Bereich im Umfeld des Geilebaches und des Friedhofes Harleshausen ist als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

### 3.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) weist die Flächen des Plangebietes als „Grünflächen“ aus. Die ehemalige Trassenplanung zur Ortsumgehung des Stadtteilzentrums ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, entspricht jedoch nicht der örtlichen Realität und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV/7B zum 27.10.2017 auch nicht mehr der planungsrechtlichen Absichten der Stadt Kassel.

Der Geilebach selbst ist als „Wasserfläche“ in seinem ehemaligen Verlauf (zum Zeitpunkt vor der Renaturierung), die umliegenden Flächen als „Grünflächen“ dargestellt. Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) in diesem Bereich wurde als „Schutzgebiet nach Naturschutzrecht“ nachrichtlich übernommen.

Das vorliegende Planvorhaben sieht den Bau einer Palliativeinrichtung vor und entspricht somit nicht den gegenwärtigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes; eine Änderung des FNP ist somit erforderlich. Die Stadt Kassel hat aus diesem Grund mit Schreiben vom 04. Juli 2022 die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Das Flächennutzungsplanverfahren wurde am 01.11.2022 eingeleitet. Die Darstellung soll in „Sondergebiet Hospiz“ geändert werden.

Für die rechtliche Wirksamkeit der vorliegenden Bauleitplanung ist zudem eine Genehmigung der FNP-Änderung durch das Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

### 3.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Zu den Inhalten des Landschaftsplanes wird auf Kapitel 3.2.3 im Umweltbericht verwiesen.

### 3.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Kassel“

Das Plangebiet grenzt im Norden an das amtlich festgesetzte Landschaftsschutzgebiet – Zone 1 der Stadt Kassel, welches sich großräumig nach Westen und Osten entlang des Korridores des Geilebaches erstreckt (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel – Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“ vom 16.08.1995).

Die Zone 1 umfasst ökologisch bedeutsame, von baulichen Anlagen weitgehende freie Landschaftsteile. Im Sinne der Schutzgebietsverordnung stehen insbesondere der Erhalt der unverbauten Landschaft sowie die das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge zum Zwecke des Naturschutzes bzw. der besonderen Bedeutung für die Erholung im Vordergrund. Sämtliche Maßnahmen, Handlungen oder Eingriffe bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

### 3.5 Wasserrechtliche Belange

#### Schutzgebiete

Die Flächen des Plangebietes liegen außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten.

#### Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen des Geilebaches im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) verboten. In Bezug zum vorliegenden Plangebiet wird auf das Kapitel 3.11 verwiesen.

### Grundsätze

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbehandlung des bundesrechtlichen Wasserhaushaltgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dem entgegen ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Für das noch zu erschließende Grundstück ist für die Entwässerung ein Trennsystem zu unterhalten.

Hierbei ist nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten bzw. dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Für eine darüber hinaus unvermeidbare Ableitung von Niederschlagswasser ist das vorhandene Fließgewässer des Geilebaches zu nutzen. Für eine Einleitung von Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung auch einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 HWG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung. Da eine Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers die wasserrechtliche Genehmigung einschließt, sind die Antragsunterlagen für die Genehmigung gleichzeitig mit dem Erlaubnisantrag vorzulegen.

### 3.6 Starkregengefahren

Die Starkregengefahrenkarte ist eine wichtige Planungsgrundlage, um das Risiko von Überflutungen durch Starkregen im Stadtgebiet zu kennen und entsprechend planerisch berücksichtigen zu können. Die Starkregengefahrenkarte wurde 2022 mithilfe eines computergestützten Modells erstellt und basiert auf präzisen Geländedaten aus Laserscans sowie hydrodynamischen Berechnungen. Dieses Modell simuliert, wie sich verschiedene Starkregenereignisse auf den Wasserabfluss auswirken könnten, und berücksichtigt die stark versiegelten Flächen im Stadtgebiet, die den natürlichen Wasserabfluss verringern. Eine zentrale Rolle spielen hierbei das Überflutungspotenzial und die möglichen Fließgeschwindigkeiten des Wassers.

Die Berechnungsergebnisse wurden entsprechend grafisch visualisiert und können im Maßstab 1:5.000 im online-viewer von KASSELWASSER<sup>1</sup> sowie zusätzlich über das Landesportal<sup>2</sup> abgerufen werden. Dem vorliegenden Kartenmaterial liegt die Berechnung eines „Außergewöhnlichen Ereignisses“ (entspricht einem Starkregenindex (SRI) von 7 mit einer Niederschlagshöhe von 45 Millimetern in einer Stunde zu Grunde. Mit einem solchen Niederschlag ist statistisch gesehen ungefähr einmal in 100 Jahren zu rechnen.

Der Auszug aus der Gefahrenkarte für das Plangebiet zeigt auf, dass unter den zu Grunde liegenden Berechnungen von einer potentiellen Gefährdungssituation im Zuge von Starkregenereignissen ausgegangen werden muss. Im unmittelbaren Umgriff des Planstandortes sind gemäß Plankarte im Norden Überflutungstiefen von >10 cm bis 50 cm zu erwarten. Im Norden des Geltungsbereiches steigen die Wasserstände analog der Relation zur topografischen Tiefenlage des verlaufenden Geilebaches.

---

<sup>1</sup> <https://kasselwasser.de/abwasser/starkregen/starkregengefahrenkarte>

<sup>2</sup> <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de>

Die eingetragenen Pfeile verweisen hierbei auf die errechneten Abflussrichtungen von Niederschlagswasser mit Fließgeschwindigkeiten von 0,2-0,5m/s (grau) bzw. 0,5-2,0 m/s (gelb). Gemäß den Darstellungen kann abgeleitet werden, dass Wasser im Ereignisfall sich auf dem Grundstück anstauen und verzögert in den Geilebach übergehen. Für die südlichen Teilflächen werden keine besonderen Anstautiefen angegeben.

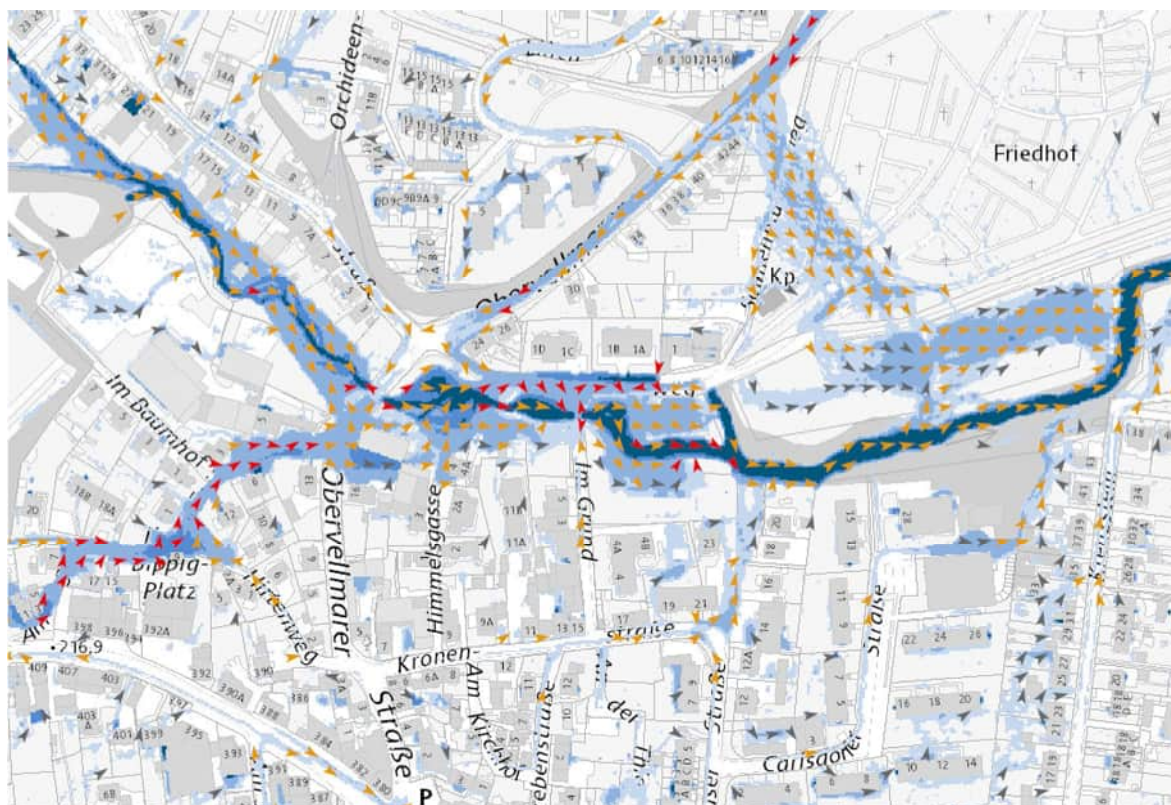


Abb. 4: Auszug Starkregengefahrenkarte vom Geoportal der Stadt Kassel<sup>3</sup>

Die abzuleitenden Planhinweise aus der Starkregengefahrenkarte sind im Zuge der standortbezogenen Erschließungs- sowie Objektplanung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Für das geplante Hospiz sollte evaluiert werden, ob präventive Schutzmaßnahmen an oder vor möglichen Eintrittsöffnungen umgesetzt werden können und in wie fern Zufahrtswege und -Flächen im Ereignisfall nicht mehr erreicht oder im Sinne derer Anforderungen genutzt werden können. Im Besonderen sollte ein Augenmerk auf die Nordseite aufgrund der zu erwartenden Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten gelegt werden. Das technische Regelwerk der DWA-A 118 mit Stand vom Januar 2024 führt hierzu unter Kapitel 6.2.1 auf „Insbesondere in topografisch bewegtem Gelände sollte eine ergänzende Betrachtung der Sturzgefahr für Personen durch Fließgeschwindigkeiten an der Oberfläche erfolgen. ... Bei einem Strömungsdruck (Produkt aus Fließgeschwindigkeit und Wasserstand) von  $< 0,5 \text{ m}^2/\text{s}$  kann für Erwachsene von einer geringen Sturzgefahr ausgegangen werden. Für Kinder und kleine Personen ist ein entsprechend niedrigerer Wert anzusetzen...“ Für die aufgezeigten

<sup>3</sup> <https://geoportal.kassel.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=12c85b8d626f483ea69477f2c5d9cd57>

Bereiche mit gelben Pfeilmarkierungen werden nach DIN - A 118 bei Fließgeschwindigkeiten von 2 m/s bereits Wasserstände von etwa 30 cm als kritischer Grenzwert angesehen.

Gesonderte planungsrechtliche Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser können derzeit unter Verweis auf die gesetzlichen Regelungsbefugnisse bauleitplanerisch nicht zielführend festgesetzt werden; die Belange werden daher in einem gesonderten Entwässerungskonzept im Baugenemigungsverfahren berücksichtigt. Maßnahmen zum Überflutungsschutz (z. B. die Einbindung eines qualifizierten Fachplaners, Erstellung eines Entwässerungskonzepts, Schutz des Gebäudes) werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

### 3.7 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

#### Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger sowie den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG), das ab dem 01.11.2020 die ehemaligen Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen, das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammenführt.

Im Hinblick auf den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit heutiger Neubauten sollten diese den Klimazielen von 2050 entsprechen und somit klimaneutral sein. Entsprechende Fördermöglichkeiten bietet z.B. die KfW (kfw40+/ Passivhausstandard).

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

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

*„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.*

*Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt werden und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO<sub>2</sub>-neutralen Stadt.“*

#### Klimaschutzziele

In Anlehnung der kommunalen Beschlüsse sowie unter Berücksichtigung einer klimasensiblen Planung ist zunächst der Anschluss des Neubaus an das städtische Fernwärmenetz sinnvoll. Ein Netzanschluss ist jedoch momentan am Standort nicht vorhanden; inwiefern ein Ausbau des Fernwärmenetzes sinnvoll umsetzbar wäre, sollte geprüft werden, da die städtischen Werke Energie und Wärme seit Jahren einen umweltfreundlichen Netzbau der Fernwärmeversorgung mit dem Ziel eines vollständigen Ausstieges aus der Kohleverbrennung bis spätestens 2028 verfolgen. Aktuell wird hierzu teilweise Klärschlamm bzw. durch Klärschlamm Trocknung aus den Eigenbetrieben von KASSELWASSER unterstützend verwertet. Ab 2023 kommen weitere biogene Ersatzbrennstoffe hinzu. Durch Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erfolgt somit direkt ein Beitrag zu einer langfristig klimaschonenden Primärenergieversorgung des Neubaus. Das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Wärmedichte ein Anschluss an das Fernwärmesystem nicht realisierbar sei und es somit einer dezentralen Lösung bedarf. In Ergänzung der energetischen Belange sind die Vorgaben des zuletzt verabschiedeten Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) zu berücksichtigen und im Vorlauf des Baugenehmigungsverfahrens umfassend nachzuweisen.

Weiterhin empfiehlt sich ebenfalls der Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung durch z.B. Photovoltaik, Solarthermie oder Wärmepumpentechnologie auf dem Grundstück selbst. Als zusätzlicher Beitrag zur Abmilderung von Klimaextremen durch Aufwärmung sind begrünende Maßnahmen am Neubau durch Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung zu nennen.

Hinsichtlich der energetischen Fachplanung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung auch alternativer Photovoltaik-Technologien für weniger stabile Gebäudekonstruktionen. Dazu gehören glasfreie PV-Module oder Dünnschichtmodule. Auch semiflexible PV-Dachbahnen sind möglich. Darüber hinaus stellt die Überdachung von nicht-verschatteten

Stellplätzen mit PV ein erhebliches Potenzial dar. Hier erreicht man durch die Überdachung mit PV gleichzeitig Hitzeschutz durch Verschattung.

- Dezentrale Wärmerückgewinnung an Lüftungsgeräten
- Grundsätzlich sollten alle Neubauten Zukunftsstandard erfüllen.
- Eine Dachbegrünung kann mit Photovoltaik kombiniert werden. Auch die geplante Verschattung der Südfassade als Sommerlicher Hitzeschutz kann durch Bewegliche PV-Elemente ergänzt/erreicht werden.
- Alle solarenergetisch zu nutzenden Gebäudeteile sollten nach Möglichkeit verschattungsfrei sein. Dies betrifft vor allem die Energiefassaden und für die Energieproduktion verfügbaren Dachflächen.
- Verzicht zum Einsatz fossiler Brennstoffe zur Bereitstellung der Gebäudewärmeversorgung
- Das Plangebiet befindet sich laut HLNUG nicht in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen oder ungünstigen Gebiet. Diesbezüglich gibt es also keine Einschränkungen bei der Nutzung geothermischer Potenziale zur Gebäudewärmeversorgung (z.B. durch Sole-Wasser-Wärmepumpen).
- Das A/V-Verhältnis neu zu errichtender Gebäude sollte optimaler Weise zwischen 0,4 und 0,6 [1/m] liegen und 0,9 nicht überschreiten.

### 3.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im Oktober 2019 in Kraft getretenen 2. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.2 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen sollen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

Als Beitrag zu Minderung der Feinstaubbelastungen durch Kfz-Verkehr kann hierbei der Einbezug und die geplante Nutzung bestehender Verkehrsverbindungen angesehen werden. Gleichwohl unterliegen zukünftige Planungen innerhalb des Stadtgebietes stets bestehenden Emissionen.

Das im Luftreinhalte- und Aktionsplan formulierte Ziel, auch die Feinstaub-Emissionen durch Gebäudeheizungen zu reduzieren, wird indirekt durch die einzuhaltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verfolgt. Vertiefende Aussagen zu den klimatischen Belangen können dem Umweltbericht entnommen werden.

### 3.9 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### 3.10 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/ 7B "Für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße – Niederfeldstraße – Helmarshäuser Straße und Karlshafener Straße". Gemäß dessen Festsetzungen ist der Bereich als Grünfläche sowie als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück ausgewiesen. Die Straße im Grund ist zudem als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit festgesetzt. Der rückliegende Bereich ist zudem als Verkehrsfläche für eine seinerzeit geplante Ortsumgehung festgesetzt, welche jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt worden ist.

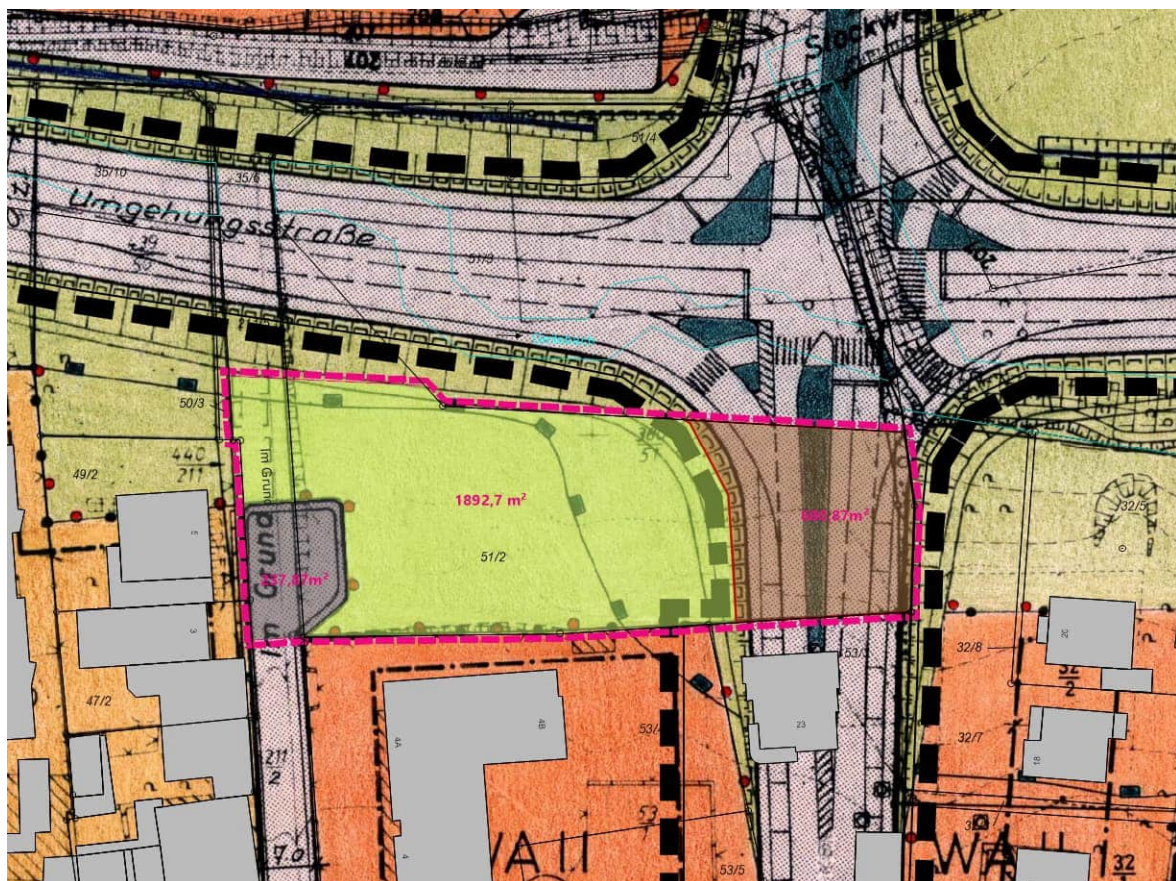


Abb. 5: Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/7B

Für die Eingriffsbewertung des vorliegenden Bauleitplanprojektes gelten, mit Ausnahme jener Bereiche, welche nunmehr außerhalb eines Bebauungsplanes liegen, die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV/7B.

### 3.11 Renaturierungsbereich des Geilebaches

Der im Norden verlaufende Abschnitt des Geilebaches wurde im Jahr 2018 renaturiert. Die nachfolgende Plandarstellung zeigt die Bestandsaufnahme nach Fertigstellung der Baumaßnahme – zur Verfügung gestellt durch KASSELWASSER und im Abgleich zum amtlichen Liegenschaftskataster gebracht. Demnach grenzt das Plangebiet unmittelbar an die renaturierten Bereiche an.

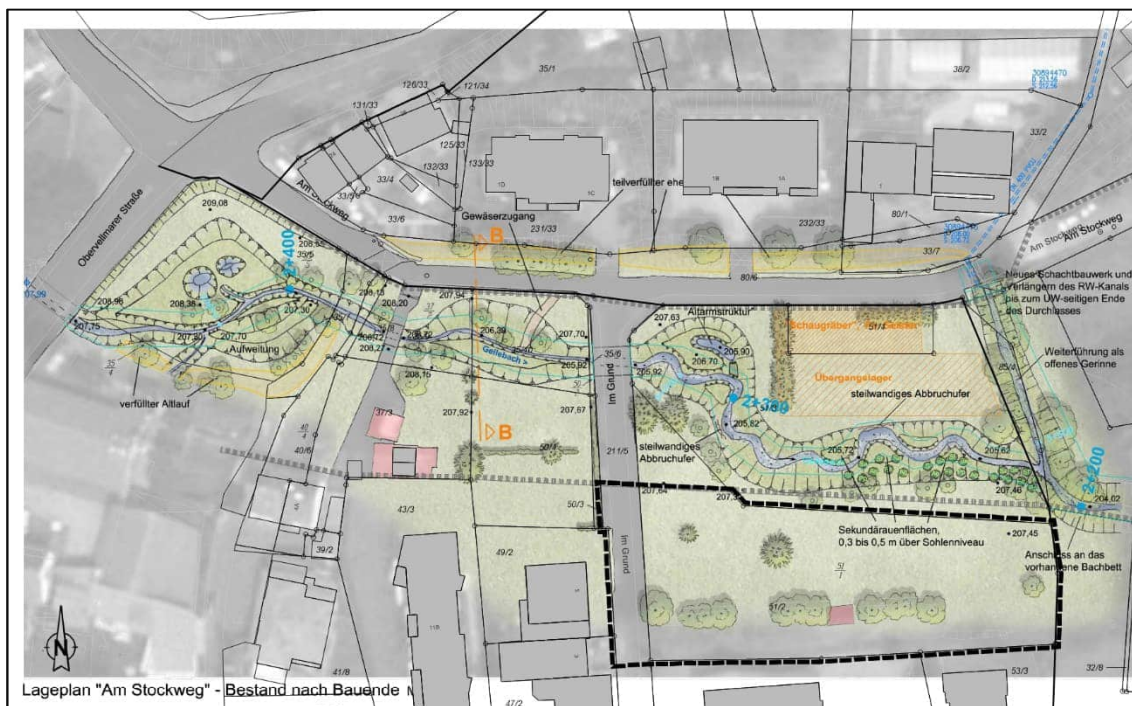


Abb. 6: Auszug aus dem Bestandsplan nach Ausführung<sup>4</sup>

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden Bedenken bezüglich der Wechselwirkung zwischen der bereits erfolgten Gewässerrenaturierung sowie der vorliegenden Bauleitplanung vorgetragen. Um die Belange und etwaige Auswirkungen erfassen zu können, erfolgte die vollständige Einsichtnahme in die seinerzeitigen Planunterlagen, in die erteilte Plangenehmigung sowie zum betreffende Bewilligungsbescheid.

Ausweislich der zu Grunde liegenden Anlagenreihen zur Gewässerrenaturierung liegt ein Randstreifen der eingebrachten Planflächen in Überlagerung zum vorliegenden Plangebiet. Gemäß digitalem Abgleich mit den heutigen Grundstücksgrenzen handelt es sich hierbei um einen Gesamtbereich von 242 qm. Nach Anlage B 6.1 (seinerzeitiger Bestand) handelt es sich im Detail um 226,5 qm bestehender Intensivrasenflächen (mit Verweis auf KV Ziffer 11.224) sowie um eine ca. 15,5 qm große Fläche einer intensiv genutzten Frischwiese (mit Verweis auf KV Ziffer 06.320). Beide Flächenanteile sind gemäß Anlage B 6.2 (Planung) identisch ausgewiesen und entsprachen somit zum Zeitpunkt der Gewässerrenaturierung dem zu Grunde liegenden Bestand; ein entsprechender Eingriff sowie ein sich ergebender Ausgleichsbedarf hat somit nicht stattgefunden. Es wird daher davon ausgegangen, dass sachlich keine geförderten Maßnahmen für den betreffenden Teilbereich stattgefunden haben, sodass ein doppeltes Ausgleichsdefizit ausgeschlossen werden kann.

<sup>4</sup> Zugehörig zu den Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung des Geilebaches in den Bereichen „Am Stockweg“ und „Im Baumhof“ in Kassel - Harleshausen – Plankennung B3.2



Abb. 7; Auszug aus Anlage B 6.1 (Bestand vor Gewässerrenaturierung) mit Verschnitt Geltungsbereich

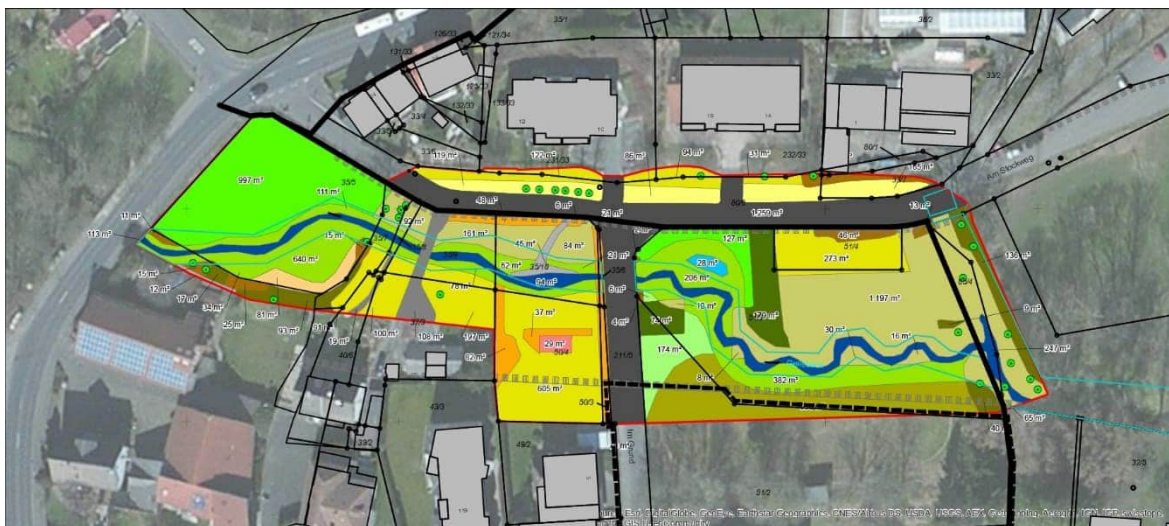


Abb. 8; Auszug aus Anlage B 6.2 (Planung Gewässerrenaturierung) mit Verschnitt Geltungsbereich

Weiterhin wird entsprechend der dokumentierten Unterlagen in der vom Regierungspräsidium Kassel vom 06.07.2016 erteilten Plangenehmigung zur naturnahen Umgestaltung des Geilebaches in den Nebenbestimmungen unter Ziff. 2.11 auf Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens in 5 m Tiefe im Zuge von Kanalbautätigkeiten verwiesen. Weiterhin wurde unter Ziff. 5.2. unter Naturschutz dokumentiert:

*„Der Gewässerrandstreifen (5 m breit ab Böschungsoberkante) ist vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hier ist eine Befahrung mit Maschinen oder die Lagerung von Materialien unzulässig.“*

Nach landesrechtlicher Gesetzeslage heißt es unter § 23 Absatz 1 Hessisches Wassergesetz:

*Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit. Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung, soweit der Innenbereich betroffen ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festlegen, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich oder ausreichend ist.*

Die Flächen des Plangebietes sind weitgehend dem beplanten Bereich nach § 30 BauGB zuzuordnen; lediglich im östlichen Teilbereich sind durch die Teilaufhebung eines Bebauungsplans mittlerweile Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die obere Verwaltungsbehörde hat in ihrer eigens erteilten Nebenbestimmung den Gewässerrand auf 5 m Breite bestätigt und dokumentiert. In den fachlichen Auflagen des Bewilligungsbescheides vom 25.10.2016 heißt es zudem:

*Auf den eingebrachten und erworbenen Grundstücken ist ein Uferrandstreifen auszuweisen und mit der Gewässerparzelle katastermäßig zu vereinigen....*

Dies erfolgte durch Maßnahmen der Grundstücksneuordnung und durch entsprechende Festlegung der heutigen Flurstücke 51/2 sowie 51/3.

Der formale Gewässerrandstreifen liegt somit innerhalb der gebildeten Gewässerparzelle. Der betreffende Bereich wird zur Vermeidung von planungsrechtlichen Auswirkungen in seiner Lage und Größe beibehalten. Darüber hinaus ist die Aufstellung von Bebauungsplänen in Bereichen eines Gewässers bzw. von Gewässerrandstreifen zulässig. Lediglich die Ausweisung von Baugebieten ist innerhalb des Gewässerrandstreifens untersagt. Im vorliegenden Fall wird der freiwillig auf 10m erweiterte Gewässerrandstreifen als Maßnahmenfläche festgesetzt, was der entsprechenden Gesetzeslage entspricht.

### 3.12 Baulasten

Gemäß Baulastenblatt Nr. 305/1993 (Str.Schl. 01148) besteht für das Flurstück 51/2 der Flur 7 Im Grund, ohne Hausnummer ein Eintrag im amtlichen Baulastenverzeichnis. Gemäß der Änderungsverfügung vom 30. April 2021 wird folgendes aufgeführt:

*„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Im Grund o. Nr., Gemarkung Harleshausen, Flur 7, Flurstück 51/2 gestattet, dass von seinem Grundstück die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte bzw. im amtlichen Lageplan gekennzeichnete Teilfläche dem Nachbargrundstück in Kassel, Im Grund 4, 4A und 48, Gemarkung Harleshausen, Flur 7, Flurstück 53/4 bei der Bemessung des Bauwuchs und der Abstandsflächen zugerechnet wird, er ist verpflichtet, mit eigenen Gebäuden von der belasteten Fläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten.“*

Der betreffende Bereich wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.13 Bombenabwurfgebiet

Der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt hat mit Stellungnahme vom 09.11.2022 die nachfolgenden Hinweise über die zu erwartende Kampfmittelbelastung vorgebracht, welche im Zuge der Erschließungsplanung für das Grundstück zu berücksichtigen sind:

„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (\*.shp) bzw. im CAD-Format (\*.dxf, \*.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen [I 18 KMRD-6b 06/05- Ks 2355-2022] anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gern. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.“

---

## 4 PLANVORHABEN

### 4.1 Projektbeschreibung

Die nachfolgenden Darstellungen und Texte, mit Ausnahme der Punkte 13. *Energie und Anlagentechnik* und 14. *Sicherstellung des Energiekonzeptes*, entstammen dem planenden Architektenbüro rollerarchitekten GmbH, Wilhelmsstraße 4, 34117 Kassel und dem Ingenieurbüro DÖRING Beratende Ingenieure GmbH, Druseltalstraße 15, 34131 Kassel. Alle Hinweise unterliegen einer anhaltenden Entwurfsplanung mit Überarbeitungen und Ergänzungen und zeigen keine baugenehmigte Ausführungsplanung.

#### *Städtebau*

*Die städtebauliche Figur leitet sich aus den Grundüberlegungen zu folgenden Themenbereichen ab:*

##### 1. Städtebauliche Adressbildung Im Grund - Baukörper als Teil der Landschaft

*Der Haupteingang wird über einen Vorplatz von Westen her über die Straße ‚Im Grund‘ für Fußgänger\*innen, Fahrradfahrende und KfZ erreicht. Bedingt durch die in Richtung Norden zum Bachlauf hin abfallende Straße wird der südliche Vorplatzbereich vom Gehweg aus über Stufen erreicht, während weiter südlich eine barrierefreie Erschließung möglich wird. Infolgedessen sind die KfZ-Stellplätze im südlichen Bereich des Vorbereichs auf dem Grundstück angeordnet. Das Gebäude zeigt sich zur Straße zweigeschossig, erzeugt dabei in raumbildender Weise einen Straßenraum und schafft eine identitätsstiftende Präsenz mit städtischer Adressbildung. Der rückwärtige Bereich hingegen ist eingeschossig ausgebildet und schiebt sich mit seinem Gründach in den Hang ein, das Gebäude kann im rückwärtigen Bereich auf diese Weise als Teil der Landschaft verstanden werden.*

##### 2. Bauen am Landschaftsschutzgebiet am Geilebach

*Das nördlich an das Grundstück anschließende Landschaftsschutzgebiet inklusive eines 10m breiten Gewässerrandstreifens werden von jeglicher Bebauung freigehalten. Der naturnahe Kontext evoziert auch für das Gebäude selbst mit seinen Gründächern, begrünten Fassaden, eingegrabenem Bauvolumen, reduzierter Außenbeleuchtung und dem Leitbaustoff ‚Holz‘ eine naturnahe Architektursprache.*

##### 3. Orientierung der Aufenthaltsräume zum Gewässer und zum Grünzug

*Alle wesentlichen Aufenthaltsräume werden konsequent in Richtung Norden zum Grünzug entlang des Geilebachs ausgerichtet. Den Aufenthaltsräumen vorgelagerte Terrassen sollen schrittweise in eine naturnahe Außenraumgestaltung übergehen. Um die eher privaten Außenräume gegenüber den Stellplätzen und der Öffentlichkeit zu schützen, wird die westliche, erdgeschossige Gebäudekante des Vorplatzes zur Straße in Richtung Grünzug als Raumkante verlängert.*

#### 4. Berücksichtigung der Topografie

Der leichten Hanglage geschuldet wird das zum Grünzug ebenerdig ausgerichtete Gebäude in Richtung Süden in den Hang hineingeschoben. Südwestlich wird die hangseitige Baukante als Nebengebäude direkt in die Grundstücksecke zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem Gehweg gelegt, so dass der Vorplatz nach oben hin räumlich abgeschlossen wird. Um innerhalb des Gebäudes dennoch eine ausreichende natürliche Belichtung mit direkter Soneneinstrahlung von Süden zu erreichen, wird ein kleiner Innenhof in die südliche Baukante eingeschnitten.

#### 5. Baukanten und Abstandsflächen

Die räumlichen Baukanten sind dergestalt ausgebildet, dass der Baukörper

> südlich unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß HBO zur Nachbarschaft maximal in den Hang hineingeschoben ist, um nördlich zugleich einen möglichst großen Freiraum zum Grünzug und Geilebach freizulassen.

> westlich einen Vorplatz mit der Anordnung von 7 Kfz-Stellplätzen inkl. barrierefreier Stellplatz und <-Anlieferung ausbildet, der durch ein auskragendes Obergeschoss einen wettergeschützten Übergang zum <-Eingang erhält.

> östlich den notwendigen Abstand zu den unterirdischen Abwasserkanälen einhält.

#### **Gebäude - Funktion und Nutzung**

Die Räume sind funktional in vier Bereiche gegliedert:

##### 6. 'Privater Bereich' mit Gästezimmern und Pflegeräumen

Alle 10 Einzelzimmer befinden sich erdgeschossig im rückwärtigen Gebäudeteil. Acht der Zimmer sind nach Norden und vier nach Osten orientiert. Alle Zimmer erhalten großzügige Fenster, barrierefreie Türen zu vorgelagerten Terrassen und innenliegende Bäder. Die nach Norden orientierten Zimmer erhalten zusätzlich Sonnenlicht über nach Süden geöffnete Oberlichter. Den Gästezimmern sind über einen innenliegenden Flur die dienenden Räume für die Arbeit des Pflegepersonals sowie Rückzugs- und Behandlungsräume für die Bewohner\*innen und Besucher\*innen zugeordnet.

##### 7. Bereich der 'inneren Öffentlichkeit'

Alle Gemeinschaftsräume befinden sich im erdgeschossigen, vorderen Gebäudeteil. Das Raumangebot beinhaltet im Wesentlichen einen Gemeinschaftsraum mit Aufenthaltsbereich, Essbereich und Küche und einen Veranstaltungsraum, der auch unabhängig nutzbar ist. Zum Innenhof sind das Büro der Pflegedienstleitung und als Schnittstelle zwischen dem 'privaten Bereich' und dem Bereich der 'inneren Öffentlichkeit' der Aufenthaltsraum für das Personal orientiert. Auch der Gemeinschaftsbereich erhält großzügige Fenster und barrierefreie Türen zu vorgelagerten Terrassen. Er ist zweiseitig von Norden und Süden beleuchtet, Oberlichter sind daher nicht vorgesehen.

#### 8. Bereich der ‚Organisatorischen Dienstleistungen‘

Die Räume der Verwaltung und des Personals befinden sich im Wesentlichen im Obergeschoss, das direkt über eine Treppe mit Aufzug links und rechts des Haupteingangs erschlossen ist. Hier befinden sich die Büroräume, eine Werkstatt, ein Archiv, Umkleideräume des Personals, Lager und ein Angehörigenzimmer. Durch diese Anordnung in einem separaten Geschoss ist eine ruhige Arbeitsatmosphäre in direkter Anbindung zum Bereich der ‚internen Öffentlichkeit‘ gegeben.

#### 9. Bereich ‚Nebengebäude‘

Ergänzend zum vorgenannten Raumangebot sind Nebenräume für Fahrräder, Müll, Lager und Haustechnik dem Vorplatz zugeordnet. Ergänzend dazu ist nordwestlich an der Schnittstelle zwischen Straße und Garten ein Gerätelager für die Gartenpflege vorgesehen. Kellerräume sind zunächst nicht vorgesehen, können zum jetzigen Zeitpunkt je nach Anforderungen der technischen Gebäudeausrüstung nicht ausgeschlossen werden.

### Stellplätze

#### 10. KFZ-Stellplätze

In Abstimmung mit der Leitung und Pflegedienstleitung des bereits bestehenden Hospizes in der Konrad-Adenauer-Straße werden bedarfsgerecht - und damit über die Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung hinaus - ein barrierefreier Stellplatz und fünf sonstige Stellplätze für die Bediensteten und Besucher\*innen vorgesehen. Zusätzlich ist ein - ebenfalls barrierefreier - Stellplatz für die Anlieferung (Essen, Krankentransport, Bestatter, Sonstiges) geplant.

#### 11. Fahrrad-Stellplätze

Überdachte Fahrradstellplätze sind im Nebengebäude neben dem Haupteingang, nicht überdachte Stellplätze zusätzlich in der Nähe der KFZ-Stellplätze vorgesehen.

### Barrierefreiheit

#### 12. Barrierefrei-Konzept

Das gesamte Gebäude und die Freiflächen sind barrierefrei gemäß DIN 18040 geplant. Das Barrierefrei-Konzept wird im Rahmen der Entwurfsplanung bzw. Genehmigungsplanung gemäß HBO präzisiert.

### Gebäudetechnik

#### 13. Energie- und Anlagentechnik

Im Ergebnis der Auswertung der Firma Döring wurde festgestellt, in welchen Bereichen des Gebäudes wesentliche Energieverluste auftreten und wo die größten Einsparpotenziale bestehen.

Energieverluste entstehen über die Gebäudehülle, durch den Luftwechsel sowie bei der Erzeugung und Bereitstellung der benötigten Energie. In dem folgenden Diagramm ist die Energiebilanz für Raumwärme aus Energiegewinnen und Wärmeverlusten der Gebäudehülle und Anlagentechnik dargestellt.

Die Aufteilung der Transmissionsverluste auf die Bauteilgruppen – Dach – Außenwand – Fenster – Keller – und der Anlagenverluste auf die Bereiche – Heizung – Warmwasser – Hilfsenergie (Strom) – ist dem folgenden Diagramm zu entnehmen. Die Energiebilanz gibt Aufschluss darüber, in welchen Bereichen hauptsächlich Energie verloren geht bzw. wo zurzeit die größten Einsparpotenziale in dem Gebäude liegen.

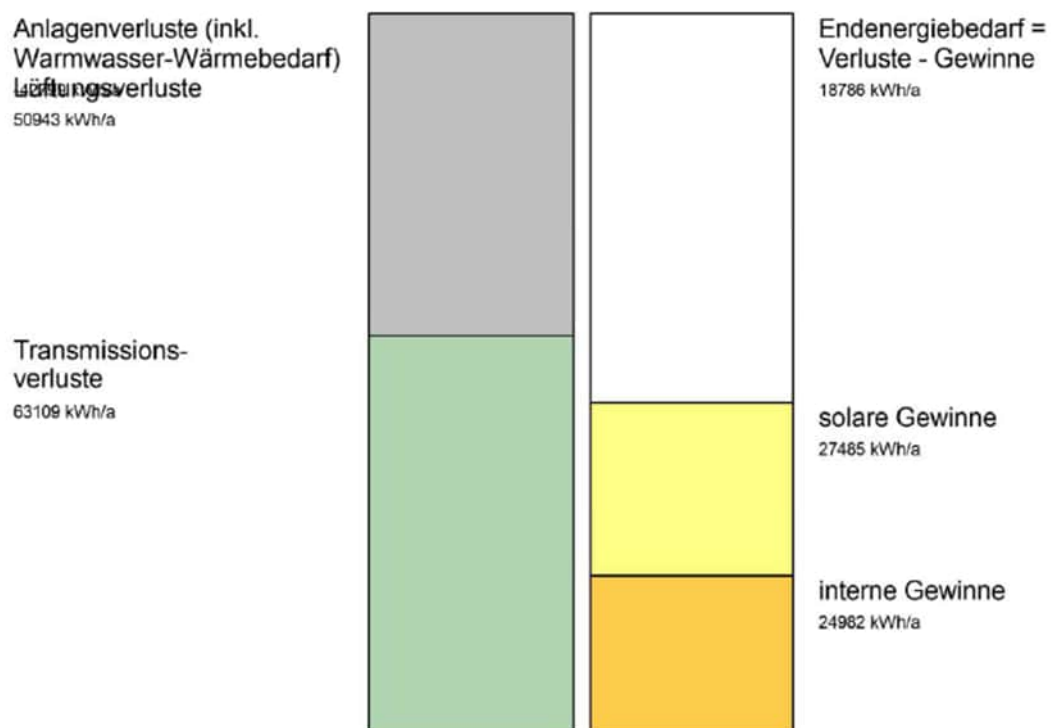


Abb. 9; Auszug Energiekonzept Wärmepumpe und elektrischer Durchlauferhitzer (DÖRING Beratende Ingenieure GmbH).

Die Gesamtbewertung des Gebäudes erfolgt aufgrund des jährlichen Primärenergiebedarfs pro m<sup>2</sup> Nutzfläche – zurzeit beträgt dieser 32 kWh/m<sup>2</sup>a.

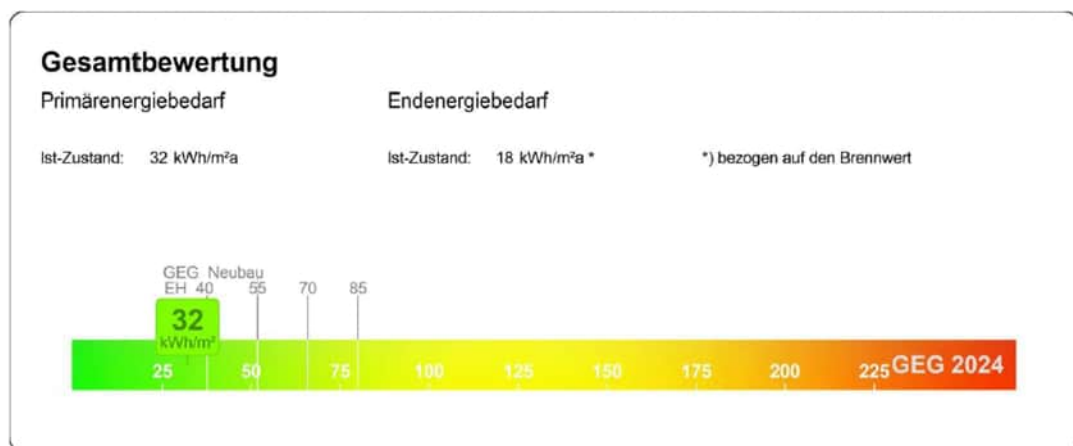


Abb. 10: Auszug Energiekonzept Wärmepumpe und elektrischer Durchlauferhitzer (DÖRING Beratende Ingenieure GmbH).

#### 14. Sicherstellung des Energiekonzepts

Zur Sicherung des Energiekonzepts werden folgende Vertragsbedingungen wieder gegeben.

1. Planung und Qualitätssicherung durch Planungsbüro mit zeichnungsberechtigtem Mitarbeiter nach § 88 GEG (Stand 2023).
2. Vollständige Deckung des Wärmebedarfs aller beheizten Gebäude mit Anlagen nach § 71 Abs. 3 GEG 2024.
3. Einhaltung von definierten Höchstwerten des mittleren Wärmetransmissionskoeffizienten.
4. Verpflichtung der Installation und Nutzung einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 20 kWp.
5. Untersagung der Nutzung von Brennstoffen aus fossilen Quellen als Endenergieträger zur Bereitstellung von Heizwärme.

#### Freianlagen

##### 14. Naturnahe Außenraumgestaltung

Über die vorgenannten Aussagen zu den konzeptionellen und gebäudenahen Freiflächen werden zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genaueren Aussagen getroffen. Leitlinie der Freianlagenplanung wird eine naturnahe Gestaltung sein, bei der die befestigten Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden sollen.

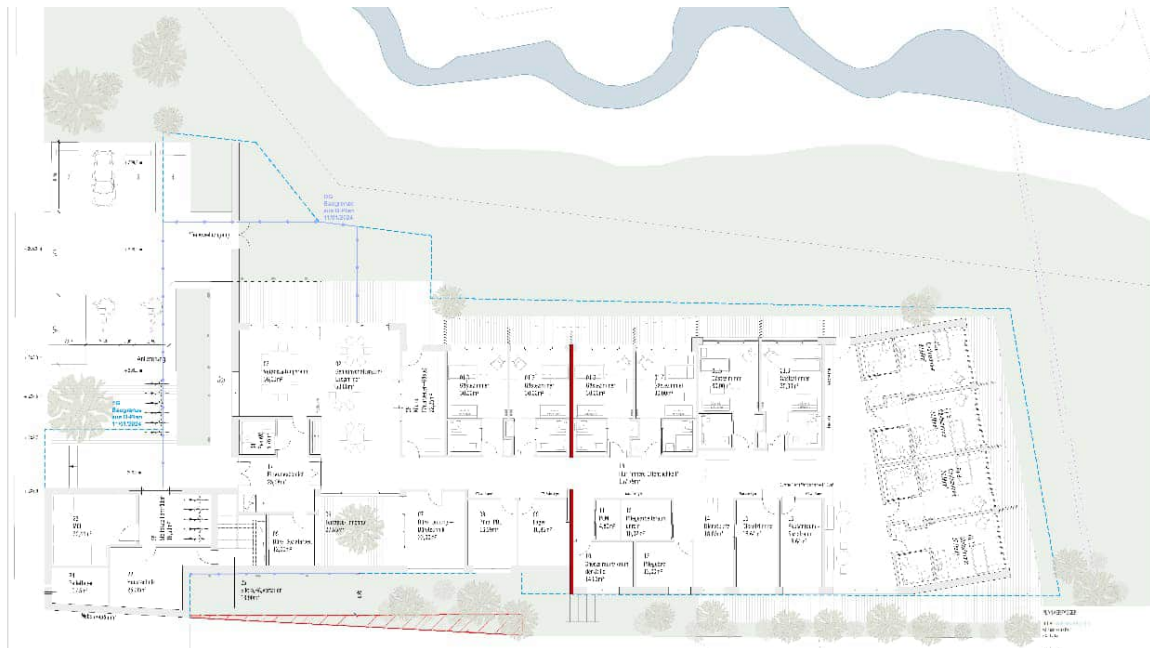
##### 15. Entwässerung und Versickerung

Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Weiterführende Aussagen werden unter Berücksichtigung eines Bodengutachtens mit der Entwässerungsplanung im Rahmen der Entwurfsplanung getroffen.

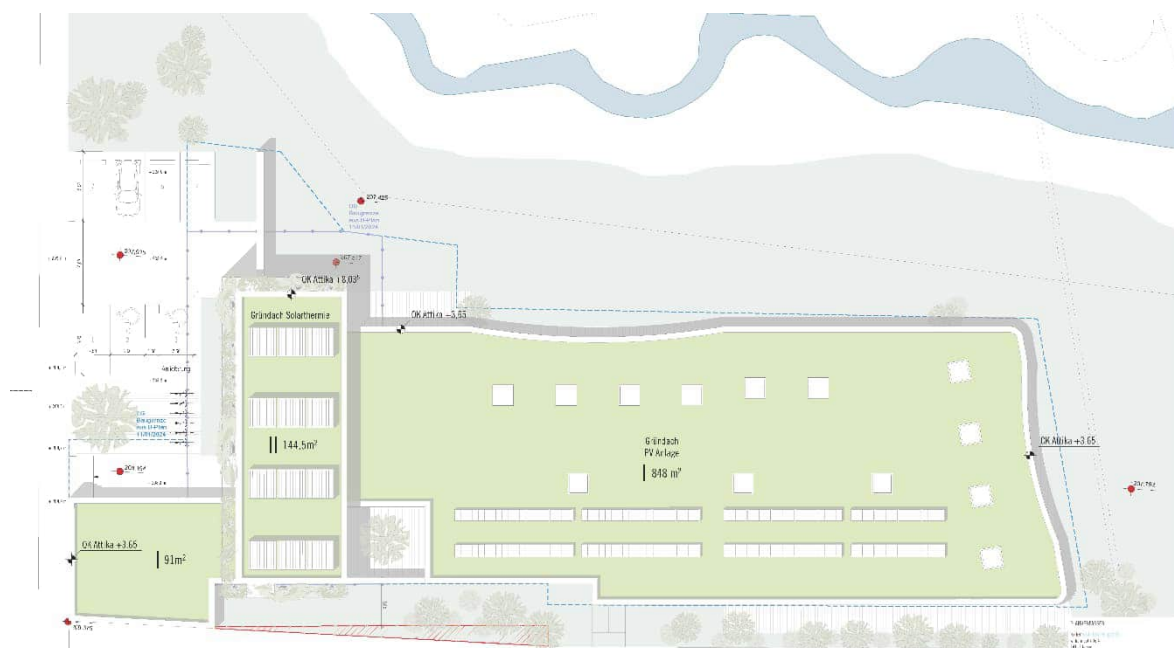
## 16. Baumbestand

Der bestehende Baumbestand entlang einer über das Grundstück verlaufenden Böschung muss für den Baukörper weichen. Zur Kompensation sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück bzw. grundstücksnah vorgesehen. Eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung wird im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommen werden.

## 4.2 Grundrisse

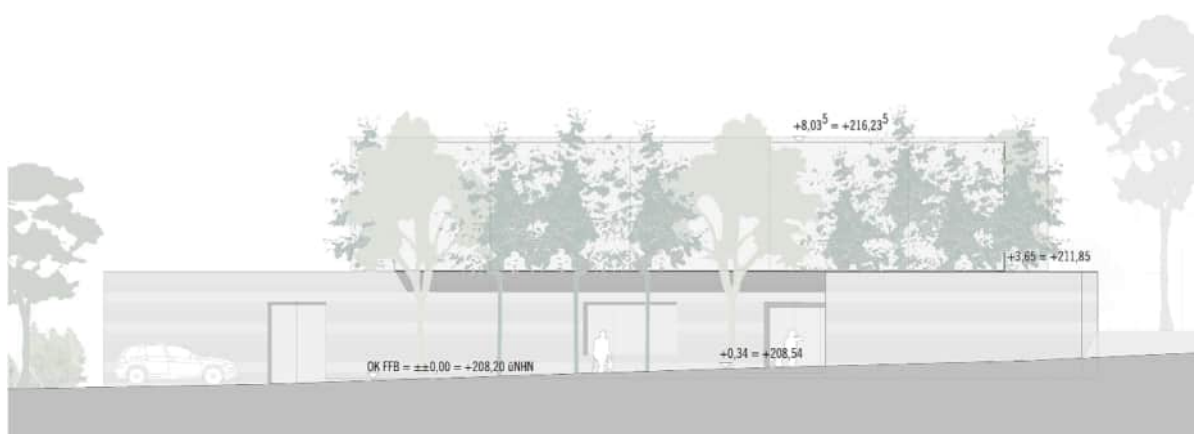


Erdgeschoss, o.M.



*Dachgeschoss, o.M.*

#### 4.3 Schnittdarstellung



*Schnittansicht West Eingang (Blick von Seiten der Straße „Im Grund“)*

### 5 BRANDSCHUTZ

Die Feuerwehr hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens als Fachamt -37- die nachfolgenden brand-schutzrelevanten Hinweise vorgebracht, welche im Zuge der Bauantrags- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind:

1. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW – Arbeitsblatt 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt mindestens 96m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden.
2. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten.
3. Die Gebäude sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummer zu versehen. Zudem ist an jeder Feuerwehrezufahrt ein Lageplanschild anzubringen, welches lagerichtig die Anordnung der Gebäude mit Hausnummern sowie die Flächen für die Feuerwehr darstellt.
4. Flächen für die Feuerwehr sind nach der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB, Anhang HE1) auszuführen. Die Gestaltung einer begrünbaren Fläche für die Feuerwehr ist statthaft, wenn sie gemäß der „FLL Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ (2018) hergestellt und dauerhaft unterhalten wird. Die dauerhafte Sicherstellung von Flächen für die Feuerwehr sind insbesondere im Hinblick auf die Baugrenzen und den Baumbestand planerisch zu würdigen.
5. Bei der Begrünung, Bepflanzung und Einrichtung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei bleiben.
6. Sofern die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr nicht möglich ist, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen.
7. Die Installation von Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass Einsatzkräfte auch im Gefahrenfall bei Personenrettung und Brandbekämpfung vor Berührungsspannung geschützt

sind. Bei der Planung ist der Leitfaden „Brandschutztechnische Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ sowie das Fachblatt „Photovoltaikanlagen“ der Feuerwehr Kassel zu berücksichtigen.

Um frühzeitig Erkenntnisse über zu erwartende brandschutzrechtliche Anforderungen zu erlangen, wurde im Rahmen der objektbezogenen Fachplanung ein Fachbüro für die Brandschutzbelange hinzugezogen. In Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Kassel wurde ersichtlich, dass für das unter Kap. 5 beschriebene Vorhaben ein Entfall der Feuerwehrezufahrt und einer entsprechenden Feuerwehrebewegungsfläche aus Sicht der Feuerwehr zustimmungsfähig ist, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass befestigte Zugänge (im Sinne des § 5, Absatz 1, Satz 1 HBO) auch zu den hinten liegenden Gebäudeteilen vorhanden sind. Hierzu müssen die Zugänge zu den Aufenthaltsräumen befestigt sein und dementsprechend auch ein Zugang vom Parkplatz zum Innenhof hergestellt werden und sichergestellt werden, dass diese ständig durch die Feuerwehr genutzt werden können. Der Ausschluss einer Feuerwehrezufahrt im rückwärtigen Grundstücksbereich wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Der Belang ist sachlich auf Ebene des Bauantragsverfahrens im Zuge des Brandschutzkonzeptes zu regeln.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

Das für Immissionsschutz zuständige Sachgebiet der Stadt Kassel hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die nachfolgenden Hinweise über Lärmbelange vorgebracht:

### 6.1 Lärmauswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung.

Lärmquellen sind:

- technische Anlagen (Lüftung usw.)
- Anlieferung (Essen, Wäsche, Krankentransport, Bestatter) und Pkw-Parken
- Geräusche durch Menschen.

Westlich grenzt ein rechtskräftig ausgewiesenes Dorfgebiet an. Nördlich und südlich rechtskräftige allgemeine Wohngebiete.

Nach Gerichtsentscheidungen wird ein Hospiz als „Anlage für soziale Zwecke“ eingestuft. Diese sind nach Kapitel 1 vom Anwendungsbereich der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm, ausgenommen und „können nur dann als Orientierung herangezogen werden, wenn es um Geräusche geht, die durch technische Anlagen hervorgerufen werden.“ (Landmann/Rohmer Umweltrecht, Kommentar IV).

Durch den Betrieb des Hospizes besteht somit keine Gefahr der Richtwertüberschreitung in der Nachbarschaft. Die Geräusche der technischen Aggregate müssen im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden. Der vorgesehene Stellplatzanlage hält die nach der Parkplatzlärmstudie angegebenen Abstände für Parkbewegungen in der Nachtzeit ein.

## 6.2 Lärmeinwirkende Geräusche auf das Hospiz

### Straßenverkehrslärm

Im Auftrag der Stadt Kassel wurden im Jahr 2020 vom Büro LK Argus GmbH flächendeckende Berechnungen auch über Straßenverkehrslärm durchgeführt. Danach sind am Tage (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) mit Beurteilungspegeln von < 50 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 40 dB(A) zu rechnen. Für sonstige Sondergebiete werden in der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau für sonstige Sondergebiete Orientierungswerte für Verkehrslärm von 45 bis 65 dB(A) am Tage und 40 bis 65 dB(A) in der Nacht genannt. Die festgestellten Beurteilungspegel halten die Orientierungswerte für reine Wohngebiete ein. Ein passiver Schallschutz ist somit nicht erforderlich.

### Lärm von Gewerbebetrieben

Westlich befindet sich im ausgewiesenen Dorfgebiet ein Heizungsbauer, nördlich die Friedhofsgärtnerei, die auf dem Flurstück 51/4 südlich des Stockweges Maschinen und Material lagert. In der TA Lärm werden Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten von tagsüber 45 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde von 35 dB(A) genannt. Diese Werte liegen zumindest für die Tagzeit noch um 5 dB(A) unterhalb der Richtwerte für reines Wohngebiet.

Wie oben geschrieben, ist die TA Lärm auf Anlagen für soziale Zwecke nicht unmittelbar anwendbar. Zudem sieht sie eine Betrachtung bei einer Gemengelage und eine Sonderfallbeurteilung zu. Um die vorhandenen Betriebe nicht zu gefährden, wird empfohlen festzusetzen, dass dem Hospiz der Schutzanspruch nach TA Lärm eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zusteht, was einer hohen Wohnqualität entspricht.

Die Nutzung des Lagerplatzes auf dem Flurstück 51/4 ist nicht bekannt. Bei mehreren Ortsbesichtigungen waren hier keine Aktivitäten vorhanden. Eine intensive Lagerhaltung bzw. Umgang mit Maschinen besteht nicht.

## 7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Um der spezifischen Art der baulichen Nutzung gerecht zu werden, wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hospiz“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Hospizes und Palliativeinrichtung mit ihren ergänzenden Betrieben, Anlagen und medizinischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

In sonstigen Sondergebieten ist die Art der baulichen Nutzung durch eine textliche Festsetzung näher zu bestimmen, andernfalls kann sie infolge fehlender Unbestimmtheit unwirksam sein. In Sondergebieten sind die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen detailliert festzusetzen, wobei die Differenzierungsinstrumente des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO keine Anwendung finden. Im Sondergebiet sind daher folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung „Hospiz“ zugeordnet sind:

- stationäre und ambulante Einrichtungen des Palliativbetriebes
- Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Wohnnutzungen

- Einrichtungen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung, Beschäftigung und Begegnungsstätten
- Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Anlagen zur regenerativen Energienutzung
- bauliche Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung

Mit den festgesetzten Arten der zulässigen Nutzungen sollen die spezifischen Anforderungen an den Palliativbetrieb planungsrechtlich legitimiert werden. Im Sinne der aufgeführten Nutzungen werden alle erforderlichen Anlagen für die Bewohner, für die Gäste sowie für das Personal zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung der Liegenschaft verstanden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie durch Reglementierung der Vollgeschosse gesteuert.

Sowohl die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,6) als auch zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) unterschreiten die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf höchstens GRZ 0,7 beschränkt. Hierdurch wird eine weitgreifende Befestigung des Grundstückes verhindert und zugleich ein positiver Effekt auf natur- und landschaftsschutzrechtlicher Ebene (Begrünung, Versickerung, Klima) erzielt.

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Gebäudehöhe erfolgen in Orientierung an der realen Objektplanung zum Hospiz unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung, sodass die Fläche angemessen entwickelt und an die Umgebung eingefügt werden kann. Hierbei werden die zulässigen Gebäudehöhen auf Meter über Normalhöhennull festgesetzt, da ein planungsrechtlich notwendiger Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen auf dem bereits überbauten sowie umformten Grundstück nicht verlässlich beschrieben werden kann.

Zur differenzierten Gliederung in der Gebäudeplanung werden zwei Teilbereiche ausgewiesen, in denen eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse sowie eine differenzierte Höhenentwicklung möglich sind. Hierdurch wird der zweigeschossig aufsteigende Hauptbaukörper in seiner Lage und Ausrichtung zur Straße „Im Grund“ definiert.

### 7.3 Bauweise, Baugrenzen

#### Bauweise

Im Sondergebiet Hospiz wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Gebäudelängen richtet sich nach dem zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Bereich.

Der überbaubare Bereich soll sich insgesamt in Richtung des südlich vorhandenen Ortsrandes orientieren. Die Baugrenzfestlegung muss hierbei eine vorhandene Baulast (siehe Kap. 4.11) berücksichtigen, welche nicht durch eigene Abstandsflächen überlagert werden darf. Weiterhin wird ein schmaler Korridor zur Wiederherstellung eines Gehölzstreifens belassen.

#### Baugrenzen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das in Kap. 5 beschriebene Planvorhaben mit der Idee, den Neubau an der vorhandenen Bebauungs- und Geländestruktur anzupassen sowie durch seine Kubatur und architektonische Gestaltung in die umgebende Landschaft einzufügen. Weiterhin werden sonstige Restriktionen (Kanäle, Baulasten, LSG, Gewässerrand) im Zuge der Baugrenzausweisung berücksichtigt. Um auf Ebene der Ausführungsplanung dennoch ausreichend Flexibilität zu gewährleisten, erfolgt die Festlegung der überbaubaren Flächen mit einem Spielraum von etwa 1 - 2 m.

Weiterhin sind diesbezüglich ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung, Stützmauern zum Geländeabfang sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig; sonstige bauliche Nebenanlagen sind somit innerhalb des überbaubaren Bereiches umzusetzen.

Zusätzlich ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung einer Eingangsüberdachung auf einer Länge von 5 m und bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Mit dieser Ausnahme wird sichergestellt, dass eine auskragende Eingangsüberdachung möglich ist, ohne den hochbaulichen Bereich durch zeichnerische Festsetzung großflächig ausdehnen zu müssen.

In Richtung der Straße „Im Grund“ wurde entlang eines kurzen Abschnittes zum südlichen Nachbargrundstück die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze herangeführt.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 53/4 der Flur 5, Gemarkung Harleshausen sind innerhalb des Baufeldbereiches a Fahrradabstellanlagen, Lager und eine Müllsammelstelle, die bauordnungsrechtlich als Nebengebäude zu bewerten sind, vorgesehen. Die sich ergebende Grenzbebauung (unterhalb des Geländeniveaus des Nachbarn) wäre im bezeichneten Abschnitt für Nebengebäude bereits nach Maßgabe der Hess. Bauordnung allgemein zulässig. Das städtebauliche Ziel ist hierbei die erforderlichen Nebengebäude eng an die vorhandene Baustruktur anzulehnen, um eine Ausdehnung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Es ist darauf zu achten, dass der brandschutztechnisch erforderliche Mindestabstand von 5 m zu anderen Gebäuden eingehalten wird. Alternativ muss eine Gebäudeabschlusswand gem. § 33 HBO errichtet werden.

## 7.4 Erschließung

### 7.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Grund“. Die bereits existierende (und als Verkehrsfläche gewidmete) Verkehrsfläche bleibt erhalten und ermöglicht die grundstücksbezogene Herrichtung einer Ein- und Ausfahrt.

Gemäß Ziel und Zweck der Planung handelt es sich um den Neubau einer Palliativeinrichtung am Standort. Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen ist im Hinblick der spezifischen Nutzungsanforderungen, in Kombination mit den betreffenden Lebensumständen der Patienten, von einer Zunahme der Verkehrsabläufe durch personalgebundene Verkehre oder durch betriebsbedingte Verkehre (Andienung, Anlieferung, Krankenfahrten) auszugehen. Die sich ergebenden verkehrlichen Mehrbelastungen sind somit in einem so geringen Umfang, dass von keinen besonderen Maßnahmen ausgegangen werden muss. Die Unterbringung bzw. der Nachweis der ruhenden Verkehre erfolgt vollständig innerhalb des Grundstückes.

### 7.4.2 Ruhender Verkehr

Der grundlegende Stellplatzbedarf durch motorisierte und nicht-motorisierte Fahrzeuge ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nachzuweisen. Die städtische „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ vom 1. März 2004, in der Fassung der ersten Änderung vom 27. März 2013 listet nach ihrer Anlage 1 Nutzungen auf, um die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zu regulieren. Die vorgesehene spezifische Nutzung eines Hospizes ist hierbei nicht aufgeführt.

Zur Vermeidung von Konflikten wird daher die Zahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlich tatsächlichen Bedarf definiert und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bezug zur geplanten Größenordnung der Palliativeinrichtung (etwa 10 Betten im Hospizbereich, zzgl. 2 Betten für Angehörige bei maximal vier gleichzeitig Mitarbeitenden) werden vier Kfz-Stellplätze als erforderlich angesehen. In Abstimmung mit der Leitung und Pflegedienstleitung des bereits bestehenden Hospizes in der Konrad-Adenauer-Straße werden somit bedarfsgerecht - und damit über vergleichbare Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung hinaus - ein barrierefreier Stellplatz und vier sonstige Stellplätze für die Bediensteten und Besucher\*innen vorgesehen. Zusätzlich ist ein - ebenfalls barrierefreier - Stellplatz für die Anlieferung (Essen, Krankentransport, Bestatter, Sonstiges) geplant. Somit ergibt sich insgesamt ein voraussichtlich tatsächlicher Bedarf für 7 Kfz-Stellplätze. In Anbetracht der verkehrlich vorbelasteten Gesamtsituation (u.a. überlasteter Parkverkehr im öffentlichen Raum sowie Ausweichverkehre von Seiten der Harleshäuser Straße und der Nierendellmarer Straße) ist ein zusätzlicher, siebter, Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze richten sich nach den Maßgaben der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung); die Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze hat analog nach den Vorgaben der Landesverordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) zu erfolgen.

Planungsrechtlich wird zudem die Lage von Stellplätzen im nicht-überbaubaren Grundstücksbereich zeichnerisch gesondert festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass Stellplätze entsprechend nur im Nahbereich zur öffentlichen Straße entstehen können, um die Befestigung von Grundstückszufahrten auf das notwendigste Maß zu beschränken und zudem keine belästigenden Verkehre in die rückliegenden Ruhebereiche zu lenken.

#### Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG

Am 18. März 2021 hat der Bundestag das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade – und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)“ beschlossen. Hiernach ergeben besondere Anforderungen zur Elektrifizierung von Stellplatzanlagen, die im Rahmen der projektbezogenen Umsetzungen zu berücksichtigen sind.

Der wesentliche, projektbezogene Regelungsinhalt sieht vor, dass beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Nach dem 1. Januar 2025 ist jedes Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen zudem mit mindestens einem Ladepunkt auszustatten. Die Ausbaubelange sind entsprechend zu berücksichtigen.

#### *7.4.3 Verkehrsführung*

Das umliegende Quartier ist durch Ausweichverkehre von Seiten der Wolfhager Straße / Harleshäuser Straße sowie Obervellmarer Straße belastet. Die lichtsignalgesteuerten Verkehrsknoten an den umliegenden Hauptstraßen führen i.B. in Zeiten der Berufsverkehre zu entsprechenden Rückstauungen, welche wiederum zu Verkehrsverdrängungen in die Helmarshäuser Straße, Kronenstraße sowie in die Straße im Grund in stadtein- und -auswärtiger Richtung führen. Die verlagerten Durchgangsverkehre belasten die Quartiersstraßen zusätzlich. Es wird daher empfohlen, verkehrsrechtliche Anordnungen (z.B. Ausweisung als Anwohnerstraße) zu überprüfen und entsprechend zu sanktionieren, um die Belastungen im Standortumfeld zu reduzieren.

#### *7.4.4 ÖPNV*

Durch die Lage des Plangebiets besteht eine Anbindung an das örtliche Straßen-, Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV. Im Süden des Plangebietes, in fußläufiger Entfernung, bestehen die Bushaltestellen „Carlsdorfer Straße“ sowie „Karlshafener Straße“ mit Anschlussmöglichkeiten in das gesamte Kasseler Stadtgebiet.

#### *7.4.5 Fußläufige Erschließung*

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage gut in das städtische Wegenetz integriert.

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zurverkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen.

## 7.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die technische Infrastruktur ist allerdings der zukünftigen Nutzung anzupassen. Erforderliche Anschlusspunkte sind in den umliegenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

### Entwässerung

Mit Stellungnahme vom 14.11.2022 teilte KASSELWASSER mit, dass Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser an den Mischwasserkanal ON 300 in der Straße „Im Grund“ und an den Mischwasserkanal ON 400 auf der östlichen Seite des Plangebietes bestehen. Unbelastetes Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist in das angrenzende Gewässer „Geilebach“ einzuleiten. KASSELWASSER begrüßt Maßnahmen, die zur Minimierung der Flächenversiegelung und Reduzierung von Oberflächenabflüssen beitragen und behält sich vor, Maßnahmen zur Retention von Oberflächenabflüssen zu fordern.

Die Kontrollschächte der Abwasseranlagen auf der östlichen Seite des Grundstücks, für die bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 4,00 m Breite vorgesehen wurde, müssen jederzeit für die Fahrzeuge von KASSELWASSER anfahrbar sein. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden ins Grundbuch eingetragen: dies wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Weiterhin teilte KASSELWASSER mit, dass gegenwärtig Starkregengefahrenkarten für das Stadtgebiet von Kassel erarbeitet werden. Auf Grund der Auswertung ist auf der an den „Geilebach“ angrenzenden Grundstücksseite bei extremen Starkregenereignissen mit Überflutungen zu rechnen, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind.

Für das Sondergebiet handelt es sich zunächst um ein einzelnes Privatgrundstück, für welches eine private Grundstücksentwässerung nach den Maßgaben der DIN 1986-100 (gilt in der Anwendung für Grundstücke < 60 ha) zu planen und umzusetzen ist. Diesbezüglich wird auf Abwassersatzung der Stadt Kassel verwiesen, in der unter § 6 Grundstücksentwässerungsanlagen die Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen auf die Bestimmungen des deutschen Normenausschusses verwiesen wird. Im Hinblick der potenziellen Gefährdungslage wird ersichtlich, dass der Vorhabenträger aufgrund der Größe der anzusetzenden, abflusswirksamen Flächen einen Überflutungsnachweis führen muss, in dem der Nachweis erbracht wird, dass kein Übertritt von Wässern auf benachbarte Grundstücke, dem öffentlichen Verkehrsraum, aber auch keine Gefährdung der Immobilien/technischen Infrastruktur selbst, erfolgt. Der für die Grundstücksentwässerungsanlage erforderliche Überflutungsnachweis ist Bestandteil des Regelwerkes des deutschen Normenausschusses (DIN 1986-100). Daher ist eine Gefahr der Drittbetroffenheit durch Übertreten des Wassers auf einem Nachbargrundstück nicht gegeben. Die normgerechte Planung einer Grundstücksentwässerungsanlage inklusive Überflutungsnachweis ist nicht abhängig von den Anforderungen der Genehmigungsbehörde, sondern grundsätzlich in der Fachplanung zur Planung eines regelkonformen Gewerkes verpflichtend.

Gemäß Entwässerungskonzeption und auf Grundlage des WHG ist fachlich vorgesehen, anfallendes Schmutzwasser getrennt abzuführen und an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Dem entgegen soll jedoch auf einen separaten Kanalanschluss von Regenwasser nach Möglichkeit verzichtet werden. In Anlehnung der gegebenen Verhältnisse werden begleitende Maßnahmen ausgearbeitet, welche dem Ziel einer naturnahen Wasserbilanz unterliegen. Im Zuge der Konzeption sind daher Maßnahmen zur vollständigen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers i.S.d. §55 Abs.2 WHG auf dem Grundstück erforderlich. Hierunter fällt die vorgesehene Dachbegrünung mit einer integrierten Retentionsfunktion; die Errichtung von ober- und unterirdischen Versickerungsanlagen, die Verwendung von

Oberflächen mit reduzierten Abflussbeiwerten; eine Brauchwassernutzung zur Bewässerung; die Nutzung von Baumrigolen im Stellplatzbereich sowie eine allgemeine Drosselung der Abgabemengen aus dem Grundstück sowie hieraus sich ergebende Rückhalteaansprüche.

#### Energetische Versorgung

Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH haben mit Stellungnahme vom 27.10.2022 darauf hingewiesen, dass je nach Höhe des elektrischen Leistungsbedarfs eine Verstärkung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes erforderlich werden könnte. Der konkrete Leistungsbedarf des Hospizes wird erst im Zuge der gebäudebezogenen Fachplanung bekannt werden. Das Planungsrecht steht aber etwaigen Trafo-Standorten in der zu erwartenden Dimension nicht entgegen.

#### Abfallwirtschaft

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung hingewiesen. Diese regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze:

Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und -Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden. Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Bei Neuplanungen ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge ausnahmslos nicht zulässig sind. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden. Bei der Planung sollte auch der mögliche Einsatz von Unterflurbehältern für die öffentliche Abfallentsorgung (Altpapier und Altglas) berücksichtigt werden.

#### Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

## 7.6 Begrünungs- und Naturschutzmaßnahmen

### 7.6.1 *Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Entlang des als Gewässer klassifizierten Geilebaches ist, entsprechend den Vorgaben des Wasserrechtes (siehe Kapitel Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.), ein 10 m Gewässerrandstreifen zu sichern, der als Puffer zwischen dem bestehenden Gewässer und möglicher Bebauungen innerhalb von Baugebieten dient. Im Gewässerrandstreifen ist die Ausweisung eines Baugebietes unzulässig. Zur Konfliktvermeidung wird der betreffende Teilbereich des Plangrundstückes daher als naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche festgesetzt. Die betreffende Fläche ist von einer anthropogenen Beanspruchung rechtlich auszunehmen und vor menschlichen Zutritt abzuschirmen. Auch die Baustelleneinrichtung hat außerhalb der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

### 7.6.2 *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Sie dient der teilweisen Wiederherstellung der hier vorhandenen Feldgehölze, welche im Zuge der baulichen Umsetzung weitgreifend entfernt werden müssen. Gemäß Festsetzung ist diese 3 m breite Fläche zu einem geschlossenen Gehölzsaum durch Anpflanzung von Sträuchern zu entwickeln. In Verbindung mit den vorgegebenen Pflanzarten kann somit eine Minderung der natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffe durch ökologische Wiederherstellung und Aufrechterhaltung der Nahrungsangebote geschaffen werden.

### 7.6.3 *Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Teil eines flächenhaften Ufergehölzsaumes von der Abgrenzung des Geltungsbereiches überlagert. Zur grünordnerischen Absicherung des Gehölzbestandes wird der betreffende Teil durch zeichnerische Festsetzung im Bestand als zu erhaltend gesichert.

### 7.6.4 *Externer Ausgleich*

Trotz der vorgesehenen Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen können die rechnerisch ermittelten Umfänge der ökologischen Eingriffe im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Dem entsprechend wurde eine externe Kompensationsmaßnahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es handelt sich um einen Teilbereich des in ca. 500 m östlicher Entfernung liegenden Flurstückes Nr. 104/19 der Flur 6, Gemarkung Harleshausen innerhalb des Geilebachgrünzuges. Eigentümerin ist die Stadt Kassel. Die Stadt stellt die Fläche unter Erstattung des Grundstückswerts zur Verfügung. Näheres zur Umsetzung regelt der städtebauliche Vertrag.

Auf der Teilfläche ist die Umwandlung der bisherigen Ackernutzung in eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen; die Maßnahme steht hierbei im räumlichen Zusammenhang mit gleichartigen Kompensationsvorhaben anderweitiger Bauleitpläne auf dem gleichen Grundstück. Detaillierungen sind entsprechend der Festsetzung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 7.7 Immissionsschutz

Das für Immissionsschutz zuständige Sachgebiet der Stadt Kassel hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren die lärmseitigen Belange bewertet und entsprechende Hinweise vorgebracht (siehe Kapitel 7). Die TA Lärm ist auf Anlagen für soziale Zwecke nicht unmittelbar anwendbar. Zudem sieht sie eine Betrachtung bei einer Gemengelage und eine Sonderfallbeurteilung zu. Um die vorhandenen Betriebe im Umfeld nicht zu gefährden, wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach dem Hospiz der Schutzanspruch nach TA Lärm eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zusteht, was einer hohen Wohnqualität entspricht. Demnach steht den Planvorhaben der gleiche Lärmschutzanspruch zu, wie der bereits vorhandenen und direkt angrenzende Wohnbebauung.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften

### Dachgestaltung

Um eine Störung durch Blendwirkung, aber auch um eine am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ungewünschte Dominanz durch Reflektionen zu vermeiden, wird die Vorgabe zum Ausschluss von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Weiterhin sind dem entsprechend haustechnische Anlagen einzuhausen oder gestalterisch in die Gebäudehülle des Hauptbaukörpers zu integrieren. Um eine städtebaulich unerwünschtes Gesamterscheinungsbild in Form eines optisch in Erscheinung tretenden zusätzlichen Geschosses durch eine weitgreifende Einhausung auf den Dachflächen zu unterbinden, wurde die Grundfläche auf höchstens 10 % der jeweiligen Dachfläche beschränkt und ein Mindestabstand von 1,50 m zum Dachrand vorgegeben.

Die festgesetzte Ausnahme für Anlagen zur regenerativen Energienutzung folgt dem staatlichen Ziel zum Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), welches die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit sieht.

### Stellplätze

Zur Absicherung der öffentlichen und privaten Bedürfnisse hinsichtlich der Stellplatzregulierung wurden spezifische Festsetzungen zu Kfz und Fahrradabstellplätzen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die festgesetzte Anzahl der Kfz-Stellplätze ist dem tatsächlichen Bedarf (siehe Kapitel 6.4.2) entlehnt. Gemäß Festsetzung sind 7 Pkw-Stellplätze, davon mindestens einer behindertengerecht, herzustellen. Diese Regulierung sichert die Bereitstellung von erforderlichen Abstellflächen für Kfz-Fahrzeuge auf dem Grundstück ab und ist zudem abschließend definiert; demnach sind genau sieben Stellplätze herzustellen. Zur weiteren Stärkung der nicht-motorisierten Verkehre wurde in die Festsetzung die Herstellung von 12 Fahrradabstellplätzen als Mindestanforderung aufgenommen.

Für die Größe und Gestaltung der herzustellenden Kfz- und Fahrradabstellplätzen wird Bezug auf die jeweilige Hessische Landesverordnung genommen, um den Ausbaustandard sowie die tatsächliche Nutzbarmachung sicher zu stellen.

### Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die getroffenen Festsetzungen sichern eine Mindestdurchgrünung des Baugrundstückes auf 40 % seiner Gesamtfläche ab. Hierdurch werden Beeinträchtigungen auf die Funktionalität der Böden minimiert und ein gestalterisch verträglicher Übergang zum LSG bzw. zum Grünzug des Geilebaches in der Fläche sichergestellt. In Ergänzung treten hierbei die Vorgaben zur Anpflanzung von Laubbäumen oder Laubsträuchern, wodurch auch eine vertikale Durchgrünung des Grundstückes gesichert wird. Bei Baumpflanzungen außerhalb zusammenhängender Grünflächen empfiehlt das Umwelt- und Gartenamt folgende Baumscheibengrößen, bei einer Pflanzgrubentiefe von jeweils 1,5 m, zu beachten: Bäume 1. Ordnung 16 qm, Bäume 2. Ordnung 12 qm, Bäume 3. Ordnung 8 qm.

### Werbeanlagen

Die Vorgaben und Beschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen dienen einer stadtgestalterisch verträglichen Einbindung des Neubaus am Standort und stützen zugleich die Würde des Menschen in der Einrichtung durch Ausschluss von ungemessener Fremdwerbung jedweder Art. Weiterhin wurden Beschränkungen zur Art und Weise von Werbeanlagen aufgenommen, um störende Blendwirkungen zu verhindern.

### 7.9 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

## 8 ARTENSCHUTZ

Die nachfolgenden Inhalte sind in weiten Teilen den artenschutzberichten von BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH, Hafenstraße 28 in 34125 Kassel entnommen. Die vollständigen Dokumente zur Habitatpotentialanalyse vom April 2022 sowie zum Faunabericht mit inkludierter artenschutzrechtlicher Prüfung vom Januar 2023 liegen dem Stadtplanungsamt der Stadt Kassel vor und können bei Bedarf eingesehen werden.

Zur grundlegenden Einschätzung der faunistischen Belange wurde im Frühjahr 2022 durch eine qualifizierte Fachgutachterin des Unternehmens BÖF - naturkultur aus Kassel zunächst eine Habitatpotentialanalyse erstellt. Im Ergebnis wurde deutlich, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz potenziell entstehen könnten. Auf dem betroffenen Areal gibt es ein hohes Habitatpotential für Hecken- und Freibrüter in den bestehenden Gehölzbereichen. Ein Vorkommen der Haselmaus ist ebenfalls nicht auszuschließen, auch wenn die Bedingungen aufgrund der Lage und Begrenzung der Gehölzstruktur nur suboptimal sind. Die Zauneidechse findet im Planungsraum keine geeigneten Bedingungen vor, da durch die Habitatstruktur sowie die anthropogene Überprägung des Raumes kein geeigneter Lebensraum gegeben ist. Die Wiesenfläche sowie der Gehölzstreifen im Süden und der Geilebach dienen diversen Fledermausarten mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat und Leitstruktur, dessen Verlust durch die umliegenden Strukturen, insbesondere ist hier der Friedhof Harleshausen zu nennen, kompensiert werden kann. Das Quartierpotential ist hingegen als sehr gering zu bewerten.

Zur weiteren Einschätzung erfolgte daher bis zum Winter 2022/2023 eine qualifizierte artenschutzrechtliche Prüfung. Der nunmehr vorliegende Faunabericht kommt zusammenfassend zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

#### 8.1 Ergebnisse Avifauna:

Im Zuge des Vorhabens wird ein wesentlicher Anteil der Wiese überbaut und die Richtung Süden linear verlaufende Gehölzreihe entnommen. Durch den Verlust von Gehölzen gehen Bruthabitate von Hecken- und freibrütenden Vogelarten verloren. Darüber hinaus kann es potentiell zu einer Störung der angrenzend brütenden Vogelarten im Zuge der Bautätigkeit kommen sowie zu einem Verlust von Nahrungshabitaten.

Im Folgenden werden die drei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und mögliche Vermeidungsmaßnahmen erläutert:

##### § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)

Die Entnahme von Gehölzen muss im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober – 28./29. Februar erfolgen. So wird der Verlust besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit einhergehende Tötung vermieden.

##### § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)

Störungen durch die Bautätigkeit (erhöhte Lärmemission, zusätzliche optische Reize) sind für Vögel, die in den angrenzenden Habitaten leben, anzunehmen, wenn während der Brutzeit in unmittelbarer Nähe Bauarbeiten stattfinden. Die Einrichtung der Baustelle sollte daher – sofern möglich – zeitlich nach bzw. vor Beginn der Brutzeit erfolgen (im Zeitraum 01.09. - 01.03.). Die Bautätigkeit sollte unmittelbar anschließen und permanent fortgeführt werden. Die gehölzbrütenden Arten im direkten Umfeld zur Baustelle werden dann entweder das Revier nicht mehr besetzen oder aber den Baustellenlärm tolerieren. So kann eine erhebliche Störung während der Brutzeit vermieden werden. Für die Nahrungssuche bietet die Landschaftsausstattung des Gebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

##### § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch die bauzeitliche Regelung (s.o.) auszuschließen. Durch den Verlust an Gehölzen gehen Brutplätze von Hecken- und freibrütenden Vogelarten verloren. Die Landschaftsausstattung des Gebiets bietet zwar gewisse Ausweichmöglichkeiten, allerdings sollten vorsorglich vier Halbhöhlen-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff aufgehängt werden. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutsaison, nach Entnahme der Gehölze, ausgebracht werden. So bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

## 8.2 Ergebnisse Haselmaus

Die Kontrollen der Nisthilfen fanden ab Mai über die gesamte Aktivitätszeit der Haselmaus hinweg statt und wurden mit Entfernung der Niströhren Ende Oktober 2022 ohne Nachweise beendet. Es wurden im Verlauf der Kontrollen keine Haselmaus- Individuen und auch keine Nester von Haselmäusen festgestellt, was darauf hindeutet, dass das Gehölz nicht als Neststandort und Habitat von der Haselmaus genutzt wurde. Auch die Suche nach Freinestern und Fraßspuren blieb ohne Ergebnis. Eine Nutzung der beprobten Gehölzbestände durch die Haselmaus kann somit ausgeschlossen werden.

## 8.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG bewältigen zu können, werden die unter Kapitel 9.1. beschriebenen Anforderungen über zulässige Eingriffszeiträume sowie über die Ausbringung von Ersatznistkästen in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen und zwischen den Investoren und dem Magistrat Kassel verbindlich geregelt.

## 8.4 Artenschutzfachliche Empfehlungen

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten ist, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

## 8.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Landesgesetzgebung hat zum 08.06.2023 das Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in Kraft gesetzt. Das Gesetz überführt u.a. die Muster-Insektenschutznovelle zum Bundesnaturschutzgesetz und ersetzt das bislang gültige Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Aufgrund der artenschutzrechtlich sensiblen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Geilebachgrünzuges wird i. B. auf den Fünften Teil des Gesetzes verwiesen, welcher sich mit dem Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten befasst.

### Lichtimmissionen

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, soll jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Für den Planstandort ist grundsätzlich das Licht zu vermeiden, welches auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

---

Weiterhin sind gemäß § 35 Abs. 2 Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Fall einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist. In Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass nach Absatz 3 des Gesetzes Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig sind. Allgemein ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung.

#### Vogelschlag

In Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 HeNatG die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern unzulässig ist.

Gemäß der landesrechtlichen Regelung sind bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

**9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ**

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 Baugesetzbuch werden nicht erforderlich.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. IV/25 umfasst ca. 2.811 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

|                                                     |                           |                            |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Sonstiges Sondergebiet „Hospiz“                     |                           |                            |
| - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,6)             | ca. 1.220 m <sup>2</sup>  |                            |
| <i>davon 75 % Dachbegrünung</i>                     | ca. (915 m <sup>2</sup> ) |                            |
| - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,7 | ca. 488 m <sup>2</sup>    |                            |
| - nicht überbaubar, Vegetationsflächen (mind. 30%)  | ca. 732 m <sup>2</sup>    |                            |
| <i>davon Anpflanzbereich</i>                        | ca. 110 m <sup>2</sup>    |                            |
| <i>davon Bereich Erhalt Gehölze</i>                 | ca. 30 m <sup>2</sup>     |                            |
| <b>Sondergebiet, gesamt</b>                         |                           | <b>2.440 m<sup>2</sup></b> |
| Öffentliche Verkehrsfläche                          | ca. 263 m <sup>2</sup>    |                            |
| <b>Verkehrsflächen, gesamt</b>                      |                           | <b>263 m<sup>2</sup></b>   |
| Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes              | ca. 108 m <sup>2</sup>    |                            |
| <b>Maßnahmenfläche, gesamt</b>                      |                           | <b>108 m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Geltungsbereich, gesamt</b>                      |                           | <b>2.811 m<sup>2</sup></b> |

Aufstellung:

**Kassel** **documenta Stadt**  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Bearbeitung:



Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

0561 - 3 32 32  
info@pwf.ag  
www.pwf.ag

Sitz Kassel  
Amtsgericht Kassel  
HRB 19380

Kassel, den 18.08.2025

Kassel, den 12.08.2025

gez. J. Jaentschgez. Martin Egergez. Lena Schwarzer

Martin Eger

Lena Schwarzer

---

**Bebauungsplan Nr. IV/25**  
**der Stadt Kassel**  
**"Im Grund – Hospiz"**  
**Umweltbericht**

Erstellt im Auftrag von  
Planungsbüro PWF

Kassel, 12.08.2025

---

**Auftraggeber:** Planungsbüro PWF  
Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur u. Stadtplanung  
Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

**Auftragnehmer:** BÖF-naturkultur GmbH  
Büro für angewandte Ökologie und Faunistik -  
Hafenstraße 28  
34125 Kassel  
[www.boef-nk.de](http://www.boef-nk.de)

**Projektleitung:** Anke Seibert-Schmidt

**Bearbeitung:** Anke Seibert-Schmidt, Stefan Brinkmann (Karten)

---

## Inhaltsverzeichnis

|         |                                                                                                            |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1       | EINLEITUNG .....                                                                                           | 1  |
| 1.1     | ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG .....                                                                   | 1  |
| 2       | DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND<br>FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES ..... | 1  |
| 2.1     | FACHGESETZE .....                                                                                          | 1  |
| 3       | STANDORT UND PLANUNG .....                                                                                 | 4  |
| 3.1     | STANDORT .....                                                                                             | 4  |
| 3.1.1   | Aktuelles Baurecht am Standort .....                                                                       | 4  |
| 3.2     | ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN .....                                                                          | 4  |
| 3.2.1   | Regionalplanung .....                                                                                      | 4  |
| 3.2.2   | Flächennutzungsplan .....                                                                                  | 6  |
| 3.2.3   | Landschaftsplan .....                                                                                      | 7  |
| 3.2.3.1 | Realnutzung .....                                                                                          | 7  |
| 3.2.3.2 | Leitbild, Maßnahmen .....                                                                                  | 10 |
| 3.2.4   | Freiraumverbundkonzept .....                                                                               | 11 |
| 3.2.5   | Vorhandenes Planungsrecht .....                                                                            | 12 |
| 3.2.6   | Schutzgebiete .....                                                                                        | 13 |
| 3.2.7   | Gewässerrandstreifen .....                                                                                 | 14 |
| 4       | BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES<br>DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS .....                         | 15 |
| 4.1     | NUTZUNG UND BIOTOPTYPEN .....                                                                              | 15 |
| 4.2     | FAUNA .....                                                                                                | 16 |
| 4.3     | GEOLOGIE UND BODEN .....                                                                                   | 20 |
| 4.4     | WASSER .....                                                                                               | 22 |
| 4.4.1   | Oberflächengewässer .....                                                                                  | 22 |
| 4.4.2   | Grundwasser .....                                                                                          | 22 |
| 4.5     | KLIMA / LUFT .....                                                                                         | 22 |
| 4.6     | LANDSCHAFTSBILD .....                                                                                      | 25 |
| 4.7     | MENSCH / KULTUR UND SACHGÜTER .....                                                                        | 26 |
| 5       | PLANUNG .....                                                                                              | 26 |
| 5.1     | BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....                                                                           | 26 |
| 5.2     | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NEGATIVEN<br>UMWELTAUSWIRKUNGEN .....                       | 27 |
| 5.2.1   | Vermeidung / Minimierung .....                                                                             | 27 |
| 5.2.1.1 | Avifauna .....                                                                                             | 27 |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2.1.2 | Boden .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 28 |
| 5.2.1.3 | Wasser.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 28 |
| 5.2.1.4 | Klima / Luft.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 29 |
| 5.2.2   | Ausgleichsmaßnahmen.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 29 |
| 5.2.2.1 | Gehölzpflanzungen .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 29 |
| 5.2.2.2 | Ausbringung von Nisthilfen.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30 |
| 5.2.2.3 | Dachbegrünung .....                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 30 |
| 5.2.2.4 | Fassadenbegrünung .....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 30 |
| 5.2.2.5 | Externe Ausgleichsmaßnahme.....                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 31 |
| 6       | PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE.....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 31 |
| 7       | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS<br>BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, BESCHREIBUNG DER<br>MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER<br>BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE<br>BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIESSLICH DES<br>NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE..... | 33 |
| 7.1     | AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 33 |
| 7.1.1   | Vegetation, Biotoptypen .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 33 |
| 7.1.2   | Fauna.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 34 |
| 7.1.3   | Natura 2000-Gebiete.....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 35 |
| 7.1.4   | Boden .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 35 |
| 7.1.5   | Wasser.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 36 |
| 7.1.6   | Klima.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 37 |
| 7.1.7   | Landschaftsbild .....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 38 |
| 7.1.8   | Mensch, Kultur- und Sachgüter.....                                                                                                                                                                                                                                                                               | 38 |
| 7.1.9   | Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm,<br>Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung<br>von Belästigungen.....                                                                                                                                                 | 38 |
| 7.1.10  | Erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle<br>und ihrer Beseitigung und Verwertung .....                                                                                                                                                                                            | 39 |
| 7.1.11  | Erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche<br>Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch<br>Unfälle oder Katastrophen) .....                                                                                                                                       | 39 |
| 7.1.12  | Erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen<br>von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....                                                                                                                                                                                              | 39 |
| 7.1.13  | Erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe .....                                                                                                                                                                                                                                      | 39 |
| 7.1.14  | Umweltschadensgesetz .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 39 |
| 8       | ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 40 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.1 | BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN<br>TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF<br>SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN<br>AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE<br>KENNTNISSE..... | 40 |
| 8.2 | BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER<br>ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER DURCHFÜHRUNG DES<br>BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT.....                                                                                                                     | 40 |
| 8.3 | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN<br>ANGABEN .....                                                                                                                                                                                               | 41 |
| 8.4 | REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN<br>BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN. ....                                                                                                                                                 | 42 |

## **Abbildungsverzeichnis**

|           |                                                                                                                                                                                      |    |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 3-1: | Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 .....                                                                                                                                    | 5  |
| Abb. 3-2: | Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum<br>Kassel, der am 08.08.2009 rechtswirksam geworden ist, in der Fassung<br>der Arbeitskarte mit Stand 02. April 2022 ..... | 7  |
| Abb. 3-3: | Auszug aus dem Landschaftsplan: Realnutzung Bestandskarte .....                                                                                                                      | 8  |
| Abb. 3-4: | Auszug aus dem Landschaftsplan: Maßnahmen, Entwicklungskarte 1.....                                                                                                                  | 10 |
| Abb. 3-5: | Auszug aus der Karte 1 des Freiraumkonzepts (ZRK 2007).....                                                                                                                          | 12 |
| Abb. 3-6: | Auszug aus dem Landschaftsplan: Karte Kulturlandschaft und<br>Naturschutz.....                                                                                                       | 13 |
| Abb. 4-1: | Blick vom Einmündungsbereich der Straße "Im Grund" mit der Brücke<br>über den Geilebach (rechts) auf die Straße "Am Stockweg" (links) .....                                          | 15 |
| Abb. 4-2: | Betrachtungsraum für die Faunistische Habitatpotentialanalyse ist das<br>Flurstück 51/2 (© Stadt Kassel).....                                                                        | 17 |
| Abb. 4-3: | Auszug aus der Klimafunktionskarte (ZRK 2019) .....                                                                                                                                  | 24 |
| Abb. 4-4: | Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung<br>und Geoinformation.....                                                                                        | 25 |
| Abb. 4-5: | Blick nach Osten ..... und Westen .....                                                                                                                                              | 26 |
| Abb. 7-1: | Darstellung der planungsrechtlichen Gegebenheiten für die Ermittlung der<br>Biotopwerte der einzelnen Flächen .....                                                                  | 34 |

## **Im Anhang:**

Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen

KV-Bilanz (Blatt A und Blatt B)



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 ANLASS UND ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Auf einem derzeitig unbebauten Grundstück am innerörtlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Harleshausen soll eine Hospiz-Einrichtung gebaut werden.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IV/25 "Im Grund - Hospiz" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Bauvorhaben.

Gemäß § 2 Abs. 4 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 in einem Umweltbericht darzulegen.

## 2 DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### 2.1 FACHGESETZE

Gemäß **Baugesetzbuch (BauGB)**, § 1 (6) Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu sind folgende Belange aufgeführt:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben

für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

In § 1a macht das **BauGB** darüber hinaus ergänzende Vorgaben zum Umweltschutz:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umnutzung Land- und forstwirtschaftlicher Flächen nur in notwendigen und begründeten Fällen, Gebot der Priorisierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Berücksichtigung notwendiger Kompensationsmaßnahmen bei der Planung, den Festsetzungen und der Abwägung
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte und Schutzgüter erfolgt im ersten Schritt durch die Zusammenstellung aller Daten zum "Ist-Zustand". Dabei werden selbst erhobene Daten d.h. Kartierungen und Erfassungen sowie vorhandene Daten, die ausgewertet werden, verwendet. Auf Grundlage der zusammengestellten Daten erfolgt die Darstellung und Bewertung des vorhandenen Zustands des Planungsgebiets.

Die Beschreibung der Planung, die dann folgt, wird ergänzt durch die Darstellung möglicher und geplanter oder festzusetzender Maßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe in o.g. Schutzgüter vermeiden, minimieren und ausgleichen sollen.

Schließlich folgt die Beschreibung der verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)**

Auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung werden die verbleibenden Eingriffe und die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans bilanziert. Diese Bilanzierung ergibt sich nicht primär aus den Vorgaben des BauGB oder des BNatSchG sondern aus dem Landesrecht und seiner Kompensationsverordnung, die 2018 novelliert wurde.

Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biotop- und Artenschutz, geben das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** und die entsprechenden **Landesgesetze** die Ziele vor. Diese sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen insbesondere:

- die dauerhafte Sicherung
  - o der biologischen Vielfalt,
  - o der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  - o der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft,

- die Bewahrung weitgehend unzerschnittener Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung,
- Erhaltung und Neuschaffung von Freiräumen im besiedelten und Siedlungsnahen Bereich.

Aus dem EU-Recht sind die **FFH-Richtlinie** und die **Vogelschutzrichtlinie** zu beachten. Sie finden ihre Umsetzung und die Konkretisierung der Ziele in den **Verordnungen zu den Ausweisungen der Natura 2000-Gebiete**. Dort werden Schutzzweck und –ziele für die entsprechenden Gebiete und Arten genannt.

Um diesen gesetzlichen Regelungen Rechnung zu tragen, erfolgten Habitatpotenzialanalysen und Faunaerfassungen mit dem Ziel empfindliche Strukturen und Arten zu identifizieren, um rechtzeitig Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen und ggfls. im Bebauungsplan festzusetzen, die den Schutz der Arten gewährleisten.

Bezüglich des Schutzguts Mensch ist außerdem der Schutz vor Immissionen unterschiedlicher Art zu nennen. Diese sind im **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** und entsprechenden Verordnungen und Richtlinien (z.B. **TA Lärm**, **TA Luft**), die abgeleitet sind, geregelt.

Des Weiteren sind die Gesetze zu beachten, die sich auf einzelne Schutzgüter beziehen, wie das **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**, das in § 1 als generelles Ziel für das Schutzgut Boden die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens durch:

- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen
- Sanierung von Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen
- Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden
- weitest mögliche Vermeidung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bei Einwirkungen auf Böden.

nennt.

Die Zielsetzung des **Wasserschutzgesetzes (WSG)** wird in § 1 wie folgt formuliert: "Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen." In § 6 sind allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung mit entsprechenden Zielen zur nachhaltigen Bewirtschaftung aufgeführt. Im **Hessischen Wassergesetz (HWG)** werden diese Ziele weiter konkretisiert, z.B. durch § 23, der Gewässerrandstreifen im Innen- und Außenbereich definiert und schützt.

Auch diese Zielsetzungen und Schutzbestimmungen werden berücksichtigt, indem entsprechende Maßnahmen vorgesehen und festgesetzt werden. Generell müssen übergeordnete gesetzlichen Regelungen im Bebauungsplan und im weiteren Planungsverlauf durch den Bauherrn beachtet werden. Die jeweils relevanten vorhandenen Regelungen werden daher unter "Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise" aufgeführt.

### **3 STANDORT UND PLANUNG**

#### **3.1 STANDORT**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von 2.811 m<sup>2</sup> liegt am innerörtlichen Siedlungsrand von Harleshausen. Er umfasst das Flurstück Nr. 51/2 mit ca. 2.548 m<sup>2</sup> vollständig sowie einen etwa 263 m<sup>2</sup> großen Teilabschnitt der Straßenparzelle der Straße "Im Grund" 211/5 (tlw.), Flur 5 in der Gemarkung Harleshausen (Kassel).

##### **3.1.1 Aktuelles Baurecht am Standort**

Das Plangrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/ 7B "Für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße – Niederfeldstraße – Helmarshäuser Straße und Karlshafener Straße". Gemäß dessen textlichen Festsetzungen ist der Bereich als Grünfläche sowie als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück ausgewiesen. Der rückliegende Bereich ist zudem als Verkehrsfläche für eine seinerzeit geplante Ortsumgehung festgesetzt, welche jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt worden ist.

#### **3.2 ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN**

##### **3.2.1 Regionalplanung**

"Der Regionalplan Nordhessen legt die großräumigen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen für den Regierungsbezirk Kassel fest. Er ist der planerische Rahmen für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung der Region im Einklang mit ihren natürlichen Lebensgrundlagen. " (<https://rp-kassel.hessen.de/planung/regionalplanung/regionalplan-nordhessen>).

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb eines Vorranggebiets "Siedlung Bestand". Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt der Talbereich des Geilebachs, den der Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion ausweist.



### Siedlungsstruktur

 Vorranggebiet Siedlung Bestand

### Natur und Landschaft

 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

 Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

### Straßenverkehr

 Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand

 Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Planung

 Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand

**Abb. 3-1:** Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) weist die Flächen des Plangebietes als „Grünflächen“ aus. Die ehemalige Trassenplanung zur Ortsumgehung des Stadtteilzentrums ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, entspricht jedoch nicht der örtlichen Realität und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV/7B zum 27.10.2017 auch nicht mehr der planungsrechtlichen Absichten der Stadt Kassel.

Der Geilebach selbst ist als „Wasserfläche“ in seinem ehemaligen Verlauf (zum Zeitpunkt vor der Renaturierung), die umliegenden Flächen als „Grünflächen“ dargestellt. Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) in diesem Bereich wurde als „Schutzgebiet nach Naturschutzrecht“ nachrichtlich übernommen.

Das vorliegende Planvorhaben sieht den Bau einer Palliativeinrichtung vor und entspricht somit nicht den gegenwärtigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes; eine Änderung des FNP ist somit erforderlich. Die Stadt Kassel hat aus diesem Grund mit Schreiben vom 04. Juli 2022 die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Das Flächennutzungsplanverfahren wurde am 01.11.2022 eingeleitet. Die Darstellung soll in „Sondergebiet Hospiz“ geändert werden.

Für die rechtliche Wirksamkeit der vorliegenden Bauleitplanung ist zudem eine Genehmigung der FNP-Änderung durch das Regierungspräsidium Kassel erforderlich.



- Grünflächen
- ++ Friedhof
- Fließgewässer
- |||| Schutzgebiete nach Naturschutzrecht\*
- L Landschaftsschutzgebiet\*

\*Nachrichtliche Darstellungen

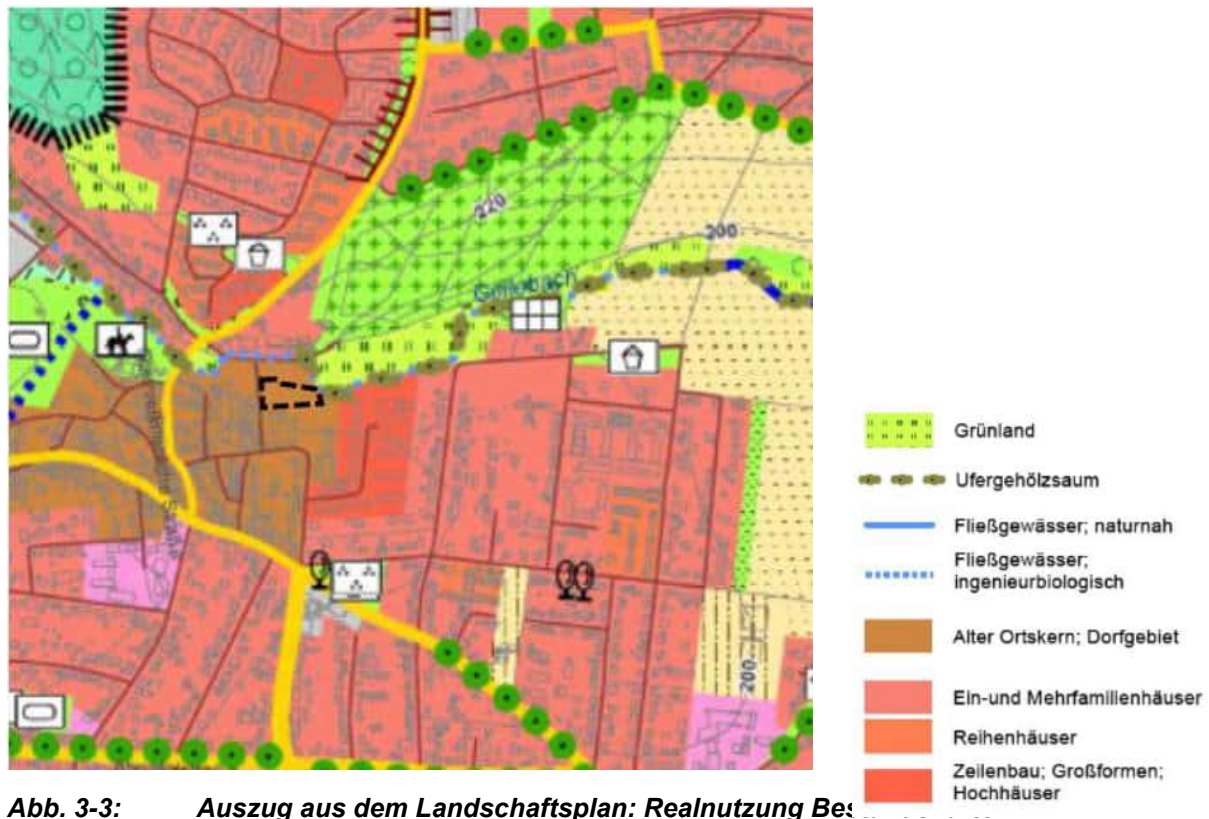
**Abb. 3-2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel, der am 08.08.2009 rechtswirksam geworden ist, in der Fassung der Arbeitskarte mit Stand 02. April 2022

### 3.2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan wurde durch den Zweckverband Raum Kassel für die Stadt Kassel und umliegende Gemeinden erstellt. (Stand: 30. März 2007, Beschluss der Verbandsversammlung vom 04. Juli 2007, Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 19.10.2007)

#### 3.2.3.1 Realnutzung

Gemäß der Realnutzungskarte des Landschaftsplans liegt der Geltungsbereich im alten Ortskern Harleshausen, der als Dorfgebiet einzustufen ist. Im Norden und Nordosten verläuft der Geilebach mit seinen Talbereichen, die dort als Grünland genutzt werden.



**Abb. 3-3: Auszug aus dem Landschaftsplan: Realnutzung Be...**

Im Landschaftsplan wird zu den Bachtälern ausgeführt:

*Flußauen und Bachtäler sind Komplexe verschiedener Biotoptypen, die sich aus einem mehr oder weniger naturnahen Fließgewässerverlauf und der uferbegleitenden Vegetation zusammensetzen. Diese besteht natürlicherweise aus einer durch regelmäßige Überflutungen gekennzeichneten Vegetationszonierung von Uferstaudenfluren, Röhrrichten, über die Weichholz- zur Hartholzaue. Naturnahe Ausprägungen eines Fließgewässers weisen dagegen, neben einem Ufergehölzsaum anstelle von Auwäldern, ein Mosaik aus Nass- bis Frischwiesen und Gebüsch auf. Sie sollten durch zumindest zeitweilige Überflutungen gekennzeichnet sein.*

*Die wichtigsten Funktionen:*

- *der Wurzelfilz der Ufergehölze verhindert die Ausspülung der Ufer• der Retentionsbereich der Aue sowie der verlangsamte Abfluss durch Mäander, Sohlrauigkeit und Vegetation verzögern den Abfluss und vermeiden Erosion sowie Hochwasserextreme im Unterlauf*
- *die Tal- und Ufervegetation schützt durch ihre Filterwirkung das Gewässer vor z.B. Düngern und Bioziden aus der Landwirtschaft und wirkt erosionsvorbeugend*
- *Fließgewässer und Aue stellen als Biotopkomplex einen Lebensraum für zahlreiche, vielfach seltene Tier- und Pflanzenarten der Gewässer, Feucht- und Nasslebensräume dar*
- *die Ufergehölze verhindern durch ihre Beschattung (weniger Licht und geringere Temperaturen) ein übermäßiges Wasserpflanzen- und Algenwachstum und einen dadurch*

*bedingten erhöhten Sauerstoffbedarf. Die Selbstreinigungskraft des Gewässers ist höher.*

- *Fließgewässer und Auen haben einen besonders hohen Erlebnis- und Erholungswert. Sie wirken stark prägend für den Landschaftsraum und beleben in hohem Maße das Landschaftsbild. Ufergehölze entlang kleinerer Gewässerläufe sind wichtige Elemente für die Landschaftsgliederung.*

Der Geilebachgrünzug wird in der Ortslage wie folgt beschrieben:

*Vom Rand des Habichtswaldes bis zum Bundesbahn-Ausbesserungswerk Breite: Von mehreren Hundert Metern im Westen bis ca. 150 m im Osten; im Bereich der Ortslage deutlich schmaler.*

*Gewässercharakteristik:* *mehrfach wechselnd: ..., innerhalb und unterhalb der Ortslage mäßig bist teilweise technisch ausgebautes Gewässer mit lückigem Gehölzbestand, zwischen den Bahntrassen naturnahes bis mäßig ausgebautes Gewässer mit Erlensaum.*

*Bestimmende Strukturelemente:* *..., im Bereich der Ortslage Wechsel von Siedlungsflächen, Gärten, Sportanlagen, Sukzessionsflächen, im Mittelabschnitt Wechsel von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gärten, zwischen den Bahnanlagen unterschiedliche Sukzessionsflächen, Gehölzbestände, öffentliche Grünfläche.*

*Angrenzende Nutzungen:* *...; auf Höhe der Ortslage Wechsel von Siedlungsflächen, Gärten, Sportanlagen, Sukzessionsflächen.*

*besondere Qualitäten:* *Überwiegend naturnahes Gewässer mit weitgehend der potenziell natürlichen Vegetation entsprechendem Gehölzbestand im Oberlauf und zwischen den Bahnanlagen, in Teilbereiche insgesamt hoher Struktureichtum und (potenzielle) Verbindungsfunktion.*

*Einschränkende Faktoren:* *Unten genannte Barrieren und Einengungen, teilweise unmittelbar angrenzende Acker- oder Gartennutzung, technischer Gewässerausbau im Mittelabschnitt.*

*Unterbrechungen / Barrieren:* *Rasenallee, Wolfhager Straße, Verrohrung im Bereich Schwimmbad, deutliche Einengung im Bereich der Ortslage, Bahntrasse; nach Osten Bundesbahnausbesserungswerk.*

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum 155 "Siedlungsgebiet Harleshausen" Im Kapitel "Landschaftsräume des Planungsgebiets wird dieser Landschaftsraum wie folgt charakterisiert:

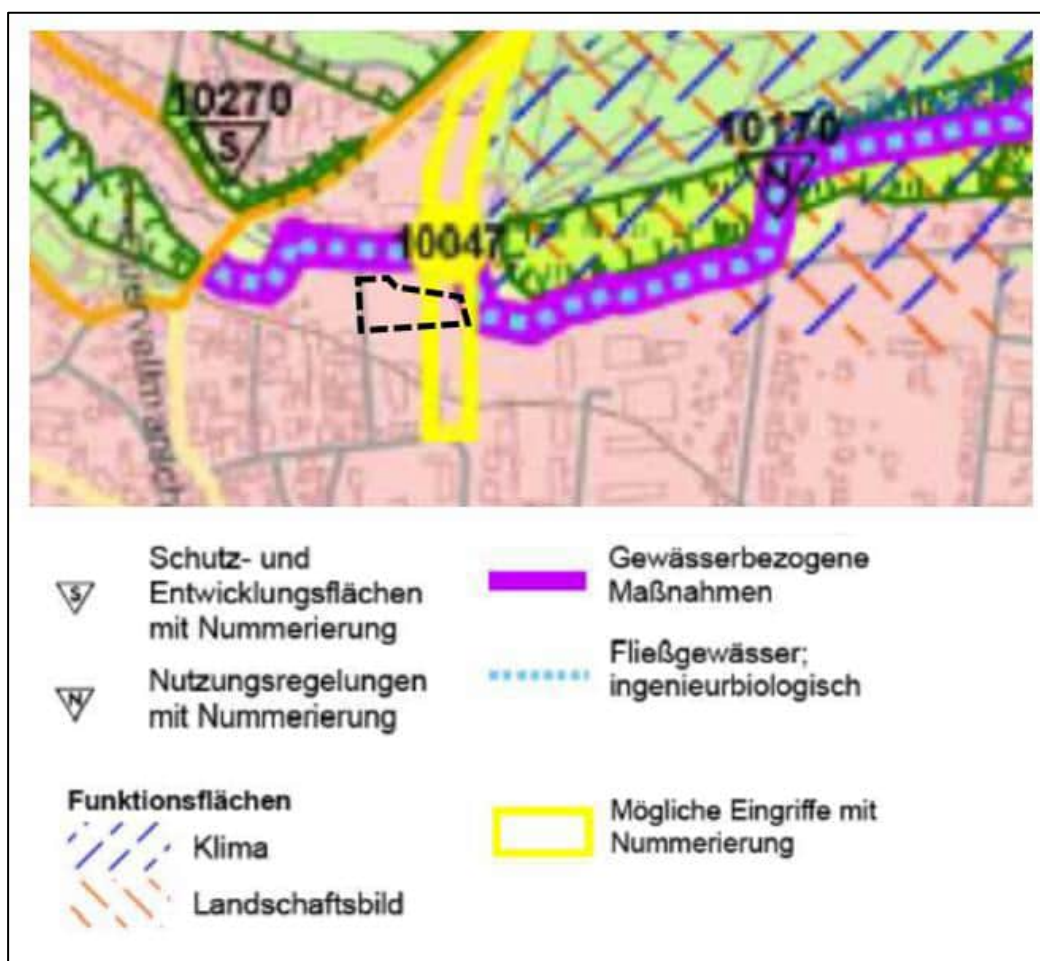
Großflächiges Siedlungsgebiet auf breitem und flachem, vom Hangfuß des Habichtswaldes nach Osten hin auslaufendem Höhenrücken zwischen Geilebachtal und Todenhäuser Graben.

Vorwiegend Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, örtlich begrenzt alter Dorfkern, Reihen-

hausbebauung, Zeilenbau. Verschiedene öffentliche Gebäude. Im Übergang zur Geilebach-Niederung geplante Siedlungserweiterungen. Wolfhager Straße und Harleshäuser Straße als Hauptverkehrsstraßen.

- Im Bereich des Ortskerns höherer Versiegelungsgrad mit Tendenz zur Überwärmung
- In Teilbereichen kleinstrukturierte Siedlungsrandlagen mit Freiraum- und Biotopfunktion.

### 3.2.3.2 Leitbild, Maßnahmen



**Abb. 3-4:** Auszug aus dem Landschaftsplan: Maßnahmen, Entwicklungskarte 1

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen werden aus den Leitbildern für die jeweiligen Landschaftsräume abgeleitet. Für den Landschaftsraum Siedlungsgebiet Harleshausen (155) wird das Leitbild wie folgt beschrieben:

- *Weiterentwicklung als überwiegend gut durchgrüntes, vorwiegend durch gartengeprägte Siedlungsformen bestimmtes städtisches Wohngebiet mit guter wohnungsnaher Freiraumausstattung.*
- *Begrünte Straßenräume, eine Reihe von Spielplätzen, Quartiersplätzen, kleinen öffentlichen Grünflächen und kleinstrukturierte Siedlungsrandzonen ergänzen das stadtteilbezogene Frei-raumangebot.*
- *Die den Stadtteil gliedernden bzw. umgebenden Grünzüge entlang von Geilebach, Kubergra-en und Todenhäuser Graben sowie der Habichtswald sind gut an das siedlungsinterne Wegenetz angebunden und damit als Naherholungsbereiche gut erreichbar.*
- *Milderung der in stärker verdichteten Bereichen bestehenden Belastungen von Boden, Wasserhaushalt und Kleinklima durch Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen.*
- *Soweit möglich Kompensation der Defizite hinsichtlich der Erreichbarkeit größerer Naherholungsbereiche.*
- *Schutz von Boden, Grundwasser.*

Für den Bereich des Bebauungsplans werden darüber hinaus keine konkreten Maßnahmen mit Nummerierung dargestellt, bei der Nummer 10270 handelt es sich um Maßnahmen an Gehölzstreifen an der Obervellmarer Straße, unter der Nummer 10170 wird zur künftigen Nutzung beschrieben, dass die dortigen Gärten durch landwirtschaftliche Nutzung und gewässerbegleitende Staudenfluren ersetzt werden sollten.

Als möglicher Eingriff mit der Nummer 10047 ist noch die Planung der Ortumgehung dargestellt, welche jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt worden ist.

### 3.2.4 Freiraumverbundkonzept

*"Das Freiraumverbundkonzept wurde auf der Grundlage des Landschaftsplanes des ZRK aus dem Jahr 2007 entwickelt. Es befasst sich schwerpunktmäßig mit dem Natur- Landschafts- und Umweltschutz, dem Biotopverbund und, in ebensolchem Maße, dem Freizeit- und Kultur-erleben sowie der Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse für die Bewohner des ZRK. Der gemeindeübergreifende Freiraumverbund stellt vor allem entlang der wichtigen Talauen und Klimaachsen räumliche Bereiche heraus, die für diese Belange von besonderer Bedeutung sind und beinhaltet Vorschläge, diese zu erhalten oder weiterzuentwickeln."* (ZWECKVERBAND RAUM KASSEL [www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/freiraumverbundkonzept](http://www.zrk-kassel.de/landschaftsplanung/freiraumverbundkonzept) 2022)

Der Fokus des Konzepts liegt auf den vernetzenden Strukturen, die identifiziert und durch verschiedene Maßnahmen in ihren Funktionen gestärkt und ergänzt werden sollen. Eine besondere Rolle spielen dabei die Gewässer mit Ihnen Talräumen.

In der vorliegenden Planung betrifft dies den Geilebach. Dieser wird mit seinem Talraum in der Karte 1 "Freiraumverbund" als Grünzug dargestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines bedeutsamen Bereichs für den Biotop- und Artenschutz. Dieser umfasst jedoch auch die zum Teil relativ dicht bebauten Siedlungsflächen bis über die Wolfhager Straße im Süden hinweg.

Die Grundlage für diese Einschätzung ist an dieser Stelle ist daher nicht direkt nachvollziehbar. In der Maßnahmenkarte (Karte 2) zum Konzept finden sich keine Aussagen für das Plangebiet und seine direkte Umgebung, was vermutlich darin begründet ist, dass die Renaturierung des Geilebachs erst vor kurzem stattgefunden hat und somit dort kein aktueller Handlungsbedarf gesehen wird.



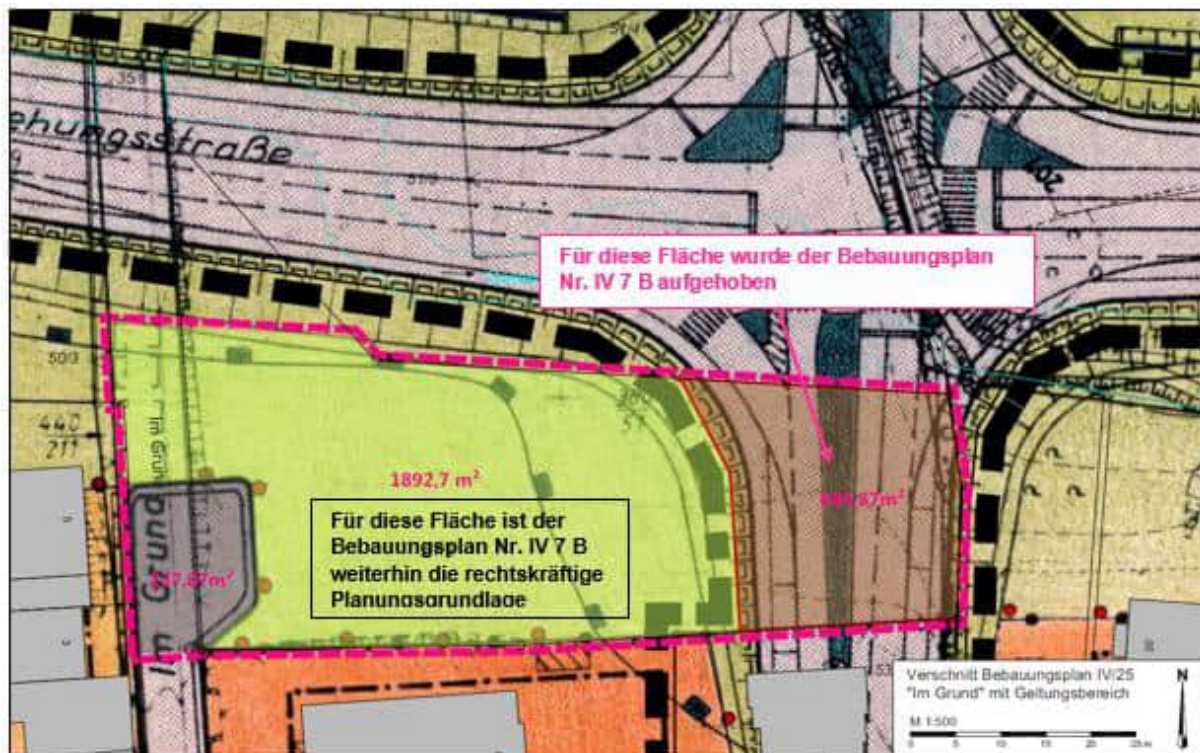
**Abb. 3-5:** Auszug aus der Karte 1 des Freiraumkonzepts (ZRK 2007)

### 3.2.5 Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/ 7B "Für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße – Niederfeldstraße – Helmarshäuser Straße und Karlshafener Straße". Gemäß dessen textlichen Festsetzungen ist der Bereich als Grünfläche sowie als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück ausgewiesen. Die Straße im Grund ist zudem als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs festgesetzt. Im Osten war zudem eine Verkehrsfläche für eine seinerzeit geplante Ortsumgehung festgesetzt, diese Festsetzung wurde jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt.

Für die Eingriffsbilanzierung ist der "planungsrechtliche Istzustand" zugrunde zu legen. Dieser setzt sich zusammen aus den noch rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. IV / 7B und dem tatsächlichen Bestand in den Bereichen, für die der Bebauungsplan nach Aufgabe der Umgehungsstraßenplanung außer Kraft gesetzt wurde. Da der Bestand in den

Bereichen, die noch rechtskräftig sind, den Festsetzungen nicht widerspricht (als Grünfläche festgesetzt und aktueller Bestand Grünfläche), kann für die Eingriffsbilanzierung die Biotoptypenkartierung vom Mai 2022 zugrunde gelegt werden. Diese ist dem Anhang zu entnehmen.



### 3.2.6 Schutzgebiete



Abb. 3-6: Auszug aus dem Landschaftsplan: Karte Kulturlandschaft und Naturschutz

Der nördliche Rand des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Stadt Kassel" mit Verordnung vom 16.08.1995. (Staatsanzeiger für das Land Hessen 1995, S. 3006 ff).

Die Zone 1 umfasst ökologisch bedeutsame, von baulichen Anlagen weitgehende freie Landschaftsteile. Im Sinne der Schutzgebietsverordnung stehen insbesondere der Erhalt der unverbauten Landschaft sowie die das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge zum Zwecke des Naturschutzes bzw. der besonderen Bedeutung für die Erholung im Vordergrund. Sämtliche Maßnahmen, Handlungen oder Eingriffe bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

### **3.2.7 Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen des Geilebachs im hier vorliegenden Innenbereich (gem. § 30 und § 34 BauGB) fünf Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG). Die Wasserbehörde kann durch Rechtsverordnung, soweit der Innenbereich betroffen ist, im Einvernehmen mit der Gemeinde die Breite des Gewässerrandstreifens einzelner Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte abweichend von Satz 1 festlegen, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich oder ausreichend ist. Die obere Verwaltungsbehörde hat in ihrer eigens erteilten Nebenbestimmung den Gewässerrand auf 5 m Breite bestätigt und dokumentiert. In den fachlichen Auflagen des Bewilligungsbescheides vom 25.10.2016 heißt es zudem:

Auf den eingebrachten und erworbenen Grundstücken ist ein Uferrandstreifen auszuweisen und mit der Gewässerparzelle katastermäßig zu vereinigen ...

Dies erfolgte durch Maßnahmen der Grundstücksneuordnung und durch entsprechende Festlegung der heutigen Flurstücke 51/2 sowie 51/3.

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) verboten. Im vorliegenden Fall würde durch die Ausweisung einer überbaubaren Fläche der Tatbestand des § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG erfüllt. Demgemäß ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, im Gewässerrandstreifen verboten. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich dahingehend verändert, dass der überwiegende Teil des über die Nebenbestimmung hinaus auf 10 m verbreiterten Gewässerrandbereichs nicht mehr im Geltungsbereich liegt. Kleinere Bereiche, die noch innerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden durch entsprechende Festsetzungen (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20) geschützt und entwickelt.

## 4 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

### 4.1 NUTZUNG UND BIOTOPTYPEN

#### Geltungsbereich

Bei dem Grundstück 51/2 handelt es sich im Wesentlichen um eine Wiesenfläche mit mittlerer Pflegeintensität. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze verläuft entlang einer Böschungskante ein Feldgehölzstreifen. Auf der Wiese stehen zwei einzelne Koniferen. Nach Osten hin geht die Wiesenfläche in eine Ruderalflur über; Teilbereiche sind hier geschottert.

Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt der Straße "Im Grund" ist asphaltiert und endausgebaut.

#### Weiteres Umfeld

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der renaturierte Geilebach als mäandrierendes Gewässer mit begleitenden Laubbäumen und Gehölzen. Der überwiegende Teil des Gewässers ist neu angelegt und mit jungen hochstämmigen Gehölzen bepflanzt. Weiter östlich des Geltungsbereichs begleiten ältere Bäume (vor allem Weiden) mit Unterwuchs den Bachlauf.

An den Straßenabschnitt der Straße "Im Grund", der im Geltungsbereich liegt, schließt sich nach Norden ein Brückenbauwerk über den Geilebach an.



**Abb. 4-1:** Blick vom Einmündungsbereich der Straße "Im Grund" mit der Brücke über den Geilebach (rechts) auf die Straße "Am Stockweg" (links)

## Bewertung

Der überwiegende Teil der Grünfläche im Geltungsbereich, der als Extensivrasen / Wiese im besiedelten Bereich (11.225 mit 23 Biotopwertpunkten/m<sup>2</sup>) zu bewerten ist, weist eine mittlere/allgemeine naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung ist dem Gehölzstreifen (02.200 mit 39 Biotopwertpunkten/m<sup>2</sup>) zuzuordnen, der sich aus heimischen – auch größeren und älteren Gehölzen zusammensetzt:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Carpinus betulus    | Hain-Buche    |
| Cornus sanguinea    | Hartriegel    |
| Corylus avellana    | Haselnuss     |
| Fraxinus excelsior  | Esche         |
| Prunus avium        | Vogel-Kirsche |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Salix caprea        | Sal-Weide     |
| Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde  |

Eine kleinere Gehölzgruppe findet sich zudem in der nordöstlichen Ecke des Geltungsbereichs. Sie gehört zum Teil zu dem Ufergehölzsaum (02.320 mit 50 Biotopwertpunkten/m<sup>2</sup>) des Geilebachs, der diesen weiter in Richtung Osten begleitet und durch Erlen (*Alnus glutinosa*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) dominiert wird. Der südliche Teil der Gehölzgruppe ist in seiner Zusammensetzung eher vergleichbar mit dem oben beschriebenen Feldgehölzstreifen im Süden. Dem Gewässerrandstreifen ist damit eine hohe Bedeutung mit Entwicklungspotential zu einer sehr hohen Bedeutung beizumessen. Der überwiegende Teil des Gewässerrandbereichs liegt nach der Änderung des Geltungsbereichs (nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) nicht mehr im Geltungsbereich.

## 4.2 FAUNA

Im Zuge der Planung müssen unter anderem artenschutzrechtliche Belange für die Umnutzung des Flurstücks berücksichtigt und geprüft werden. Nach dem § 44 des BNatSchG sind alle wildlebenden Tiere und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach dem BNatSchG muss vermieden werden.

Zu diesem Zweck wurde im April 2022 als erster Schritt die Habitatpotentialanalyse erstellt mit dem Ziel, Informationen zum Habitatpotential des Planungsbereichs zu erhalten. Auf Grundlage der Begehung, die am 10.03.2022 stattfand, erfolgte die Einschätzung des Potentials für den Geltungsbereich vor Ort. Die Ergebnisse wurden anhand von Fotos festgehalten, die im Fauna-Bericht enthalten sind.

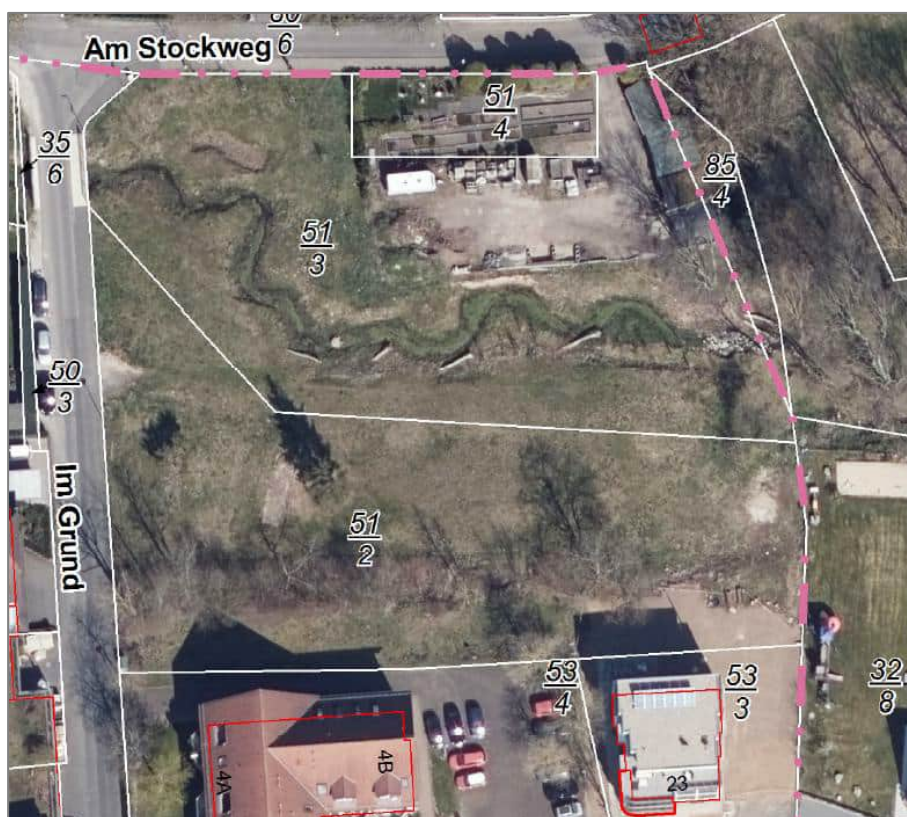
Der Bericht ist dem Umweltbericht als Anlage beigelegt. Als Fazit kommt der Bericht zu folgenden Schlüssen:

Die Gehölzbereiche im Süden des Planungsgebietes bieten ein hohes Habitatpotential für Hecken- und Freibrüter.

Ein Vorkommen der **Haselmaus** wurde untersucht, da die Gehölzbestände nach der Habitatpotentialanalyse als potentiell geeignete Lebensräume für die Haselmaus bewertet wurden.

Die **Zauneidechse** findet im Planungsraum aufgrund der anthropogenen Überprägung des Raumes und Störungen durch Spaziergänger:innen und Prädationsdruck durch Hunde keine geeigneten Bedingungen vor.

Die Wiesenfläche sowie der Gehölzstreifen im Süden und der Geilebach dienen diversen **Fledermausarten** mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat und Leitstruktur. Deren Verlust kann jedoch durch die umliegenden Strukturen, insbesondere ist hier der Friedhof Harleshau- sen zu nennen, kompensiert werden. Das Quartierpotential für Fledermäuse ist hingegen als sehr gering zu bewerten.



**Abb. 4-2: Betrachtungsraum für die Faunistische Habitatpotentialanalyse ist das Flurstück 51/2 (© Stadt Kassel)**

Als weitere Untersuchungen wurden aufgrund der Ergebnisse der HPA empfohlen:

| Tiergruppe | Untersuchungsmethode                | Anzahl |                                 | Zeitraum                     |
|------------|-------------------------------------|--------|---------------------------------|------------------------------|
| Avifauna   | Revierkartierung                    | 4      | Ca. alle 3 Wochen eine Begehung | Mitte April bis Mitte Juni   |
| Haselmaus  | Nachweis über künstliche Nisthilfen | 6      | Monatlich eine Kontrolle        | Mitte April bis Ende Oktober |

## Weitere Untersuchungen

Im Folgenden werden die Untersuchungen und Ergebnisse zusammengefasst. Die detaillierten Ausführungen sind dem "Fauna-Bericht 2022, inkl. Artenschutzrechtlicher Prüfung" (im Anhang) zu entnehmen.

### Avifauna

Die Erfassung der Brutvögel fand an vier Beobachtungstagen im Zeitraum zwischen Ende April und Ende Juni an Tagen mit guten Wetterbedingungen (wenig Wind, kein Niederschlag) statt.

Bei der avifaunistischen Erfassung wurden neben den Brutvögeln auch Arten verzeichnet, die lediglich als Nahrungsgast, Reviervogel oder Durchzügler im Untersuchungsgebiet anzutreffen waren. Der Status der vorkommenden Arten als Brutvogel (BV) oder Nahrungsgast (NG) wurde anhand von revieranzeigendem Verhalten beurteilt, falls die konkreten Brutplätze nicht ermittelt werden konnten.

Abend- bzw. Nachtbegehungen wurden nicht durchgeführt, da keine dämmerungs- und nachtaktiven Arten zu erwarten waren.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass das Gebiet mit insgesamt 26 ermittelten Vogelarten eine leicht überdurchschnittliche Artenzahl aufweist. Die Artenzahl ist in erster Linie auf die Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen auf kleinem Raum zurückzuführen; Fließgewässer, Grünland und Gehölzstrukturen sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Siedlungsbereich mit Gebäuden und Gärten.

Die zentrale Fläche des UG dient als Nahrungsraum für diverse Vogelarten, u.a. solche, die ausschließlich im freien Luftraum jagen (Mauersegler, Mehlschwalbe). Brutplätze innerhalb des UG finden sich ausschließlich für Hecken- und freibrütende Vogelarten in dem linearen Gehölzstreifen frischer Standorte im südlichen Randbereich des Grundstücks sowie im Ufergehölzsaum im östlichen Randbereich. Weitere Brutplätze für Gehölzbrüter bieten die Weiden entlang des Geilebachs östlich des UG. Für Gebäudebrüter (u.a. Haussperling) bieten einige der benachbart stehenden Wohnhäuser geeignete Brutplätze. Basierend auf den Ergebnissen der faunistischen Kartierung weist das UG keine Eignung für bodenbrütende Vogelarten auf. Die extensiv genutzte Wiese liegt innerhalb eines besiedelten Gebiets und ist daher durch eine hohe anthropogene Nutzung (Spaziergänger, Hunde, Katzen) geprägt.

Die gehölzbrütenden Vogelarten innerhalb des UG sind vorwiegend häufig vorkommende Arten mit günstigem Erhaltungszustand. Einzig der Stieglitz, mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen, hat einen Reviermittelpunkt in den Gehölzen am östlichen Rand des Grundstücks. Stieglitze besiedeln vor allem die gut strukturierte Feldflur mit kleineren Gehölzbeständen, alten Obstbäumen und samenreichen Staudenfluren, außerdem sind ihre Reviere ebenfalls in Gärten, Parks und auf Friedhöfen zu finden. Die Revierzahlen der Art sind aufgrund der großen Population noch hoch, aber stark rückläufig. Deutschlandweit zeigt der Bestand seit 24 Jahren eine starke Abnahme, bezogen auf die letzten 12 Jahre eine moderate Abnahme (GERLACH et al. 2019). Der Stieglitz wurde mit einem Brutpaar im UG erfasst.

Als weiterer Gehölzbrüter mit ungünstigem Erhaltungszustand wurde die Weidenmeise in den Gehölzen am nordöstlichen Rand außerhalb des UG erfasst.

Eine Kartierung von Höhlenbäumen erfolgte am 26.04.2022. Es wurden keine Höhlenbäume im UG festgestellt.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Eintreten der Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG durch die folgenden Maßnahmen zu vermeiden ist:

- Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02.
- Einrichtung der Baustelle vor oder nach der Brutzeit (01.03. bis 31.08). Bei Einrichtung vor der Brutzeit muss die Bautätigkeit unmittelbar anschließen und permanent fortgeführt werden, damit keine Brut im Baustellenbereich begonnen wird. Die gehölzbrütenden Arten im direkten Umfeld zur Baustelle werden entweder das Revier nicht mehr besetzen oder aber die Störung durch die Baustelle tolerieren. So kann eine erhebliche Störung während der Brutzeit vermieden werden.

Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die Tötung von Individuen ist durch diese bauzeitlichen Regelungen auszuschließen.

Durch den Verlust an Gehölzen gehen Brutplätze von Hecken- und freibrütenden Vogelarten verloren. Die Landschaftsausstattung des Gebiets bietet zwar gewisse Ausweichmöglichkeiten, **allerdings sollten vorsorglich vier Halbhöhlen-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff aufgehangen werden.** Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutzeit, nach Entnahme der Gehölze, ausgebracht werden. So bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### Haselmaus

Zu Erfassung der Haselmaus wurden zwei Bereiche mit Gehölzen als Probeflächen herangezogen. Die voraussichtlich betroffenen Gehölzbereiche wurden vor dem Beginn der Untersuchungen, während einer Übersichtsbegehung im Gelände, nochmals auf deren Eignung als Lebensraum für die Haselmaus überprüft. Eine Anpassung der Probeflächen war nicht erforderlich. Bei den Flächen handelte es sich, nach einer ersten Einschätzung, um potenziell geeignete Lebensräume für die Haselmaus, die dementsprechend als zur Untersuchung geeignet eingestuft wurden. Die Entfernung zum Wald beträgt ca. 500 m und mit den gewässerbegleitenden Gehölzen des Geilebachs und dem Friedhof Harleshausen grenzen im Nordosten geeignete Lebensräume an. Beide Probeflächen haben eine Gesamtflächengröße von rund 650 m<sup>2</sup>.

Zur Erfassung der Haselmaus wurden am 26.04.2022 insgesamt sechs Niströhren in den Probeflächen aufgehängt. Erfahrungen aus anderen Erfassungs- und Umsiedlungsprojekten zeigen, dass eine kurzfristige Besiedlung der Niströhren als sehr gut eingeschätzt werden kann (3 - 4 Wochen nach Ausbringen der Niströhren Annahme wahrscheinlich).

Insgesamt waren sechs Kontrollen im Zeitraum Mai bis Oktober vorgesehen. Es wurde jeweils eine monatliche Kontrolle durchgeführt. Die letzte Kontrolle fand Ende Oktober statt.

Zusätzlich wurden die Probeflächen im Rahmen der Kontrollen nach den charakteristischen Freinestern der Haselmaus abgesucht.

Im Rahmen der Erhebungen in 2022 konnten mit Hilfe der Niströhren keine Nachweise von Haselmäusen in den betroffenen Gehölzen erbracht werden. Es wurden im Verlauf der Kontrollen keine Haselmaus-Individuen und auch keine Nester von Haselmäusen festgestellt, was darauf hindeutet, dass das Gehölz nicht als Neststandort und Habitat von der Haselmaus genutzt wurde. Auch die Suche nach Freinestern und Fraßspuren blieb ohne Ergebnis.

### Amphibien

Amphibien waren nicht zu untersuchen, da der Geilebach dort keine Stillbereiche, die Habitatpotentiale für planungsrelevante Amphibien bieten könnten, aufweist.

Insgesamt ist die Fläche hinsichtlich ihrer Habitatfunktion als Fläche allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

## **4.3 GEOLOGIE UND BODEN**

Im Geltungsbereich findet sich ein kleinräumiger Wechsel aus Löß, Braunerde aus Röt und Aueböden aus Bachaeulehmen.

Die BK50 und die damit verbundenen weiteren Informationen können im BodenViewer Hessen (HLNUG) eingesehen werden. Diese gibt einen groben Überblick über das zu untersuchende Gebiet. Im Rahmen der BFD5L (Methoden zur Klassifizierung und Bewertung von Bodenfunktionen auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche) werden folgende Bodenfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert (HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE, Wiesbaden 2012).

Die Daten für das Grundstück des Geltungsbereichs sind nur für den östlichen Rand des Geltungsbereichs im Bodenviwer dargestellt. der (überwiegende) westliche Teil wird als Siedlungsfläche behandelt und damit im Bodenviwer hinsichtlich seiner funktionalen Wertigkeit nicht eingeordnet. Auch nach dem Erscheinungsbild dieses Bereichs ist davon auszugehen, dass nicht mehr der natürliche Bodenaufbau vorzufinden ist, sondern ein anthropogen überprägter.

### **Bodenteilfunktionen**

#### Lebensraum für Pflanzen

- Kriterien:
- Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial)
  - natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)

| Kriterium           | Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion |        |
|---------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| Standorttypisierung | 3                                                          | mittel |

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| Ertragspotenzial | 5 | Sehr hoch |
|------------------|---|-----------|

### Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Kriterium: - Feldkapazität

| Kriterium     | Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion |      |
|---------------|------------------------------------------------------------|------|
| Feldkapazität | 4                                                          | hoch |

### Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

| Kriterium               | Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion |      |
|-------------------------|------------------------------------------------------------|------|
| Nitratrückhaltevermögen | 4                                                          | hoch |

### Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Zur Funktion als des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte lässt sich aus dem Bodenviwer ableiten, dass es sich nicht um Böden mit geringen Flächenanteilen in Hessen handelt. Auch sonstige Hinweise auf Besonderheiten des Bodens im Geltungsbereich liegen nicht vor.

### **Zusammenfassung**

Die bodenfunktionale Gesamtbewertung wird im Bodenviwer Hessen mit 5 sehr hoch angegeben.

### **Altlasten**

Altlasten sind auf dem Gelände nicht bekannt

### **Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst (RP Darmstadt) hat mit Stellungnahme vom 09.11.2022 Hinweise über die zu erwartende Kampfmittelbelastung und deren Berücksichtigung vorgebracht. Diese sind der Begründung S. 23 zu entnehmen.

## 4.4 WASSER

### 4.4.1 Oberflächengewässer

Innerhalb des Planungsgebiets selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Allerdings grenzt im Norden der Randbereich des Geilebachs an den Geltungsbereich. Der 10 m breite Gewässerrandstreifen (§ 23 HWG) liegt zum Teil auch im Geltungsbereich. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Geilebachs findet sich in den Auszügen aus dem Landschaftsplan des ZRK (siehe unter 3.2.3).

Zu beachten sind die Vorschriften des § 23 HWG für den Gewässerrandstreifen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser ist dem nördlichen Randbereich eine sehr hohe Bedeutung zuzuschreiben, während die Wiesenfläche, die intensiv gepflegt wird, eine allgemeine Bedeutung besitzt.

### 4.4.2 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Hydrogeologischen Teilraum Borgentreicher Mulde und Kasseler Graben des Hydrogeologischen Raums Nordwestdeutsches Bergland im Hydrogeologischen Großraum Mitteldeutsches Bruchschollenland.

Hinsichtlich seiner Bedeutung für das Grundwasser wird der Untergrund wie folgt beschrieben: Es handelt sich um einen sulfatischen Kluftgrundwasserleiter aus Festgestein, das sich aus Sedimenten gebildet hat. Der Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf und ist damit als Grundwassergeringleiter einzustufen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird als gering angegeben.

Der Fläche ist damit im Hinblick auf das Grundwasser eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

## 4.5 KLIMA / LUFT

In der Begründung wird die Behandlung der Belange des Klimaschutzes in der Stadt Kassel ausführlich dargelegt. Diese Belange werden an dieser Stelle nicht erneut ausgeführt, da sie der Begründung entnommen werden können.

Beschrieben wird das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel, das von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen wurde. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

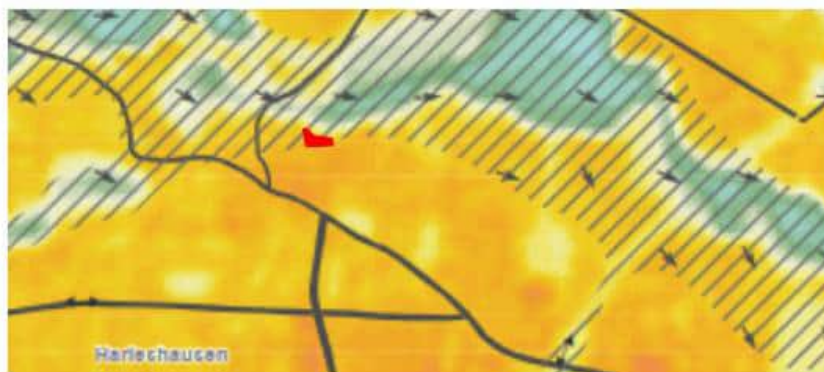
Des Weiteren wird auf die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 vom 26.08.2019 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates eingegangen.

Schließlich wird auf den Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel in seiner 2. Fortschreibung hingewiesen.

### **Landschaftsplan und Klimaanalyse des ZRK**

Im Landschaftsplan sind nordöstlich des Plangebiets Klima-Funktionsflächen ausgewiesen. Diese umfassen den sich östlich anschließenden Talbereich des Geilebachs sowie Teilflächen des Harleshäuser Friedhofs. Die Klimafunktionsfläche erstreckt sich mit dem weiteren Verlauf des Geilebachtals nach Osten.

Entsprechend stellt sich die Situation in der Klimafunktionskarte der Klimaanalyse des ZRK von 2019 dar.



## Thermische Komponente:

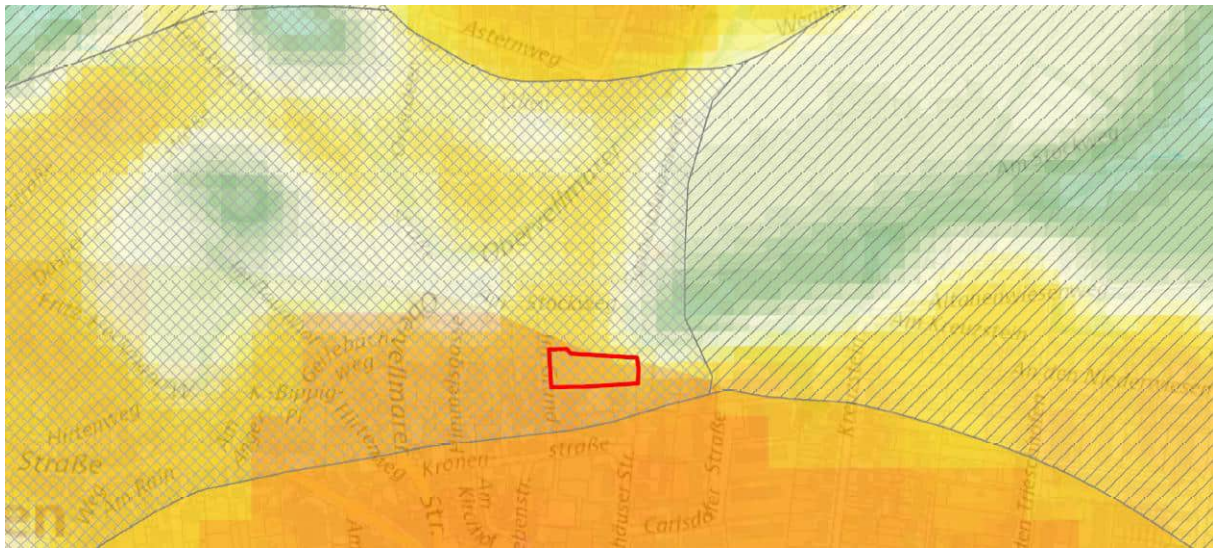
| Kategorie            | Name                                  | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klimakategorie Werra | Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet | Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: <b>Freilandklima</b> . Hoch aktive, vor allem kaltaufproduzierende Flächen im Außenbereich; Größtenteils mit geringer Rauigkeit und entsprechender Hangneigung.                        |
|                      | Frischlufteutstehungsgebiet           | Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: <b>Waldklima</b> . Flächen ohne Emissionsquellen; hauptsächlich mit dichten Baumbestand und hoher Filterwirkung.                                                                       |
|                      | Misch- und Übergangsklima             | Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: <b>Klima innerstädtischer Grünflächen</b> . Flächen mit sehr hohem Vegetationsanteil, geringe und diskontinuierliche Emissionen; Pufferbereiche zwischen unterschiedlichen Klimaköpen. |
|                      | Überwärmungspotential                 | Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: <b>Vorstadtklima</b> . Baulich geprägte Bereiche mit versiegelten Flächen, aber mit viel Vegetation in den Freiräumen; Größtenteils ausreichende Belüftung.                            |
|                      | Moderate Überwärmung                  | Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: <b>Stadtklima</b> . Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdetizite.                                                               |
|                      | Starke Überwärmung                    | Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: <b>Innenstadtklima</b> . Stark versiegelte Innenstadtbereiche/City, Industrie- und Gewerbeflächen mit wenig Vegetationsanteil und fehlender Belüftung.                                 |

## Dynamische Komponente:

| Kategorie   | Name                                     | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| großräumig  | Luftleitbahn                             | Durch Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Breite bevorzugte Fläche für den bodennahen Luftmassentransport. Luftleitbahnen sind durch geringe Rauigkeit (keine hohen Gebäude, nur einzeln stehende Bäume) gekennzeichnet.            |
|             | Wirkrichtung Luftleitbahn                | Sie ermöglichen den Luftmassenaustausch zwischen Umland und Stadt. Die Wirksamkeit hängt von der Windverteilung ab. Ferner können Luftleitbahnen vor allem bei Schwaachwindlagen von großer Bedeutung für die klimatische Entlastung sein. |
| kleinräumig | Kaltluftbahn/<br>Kaltluftabflussrichtung | Thermisches, während der Nacht induziertes Windsystem (Hangabwind). Dabei fließt die am Hang bodennah erzeugte Kaltluft ab. Das Pfeilsymbol entspricht der Abflussrichtung.                                                                |
|             | Durchlüftung/<br>Durchlüftungsbahn       | Neben Luftleitbahnen auch Gleisanlagen, breite Straßen, Flussläufe etc. die als zusätzliche Bahnen belüftend wirken. Kanalisierung von Luftströmungen.                                                                                     |

Abb. 4-3: Auszug aus der Klimafunktionskarte (ZRK 2019)

Da aufgrund der Maßstäblichkeit der Klimakarte eine exakte Lokalisierung des Planungsgebiets schwierig ist wurden die Daten, die von der Stadt Kassel aufbereitet wurden, angefragt, um eine bessere Darstellung der konkreten Lage zu erhalten.



**Abb. 4-4: Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation**

Aus der konkretisierten Darstellung ist ablesbar, dass sich der für Bebauung vorgesehene Bereich zwar innerhalb aber am äußeren Rand des Überströmungsbereichs (gekreuzte Schraffur) der Luftleitbahn(Schrägschraffur) befindet. Es sind keine Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete (siehe Legende der Abbildung 4-3) durch die Planung betroffen.

Hinsichtlich ihrer Funktion für das Klima ist die Fläche damit als Fläche allgemeiner Bedeutung zu bewerten.

## 4.6 LANDSCHAFTSBILD

für das Landschaftsbild von Bedeutung ist in erster Linie der Geilebach mit seinen noch in Entwicklung befindlichen Randbereichen.

Die bebauten Siedlungsflächen bieten ein relativ inhomogenes Bild. Von Einfamilienhäusern über gewerbliche Flächen mit Schuppen, größere Mehrfamilienhäuser bis zu kleineren Hochhäusern sind im näheren und weiteren Umfeld viele unterschiedliche Bau- und Nutzungsformen sichtbar.

Positiv zu bewerten ist der Bestand an größeren Laubgehölzen, der nicht nur am Geilebach sondern auch in den Gärten und sonstigen Freiflächen der Umgebung zu finden ist.



**Abb. 4-5:      Blick nach Osten                      ....      und Westen**

Die Wiese als solche wäre als Funktionselement allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild zu bewerten. In Kombination mit dem Feldgehölz im Süden und dem Geilebach im Norden ist ihr jedoch eine hohe Bedeutung zuzuordnen.

## **4.7      MENSCH / KULTUR UND SACHGÜTER**

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächste Wohnbebauung schließt sich nach Westen und Süden direkt auf den gegenüberliegenden Straßenseiten an.

Im Norden liegt die nächste Wohnbebauung jenseits des Geilebachs und seines Talbereichs. Auch im Westen grenzt der sich dort verbreiternde Talbereich des Geilebachs an, und nur südwestlich befinden sich in einem Abstand von ca. 20 m Wohngebäude.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, Kultur und Sachgüter ist der Fläche daher eine allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

# **5      PLANUNG**

## **5.1      BESCHREIBUNG DES VORHABENS**

Die Planer der Anlage beschreiben in Ihrer Entwurfsplanung als Gestaltungsziel die Einpassung der Gebäude in die umgebende Landschaft durch eine „naturnahe Architektursprache“.

Dies soll sich niederschlagen in der Verwendung von Holz als „Leitbaustoff“, einer intensiven Gebäudebegrünung und der Anpassung der Gebäude an die Topographie.

Das nördlich an das Grundstück anschließende Landschaftsschutzgebiet inklusive des 10m breiten Gewässerrandstreifens werden von jeglicher Bebauung freigehalten.

Die folgenden Textteile wurden der Beschreibung der Entwurfsplanung des planenden Architektenbüros rollerarchitekten GmbH, Wilhelmsstraße 4, 34117 Kassel, entnommen.

„Der Haupteingang wird über einen Vorplatz von Westen her über die Straße ‚Im Grund‘ für Fußgänger\*innen, Fahrradfahrende und KfZ erreicht. Bedingt durch die in Richtung Norden zum Bachlauf hin abfallende Straße wird der südliche Vorplatzbereich vom Gehweg aus über Stufen erreicht, während weiter südlich eine barrierefreie Erschließung möglich wird. Infolgedessen sind die KFZ-Stellplätze im südlichen Bereich des Vorbereichs auf dem Grundstück angeordnet. Das Gebäude zeigt sich zur Straße zweigeschossig, erzeugt dabei in raumbildender Weise einen Straßenraum und schafft eine identitätsstiftende Präsenz mit städtischer Adressbildung. Der rückwärtige Bereich hingegen ist eingeschossig ausgebildet und schiebt sich mit seinem Gründach in den Hang ein, das Gebäude kann im rückwärtigen Bereich auf diese Weise als Teil der Landschaft verstanden werden.“

## **„5. Baukanten und Abstandsflächen**

Die räumlichen Baukanten sind dergestalt ausgebildet, dass der Baukörper

- südlich unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß HBO zur Nachbarschaft maximal in den Hang hineingeschoben ist, um nördlich zugleich einen möglichst großen Freiraum zum Grünzug und Geilebach freizulassen.
- westlich einen Vorplatz mit der Anordnung von 7 Kfz-Stellplätzen inkl. barrierefreier Stellplatz und <-Anlieferung ausbildet, der durch ein auskragendes Obergeschoss einen wettergeschützten Übergang zum <-Eingang erhält.
- östlich den notwendigen Abstand zu den unterirdischen Abwasserkanälen einhält.“

## **5.2 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH VON NEGATIVEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Durch verschiedene Maßnahmen, die festgesetzt werden, sollen vermeidbare Beeinträchtigungen verhindert oder soweit wie möglich reduziert werden. *Kursiv gedruckte Texte sind der Entwurfsplanung des planenden Architektenbüros rollerarchitekten GmbH, Wilhelmsstraße 4, 34117 Kassel, entnommen.*

### **5.2.1 Vermeidung / Minimierung**

#### **5.2.1.1 Avifauna**

Zum Schutz der Arten dürfen Bauarbeiten oder vorbereitende Bodenarbeiten nur außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02 begonnen werden. Ab August

kann mit den Bauarbeiten begonnen werden, sofern die Fläche durch Fachpersonal nach Begutachtung hinsichtlich noch vorhandener Bruten freigegeben wurde.

Ist absehbar, dass die Baumaßnahmen zu Beginn der Brut- und Setzzeiten begonnen werden sollen, müssen rechtzeitig vor Beginn der Brutphase Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. durch Flatterbänder, Ballons, oder Herstellung einer für Bodenbrüter ungeeigneter Bodenbedeckung) durchgeführt werden. Während der Brut- und Setzzeiten sind die Bauarbeiten dann ohne größere Unterbrechung durchzuführen. Bei länger andauernden Unterbrechungen (> 1 Woche) sind die o.g. Vergrämnungsmaßnahmen erneut vorzusehen. Der Erfolg der Vergrämnungsmaßnahmen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen.

#### **5.2.1.2 Boden**

*Leitlinie der Freianlagenplanung wird eine naturnahe Gestaltung sein, bei der die befestigten Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden sollen.*

In den städtebaulichen Vertrag wird verbindlich die Einsetzung einer Bodenkundlichen Baubegleitung aufgenommen. Diese wird den sachgemäßen Umgang mit dem Schutzgut Boden überwachen und die Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Leitlinien gewährleisten. Zu nennen ist insbesondere

- Ausbau und Lagerung des Bodens getrennt nach Horizonten und Bodenart
- Sachgemäße Lagerung von Boden
- Befahrung und Bearbeitung von Böden nur bei ausreichend geringer Feuchte
- Konzept für Massenausgleich und Verwertung
- Schutz von Böden gegen Verdichtung und Schadstoffeintrag bei vorübergehender Flächeninanspruchnahme (Lagerfläche, Baustraßen, Baustelleneinrichtungsflächen etc.)
- Haverie-Vorsorge

#### **5.2.1.3 Wasser**

*Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.*

Die Abwasserentsorgung wird im Trennsystem erfolgen, so dass, das Niederschlagswasser gemäß den Grundsätzen der Abwasserbehandlung des bundesrechtlichen Wasserhaushaltsgesetzes ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Ziel ist, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten bzw. dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen und für eine darüber hinaus unvermeidbare Ableitung von Niederschlagswasser das vorhandene Fließgewässer, den Geilebach, zu nutzen.

*Bauen am Landschaftsschutzgebiet am Geilebach*

*Das nördlich an das Grundstück anschließende Landschaftsschutzgebiet inklusive eines 10m breiten Gewässerrandstreifens werden von jeglicher Bebauung freigehalten. Der naturnahe Kontext evoziert auch für das Gebäude selbst mit seinen Gründächern, begrünten Fassaden, eingegrabenem Bauvolumen, reduzierter Außenbeleuchtung und dem Leitbaustoff ‚Holz‘ eine naturnahe Architektursprache.*

## **Renaturierungsbereich des Geilebachs**

Unter 4.11 der Begründung zum Bebauungsplan IV/25 wird dargelegt, dass das Plangebiet unmittelbar an den renaturierten Bereich des Geilebachs angrenzt, diesen aber nicht tangiert. Zusätzliche Pufferbereiche, die der Bebauungsplan festsetzt, verhindern zudem negative Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf das Gewässer und seine Randbereiche.

### **5.2.1.4 Klima / Luft**

*Es ist beabsichtigt, einen BEG-Förderantrag im Rahmen der Förderung zum Effizienzhaus KFW40 Plus zu stellen und die Planung an den entsprechenden Förderrichtlinien auszurichten. Ziel ist eine auch in energetischer Hinsicht innovative Gebäudeplanung, zum jetzigen Zeitpunkt sind hierzu aber noch keine weiterführenden Aussagen getroffen worden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, die großen Flachdachflächen mit Photovoltaikmodulen zu belegen.*

Durch verschiedene Festsetzungen werden die Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert:

Festsetzung extensiver Dachbegrünung: Durch die Begrünung der Dachflächen wird die Aufheizung der Dächer wesentlich reduziert. Die begrünten Flächen speichern Wasser dessen Verdunstung zusätzlich kühlt. Gemäß der Festsetzung Nr. 2.2 sind 75% der gesamten Dachflächen der Hauptgebäude zu begrünen.

Entsprechendes gilt für die Fassadenbegrünung. Diese wird ebenfalls unter Nr. 2.2 festgesetzt. Größere unbegrünte Wandflächen, die sich stärker aufheizen, werden so vermieden. Durch die Erhöhung der Grünmasse wird die Fassadenbegrünung zudem ebenfalls zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen.

## **5.2.2 Ausgleichsmaßnahmen**

### **5.2.2.1 Gehölzpflanzungen**

Als Ausgleich für die entfallenden Gehölzbestände werden Gehölzpflanzungen zum Geilebach hin und am Südrand des Grundstücks festgesetzt.

### **5.2.2.2 Ausbringung von Nisthilfen**

Gemäß Faunabericht sollen vorsorglich vier Halbhöhlen-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff aufgehängt werden. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutsaison, nach Entnahme der Gehölze, ausgebracht werden. So bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Abstimmung zur Positionierung der Nisthilfen muss rechtzeitig mit den zuständigen Behörden erfolgen.

Zusätzlich sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung weitere 4 Nisthilfen am Gebäude im Plangebiet unter fachkundiger Unterstützung anzubringen.

Die dingliche Sicherung der Maßnahme erfolgt durch vertragliche Regelungen gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

### **5.2.2.3 Dachbegrünung**

Die begrünten Dachflächen bieten neben den Vorteilen für das Klima auch neuen Lebensraum für Insekten. Die Flächen bedienen 3 Habitatanforderungen der Tiere:

1. Durch den relativ hohen Blütenreichtum den die Pflanzen mit denen extensive Dachbegrünung in der Regel erfolgt bieten, wird Nahrung für Insekten geschaffen
2. Durch Lücken im Bewuchs ergeben sich offene Flächen, die sich stärker erwärmen, so dass die Tiere sich dort aufwärmen können,
3. Auf den Dachflächen können zusätzlich „Sandarien“ angelegt werden. Sandarien erfüllen die Funktion von Insektenhotels – nur für bodennistende Insekten – insbesondere Wildbienen. Denn dreiviertel der heimischen Wildbienenarten nisten nicht in Holzröhren, sondern im Boden. Ein Sandarium wird geschaffen, indem auf kleinen Flächen (ca. 40cm x 40cm) mit ungewaschenem Sand angelegt werden.

Indem Insekten gefördert werden, werden auch Vögel unterstützt.

### **5.2.2.4 Fassadenbegrünung**

Auch Fassadenbegrünung kann neben den klimatischen Vorteilen als Lebens- und Nahrungshabitat für Insekten und Vögel dienen.

### 5.2.2.5 Externe Ausgleichsmaßnahme

Das verbleibende Defizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen. Ein Teilbereich einer Ackerfläche am Geilebach wird in eine Extensivwiese umgewandelt. Die Ausgleichsmaßnahme liegt ca. 600 m östlich des Planungsgebiets.



Auf einer Fläche von rund 1.050 m<sup>2</sup> ist ein extensiv bewirtschaftetes, mesophiles Grünland (Regiosaatgut mit min. 50 %-igem Blühkräuteranteil) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Nutzung ist als zweischüriges Mähgrünland mit einer ersten Mahd witterungsabhängig ab dem 15. Juni durchzuführen. Grünlandumbruch, Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind ausgeschlossen. Eine extensive Weidenutzung ist zulässig.

Das betreffende Grundstück ist im städtischen Eigentum und wird gegenwärtig bereits in Teilen für naturschutzfachliche Aufwertungen aus anderen Verfahren beplant. Dem entsprechend bietet sich eine Zusammenlegung der Ausgleichsbedürfnisse fachlich an. Der betreffende Bereich wurde als externe Kompensationsmaßnahme als Planteil B in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Auf der Fläche kann eine Aufwertung um 9.450 Biotopwertpunkte erzielt werden. (Siehe KV-Bilanzierung Blatt 1B in der Anlage)

## 6 PRÜFUNG ALTERNATIVER STANDORTE

Der Planstandort wurde von Seiten der Stadt Kassel dem Vorhabenträger angeboten, da am Bestandsstandort der Ahrensbergstraße keine baulichen Entwicklungspotentiale gegeben sind, für den Betreiber keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und es keine adäquaten Zugriffsmöglichkeiten auf dem allgemeinen Grundstücks- und Immobilienmarkt gibt. Zur Wahrung der zivilgesellschaftlichen Bedeutung und zur Bereitstellung von palliativen Nachfra-

gebedürfnissen hat die Stadt Kassel daher das betreffende Plangrundstück ausgewählt; andere Kommunalgrundstücke entsprechen nicht den Flächen- sowie Standortbedürfnissen (u.a. Ruhe, naturräumliche Nähe sowie Nähe zu vorhandenen Infrastrukturen, Erreichbarkeit) in Bezug zum Planvorhaben.

## **7 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG, BESCHREIBUNG DER MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, EINSCHLIESSLICH DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **7.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER**

Kursiv gedruckt sind die Auszüge der Projektbeschreibung des planenden Architektenbüros (ROLLERARCHITEKTEN GMBH, Wilhelmsstraße 4, 34117 Kassel) die sich auf die jeweiligen Schutzgüter beziehen.

#### **7.1.1 Vegetation, Biotoptypen**

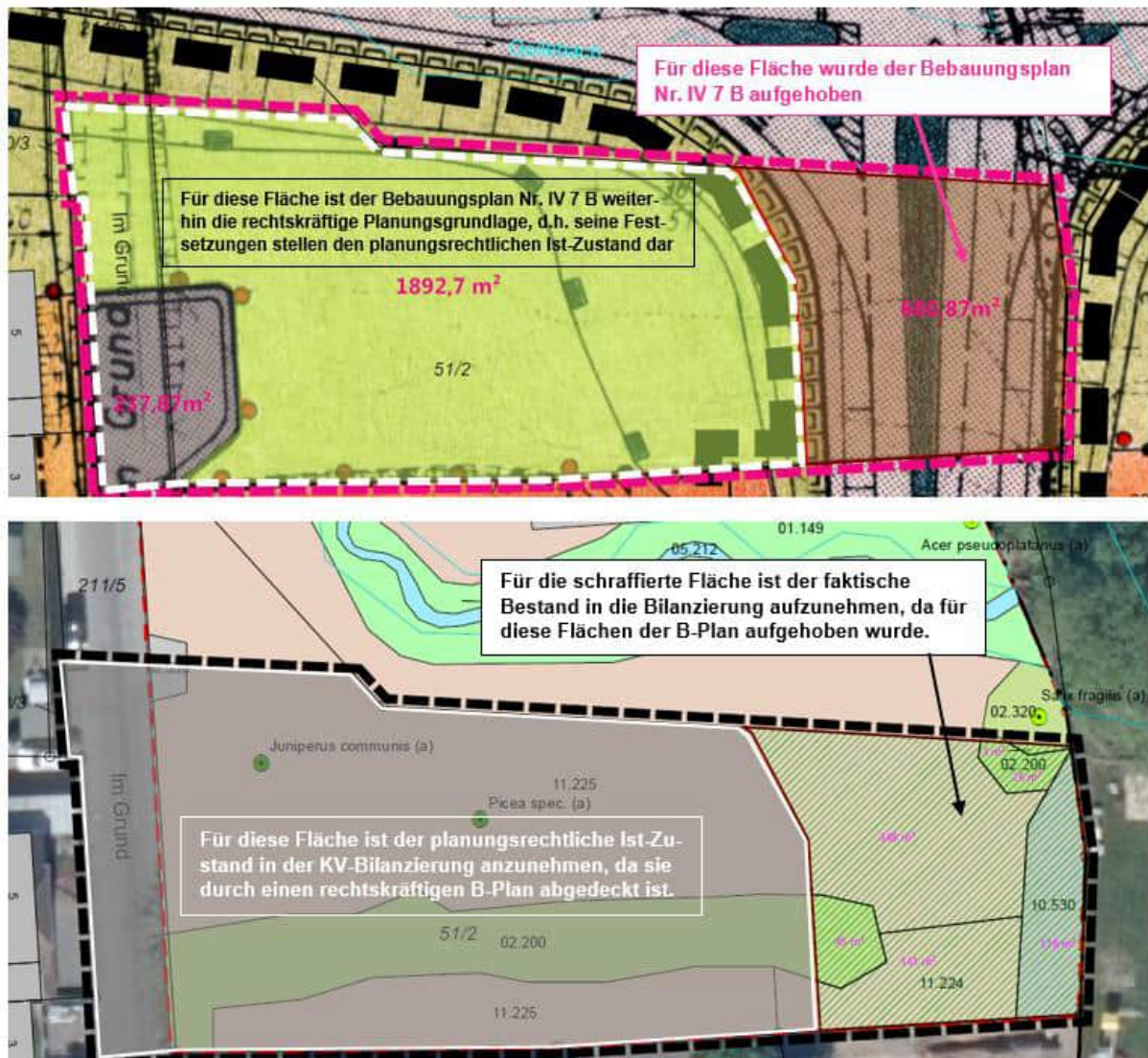
Es ist davon auszugehen, dass es außerhalb der Landschaftsschutzgebietsgrenze, d.h. im gesamten Sondergebiet zum vollständigen Verlust der dortigen Biotopbestände kommen wird.

Der Eingriff ist im Hinblick auf den Verlust des Gehölzes im Süden des Planungsgebiets als erheblich zu bewerten.

Eine teilweise Kompensation erfolgt am südlichen Rand in Form eines Gehölzstreifens mit heimischen Gehölzen. Eine vollständige Kompensation kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht geleistet werden. Als teilweiser Ersatz für den erheblichen Eingriff ist die Anlage der extensiven Dachbegrünung, die festgesetzt wird, zu werten. Dort werden bereits nach relativ kurzer Entwicklungszeit Biotoptypen hoher Bedeutung entstehen.

Auf Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung erfolgt eine Bilanzierung des Biotopwerts des Bestands sowie des Biotopwerts bei Ausnutzung des maximal zulässigen Eingriffsumfangs und Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Grünmaßnahmen.

Die nachfolgenden Grafiken erläutern die Grundlagen der Ermittlung der Biotopwertpunkte für den Ist-Zustand. Aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten ist für den westlichen Bereich der planungsrechtliche Istzustand, d.h. die Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. IV 7 B der Stadt Kassel anzunehmen, während dessen Gültigkeit für den östlichen Teil aufgehoben wurde, und damit der real vorhandene Bestand aufzunehmen ist.



**Abb. 7-1: Darstellung der planungsrechtlichen Gegebenheiten für die Ermittlung der Biotopwerte der einzelnen Flächen**

Es ergibt sich ein Biotopwertdefizit von 9.448 Biotopwertpunkten.

Die Berechnung ist der KV-Bilanz gemäß Hessischer Kompensationsverordnung, Blatt 1A zu entnehmen.

## 7.1.2 Fauna

Aufgrund der Habitatpotentialanalyse und der Erfassungsergebnisse werden nur die möglichen Auswirkungen auf die Vögel betrachtet. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst und sind detailliert dem "Fauna-Bericht 2022, inkl. Artenschutzrechtlicher Prüfung". Aufgrund der Ergebnisse der Habitatpotentialanalyse und der Daraufhin durchgeführten Erfassungen beschränkt sich die Betrachtung möglicher Beeinträchtigungen auf die Vögel.

Der Verlust der Wiesenfläche wird als nicht erheblich bewertet. Sie dient zwar als Nahrungsraum für diverse Vogelarten, stellt aber kein für die Umgebung besonderes Habitat dar. Diesbezüglich sind im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten gegeben. Für bodenbrütende Vögel weist die Fläche keine Eignung auf, da sie innerhalb eines besiedelten Gebiets liegt und daher durch eine hohe anthropogene Nutzung (Spaziergänger, Hunde, Katzen) geprägt ist.

Durch den Verlust an Gehölzen gehen Brutplätze von Hecken- und freibrütenden Vogelarten verloren. Diese Auswirkung ist als erheblich zu bewerten. Die gehölzbrütenden Vogelarten innerhalb des UG sind vorwiegend häufig vorkommende Arten mit günstigem Erhaltungszustand. Einzig der Stieglitz, mit ungünstigem Erhaltungszustand in Hessen, hat einen Reviermittelpunkt in den Gehölzen am östlichen Rand des Grundstücks. Stieglitze besiedeln vor allem die gut strukturierte Feldflur mit kleineren Gehölzbestände, alten Obstbäumen und samenreichen Staudenfluren, außerdem sind ihre Reviere ebenfalls in Gärten, Parks und auf Friedhöfen zu finden. Die Landschaftsausstattung des Gebiets bietet zwar Ausweichmöglichkeiten, allerdings sollten vorsorglich vier Halbhöhlen-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff aufgehängt werden. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutsaison, nach Entnahme der Gehölze, ausgebracht werden. So bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

### **Besonderer Artenschutz**

Die Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Eintreten der Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG durch die folgenden Maßnahmen zu vermeiden ist:

- Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02.
- Einrichtung der Baustelle vor oder nach der Brutzeit (01.03. bis 31.08). Bei Einrichtung vor der Brutzeit muss die Bautätigkeit unmittelbar anschließen und permanent fortgeführt werden, damit keine Brut im Baustellenbereich begonnen wird. Die gehölzbrütenden Arten im direkten Umfeld zur Baustelle werden entweder das Revier nicht mehr besetzen oder aber die Störung durch die Baustelle tolerieren. So kann eine erhebliche Störung während der Brutzeit vermieden werden.

Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die Tötung von Individuen ist durch diese bauzeitlichen Regelungen auszuschließen.

## **7.1.3 Natura 2000-Gebiete**

Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

## **7.1.4 Boden**

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich in erster Linie durch die Überbauungen und Versiegelungen, die durch den Bebauungsplan zugelassen/vorbereitet werden.

Die als Maximalwert festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht eine 60%ige Überbauung der Bezugsfläche. Diese ist in diesem Fall die gesamte Grundstücksfläche. Zusätzlich ist eine darüberhinausgehende Überbauung oder Versiegelung durch die Anlage von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Daraus ergibt sich eine maximal zulässige neue Überbauung/Versiegelung von Boden in einem Umfang von maximal 1.708 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der bodenfunktionalen Gesamtbewertung im Bodenviewer Hessen mit 5 sehr hoch ist dieser Eingriff als erheblich zu bewerten.

Durch die im städtebaulichen Vertrag zu sichernde Bodenkundliche Baubegleitung wird ein schonender fachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden im Rahmen der Bauarbeiten gewährleistet.

Durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet ergibt sich ein teilweiser Ausgleich für Verluste von Bodenteilfunktionen. Auf ca. 1.098 m<sup>2</sup> Dachfläche ist eine extensive Begrünung anzulegen. Damit können auf dieser Fläche die Bodenteilfunktionen "Lebensraum für Pflanzen" und Teilfunktionen für den Wasserhaushalt als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium in gewissem Maß wiederhergestellt werden.

Die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 104/19 in der Flur 4 der Gemarkung Harleshausen dient auch dem Bodenschutz, indem die Nutzung dort extensiviert wird. Dort wird auf einer Fläche von rd. 1.050 m<sup>2</sup> zukünftig kein Nährstoffeintrag und keine Nutzung von Pflanzenschutzmitteln mehr erfolgen. Auf der Ausgleichsfläche wird eine geschlossene dauerhafte Vegetationsdecke angelegt, die den Boden insbesondere vor Erosion schützt.

## 7.1.5 Wasser

### Oberflächengewässer

*Das sich nördlich an das Grundstück anschließende Landschaftsschutzgebiet inklusive eines 10m breiten Gewässerrandstreifens werde von jeglicher Bebauung freigehalten. Der naturnahe Kontext evoziert auch für das Gebäude selbst mit seinen Gründächern, begrünten Fassaden, eingegrabenem Bauvolumen, reduzierter Außenbeleuchtung und dem Leitbaustoff ‚Holz‘ eine naturnahe Architektursprache.*

Für die vorgesehene Einleitung von Niederschlagswassers in den Geilebach bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung auch einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 HWG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung. Da eine Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers die wasserrechtliche Genehmigung einschließt, sind die Antragsunterlagen für die Genehmigung gleichzeitig mit dem Erlaubnisantrag vorzulegen.

Da es sich um nicht verunreinigtes Niederschlagswasser handelt, sind die Auswirkungen auf das Gewässer als eher positiv zu bewerten, da durch den Klimawandel zunehmender Wassermangel für Gewässer zu erwarten ist.

## **Grundwasser**

Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser ergeben sich durch Überbauung und sonstige Versiegelung bisher unversiegelter Fläche, da diese nicht mehr der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Dazu trägt die festgesetzte Dachbegrünung wesentlich bei.

Da es sich beim Geltungsbereich zudem um Flächen geringer Bedeutung für das Grundwasser handelt, wird der Eingriff als nicht erheblich gewertet.

Zudem wird das Schutzgut Grundwasser ebenfalls von der externen Ausgleichsmaßnahme profitieren, da auf rund 1,050 m<sup>2</sup> zukünftig kein Nährstoffeintrag und keine Nutzung von Pflanzenschutzmitteln mehr erfolgen wird. Es wird eine geschlossene Vegetationsdecke angelegt, die der Rückhaltung und der Filterung von Niederschlagswasser dient und die Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium stärkt.

## **7.1.6 Klima**

In der Planungshinweiskarte der Klimaaanalyse 2019 (ZRK 2019) wird ganz Harleshausen – abzüglich der Kalt- und Frischluftgebiete mit Luftleitbahnen entlang Luftleinbahnen der Grünzüge und Gewässertäler – als „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ eingeordnet. Diese Gebiete werden als gering klimatisch-hygienisch empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierung bewertet. Die bestehenden Belüftungsmöglichkeiten (Kaltluftentstehungsgebiete und -abflussbahnen) sollen erhalten werden. Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung/Ausbau von Grünflächen werden zur Vorbeugung einer thermischen Belastung empfohlen.

Vernetzungspotentiale der Ausgleichsräume sollten durch vertiefende Stadtklimabetrachtung geprüft werden.

Gemäß den Planungshinweisen der Klimaaanalyse wird das klimatische Vernetzungspotential des Ausgleichsraums, den das Geilebachtal darstellt, durch Freihaltung von Bebauung und Entwicklung der Ufervegetation erhalten.

Durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung wird die Aufheizung der Baukörper und somit die Erwärmung, die regelmäßig mit der Anlage neuer Baugebiete einhergeht, minimiert.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünmaßnahmen und der Freihaltung des Geilebachgrünzugs wird der Eingriff in das Schutzgut Klima als nicht erheblich bewertet.

### 7.1.7 Landschaftsbild

*Das Gebäude zeigt sich zur Straße zweigeschossig, erzeugt dabei in raumbildender Weise einen Straßenraum und schafft eine identitätsstiftende Präsenz mit städtischer Adressbildung. Der rückwärtige Bereich hingegen ist eingeschossig ausgebildet und schiebt sich mit seinem Gründach in den Hang ein, das Gebäude kann im rückwärtigen Bereich auf diese Weise als Teil der Landschaft verstanden werden.*

*Alle wesentlichen Aufenthaltsräume werden konsequent in Richtung Norden zum Grünzug entlang des Geilebachs ausgerichtet. Den Aufenthaltsräumen vorgelagerte Terrassen sollen schrittweise in eine naturnahe Außenraumgestaltung übergehen. Um die eher privaten Außenräume gegenüber den Stellplätzen und der Öffentlichkeit zu schützen, wird die westliche, erdgeschossige Gebäudekante des Vorplatzes zur Straße in Richtung Grünzug als Raumkante verlängert.*

*Der leichten Hanglage geschuldet wird das zum Grünzug ebenerdig ausgerichtete Gebäude in Richtung Süden in den Hang hineingeschoben. Südwestlich wird die hangseitige Baukante als Nebengebäude direkt in die Grundstücksecke zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem Gehweg gelegt, so dass der Vorplatz nach oben hin räumlich abgeschlossen wird.*

Unter Berücksichtigung der Anpassung der Baukörper an die Topographie und die festgesetzten Grünmaßnahmen wird der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich bewertet.

### 7.1.8 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich des Schutzguts Mensch, Kultur und Sachgüter sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Die Errichtung eines Hospizes ist eher als positive Entwicklung für das öffentliche Leben und den Stadtteil zu beurteilen.

### 7.1.9 Erhebliche Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie die Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen könnte es zu vorübergehenden Störungen durch Lärmemissionen, Staubentwicklung und Erschütterungen kommen.

Von der beabsichtigten Nutzung sind erhebliche Schallimmissionen, Stoffabgaben oder Geruchsemissionen nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen durch Licht sollen durch umweltverträgliche Leuchtmittel und gezielte Beleuchtungskonzepte minimiert werden. Auch diesbezüglich sind daher erhebliche Auswirkungen – auch in Anbetracht der bereits vorhandenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen – nicht zu erwarten.

### **7.1.10 Erhebliche Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Ein Aufkommen außergewöhnlicher Abfälle in Art und Menge sind nicht zu erwarten. Eine Entsorgung wird über den Hausmüll oder fachgerecht für medizinische Abfälle erfolgen.

### **7.1.11 Erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen sind keine Gefahren für erhebliche Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) zu prognostizieren.

### **7.1.12 Erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Kumulierende Vorhaben sind nicht bekannt.

### **7.1.13 Erhebliche Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Negative Auswirkungen durch den Einsatz umweltschädlicher Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

### **7.1.14 Umweltschadensgesetz**

"Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat."

Unter 7.1.2 wird unter der Zwischenüberschrift "Besonderer Artenschutz" dargelegt, dass die Schädigung besonders und streng geschützter Arten ausgeschlossen werden kann.

Geschützte Lebensraumtypen des Anhangs 1 der FFH-Richtlinie werden durch den Geltungsbereich nur marginal tangiert. Der Bestand, der durch den Geltungsbereich am nordöstlichen Rand berührt wird, wird als zu erhaltend festgesetzt. (siehe 4.1)

## 8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 8.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE

Der Großteil der umweltrelevanten Informationen konnten dem Geoportal Hessen ([www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)) entnommen werden. Weitere Informationen entstammen dem Bodenviewer Hessen, [www.hlnug.de/themen/boden/information/internetviewer/bodenviewer-hessen](http://www.hlnug.de/themen/boden/information/internetviewer/bodenviewer-hessen) (HES-SISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE 2022), dem Wasserrahmenrichtlinienviewer Hessen ([www.wrrl.hessen.de](http://www.wrrl.hessen.de)) und dem Gruschu-Viewer Hessen ([www.gruschu.hessen.de](http://www.gruschu.hessen.de)).

Zur Erfassung von Brutvögeln und Bewertung des Habitatpotenzials der Fläche wurde diese am 14.03.2022 begangen. Auf der Grundlage der Ergebnisse erfolgten vertiefende Erfassungen der theoretisch aufgrund der Habitatausstattung zu erwartenden Tiergruppen (Vögel und Haselmaus). Nach Ausschluss des Vorkommens der Haselmaus blieben als zu betrachtende Tiere die Vögel.

Als weitere Grundlagen für die Bewertung der Auswirkungen der Planung wurden die Rahmenpläne und Konzepte des Zweckverbands Raum Kassel herangezogen. Dazu Zählen Klimaanalyse, Freiraumkonzept und der Landschaftsplan.

Ein grundsätzliches Problem stellt der große Maßstab eines Teils der Daten dar, der schwierig auf relativ kleine Flächen herunterzubereiten ist.

### 8.2 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT

Es ist vorgesehen nach 3 Jahren die Entwicklung der grünen Außenbereichsflächen sowie die Gebäudebegrünungen zu überprüfen. Sollten diese sich nicht zufriedenstellend entwickelt haben, sind die Anlagen nachzubearbeiten, gegebenenfalls sind Anpassungen – wie zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen oder Veränderung der Pflanzenauswahl – vorzunehmen. Die Anlagen wären in diesem Fall nach 3 Jahren erneut zu überprüfen.

Die Entwicklung der Artenzusammensetzung der externen Ausgleichsfläche ist ebenfalls nach 3 Jahren durch fachkundige Personen zu prüfen. Bei einer nicht den Zielsetzungen "Artenreiche Extensivwiese" entsprechenden Artenzusammensetzungen sind die Vorgaben zur Pflege anzupassen.

### **8.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN**

Es handelt sich abgesehen von dem auf der Fläche vorhandenen Gehölzstreifen um eine Wiese mit mittlerer ökologischer Wertigkeit. Bedeutsames Habitatpotential für Fauna bieten nur der Gehölzstreifen und der Gewässerrandstreifen des Geilebachs.

Der Gewässerrandstreifen des Geilebachs und die Landschaftsschutzgebietsflächen werden vollständig ausgespart und gesichert.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Freihaltung von Flächen zum Geilebach hin) sowie Ausgleichsmaßnahmen am Gebäude und auf dem Grundstück (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Anpflanzungen und Wasserrückhaltung) werden die beeinträchtigenden Auswirkungen soweit wie möglich reduziert.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Verlust des Gehölzstreifen am südlichen Rand des Geltungsbereichs. Die Funktionen, die durch den Verlust des Gehölzstreifens im Süden verloren gehen, werden durch die Ausbringung künstlicher Nisthilfen im näheren Umfeld ersetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich auch für das Schutzgut Boden, dessen Wertigkeit am Standort als sehr hoch eingestuft ist. Einzelne Teilfunktionen können in gewissem Maß durch die festgesetzte Dachbegrünung ersetzt werden.

Sowohl für die Beeinträchtigungen des Bodens als auch für den Biotopwertverlust wird eine externe Ausgleichsmaßnahme in der Nähe des Vorhabens festgesetzt. Dort wird auf einer aktuell als Acker genutzten Fläche von rund 1.050 m<sup>2</sup> extensives Grünland etabliert. Dies bedeutet neben einer geschlossenen Vegetationsdecke den Verzicht auf die Zufuhr von Nährstoffen und die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs Planteil A beträgt 9.448 Biotopwertpunkte, auf der externen Ausgleichsfläche – Planteil B – wird eine Aufwertung um 9.450 Biotopwertpunkte erzielt.

Aufgestellt, Kassel den 12.08.2025   gez. A. Seibert-Schmidt, Landschaftsarchitektin AKH

BÖF-naturkultur, Büro für angewandte Ökologie und Faunistik, Kassel

## **8.4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.**

BÖF (2022): Fauna-Bericht 2022 inkl. Artenschutzrechtlicher Prüfung B-Plan Nr. IV/25 "Im Grund - Hospiz".

RP Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen.

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (2016): Flächennutzungsplan des ZRK in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (2015): Freiraumverbund ZRK (Freiraumverbundkonzept)

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (2019): Klimaanalyse 2019

ZWECKVERBAND RAUM KASSEL (2007): Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel

### **Internetseiten**

Geoportal Hessen ([www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de))

HLNUG 2013: BodenViewer Hessen ([www.hlnug.de](http://www.hlnug.de))

HLNUG 2021a: GruschuViewer Hessen ([www.gruschu.hessen.de](http://www.gruschu.hessen.de))

HLNUG 2021b: WasserrahmenrichtlinienViewer Hessen ([www.wrrl.hessen.de](http://www.wrrl.hessen.de))

### **Gesetze und Verordnungen**

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Stand: zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

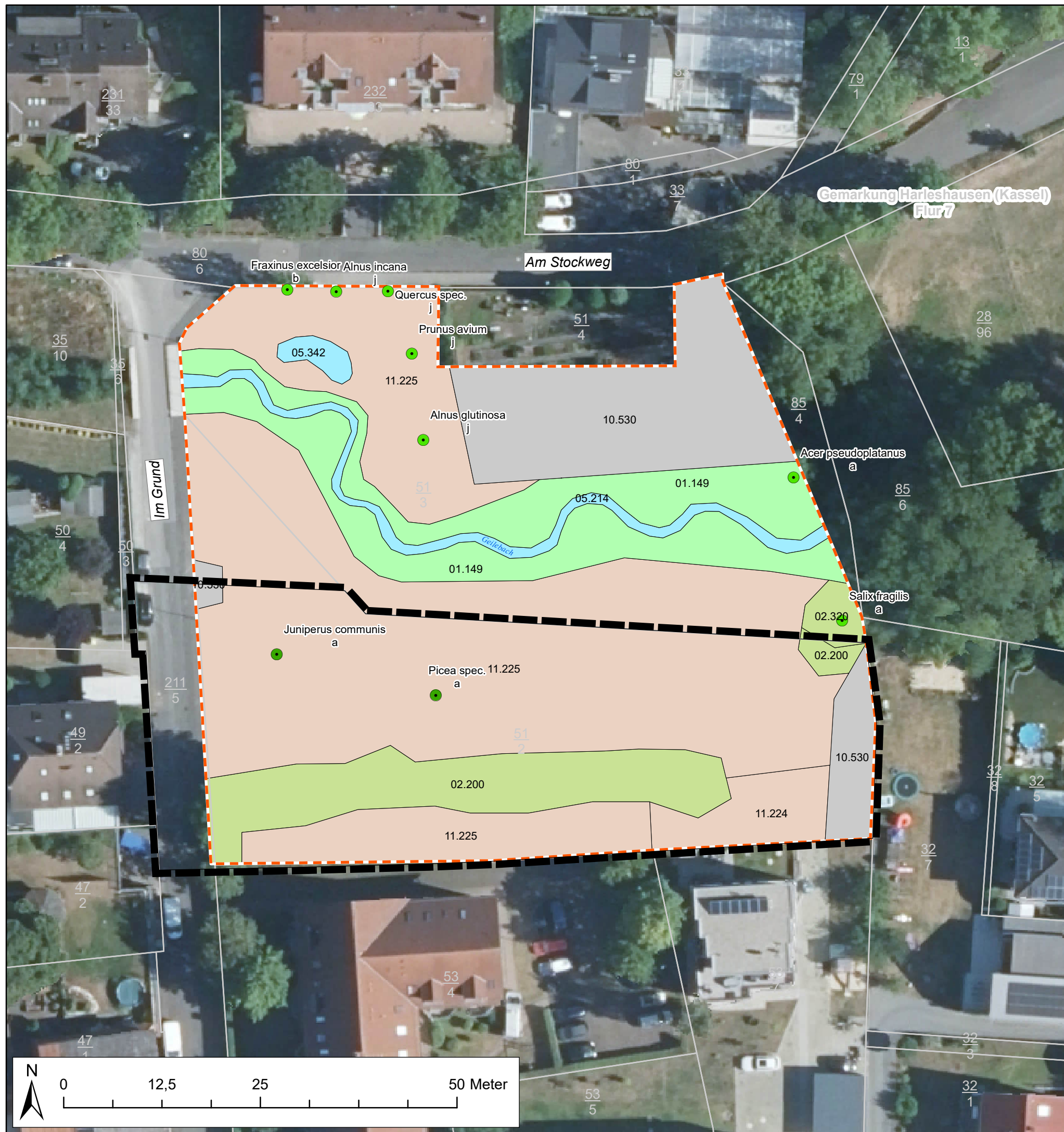
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), Stand: zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Stand: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), Stand: zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 1 G v. 9.12.2020 I 2873

Hessisches Wassergesetz Vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG vom 25.05.23 (GVBl. S. 379)



## Legende

### Biotop- und Nutzungstypen nach KV 2018

#### Wald

01.149 Neuanlage von Auwald/Bruchwald

#### Gebüsche, Hecken, Gehölzsäume

02.200 Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten

02.320 Ufergehölzsaum, standortgerecht mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*

#### Gewässer, Ufer, Sümpfe

05.214 Bäche ohne flutende Wasservegetation  
Gewässerstrukturgüteklasse oder besser

05.342 sonstige temporäre / periodische Kleingewässer

#### Vegetationsarme und kahle Flächen

10.530 Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze

#### Äcker und Gärten

11.224 Intensivrasen z.B. in Sportanlagen

11.225 Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich,  
z.B. Rasenflächen alter Stadtparks

#### Einzelbäume

04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht,  
Obstbaum

04.120 Einzelbaum nicht einheimisch, nicht  
standortgerecht, Exot

Untersuchungsgebiet

Geltungsbereich

Flurstücksgrenze

**pwf – Planungsbüro Peter Fahrmeier**  
**Landschaftsarchitektur und Stadtplanung**

Herkulesstraße 39, 34119 Kassel

#### Neubau Hospiz

Gemarkung Harleshausen; Flur 7; Flurstück 51/2

Datum: 01.08.2023

**Unterlage: Bestandsplan**

Maßstab: 1:500

Kartierung: Mai 2022

|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               |            |                |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|----------------------------------------------|-----------------------------|---|---------|---------------------|-----------------|--------|---------------|------------|----------------|---------|
| Bez. Der Maßnahme: Bebauungsplan Nr. IV/25 der Stadtkassel "Im Grund – Hospiz"          |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               |            |                |         |
|                                                                                         | Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                                 |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         | WP                                           | Fläche je Nutzungstyp in qm |   |         |                     | Biotopwert [WP] |        |               |            | Differenz [WP] |         |
|                                                                                         | ggfs ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         | / qm                                         | vorher                      |   | nachher |                     | vorher          |        | nachher       |            |                |         |
|                                                                                         | Teilfl. Nr.                                                  | Typ-Nr. | Bezeichnung                                                                                                                                                                                                    | § 30 LRT | Zus Bew |                                              |                             |   |         |                     | Sp. 3 x Sp. 4   |        | Sp. 3 x Sp. 6 |            | Sp. 8 - Sp. 10 |         |
| Sp.                                                                                     | 1                                                            | 2a      | 2b                                                                                                                                                                                                             | 2c       | 2d      | 3                                            | 4                           | 5 | 6       | 7                   | 8               | 9      | 10            | 11         | 12             | 13      |
| F<br>L<br>Ä<br>C<br>H<br>E<br>N<br>B<br>I<br>L<br>A<br>N<br>Z                           | 1. Bestand vor Eingriff                                      |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               |            |                |         |
|                                                                                         |                                                              | 02.200  | Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten.                                                                                                                                              | 0        |         | 39                                           | 71                          |   |         |                     |                 | 2.769  |               |            |                | 2.769   |
|                                                                                         |                                                              | 02.320  | Ufergehölzsaum, standortgerecht mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Neuanlage siehe 01.149)                                                                                                            | 91E0*    |         | 50                                           | 3                           |   |         |                     |                 | 150    |               |            |                | 150     |
|                                                                                         |                                                              | 10.510  | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe- ton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.                                                             | 0        |         | 3                                            | 238                         |   |         |                     |                 | 714    |               |            |                | 714     |
|                                                                                         |                                                              | 10.530  | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, - plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasser- abfluss gezielt versickert wird inkl. Gleisanlagen im Schotterbett | 0        |         | 6                                            | 118                         |   |         |                     |                 | 708    |               |            |                | 708     |
|                                                                                         |                                                              | 11.224  | Intensivrasen z.B. in Sportanlagen                                                                                                                                                                             | 0        |         | 10                                           | 141                         |   |         |                     |                 | 1.410  |               |            |                | 1.410   |
|                                                                                         |                                                              | 11.225  | Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich, z.B. Rasenflächen alter Stadtparks                                                                                                                               | 0        |         | 23                                           | 2.240                       |   |         |                     |                 | 51.520 |               |            |                | 51.520  |
|                                                                                         | 2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz                           |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               |            |                |         |
|                                                                                         |                                                              | 05.461  | Sonstige Staudenfluren an Fließgewässern, inkl. Neuanlage sofern Bedingungen für 05.460 nicht erfüllt.                                                                                                         | 0        |         | 39                                           |                             |   |         | 108                 |                 |        |               | 4.212      |                | -4.212  |
|                                                                                         |                                                              | 10.510  | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe- ton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.                                                             | 0        |         | 3                                            |                             |   |         | 263                 |                 |        |               | 789        |                | -789    |
|                                                                                         |                                                              | 10.520  | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster                                                                                                                                                                           | 0        |         | 3                                            |                             |   |         | 244                 |                 |        |               | 732        |                | -732    |
|                                                                                         |                                                              | 10.710  | Dachfläche nicht begrünt                                                                                                                                                                                       | 0        |         | 3                                            |                             |   |         | 366                 |                 |        |               | 1.098      |                | -1.098  |
|                                                                                         |                                                              | 10.720  | Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente, ohne Pflege, Sukzession                                                                                                                                      | 0        |         | 24                                           |                             |   |         | 1.098               |                 |        |               | 26.352     |                | -26.352 |
|                                                                                         |                                                              | 11.223  | Neuanlage strukturreicher Hausgärten                                                                                                                                                                           | 0        |         | 20                                           |                             |   |         | 732                 |                 |        |               | 14.640     |                | -14.640 |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               |            |                |         |
|                                                                                         |                                                              |         | Summe / Übertrag nach Blatt Nr.                                                                                                                                                                                |          |         |                                              | 2.811                       |   |         | 2.811               |                 |        |               |            |                | 9.448   |
|                                                                                         |                                                              |         | Zusatzbewertung siehe Blatt Nr.                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               |            |                |         |
|                                                                                         |                                                              |         | Anrechenbare Ersatzmaßnahme siehe Blatt Nr.                                                                                                                                                                    |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               |            |                |         |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     | Summe           | 9.448  |               |            |                |         |
| Kassel, den 20.09.2023    gez. Anke Seibert-Schmidt, Landschaftsarchitektin AKH         |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         | Auf dem letzten Blatt:<br>Umrechnung in EURO |                             |   |         | x Kostenindex KI    |                 | 0,40   | €             |            |                |         |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         | + reg. Bodenwerant. |                 | 0,18   | €             |            |                |         |
| Ort,Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         | Summe in EURO                                |                             |   |         | = KI + rBwa         |                 | 0,58   | €             | 5.479,84 € |                |         |
| Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften ! |                                                              |         |                                                                                                                                                                                                                |          |         |                                              |                             |   |         |                     |                 |        |               | Ersatzgeld |                |         |

|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------|----------------------------------------------|-----------------------------|-------|---------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------|---------------|-------------|----------------|------------|--|
| Bez. der Maßnahme: Bebauungsplan Nr. IV/25 der Stadtkassel "Im Grund – Hospiz"          |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         | Externe Ausgleichsfläche Flurst. 104/19, Flur 6, Gemarkung Harleshausen |                 |        |               |             |                |            |  |
|                                                                                         | Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                                 |         |                                                                                                                                                                |                                 |         | WP                                           | Fläche je Nutzungstyp in qm |       |         |                                                                         | Biotopwert [WP] |        |               |             | Differenz [WP] |            |  |
|                                                                                         | ggfs ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung |         |                                                                                                                                                                |                                 |         | / qm                                         | vorher                      |       | nachher |                                                                         | vorher          |        | nachher       |             |                |            |  |
|                                                                                         | Teilfl. Nr.                                                  | Typ-Nr. | Bezeichnung                                                                                                                                                    | § 30 LRT                        | Zus Bew |                                              |                             |       |         |                                                                         | Sp. 3 x Sp. 4   |        | Sp. 3 x Sp. 6 |             | Sp. 8 - Sp. 10 |            |  |
| Sp.                                                                                     | 1                                                            | 2a      | 2b                                                                                                                                                             | 2c                              | 2d      | 3                                            | 4                           | 5     | 6       | 7                                                                       | 8               | 9      | 10            | 11          | 12             | 13         |  |
| F<br>L<br>Ä<br>C<br>H<br>E<br>N<br>B<br>I                                               | 1. Bestand vor Eingriff                                      |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                |            |  |
|                                                                                         |                                                              | 11.191  | Acker, intensiv genutzt                                                                                                                                        | 0                               |         | 16                                           | 1.050                       |       |         |                                                                         |                 | 16.800 |               |             | 16.800         |            |  |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                |            |  |
|                                                                                         | 2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz                           |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                |            |  |
|                                                                                         |                                                              | 06.370  | Naturnahe Grünlandanlage<br>Einsaat aus gebietseigener Herkunft, i.d.R. kräuterreiche Mischungen, Anlage durch Mahdgutübertrag, Heudrusch, Selbstberasung o.ä. | 0                               |         | 25                                           |                             |       | 1.050   |                                                                         |                 |        |               | 26.250      |                | -26.250    |  |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                |            |  |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                | Summe / Übertrag nach Blatt Nr. |         |                                              |                             | 1.050 |         | 1.050                                                                   |                 |        |               |             |                | -9.450     |  |
|                                                                                         |                                                              |         | Zusatzbewertung siehe Blatt Nr.                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                |            |  |
|                                                                                         |                                                              |         | Anrechenbare Ersatzmaßnahme siehe Blatt Nr.                                                                                                                    |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                |            |  |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         | Summe                                                                   |                 |        |               | -9.450      |                |            |  |
| Kassel, den 20.09.2023    gez. Anke Seibert-Schmidt, Landschaftsarchitektin AKH         |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         | Auf dem letzten Blatt:<br>Umrechnung in EURO |                             |       |         | x Kostenindex KI                                                        |                 | 0,40 € |               |             |                |            |  |
| Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben                        |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         | + reg. Bodenwerant.                                                     |                 | 0,18 € |               |             |                |            |  |
| Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften ! |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         | Summe in EURO                                |                             |       |         | = KI + rBwa                                                             |                 | 0,58 € |               | -5.481,00 € |                |            |  |
|                                                                                         |                                                              |         |                                                                                                                                                                |                                 |         |                                              |                             |       |         |                                                                         |                 |        |               |             |                | Ersatzgeld |  |