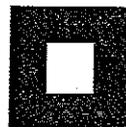


Bebauungsplan IV/61 "Montessorischule"

Entwurf

Begründung einschließlich Umweltbericht • 24.10.2006



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemein	
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	5
2.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	5
2.3 Schutzgebiete	5
2.4 Satzungen	6
2.5 Gutachten und Hinweise	6
3 Städtebauliche Situation	
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	7
3.2 Erschließung und Verkehr	8
3.3 Freiflächen	9
4 Planungsziele	
4.1 Erweiterung der Montessorischule	10
4.2 Städtebauliche Varianten	13
4.3 Erschließung und Verkehr	15
4.4 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	15
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
5.2 Immissionsschutz	17
5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	17
6 Umweltbericht	
6.1 Einleitung	20
6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens	20
6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich	20
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.3 allgemein verständliche Zusammenfassung	23
7 Abwägung	27
8 Flächenbilanz	28
9 Bodenordnung	28
10 Überschläglich ermittelte Kosten	28
11 Verfahrensübersicht	29

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 23.01.06 die Aufstellung des Bebauungsplans IV/61 "Montessorischule" beschlossen. Auf Antrag des Vorhabenträgers "Verein für klassische Montessoripädagogik" wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Die Montessorischule ist seit Schuljahresbeginn 1998/99 in den zunächst angemieteten Gebäuden des ehemaligen Jugendwohnheimes Rasenallee 83, ansässig. Träger der Schule ist der Verein für klassische Montessori-Pädagogik e.V., der seit 2004 Eigentümer der Flurstücke 22/34, 22/35 (teilweise) und 22/36, alle Flur 12 der Gemarkung Harleshausen ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Plätzen für Schule und Kindergarten plant der Verein die Betreuung von derzeit 175 auf 225 Kinder zu erhöhen.

Gleichzeitig wird die Ausweitung des schulischen Angebotes angestrebt. Mit der aktuellen Genehmigung zum Aufbau eines Realschulzweiges und darüberhinaus dem geplanten Aufbau eines Gymnasialzweiges wird eine Ausdehnung des Raumangebotes erforderlich, die sich in mehreren Bauabschnitten vollziehen soll. Perspektivisch soll damit der Betrieb des Kindergartens, der Grund- und Realschule sowie des Gymnasialzweiges mit bis zu 600 Kindern und Jugendlichen ermöglicht werden.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,3 ha gehört zum Stadtteil Harleshausen, Gemarkung Harleshausen, Flur 12

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 22/34 und 22/38;
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 22/38;
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 22/38, 22/36 und 22/37
- im Westen durch die westliche Grenze der Straßenparzelle der Rasenallee, Flurstück 47/9

2.4 Satzungen

2.4.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.4.2 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.5 Gutachten und Hinweise

2.5.1 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt

2.5.2 Fortschreibung und vertiefende Klimauntersuchung, Zweckverband Raum Kassel, 1999, bearbeitet von taraxacum in Kooperation mit der Arbeitsgruppe Klima/Luft, Universität Kassel

Das Plangebiet ist laut Klimabewertungskarte in die klimaökologische Wertigkeit Stufe 6 eingeordnet. Zu dieser Zone zählen Bereiche geringer bis hoher Überwärmung teilweise gepaart mit einer mäßig oder mittel ausgeprägten bioklimatisch-lufthygienischen Benachteiligung, also verhältnismäßig schwach ausgeprägte Defizitbereiche. Um die klimaökologische Ist-Situation zu erhalten bzw. nicht zu verschlechtern, ist eine Berücksichtigung bestehender Ausgleichspotentiale (insbesondere der Stufen 1 bis 3) vonnöten. Nachverdichtungen sind grundsätzlich denkbar, bei unmittelbarer Nachbarschaft zu Flächen der Stufen 1 oder 2 sind entsprechende klimafunktionale Eigenschaften zu berücksichtigen.

2.5.3 Das Gebiet liegt in der Pufferzone des vom Land Hessen zur Aufnahme in die Liste des UNESCO Kulturerbes vorgeschlagenen Bergparks Wilhelmshöhe. Die Kernzone des Kulturerbes beginnt ca. 400m süd-westlich der Montessori-Schule.

Haus 2:	3 Klassenräume der Grundschule mit Nebenräumen 2 Klassenräume der Realschule 1 Theaterraum kleine Küche und Spülraum
---------	---

3.2 Erschließung und Verkehr

ÖPNV

Die Haltestelle "Rasental" befindet sich nördlich angrenzend und wird von den Buslinien 10, 18 und 24 angefahren. Es besteht eine direkte Verbindung nach Harleshausen, zur Kasseler Innenstadt, zum DEZ und nach Waldau.

Kfz-Verkehr

Die einzige Zufahrt des Plangebietes erfolgt über die Rasental, nach Gesamtverkehrsplan des ZRK einer Hauptverkehrsstraße. Die benachbarte Seebergstraße ist eine ruhige Anliegerstraße, die in die Rasental mündet. An ihrem westlichen Ende befindet sich eine Buswendeanlage.

Parken

Die erforderlichen Stellplätze der Schule sind auf dem Grundstück untergebracht. Kurz vor Unterrichtsbeginn und -Ende ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen, sodass die Schulverwaltung die Eltern gebeten hat, auf dem naheliegenden Wanderparkplatz zu parken und ihre Kinder zu Fuß zur Schule zu begleiten.

Fuß- und Radverkehr

Ein Netz von Wanderwegen durchzieht den angrenzenden Forst westlich und südlich des Plangebietes. Gehwege entlang der Seebergstraße (Schulweg) sind vorhanden. Eine, für die Öffentlichkeit zugängliche Querungsmöglichkeit durch das Innere des Plangebietes gibt es nicht. Eine ausgewiesene Radverbindung führt über die Seebergstraße in den Staatsforst Kassel bis nach Ahnatal. Im Plangebiet selber befindet sich keine ausgewiesene Radverbindung.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt am Rande eines vollerschlossenen Wohngebietes. In der Seebergstraße sind ein Mischwasserkanal und Elektro-, Gas- und Wasserleitungen vorhanden. Ein Fernwärmeanschluss existiert nicht. Auf dem Plangebiet selber befinden sich neben den Hausanschlüssen keine weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen.

4 Planungsziele

4.1 Erweiterung der Montessorischule

Die Montessorischule als Vorhabenträger beabsichtigt in mehreren Bauabschnitten mit pavillionähnlichen zweigeschossigen Gebäuden die für die Erweiterung notwendigen Räume zu schaffen. Dabei soll der naturnahe und waldähnliche Charakter des Plangebietes möglichst erhalten bleiben. Dementsprechend sollen darüberhinaus so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Die Freiflächen sollen als Grünflächen oder mit wassergebundener Decke ausgeführt werden. Im hinteren Bereich des Grundstückes soll eine Sportaula und eine Spiel- und Sportfläche entstehen. Beide Anlagen sollen nur von der Schule genutzt werden.

Die notwendigen Stellplätze sollen im Westen an der Rasenallee angeordnet werden. Der Schülerhol- und Bringdienst soll nur im vorderen Bereich stattfinden, damit das übrige Schulgelände autofrei bleiben kann.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da es sich bei diesem Vorhaben um die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung handelt.

Ein Antrag, den süd-östlichen Bereich des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet zu entlassen ist bereits gestellt worden. Die Fläche wurde im Juni 2006 aus dem LSG entlassen.

Aufgrund der konkreten Nachfrage umfasst die Planung folgende Bauabschnitte:

BA 1:

4 Klassenräume für Sekundarstufe 1 (Realschule oder Gymnasium, je nach Bedarf)
1 Naturwissenschaftsraum

BA 2:

2 Kindergartengruppen (eventuell Umzug der beiden bestehenden Kindergartengruppen aus der Tischbeinstraße 18 und der Konrad Adenauerstraße 143, oder Neugründung einer weiteren Gruppe) oder z.B. auch eine Neugründung von einer Gruppe unter Dreijähriger und einer Hortgruppe (da immer mehr Kinder eine längere Betreuungszeit - über die Schulzeit hinaus - benötigen)

4 Klassenräume mit Nebenräumen für Sekundarstufe 1 u.2 (Gymnasialzweig)

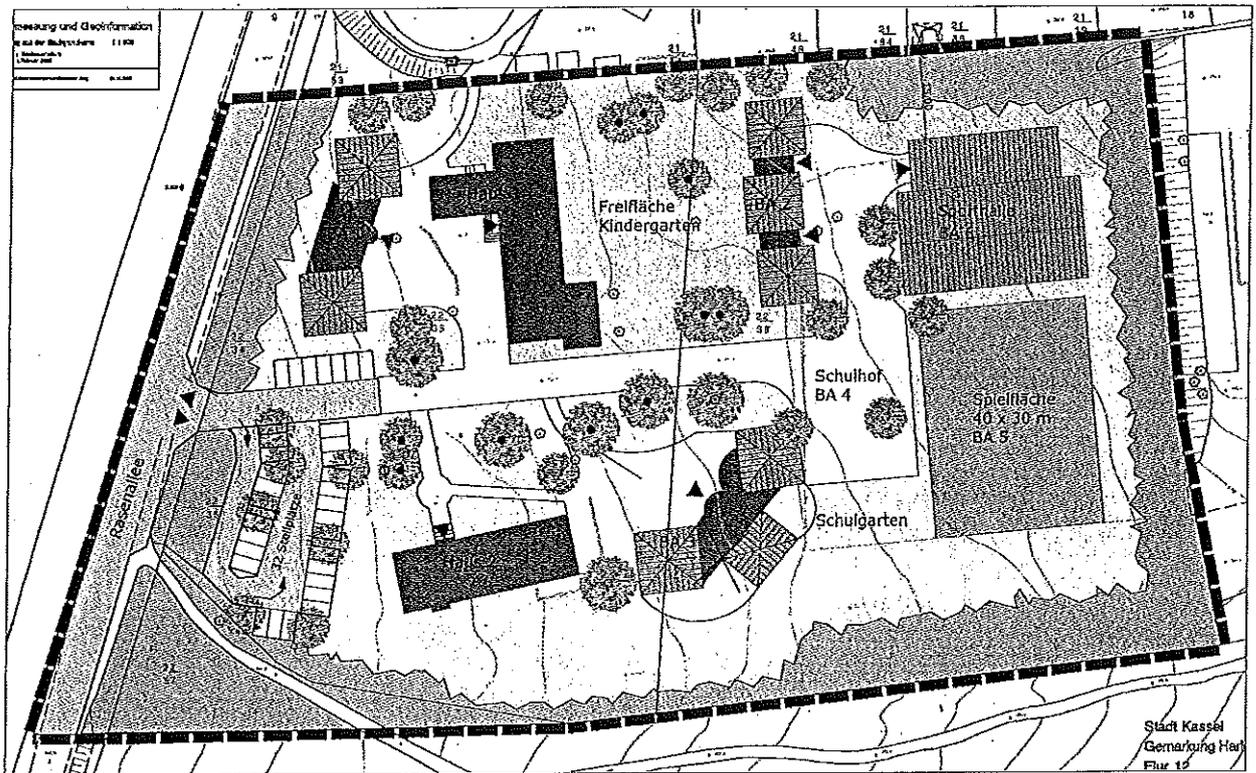
BA 3:

Mensa mit Cafeteria

1 Schulverkaufsraum für die Schülerfirmen, die Bestandteile des Realschul-Konzeptes sind
3 Klassenräume für die Oberstufe

BA 6 Sportaula:

Im hinteren Bereich ist eine Mehrzweckhalle für den Sportunterricht sowie kulturelle Veranstaltungen der Schule geplant. Ein Sportspielfeld und einen größeren Schulgarten sollen auf den verbliebenen Freiflächen entstehen. Da die Sportraumsituation in Kassel sehr beengt ist, benötigt die Montessorischule diese eigene Sportaula.



Vorhabenplan

Der hier dargestellte Vorhabenplan ist aus Variante 1 unter Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit entstanden.

Folgende Details wurden geändert:

- Bauabschnitt 3 ist nun 20m vom Waldrand entfernt
- Der Parkplatz hat keine zusätzliche Zufahrt von der Rasenallee, eine Umfahrt für den Schülerausstieg befindet sich auf dem Grundstück.

werden folgende Planungsziele formuliert:

Boden

Die Flächenversiegelung ist durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Platzflächen weiterhin niedrig zu halten.

Wasser

Der Oberflächenwasserabfluss in die Kanalisation ist zu minimieren. Es sind versickerungsfähige Oberflächenbeläge zu verwenden.

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung werden empfohlen. Die Möglichkeiten der schadlosen Versickerung von Niederschlagwasser sind anzustreben.

Klima

Zum Erhalt eines gesunden Kleinklimas sind große Anteile klimaaktiver Flächen zu schaffen. Das kann durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden. Die Wärmerückstrahlung der Baukörper ist durch Dachbegrünung zu reduzieren.

Vegetation

Die wertvollen Vegetationsstrukturen der Gehölzränder sowie die vitalen Einzelbäume sind zu erhalten. Es sind neue Lebensräume zur Kompensation des Verlustes der vorhandenen Biotopstrukturen zu schaffen.

Landschaftsbild

Die prägenden Gehölzränder sind zu erhalten, bzw. zu ergänzen

Erholung/Wohnumfeld

Die Einbindung in das Wegenetz des angrenzenden Siedlungsraums ist zu verbessern.

Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere
Betula pendula Weißbirke

3. Privaten Grünfläche Zweckbestimmung 'Mehrstufiger Gehölzrand'

Für die Bepflanzung der Privaten Grünfläche werden folgende Artenempfehlungen gegeben:

Großkronige Bäume

Fagus sylvatica Buche
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winter-Linde

Unterpflanzung

Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Frangula alnus Faulbaum
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Rubus fruticosus Brombeere

6 Umweltbericht (BauGB §2 Abs. 4 und §2a, Anlage)

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens

Ziel der Planung ist es, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und Anlagen für sportliche und soziale Zwecke auszuweisen. Die Montessori-Schule plant ihr schulisches Angebot zu erweitern und benötigt daher mehr Unterrichtsräume sowie eine Schulsporthalle mit einer Außenfläche. Trotz der Erweiterungsabsichten soll der Charakter einer Waldschule erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan trifft dazu folgende wesentliche zeichnerische Festsetzungen:

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)
- Private Straßenverkehrsflächen (Bestand)
- Fläche für den Gemeinbedarf mit vier Baufenstern
- Private Grünflächen
- Zu erhaltende Bäume und zu pflanzende Bäume
- Flächen für Wald
- Flächen für Stellplätze und Sportflächen

Die Ausweisung der Privaten Grünfläche erfolgt parallel der Straße Rasenallee. Nach Osten schliesst die Fläche für den Gemeinbedarf mit einer (Grundflächenzahl, GRZ 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,4) an. Die Bebauungshöhe wird als 2-geschossig festgesetzt. Das Baufenster im Nordwesten wird auf eine maximale Gebäudehöhe von 9m begrenzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Rasenallee. Die Sammelstellplatzanlage wird im Einmündungsbereich zur Rasenallee angeordnet, die übrigen Erschließungsflächen sind nur für Feuerwehr und Anlieferung zugänglich. Eine Sportfläche befindet sich auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche an der östlichen Grundstücksgrenze. Der entwicklungsfähige Baumbestand im Inneren des Geltungsbereichs wird mit Erhaltungsgebot festgesetzt, die Gehölze der Randbereiche werden flächig mit Pflanzbindung bzw. Pflanzgebot geschützt. Ausgenommen sind die waldartigen Bestände im Süden von deren Festsetzung abgesehen wurde um forstwirtschaftlichen Belangen nachzukommen (Waldabstand 20m).

Das Maß der baulichen Nutzung schränkt die Bebaubarkeit gegenüber dem bisher gültigen einfachen Bebauungsplan von 1979 erheblich ein.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich

Übergeordnete Entwicklungsmaßnahmen sind im den Landschaftsplan des ZRK, Entwurf 2001(Landschaftsraum Nr. 155 'Siedlungsgebiet Harleshausen') aufgeführt:

- Weiterentwicklung der gut durchgrünt, gartengeprägten Siedlungsform
- Begrünte Straßenräume und kleinstrukturierte Freiflächen und Siedlungsrandzonen

- Das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere ist im Bestand hoch (63% Grünfläche im gesamten Planungsgebiet). Die vorhandenen Vegetationsflächen sind in ihren Biotopstrukturen differenziert, da vom intensiv genutzten Schulhof bis zu unbewirtschafteten Wiesenflächen und waldartigen Gehölzbeständen ein breites Spektrum an Lebensräumen vorzufinden ist. Wichtige Einzelstrukturen bildet der Lindenbestand auf dem Schulgelände.
- Lärmeintrag von 60dB(A) durch den Verkehr der Rasenallee.

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung nimmt die Versiegelung auf den Baugrundstücken von 15,3% (3.104m²) auf 46,6% (9.490m²) zu. Die Versiegelung nimmt um 6.386m² zu. D.h. es wird bei Durchführung der Planung im Verhältnis zur vorgefundenen Realnutzung zu Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes und der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere kommen.

Klimatische Beeinträchtigungen können durch Dachbegrünung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemildert werden.

Durch Pflanzgebote auf der Privaten Grünfläche entlang der Rasenallee wird die Waldkulisse verjüngt und kann als mehrstufiger Gehölzrand dauerhaft erhalten werden. Der östliche Gehölzstreifen wird ebenfalls geschützt. Eingriffe sind in den südlichen Gehölzstreifen möglich, da hier ein Pflanzabstand von 20m zu dem bestehenden Gebäude und dem geplanten Baufenster eingehalten werden soll.

Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen

Würde der Status Quo im Planungsgebiet beibehalten wären weiterhin die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans Nr.4 NW, Teil B gültig. Der Betrachtungsraum ist darin als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wohnheim festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern liegen bei GRZ 0,8 und GFZ 2,0. Begrünungsmaßnahmen sind in dem bestehenden einfachen Bebauungsplan von 1979 nicht vorgesehen. Eine Einschränkung der Flächenversiegelung wäre nicht gegeben, da zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans die Versiegelung noch nicht in die Grundflächenzahl eingerechnet werden musste. Die vorhandenen Bäume wären nach Abgang nicht zu ersetzen, da die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel mit Gültigkeit vom 15.9.2005, den Schutz der Bäume in diesem Bereich nicht mit aufgenommen hat. Bei Ausschöpfung der gegebenen planungsrechtlichen Möglichkeiten, wäre eine wesentlich höhere Versiegelung z.B. für Stellplätze und Zufahrten umsetzbar. Desweiteren haben die Gehölzränder keinen Schutzstatus.

Geplante Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Es wird im nördlichen Planungsgebiet eine Dachbegrünung (extensiv) auf 80% der flachen, oder flachgeneigten Dachflächen vorgeschrieben. Die Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet. Eine räumliche und gestalterische Festlegung der begrüneten Freiflächen erfolgt über die Ausweisung eines 10m breiten Gehölzstreifen am Fuß des Habichtswaldes, die nachhaltige Entwicklung der Fläche wird zusätzlich durch ein Pflanzgebot gesichert. Eine Pflanzbindung der alterungsfähigen Laubbäume schafft, ebenso wie die Dachbegrünung, Lebensräume und bindet die Bau-

zusätzlichen relevanten Umweltbelastungen auftreten.

Schutzgut: Mensch – Lärm / Verkehr		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Straßenlärm Das Ergebnis einer Grobabschätzung des Umwelt- und Gartenamtes Kassel, Sachgebiet Umwelt- und Immissionsschutz besagt: Im Westen des Planungsgebiet wirken die Verkehrsgeräusche der angrenzenden Rasenallee ein. An den der Rasenallee zugewandten Gebäude ist tags mit einem Lärmeintrag von bis zu 60 dB (A) zu rechnen</p>	<p>Straßenlärm Die straßenzugewandten Schulräume können zeitweise durch Verkehrslärm belastet sein</p>	<p>Straßenlärm Für das westliche Baufenster werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.</p>

Schutzgut: Wasser		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das anfallende Niederschlagswasser kann nur auf 85% der Planungsgebiets Flächen versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.</p> <p>Siehe Versiegelungsanteil bei Schutzgut: Boden</p>	<p>Der Anteil der versickerungsfähigen Flächen wird um ca. 30% reduziert. In der Berechnung ist die größtmögliche Überschreitung der GRZ gem. BauNVO zugrunde gelegt. Die zunehmende Versiegelung wirkt sich auf den Wasserhaushalts negativ aus.</p>	<p>Zur Rückhaltung von Regenwasser ist das Sammeln von Niederschlagswasser mittels Zisternen oder alternativ, anderer Maßnahmen zur Rückhaltung (Dachbegrünung) vorzuschreiben. Anfallendes Regenwasser ist zu verwerten und der Vegetationsfläche (Gartenbewässerung) zuzuführen. Damit ist die Resource Trinkwasser zu schonen und der Wasserhaushalt zu regenerieren. Versickerungsmaßnahmen sind umzusetzen.</p>

Schutzgut: Luft / Klima		
Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<p>Das Plangebiet ist ein Gebiet mit eher niedrigen Überwärmungsraten. Die Klimafunktionskarte zeigt es als Überwärmungsgebiet der 1. von 3 Stufen (d.h. der Luftaustausch innerhalb des Gebietes ist teilweise eingeschränkt). Der südliche Waldstreifen ist ein hochaktives Frischluftentstehungsgebiet.</p>	<p>Die Planung bringt durch zusätzliches Gebäudevolumen weitere Wärmespeicherflächen in das Gebiet ein.</p>	<p>Zum Erhalt eines gesunden Kleinklimas sind klimaaktive Flächen zu schaffen. Das kann durch geringen Versiegelungsgrad und hohen Vegetationsanteil erreicht werden.</p> <p>Die Wärmerückstrahlung der Baukörper ist durch Dachbegrünung zu reduzieren.</p>

8 Flächenbilanz

Nutzung	Festsetzung		Grundstücksfläche ca. m ²	Flächenanteil %	vorhandene Bebauung*** ca. m ²	überbaubare Fläche Gesamt* ca. m ²	Geschossfläche Gesamt** ca. m ²
	GRZ	GFZ					
Fläche für den Gemeinbedarf	0,3	0,4	16.820	82	871	5.046	6.728
Private Grünfläche			760	4			
Straßenver- kehrsfächen			1.364	7			
private Straßen- verkehrsfächen			557	3			
Wald			850	4			
Summen			20.351	100	871	5.046	6.728

* mögliche Gesamtfläche ohne Überschreitung der GRZ nach BauNVO § 19 (4)

** mögliche maximale Geschossfläche

*** ohne versiegelte Flächen

9 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind zum Teil noch Eigentum der Stadt Kassel (Flurstück 22/38 und 22/35 zur Hälfte). Der Erwerb dieser Grundstücke durch den Vorhabenträger ist in die Wege geleitet.

10 Überschlägig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die notwendigen Gutachten übernimmt laut städtebaulichem Vertrag der Verein für Klassische Montessori-Pädagogik e.V.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/61 „Montessorischule“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Montessorischule ist seit Schuljahresbeginn 1998/99 in den zunächst angemieteten Gebäuden des ehemaligen Jugendwohnheimes Rasenallee 83, ansässig. Träger der Schule ist der Verein für klassische Montessori-Pädagogik e.V., der seit 2004 Eigentümer der Flurstücke 22/34, 22/35 (teilweise) und 22/36 und seit 2006 Eigentümer der Flurstücke 22/35 und 22/38, alle Flur 12 der Gemarkung Harleshausen, ist.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Plätzen für Schule und Kindergarten plant der Verein die Betreuung von derzeit 175 auf 225 Kinder zu erhöhen.

Gleichzeitig wird die Ausweitung des schulischen Angebotes angestrebt. Mit der aktuellen Genehmigung zum Aufbau eines Realschulzweiges und darüberhinaus dem geplanten Aufbau eines Gymnasialzweiges wird eine Ausdehnung des Raumangebotes erforderlich, die sich in mehreren Bauabschnitten vollziehen soll. Perspektivisch soll damit der Betrieb des Kindergartens, der Grund- und Realschule sowie des Gymnasialzweiges mit bis zu 600 Kindern und Jugendlichen ermöglicht werden.

Die Montessorischule als Vorhabenträger beabsichtigt, in mehreren Bauabschnitten mit pavillonähnlichen zweigeschossigen Gebäuden die für die Erweiterung notwendigen Räume zu schaffen. Dabei bleibt der naturnahe und waldähnliche Charakter des Plangebietes möglichst erhalten. Dementsprechend sollen darüberhinaus so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Die Freiflächen werden als Grünflächen oder mit wassergebundener Decke ausgeführt. Im hinteren Bereich des Grundstückes soll eine Sportaula und eine Spiel- und Sportfläche entstehen. Es ist vorgesehen, dass beide Anlagen ausschließlich von der Schule genutzt werden.

Die notwendigen Stellplätze werden im Westen an der Rasenallee angeordnet. Der Schülerhol- und -bringdienst soll nur im vorderen Bereich stattfinden, damit das übrige Schulgelände autofrei bleiben kann.

Ein Alternativstandort kann aus funktionalen Gründen nicht in Betracht gezogen werden, da es sich bei diesem Vorhaben um die Erweiterung einer bestehenden Einrichtung handelt.

2. Planungsrechtliche Situation und Bebauungsplanverfahren

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als 'Fläche für den Gemeinbedarf' für Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, ausgewiesen. Die Rasenallee ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Landschaftsraum Nr.155 "Siedlungsgebiet Harleshausen". Außerdem liegt die Eingriffsbeschreibung Nr. 1031 "Rasenallee, Jugendwohnheim, Fläche für den Gemeinbedarf" vor.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr.4 NW Teil B, dessen Aussagen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/61 "Montessorischule" ersetzt werden sollen. Im Bebauungsplan Nr. 4 NW Teil B ist das gesamte Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Wohnheim dargestellt, mit einer Grundflächenzahl 0,8 und einer Geschossflächenzahl 2,0. Das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplanes ist erforderlich, um den geänderten Nutzungsanforderungen zu entsprechen und der Montessorischule eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 23.01.2006 zunächst als Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 91 vom 19.04.2006 in der Zeit vom 24.04.2006 bis einschließlich 05.05.2006 durch Aushang im Amt Stadtplanung und Bauaufsicht statt. In der Zeit während des Aushangs wurden keine Anregungen vorgetragen. Zur Beschleunigung des Verfahrens und auf Antrag des Vorhabenträgers wurde das Bebauungsplanverfahren nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB fortgeführt.

Nach der Information der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB im April / Mai 2006 wurde der Bebauungsplanvorentwurf und der Entwurf des Umweltberichtes sowie nach der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im August / September 2006 der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet.

Der Ortsbeirat Harleshausen hat der Bebauungsplanvorlage in seiner Sitzung am 30.11.2006 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission stimmte dem Bebauungsplanentwurf am 24.01.2007, der Magistrat am 12.02.2007 und die Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2007 zu.

Mit dem Beschluss zur Offenlage wurde ebenfalls am 26.03.2007 der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan von den Stadtverordneten beschlossen.

Nach Bekanntgabe in der HNA Nr. 79 vom 03.04.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 16.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007 öffentlich ausgelegen.

3. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Für die geplanten Baumaßnahmen können ca. 6.386m² Grünfläche zusätzlich zum Bestand bebaut und versiegelt werden. Diese Zahl relativiert sich, würden die Baumöglichkeiten des einfachen Bebauungsplans ausgeschöpft. Rechtlich ist ohne den neuen Bebauungsplan eine höhere Bebauungsdichte mit wesentlich höherer Versiegelungsrate möglich. Seine bauliche Umsetzung wäre mit weitgehenderen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Der neue Bebauungsplan sieht außerdem Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich vor, so dass Umweltbeeinträchtigungen ausgeglichen werden.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(2) und §4(2) BauGB

Die Öffentlichkeit und die Behörden wurden gemäß §3 und §4 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus diesen Beteiligungen wurden, soweit sie berücksichtigt werden sollten, in die vorliegende Planung eingearbeitet. Redaktionelle Änderungen werden hier nicht aufgeführt.

- Ein Teil der Fläche des Bebauungsplanes verbleibt auch nach dem Entlassungsverfahren im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Stadt Kassel". Zur Klarstellung wurde folgender Absatz in der Begründung unter 2.3.2 ergänzt: Die Waldfläche im süd-westlichen Bereich auf dem Flurstück 22/37 verbleibt auch weiterhin innerhalb des "LSG Stadt Kassel".
- Um die Gefahr durch eventuell umstürzende Bäume zu minimieren wurde folgende textliche Festsetzung ergänzt: Die Gebäude im Baufenster D müssen gemäß § 3(1) und §11(1) Hessischer Bauordnung im Hinblick auf die Waldnähe ausreichend stand-sicher errichtet werden.
- Um eine Diskrepanz von schon genehmigter Aufstockung und Festsetzungen im Bebauungsplan zu vermeiden, wurde auf die Festsetzung der Drempehöhe verzichtet. Durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Vollgeschosse auf II ist gewährleistet, dass das dritte Geschoss nur ein Dachgeschoss oder Staffelgeschoss sein darf. Ersatzweise wurde ein Höchstmaß für die Firsthöhe von 11,50m festgesetzt.

5. Abwägung nach Prüfung anderer in Betracht kommender Planungsvarianten und Abwägung gemäß § 1(7) BauGB

Für das Bebauungskonzept lagen zwei Varianten vor. Die Varianten unterscheiden sich durch die Baumassen, die Gebäudestellung und die verkehrliche Erschließung.

Variantenbewertung

In der 1. Variante ist weniger Bauvolumen und eine kleinere Sportfläche untergebracht. Die 2. Variante stellt einen Baukörper mehr dar. Variante 1 gruppiert die Baukörper so, dass im Norden jeweils zwei Gebäude über einen Hof erschlossen werden. Im Süden greift dabei der Neubau stark in den Waldrand ein. Die Stellung des Gebäudes folgt keiner funktionalen Notwendigkeit, der Eingriff in den Waldrand wäre vermeidbar. Die Sportflächen sind kompakt angeordnet und halten Distanz zu den randlichen Feldholzstreifen.

Variante 2 hält für die Nutzer die größeren Bauflächen und damit auch eine größere Stellplatzanlage vor. Ebenso haben Sporthalle und Sportplatz größere Abmessungen. Positiv an dieser Variante ist die klare Abtrennung des ruhenden Verkehrs und die Zusammenlegung mit dem Hol- und Bringverkehr. Dadurch bleibt die übrige Schulanlage autofrei. Ein weiterer positiver Aspekt ist durch die abgerückte Bebauung vom südlichen Waldrand gegeben. Die Gebäudestellung im Westen bildet durch die U-förmige Gruppierung einen Freiraum der sich als Schulhof gut nutzen lässt.

Die ökologische Bewertung der Varianten in einer Matrix zeigt, dass Variante 1 in der Summe der Landschaftsfaktoren den formulierten Zielsetzungen in höherem Maße entspricht. Die Variante 2 erhält für den Faktor (Wohn-) Umfeld ein Plus für die kompakte Erschließung im Eingangsbereich. Als Ergebnis wurde Variante 1 zur Grundlage für den Vorhabenplan genommen. In der weiteren Bearbeitung des Vorhabenplanes wurde der südliche Baukörper gedreht und nach Norden verschoben, sodass der Abstand zum Waldrand vergrößert werden konnte.

Nach erfolgter Offenlage ging eine Anregung ein, der insofern nicht gefolgt wurde, da hier offensichtlich ein Verständnisfehler vorliegt (s. Anlage 2).

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 10.07.2007