

Kassel documenta Stadt

Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Kassel Nr. III/17
'Ahrensbergstraße 25'
Stadtteil Brasselsberg**

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

31. Mai 2023

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz

Untere Königsstraße 46

34117 Kassel

Bearbeitung:

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Weyrauchstraße 5

34119 Kassel

Tel.: 0561 . 4994 1199

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Planverfahren	7
2.	Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionalplanung	8
2.2	Flächennutzungsplanung	8
2.3	Landschaftsplanung	9
2.4	Lärm	9
2.5	Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel	13
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	14
2.7	Artenschutz	15
2.8	Bestehendes Planungsrecht	15
2.9	Denkmalschutz	17
2.10	Satzungen	18
2.11	Geförderter Mietwohnungsbau	19
3.	Bestand	20
3.1	Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	20
3.2	Natur- und Umweltschutz	22
3.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	22
4.	Planvorhaben	23
4.1	Städtebauliches Konzept	23
4.2	Gebäude	23
4.3	Energiekonzept	27
4.4	Erschließung und Stellplätze	27
4.5	Belange der Feuerwehr / Fluchtwege	28
4.6	Freiflächen und Bepflanzung	28
4.7	Flächenbilanz	29
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	30
5.1	Geltungsbereich	30
5.2	Art der baulichen Nutzung	30
5.3	Maß der baulichen Nutzung	31
5.4	Tiefe der Abstandsflächen	34
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	36
5.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	36
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	37
5.8	Immissionsschutz	38
5.9	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	39
6.	Natur- und Umweltsituation und Auswirkungen der Planung	41
7.	Durchführung und Kosten	47
8.	Verfahren	47
9.	Auswirkungen der Planung	48
10.	Rechtsgrundlagen	48

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Bauherr beabsichtigt an der Ahrensbergstraße in Brasselsberg die Sanierung und den Erhalt des denkmalgeschützten Bunkers inklusive Aufstockung für Wohnnutzung und Umnutzung. Hierbei sollen insgesamt 6 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Fläche im massiven Bunker, z. B. für nicht störendes Gewerbe, etwa ein Tonstudio, entstehen. Der Bunkerstandort ist nach Aufgabe seiner Funktion für den Zivil- und Katastrophenschutz privatisiert worden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung des denkmalgeschützten Bunkers zu Wohnzwecken zu schaffen, die Einfügung in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten und den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz durch Nutzung zu sichern.

Das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplan Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21 – 23“ aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig, da in diesem für den Bunker eine Nutzung als Alten- und Pflegeheims festgesetzt ist und die dortige Begrenzung der maximalen Höhe von 328 m ü. NHN durch das Vorhaben um ca. 7 m überschritten wird.

Aus Sicht der Stadt Kassel stellt die geplante Entwicklung des Bunkergrundstücks eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, da mit der Umsetzung auch eine attraktive Entwicklung der Fläche, der langfristige Erhalt des denkmalgeschützten Bunkers sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum verbunden ist. Diese Innenentwicklung nutzt ein bereits bebautes Grundstück in innerstädtischer und erschlossener Lage und leistet damit einen Beitrag zum Bodenschutz und zum Klimaschutz.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich Vorhaben der Innenentwicklung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar sind, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Verfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/17 'Ahrensbergstraße 23a' entschieden. Im Zuge der 1. Offenlage wurde die irreführende Hausnummer „23a“ gestrichen und die Bebauungsplan-Bezeichnung in Bebauungsplan Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“ geändert.

Eine Entwicklung des Standortes als Alten- und Pflegeheim ist absehbar in Verbindung mit dem Ziel des Erhalt des denkmalgeschützten Bunkers nicht realisierbar und entspricht auch nicht dem Entwicklungsinteresse des Eigentümers. Dieser hat mit Schreiben vom 26.02.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Ahrensbergstraße 25 (damals 23a) beantragt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im Geltungsbereich der bisher hier gültige Bebauungsplan Nr. III/2 'Ahrensbergstraße 21- 23' vom 10.01.2012 ersetzt.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

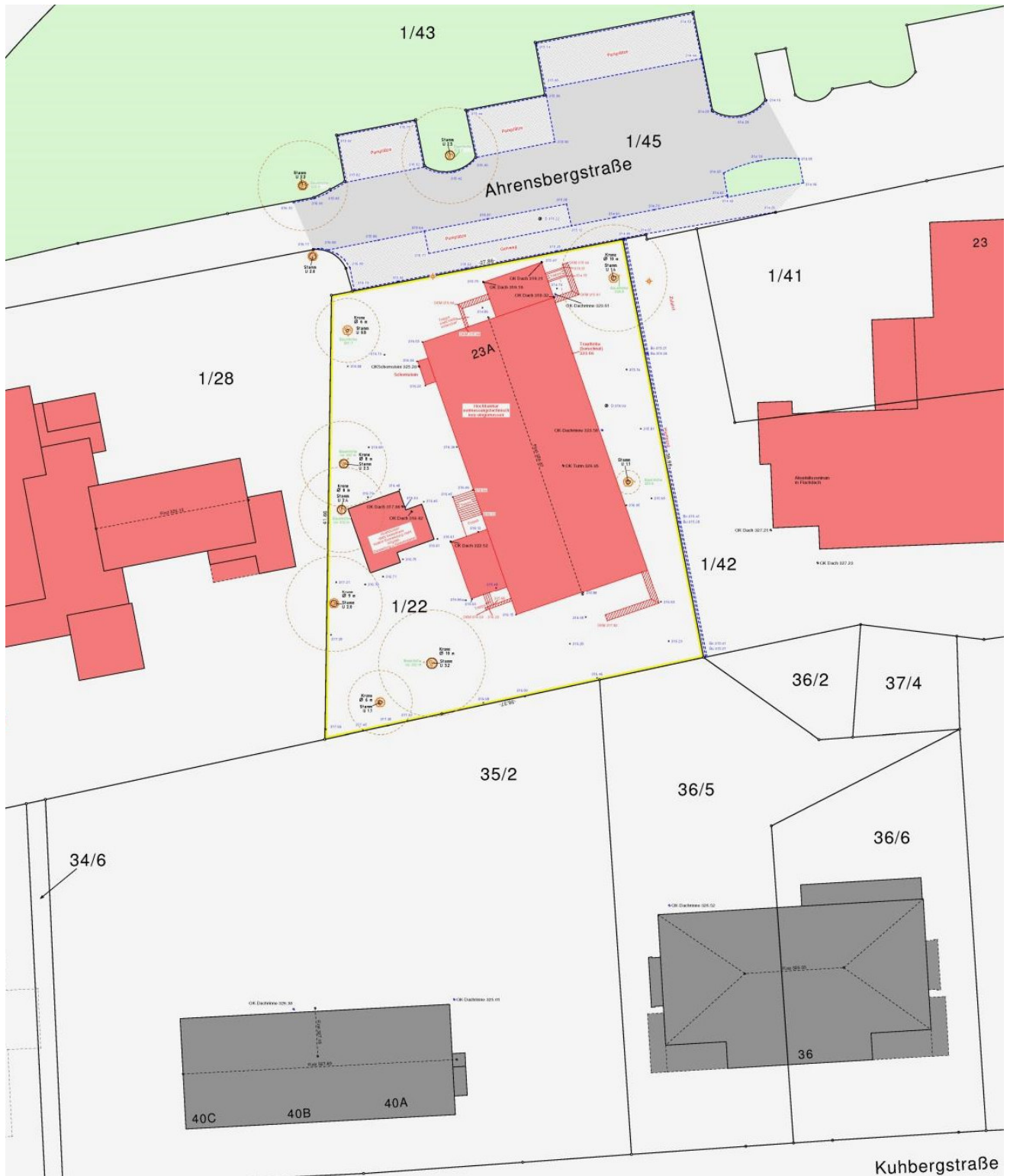
Das Grundstück Ahrensbergstraße 25 mit dem Standort eines ehemaligen Führungsbunker aus dem Zweiten Weltkrieg liegt im Westen der Stadt Kassel im Stadtteil 'Brasselsberg' am Fuße des Habichtswaldes. Das Plangebiet liegt südlich der Druselstalstraße (L 3218) und östlich der Konrad-Adenauer-Straße.



Quelle: Geoportal Hessen – WMS TopPlusOpen

(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

Der Geltungsbereich wird gebildet aus dem ca. 1.295 m² großen Flurstück 1/22 aus Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen. Der Geltungsbereich erstreckt sich damit nur auf die Fläche, über die der Vorhabenträger verfügen kann. Die Grundstückstiefe beträgt von der Ahrensbergstraße bis zur rückwärtigen Grenze ca. 40 m.



Liegenschaftsplan (Kartengrundlage: Lage- & Höhenplan; Dipl.-Ing. Dirk Freund)

1.3 Planverfahren

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

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'Vereinfachten Verfahren' nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Es ist eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich insgesamt nur eine Fläche von unter 1.300 m² aufweist. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit werden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Im Vorfeld fanden verschiedene Vorgespräche und Präsentationen der Planung statt:

- Stadtplanungsamt Kassel 11.09.2019
- Untere Denkmalschutzbehörde am 12.11.2019
- Ortsbeirat Brasselsberg am 23.01.2020
- Beirat für Stadtgestaltung der Stadt Kassel am 25.02.2020
- Vorsitzende des Beirats für Stadtgestaltung sowie des Denkmalbeirats der Stadt Kassel und Untere Denkmalschutzbehörde am 16.11.2020

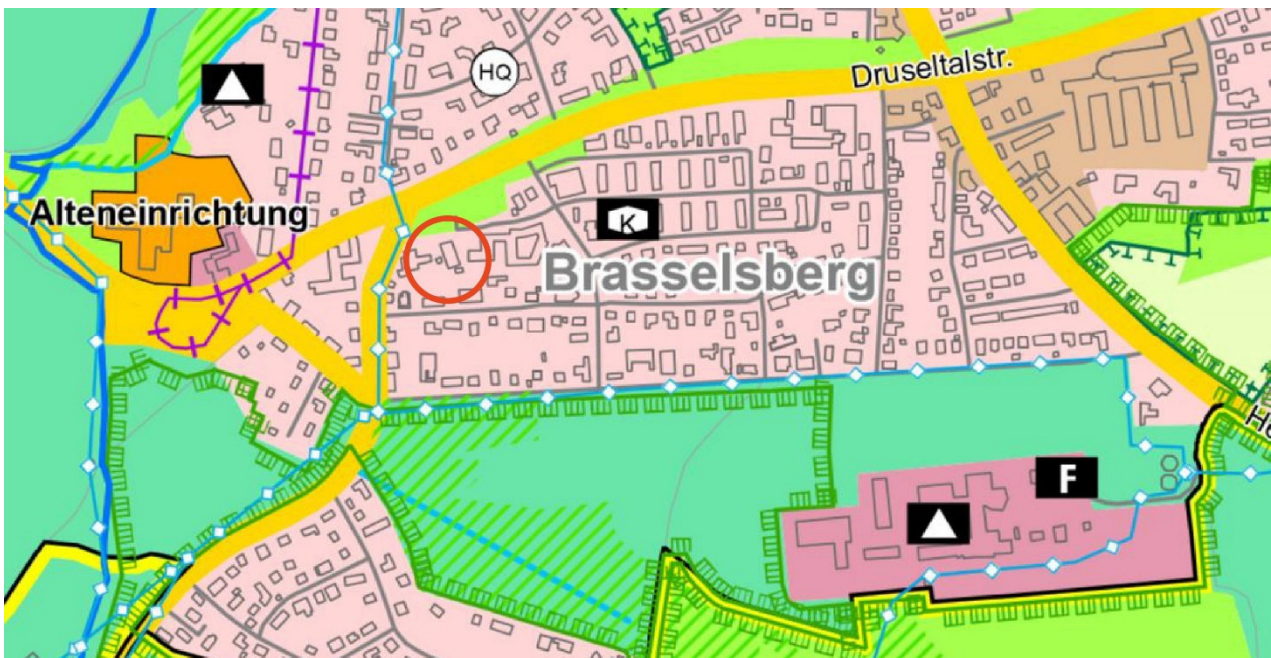
2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Das Vorhaben ist mit den Planungszielen der Regionalplanung vereinbar. Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) vollständig als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt. Das Vorhaben wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten. Der Planung stehen keine Ziele des RPN entgegen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die umgebenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen gekennzeichnet. In nördlicher Richtung schließt bis zur Druseltalstraße eine schmale straßenbegleitende Grünfläche an. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Siedlungsrahmenkonzept

Das Siedlungsrahmenkonzept ist als Grundlage des Flächennutzungsplanes zu verstehen und wurde mit dem Titel 'Siedlungsrahmenkonzept 2030' erarbeitet und am 10.03.2021 beschlossen. Es steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Klima

Gemäß Klimafunktionskarte 2019 ist das Plangebiet als Gebiet mit moderater Überwärmung zuzuordnen (Orientierung nach VDI Klimateigenschaft: Stadtklima. Dichte Bebauung, hoher Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen; Belüftungsdefizite). Die Druseltalstraße ist als Luftleitbahn gekennzeichnet, wird durch das Vorhaben aber nicht beeinträchtigt.

Gemäß zugehöriger Planungshinweiskarte ist es zudem als „bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ einzuordnen. Daraus ergeben sich für das Planungsgebiet folgende relevanten Hinweise:

- Geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung
- Bestehende Belüftungsmöglichkeiten erhalten und

Der Geltungsbereich des Plangebietes soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Daher ist zu überprüfen, ob im Plangebiet

- die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts
- bzw. die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten werden.

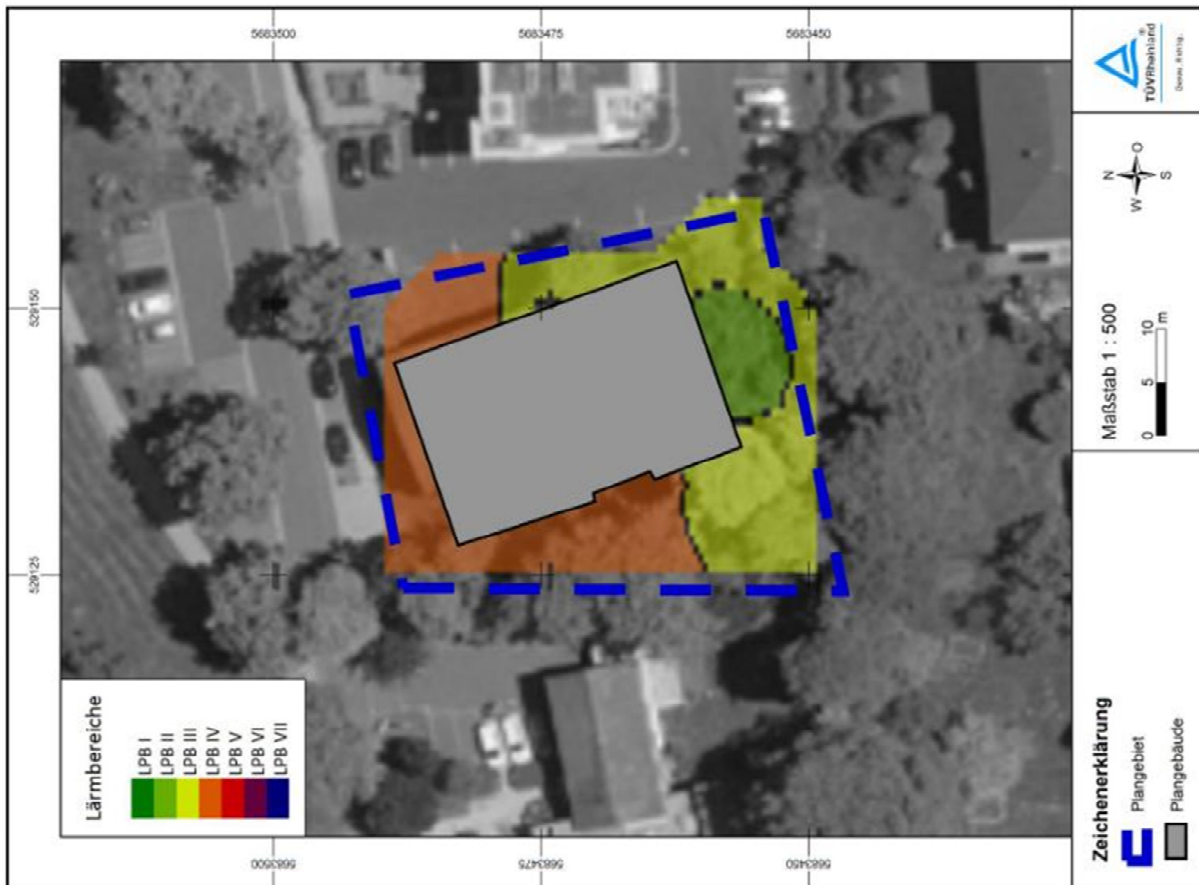
In den nachfolgenden Tabellen sind die Beurteilungspegel durch die Straßenverkehrsgeräusche tags und nachts dargestellt.

Stockwerk in Höhe	Fassade	Beurteilungspegel L _r in dB(A)	Einhaltung Orientierungswert DIN 18005	Einhaltung Immissionsgrenzwert 16. BImSchV
Höhe 9 m	N	65-70	Nein	Nein
	O	60-65	Nein	Nein
	S	55-60	Teilweise	Teilweise
	W	60-65	Nein	Nein
Höhe 12.5 m	N	65-70	Nein	Nein
	O	60-65	Nein	Nein
	S	55-60	Teilweise	Teilweise
	W	60-65	Nein	Nein
Höhe 18.5	N	65-70	Nein	Nein
	O	60-65	Nein	Nein
	S	55-60	Teilweise	Teilweise
	W	60-65	Nein	Nein

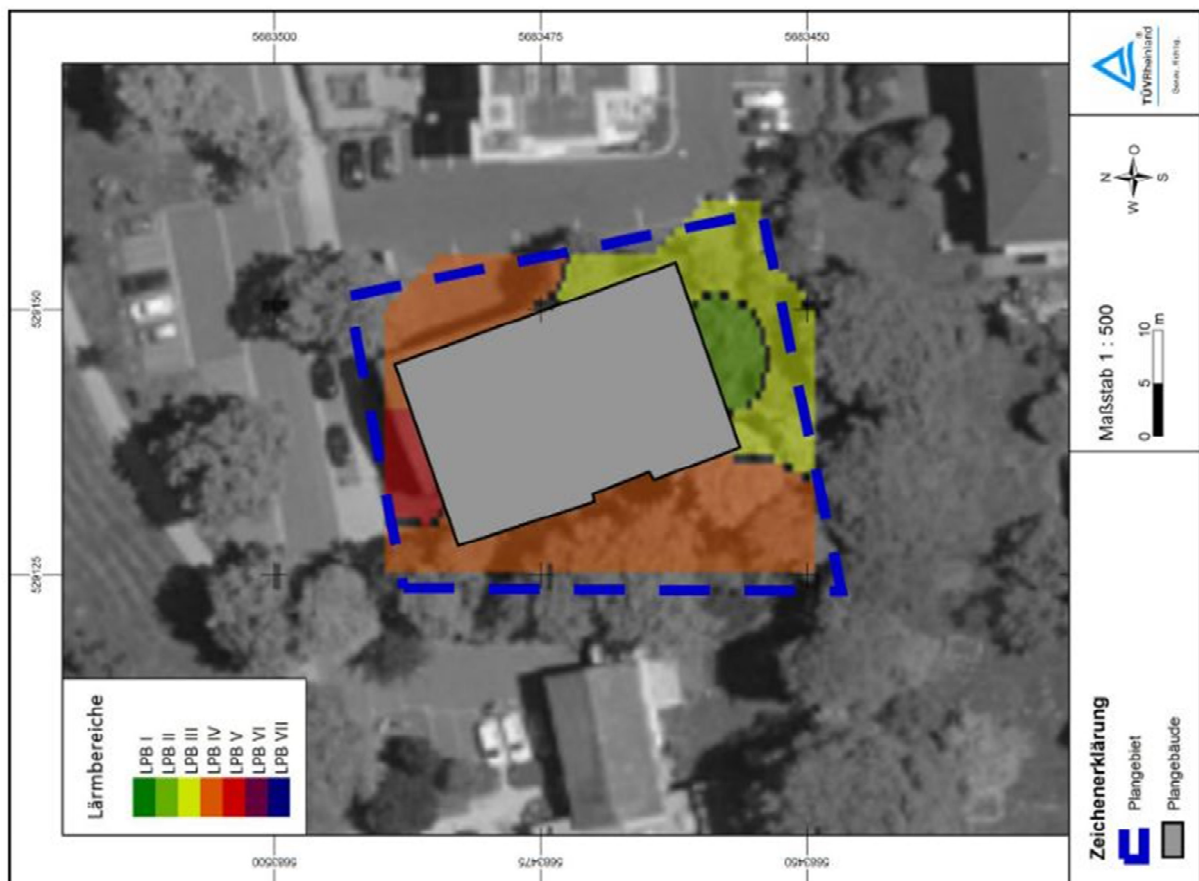
Beurteilungspegel L_r Verkehrsgeräusche (Straße) tags (06:00 – 22:00 Uhr)

Stockwerk in Höhe	Fassade	Beurteilungspegel L _r in dB(A)	Einhaltung Orientierungswert DIN 18005	Einhaltung Immissionsgrenzwert 16. BImSchV
Höhe 9 m	N	55-60	Nein	Nein
	O	50-55	Nein	Nein
	S	40-45	Teilweise	Teilweise
	W	50-55	Nein	Nein
Höhe 12.5 m	N	55-60	Nein	Nein
	O	50-55	Nein	Nein
	S	45-50	Teilweise	Teilweise
	W	50-55	Nein	Nein
Höhe 18.5	N	55-60	Nein	Nein
	O	50-55	Nein	Nein
	S	45-50	Teilweise	Teilweise
	W	50-55	Nein	Nein

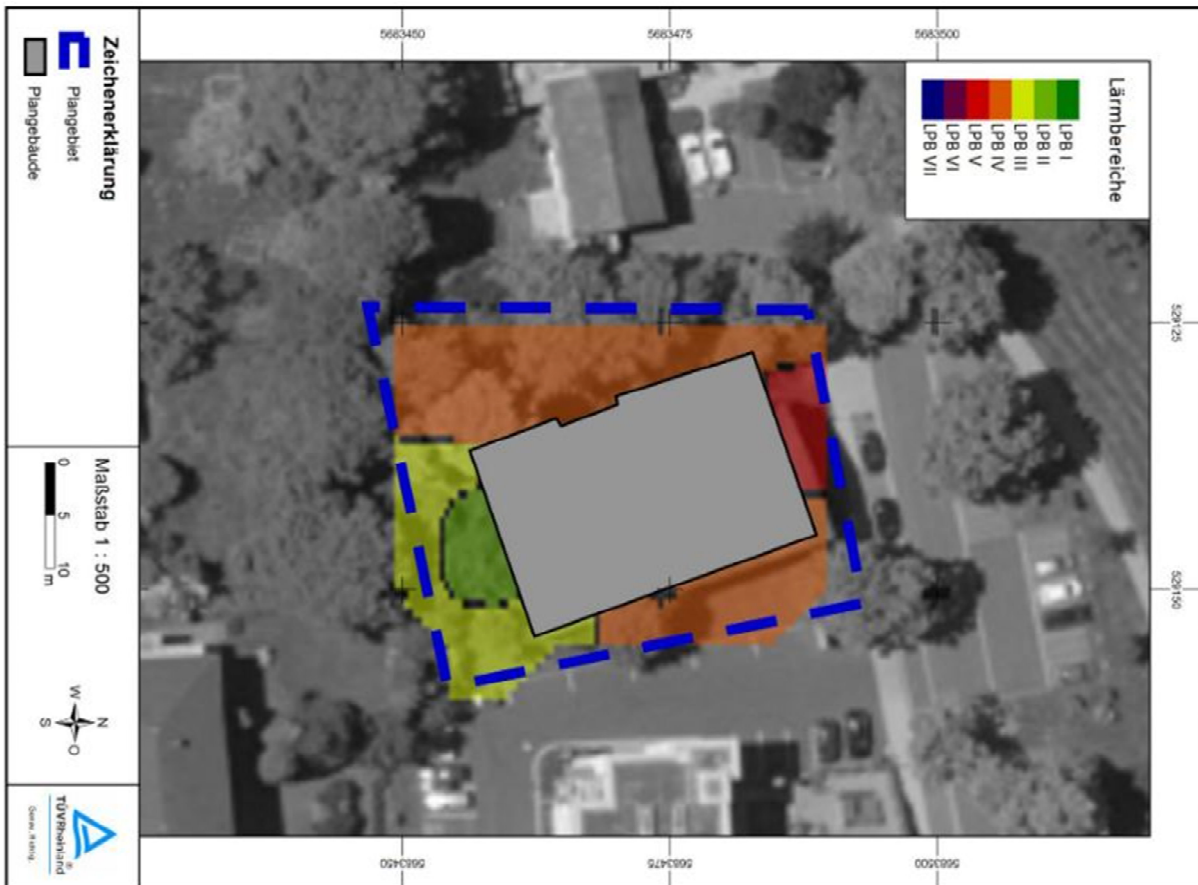
Beurteilungspegel L_r Verkehrsgeräusche (Straße) nachts (22:00 – 06:00 Uhr)



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – (Höhe 9 m)



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – (Höhe 14.5 m)



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – (Höhe 18.5 m)

Beurteilungszeitraum Tag (6:00 – 22:00 Uhr)

Die höchsten Geräuschpegel durch den Verkehrslärm entstehen an der N-Fassade des geplanten Gebäudes. Hier liegen die Pegel bei 60 – 70 dB(A) am Tag. An den W- und O-Fassaden entstehen Pegel von 55 – 65 dB(A). Die niedrigsten Pegel werden an der straßenabgewandten S-Fassade erreicht. Hier liegen die Pegel bei 50 – 60 dB(A). Somit werden am Tag an nahezu allen Fassaden und Geschosshöhen der Orientierungswert von 55 dB(A) nach DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nach 16. BImSchV überschritten.

Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)

Im Beurteilungszeitraum Nacht verhält es sich ähnlich, wie am Tag. Die höchsten Geräuschpegel durch den Verkehrslärm entstehen an der N-Fassade des geplanten Gebäudes. Die Pegel liegen hier bei 55 – 60 dB(A). An der W- und O-Fassade entstehen Pegel zwischen 50 – 55 dB(A) und an der S-Fassade Pegel zwischen 45 – 50 dB(A). Dadurch werden auch in der Nacht an fast allen Fassaden und Geschosshöhen der Orientierungswert von 45 dB(A) nach DIN 18005 und der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nach 16. BImSchV überschritten.

Aktiver Schallschutz durch Abschirmung

Aus akustischer Sicht kommt in erster Überlegung ein Schallschirm (Lärmschutzwand und/oder -wand) im Bereich der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze in Betracht. Allerdings lassen sich mit einer städtebaulich vertretbaren Höhe des Schallschirmes keine flächendeckenden Lärminderungen erreichen. Eine relevante Verbesserung der Geräuschsituation lässt sich nur in Höhe des Erdgeschosses der unmittelbar hinter dem Schallschirm befindlichen Bauzeile erreichen. Der Aufwand dieser Maßnahme steht in keinem angemessenen Verhältnis zu dem daraus resultierenden Nutzen, bezogen auf das gesamte Plangebiet. Daher wird die Errichtung eines Schallschirmes nicht empfohlen.

Lärmpegelbereiche

Die Nordfassade des geplanten Gebäudes liegt überwiegend im Lärmpegelbereich IV und ab einer Geschosshöhe von 12.5 m im Lärmpegelbereich V. Die Ostfassade liegt bei einer Höhe von 9 m im LPB III und ab einer Höhe von 12.5 m im LPB IV. Die Westfassade liegt überwiegend in allen Geschossen im LPB IV.

Die von den Straßen abgewandte Süd-Fassade liegt in allen Geschosshöhen im Lärmpegelbereich II. Aus schalltechnischer Sicht wird jedoch empfohlen, den LPB mindestens um eine Stufe auf LPB III zu erhöhen, da die Geräusche durch die südlich verlaufende Kuhbergstraße nicht bekannt sind.

Auf Grundlage des berechneten Außenlärmpegels der Straßenverkehrslärmimmissionen wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt, aus denen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude definiert werden können.

Aus den maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart kann nach Formel 6 der DIN 4109-1:2018-01 das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles bestimmt werden. Dieses ist noch, da das bewertete Bauschalldämm-Maß vom Verhältnis Außenfläche eines Raumes zu Grundfläche des Raumes abhängig ist, nach den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsrgeräuschimmissionen auf das Plangebiet

Die Geräuschpegel durch den Straßenverkehrslärm überschreiten am Tag und in der Nacht an nahezu allen Fassaden und Geschosshöhen die Orientierungswerte nach DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV. Daher werden Lärminderungsmaßnahmen bzw. der Einbau von Fenstern mit entsprechender Schalldämmung erforderlich.

Veränderung der Verkehrsrgeräuschimmissionen durch das geplante Vorhaben in der Nachbarschaft

Durch das geplante Vorhaben finden keine Erhöhungen der Verkehrsrgeräuschimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen um mehr als 3 dB statt. Die Veränderung der Verkehrsrgeräuschimmissionen ist damit nach der 16. BImSchV als nicht wesentlich einzustufen.

Alternativ und auch ergänzend zu aktiven Maßnahmen können beim Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden.

2.5 Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel

Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden.

War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO₂).

Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus.

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen.

Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen.

Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz zu berücksichtigen.

Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke).

Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtssicher. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen "100 Kommunen für den Klimaschutz" und "100 % Erneuerbare Energie Regionen" nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

Ein Handlungsfeld dazu ist die "Energieoptimierte Planung und Energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Darüber hinaus ist im Sinne des Klimaschutzes eine kompakte Siedlungsstruktur und eine "Stadt der kurzen Wege" anzustreben, worauf sich das geplante Vorhaben der Nachverdichtung positiv auswirken wird.

Optimaler Weise sind Gebäude zur Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und mit Blick auf den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Am 1. November 2020 trat das GEG in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Das neue Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Das aktuelle energetische Anforderungsniveau für Neubauten und Sanierung wird nicht verschärft.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 (Vorlagen-Nummer: 101.18.1379) verfolgt die Stadt das Ziel, im Stadtgebiet eine CO₂-neutrale Gebäudeversorgung für Strom und Wärme spätestens ab 2030 zu erreichen.

2.7 Artenschutz

Für den Geltungsbereich wurde die „Artenschutzrechtlichen Einschätzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 ‚Ahrensbergstraße 25‘“ vom 14.01.2022 (Büro BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos) erstellt. Diese liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Abteilung Stadtplanung vor und kann bei Bedarf eingesehen werden

Die Untersuchung stellt fest, dass für Gehölzbrüter in Verbindung mit dem Vorhaben ausgleichende Maßnahmen erforderlich sind, „die Untersuchung aber nur sehr wenig Hinweise auf eine entsprechende Nutzung ergeben“ hat. „Für im Efeubewuchs am Gebäude brütende Arten wie die Amsel sind nur kurzzeitige Störungen während der Bauphase zu erwarten, da der Bewuchs grundsätzlich erhalten werden soll.“

Für Fledermäuse ergibt sich kein artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. „Sowohl die Untersuchung der betroffenen Gehölze als auch die intensive Untersuchung des Gebäudes ergab keine Hinweise auf nutzbare bzw. genutzte Quartiersstrukturen Allenfalls das Vorhandensein von temporär genutzten Tagesquartieren z.B. an der Gebäudefassade lässt sich nicht gänzlich ausschließen.“

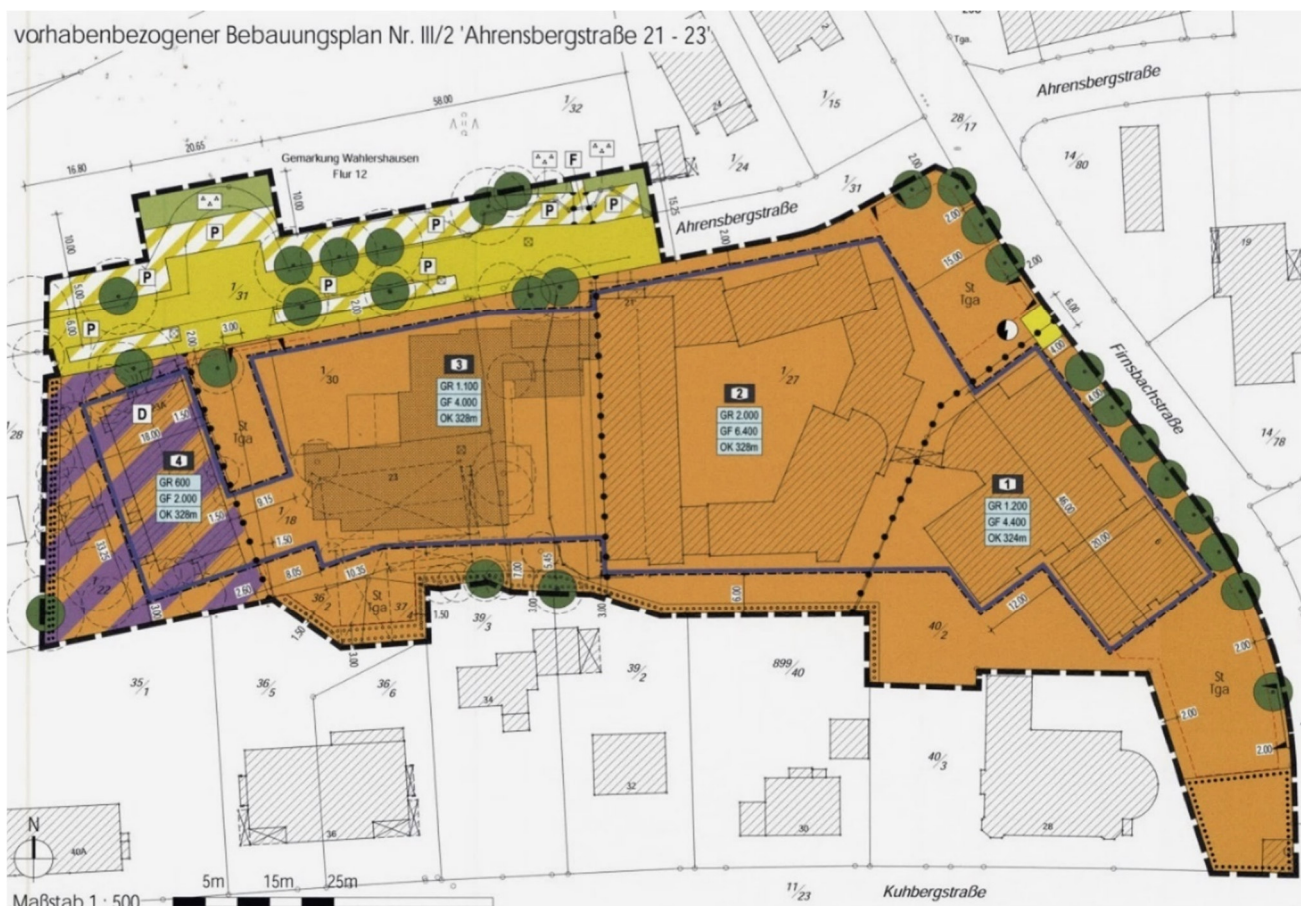
Ebenfalls keine Hinweise gibt es auf Vorkommen weiterer relevanter Arten, wie z.B. Haselmaus und Eremit.

Sowohl die in der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung“ benannten erforderlichen Artenschutz-Maßnahmen wie die ergänzend zur Förderung der lokalen Biodiversität benannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen gesichert und im Durchführungsvertrag konkret vereinbart (vgl. Abschnitt ... im Kap. 6 „Natur- und Umweltsituation und Auswirkungen der Planung“.

2.8 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. III/2 ‚Ahrensbergstraße 21- 23‘ vom 10.01.2012

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/2 von 2012, der für die bauliche Erweiterung des östlich angrenzenden Alten- und Pflegeheims aufgestellt wurde.



Plangrafik Bebauungsplan Nr. III/ 2 ‘Ahrensbergstraße 21-23‘

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein kleiner Teilbereich dieses Bebauungsplanes überschrieben. Der alte Bebauungsplan legte für diese Plangebietsfläche eine ‘Einrichtung für den Katastrophenschutz> Perspektive: Alten- und Pflegeheim‘ mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von 600 m² und einer Geschossfläche von 2.000 m² fest. Die westliche Grenze der Teilfläche beinhaltet eine Umgrenzung mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Des Weiteren befinden sich zwei zu erhaltende Bäume auf dem Grundstück.

Östlich befinden sich die Sondergebietsflächen ‘SO Alten- und Pflegeheim‘ mit unterschiedlichen Grund- und Geschossflächen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist als öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‘Stellplätze‘ ausgewiesen. Nördlich daran angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung ‘Parkanlage‘.

Bebauungsplan Nr. III/27 ‘Druseltalstraße von der Heinrich-Schütz-Allee bis Hugo-Preuß-Straße‘ vom 19.06.1971

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. III/27 an, dessen Geltungsbereich am Südrand vom o.g. B-Plan Nr. III/2 im Bereich der Ahrensbergstraße und der Grünfläche teilweise überschrieben wurde. Direkt nördlich setzt sich bei diesem B-Plan die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung ‘Parkanlage‘ fort. Im weiteren Umfeld etwa 70 m nordöstlich befindet sich ein kleiner Bereich, der als Reines Wohngebiet WR mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt ist. Weitere WR liegen jenseits der Druseltalstraße und der Konrad-Adenauer-Straße.



Druseltalstraße und der Konrad-Adenauer-Straße.

Plangrafik Bebauungsplan Nr. III/27 ‘Druseltalstraße von der Heinrich-Schütz-Allee bis Hugo-Preuß-Straße‘

Bebauungsplan Nr. 3 'West D Dönche Nord' vom 14.12.1982

Südlich grenzt der Bauungsplan Nr. 3 'West D Dönche Nord' an, dessen Geltungsbereich am Nordrand vom o.g. B-Plan Nr. III/2 sowie dem vorliegenden Bauungsplan teilweise überschrieben wird. Die Flächen direkt südlich sind bei diesem B-Plan als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 sowie zweigeschossiger Bebauung. Westlich grenzt die Fläche des Hospizes an, die als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,2 sowie zweigeschossiger Bebauung.



Plangrafik Bauungsplan Nr. 3 'West D Dönche Nord'

2.9 Denkmalschutz

Bei dem beplanten Gebäude handelt es sich um einen ehemaligen „Führungsbunker“ für den Katastrophenschutz. Dieser ist ein Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen (§ 2 Abs. 1 HDSchG). Historische Bedeutung hat auch das Aussichtstürmchen des Bunkers, das in der Planung architektonisch hervorgehoben wird. Mit der Denkmalpflege ist ein besonderer Umgang mit dem Bauwerk von Anfang an abgestimmt.

Denkmaltopografie Kassel: „Luftschutzbunker aus dem Zweiten Weltkrieg. Errichtet zwischen Ende 1944 und Frühjahr 1945 als Befehls- und Nachrichtenbunker der Gauleitung. Schmuckloser Stahlbetonkubus mit flachem Satteldach; dort ein runder Beobachtungsstand. Eingangsvorbauten jeweils an der Nordost- und Südwestecke. Innen zweigeschossig. Eine Fassadenverkleidung mit Backstein blieb unausgeführt.“

Trotz der auf dem Grundstück und im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung können bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2.10 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Für die Behandlung des Abwassers (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) gilt die **Abwassersatzung** (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und –Gebührensatzung) in der gültigen Fassung vom 04.11.2019. Mit der Satzung wird die Anschlusspflicht an das vorhandene öffentliche Abwassersystem begründet.

Für Niederschlagsflächen, die nicht an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht gemäß der vorgenannten Satzung bei KASSELWASSER zu beantragen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis einer abweichenden Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Weiterhin ist die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004 in der Fassung der ersten Änderung vom 27.03.1013) maßgeblich. Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

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

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 1 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen.

Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen. Die „Hinweise zum Fahrradparken“ der FGSV können Anwendung finden. Zudem ist die „Verordnung „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellverordnung)“ vom 14. Mai 2020 zu beachten.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 11.12.2017) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen des Stadtgebietes.

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

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

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf ihren privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in der Stadt. Auf Grundlage der Satzung werden Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (Nadelbäume ab 100 cm) geschützt. Maßgebend ist der Umfang gemessen in 1 m Höhe. Ein Eingriff in einen geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

2.11 Geförderter Mietwohnungsbau

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.06.2019, zuletzt geändert mit Beschluss vom 28.09.2020 wurde zur kurzfristigen Verbesserung und zur Schaffung vergünstigten Wohnraumes die Anwendung einer Sozialwohnungsquote beschlossen. Danach sind u. a. bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen und Durchführungsverträgen mit Investoren mindestens 30 % der entstehenden Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Dies würde für das hier geplante Vorhaben bedeuten, dass zwei Wohnungen als geförderter Wohnraum angeboten werden müssten. Dies ist bei dem vorliegenden Projekt nicht umsetzbar.

Mit der Sanierung und dem Erhalt des denkmalgeschützten Bunkers und dem Aufbau auf diesen Bestand geht ein stark erhöhter planerischer, konstruktiver und bautechnischer Aufwand einher. Schon aus diesen bestehenden besonderen baulichen und denkmalpflegerischen Vorbedingungen ergibt sich die Notwendigkeit eines aufwändigen Konzepts für diesen kleinen, eng begrenzten Standort. Aufgrund dieser Begrenztheit können auf dem Grundstück auch nur wenige Stellplätze nachgewiesen werden. Eine Tiefgarage ist aufgrund der massiven Bauweise des vorhandenen Bunkers mit 2 m dicken Außenwänden nicht möglich. Die geringe Anzahl an Stellplätzen begrenzt wiederum die Anzahl der Wohneinheiten, weshalb nur Wohnungen mit großen Grundrissen hergestellt werden können, in vorliegendem Projekt mit ca. 140 bis 180 m² Wohnfläche. Gegebenenfalls ließen sich die Wohnungsgrößen noch etwas verkleinern, aber keinesfalls auf Größen, die unter den o. g. aufwändigen Standortbedingungen finanzierbar und gleichzeitig förderfähig wären (max. 72 m² für 3 Zimmer oder z. B. 108 m² für sechs Personen).

3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und -wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung und Ortsbesichtigungen im Frühjahr 2020 ein.

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Brasselsberg' und befindet sich im Bereich des nordwestlichen Ortsrands von Brasselsberg an der Ahrensbergstraße. Östlich an das Plangrundstück angrenzend befindet sich der großräumige Gebäudekomplex des evangelischen Altenpflegezentrums "Stiftsheim Kassel" (Ahrensbergstraße 21-23), im Westen direkt angrenzend ein Hospiz (Konrad-Adenauer-Straße 1), daran anschließend jenseits der Konrad-Adenauer-Straße eine weitere großvolumige Altenpflegeeinrichtung ("Luisenhaus"). Mit seiner offenen Lage zur Druseltalstraße hin befindet sich der Bunker im städtebaulichen Umfeld der oberen Druseltalstraße, das optisch durch die 1970er-Jahre-Bauten des großvolumigen Gebäudekomplexes der Seniorenwohnanlage Im Druseltal 1 am oberen Kopfpunkt der Straße (Luisenhaus) und der drei weithin sichtbaren Hochhaustürme der Seniorenwohnanlage Im Druseltal 12 geprägt wird.



Luftbild (Geoportal Hessen)

Im Geltungsbereich selbst befindet sich nur ein freistehender und Bunker. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen „Führungsbunker“ aus dem Zweiten Weltkrieg mit einer Bauhöhe von 8,00 m, der als Einzelkulturdenkmal gesichert ist. Besonders markant an dem sonst schlichten Bau ist das Aussichtstürmchen. Durch die ehemals exponierte Lage ohne umgebene Bebauung und mit deutlich niedriger Vegetation, war dies ein idealer Standort für diesen Beobachtungsposten. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Satteldach und einem der Nutzung angepassten Grundriss. Der Bunker ist durch einen hohen Baumbestand im Grenzbereich zu den Nachbargrundstücken stark eingewachsen.

Südlich an das Plangebiet schließen im Bereich von Kuhbergstraße und Dachsbergstraße überwiegend freistehende zumeist 2-geschossige Wohngebäude als Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser auf großen Grundstücken an. Die allgemeine Lagequalität resultiert aus der Topografie, denn zwischen den Gebäuden eröffnen sich teilweise hervorragende Blicke über die tiefer liegenden Stadtteile, sowie aufgrund der Nähe zu den großen Freizeit- und Naherholungsbereichen 'Habichtswald' und 'Dönche', die von hier beide fußläufig erreichbar sind.

Die direkte Nachbarschaft des Plangebietes entlang der Ahrensbergstraße ist zu beiden Seiten durch zum Teil großräumige Altenwohnstandorte bestimmt, das Quartier insgesamt wird durch Wohnnutzungen bei einem insgesamt geringen Durchmischungsgrad geprägt. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist direkt im Quartier derzeit nicht möglich. Zur Lebensmittelversorgung müssen die Geschäfte auf der Marbachshöhe (ca. 1,8 km) oder die Lebensmittelmärkte im Stadtteil Brasselsberg (ca. 1,4 km) oder in der Kurhausstraße (ca. 800 m, jeweils Luftlinie) aufgesucht werden. Während einige Gastronomiebetriebe in der Nähe zu finden sind, fehlen auch Kulturangebote gänzlich. Im Quartier liegt ein Kindergarten des Ev. Fröbelseminars (zwischen Ahrensbergstraße und Kaulenbergstraße).

Erschließung und Verkehr

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

Der Geltungsbereich liegt an der nördlich verlaufenden Ahrensbergstraße und wird über diese erschlossen. Für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Firnsbachstraße nach Norden an die Hauptstraßen Druseltalstraße / Konrad-Adenauer-Straße (Landesstraße L 3218) die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Bei der Ahrensbergstraße handelt es sich um eine Wohnstraße, die als Stichstraße von der Firnsbachstraße aus die drei anliegenden Nutzungseinheiten (Altenpflegeheim, Bunker, Hospiz) erschließt. Durch die angrenzenden Nutzungen ist mit einem etwas erhöhten Aufkommen zu bestimmten Zeiten durch Mitarbeiter und Besucher auszugehen.

Die Fahrbahn der Ahrensbergstraße ist im Mittel ca. 6 m breit, der Gehweg auf der Südseite ca. 2 m. Direkt an der Ahrensbergstraße sind vor allem nördlich umfangreiche Senkrecht-Parkflächen ausgewiesen, welche auch durch die Mitarbeiter und Besucher der angrenzenden Einrichtungen genutzt werden.

Fußgänger und Radfahrer

Die Bedingungen für Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind als ausreichend zu bewerten. Durch die topografischen Bedingungen ist die Fahrradnutzung erschwert. E-Bikes sind aber mittlerweile eine häufig genutzte Alternative.

Überquerungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr stehen in westlicher Richtung durch einen ampelgesicherten Überweg über die Konrad-Adenauer-Straße und in östlicher Richtung über die Druseltalstraße zur Verfügung.

Ein städtisch übergeordneter Radweg führt an der Konrad-Adenauer-Straße (L3218) vorbei. Die anderen angrenzenden Straßen sind durch die überwiegende Wohnbebauung und dem damit tendenziell geringeren Verkehrsaufkommen gut für Rad- und Fußverkehr geeignet. Die Gehwegbreite ist als ausreichend zu bezeichnen.

Die Nähe zu den großen Naturräumen des Habichtswaldes und der Dönche ist für den Freizeit und Erholung suchenden Menschen als großer Standortvorteil zu werten.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im KVG-Bereich und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle 'Niederwaldstraße'. Hier halten die Buslinien 23, 52, 53 und 51.

Zu den ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen 'Druseltal' und 'Hugo-Preuß-Straße' sind es nur wenige hundert Meter. Dort verläuft die Straßenbahnlinie 4, sowie an der Haltestelle Druseltal die Buslinien 52, 53, 51, sowie die Linien 21 und 22.

3.2 Natur- und Umweltschutz

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung zu Natur- und Umweltschutz wird der Übersichtlichkeit halber integriert in die Bewertung der Auswirkungen der Planung im Kapitel 6.

3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist technisch erschlossen und an sämtliche für die geplante bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
Die Stromversorgung des Bunkers wird ausschließlich über einen Standardanschluss gewährleistet. Sollte im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen ein erhöhter elektrischer Leistungsbedarf (Stichwort E-Mobilität) aufkommen, werden umfangreiche Netzverstärkungen benötigt.
Sollte vom Investor eine Netzerweiterung mit Gas gewünscht werden, so kann dies über eine frühzeitige Beauftragung bei Netz + Service GmbH erfolgen.
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
Sofern sich die Einleitmenge in die städtische Abwasseranlage durch den Umbau des Grundstückes und die Neugestaltung der Außenanlage gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen, behält KASSELWASSER vor, wirksame Maßnahmen zur Regenwasserretention auf dem Grundstück zu fordern.
Die Versickerung von Niederschlagswasser über versickerungsfähige Materialien stellt eine Einleitung in das Grundwasser dar und ist somit erlaubnisbedürftig. Die Beantragung erfolgt bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel.
Bei der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass bei einem extremen Starkregenereignis wild abfließendes Wasser im südlichen Teil des Plangebiets vorkommen kann.
- Telekommunikation
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen 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 der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- Das Plangebiet liegt nicht im Fernwärmeausbaubereich.

4. Planvorhaben

Der Vorhabenträger plant, auf dem Grundstück der Ahrensbergstraße 25 die Sanierung und den Erhalt des denkmalgeschützten Bunkers durch Aufstockung und Umnutzung. Mit der Entwicklung dieses bereits bebauten und vollständig erschlossenen innerstädtischen Grundstücks ist das Projekt vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Notwendigkeit zum Bodenschutz ein Baustein zur qualitätvollen Innenentwicklung.

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenstandort befindet sich am Rand eines bestehenden baulich gemischten Wohnquartiers mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nahe einem attraktiven Naherholungsgebiet. Bisher ist das Grundstück von einem 13 m breiten, 27 m langen und 8 m hohen Bunker bebaut.

Das Konzept sieht auf dem vorhandenen Bunker einen Aufbau mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für Wohnzwecke vor. Durch die ausgeprägte horizontale Gliederung und die Vor- und Rücksprünge soll sich die Aufstockung deutlich vom denkmalgeschützten Bunker abheben. Der geplante Neubau überragt mit einer geplanten Höhe von 19,5 m die beiden direkt angrenzenden Nachbargebäude. Starke Höhenwechsel der Bebauung gehören jedoch zum städtebaulichen Charakter des Umfeldes. Die Bebauung entlang der Ahrensbergstraße und daran angrenzend ist durch eine heterogene, zum Teil sehr großvolumige Baustruktur mit einem starken Wechsel aus niedrigen und höheren Baukörpern in direkter Nachbarschaft gekennzeichnet. Die Höhe des Gebäudes fügt sich damit in die Höhenentwicklung der Kette der großformatigen vielfach gegliederten Solitärbauten entlang der Druseltalstraße als städtebaulich gut verträglicher weiteren Hochpunkt ein (s. Abb. Geländeschnitte).

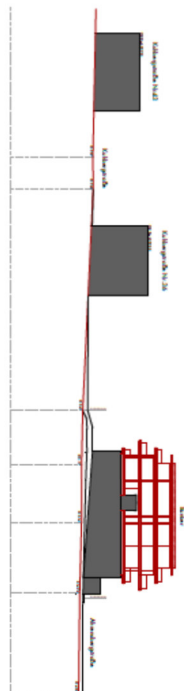
Die Überhöhung zum umgebenden Bestand rechtfertigt sich zum einen aus der genannten städtebaulichen Struktur und dem Höhenverlauf entlang der Druseltalstraße, zum anderen soll an dieser Stelle mit der schwierigen Bestandssituation auf dem Vorhabengrundstück neuer Wohnraum geschaffen werden, um dem allgemeinen hohen Bedarf nach Wohnraum in Kassel nachzukommen und gleichzeitig die Sanierung und den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes zu ermöglichen.

Der für einen Bunker eher kleine und stark zugewachsene Bau wird durch die Aufstockung mit expressiver Architektur wieder stärker ins Bewusstsein gerückt. Zudem knüpft die Überhöhung des denkmalgeschützten Bunkers an die historische Sondersituation als militärisch veranlasster Aussichtspunkt über die Stadt an dieser Stelle an.

Die geplante bauliche Entwicklung ist in diesem Umfeld eine städtebaulich verträgliche Ergänzung, die architektonisch mit ihrer zeitgemäß expressiven Architektur mit großen Glasfassaden und auskragenden Balkonen eine Bereicherung für das Stadtbild darstellen wird.

4.2 Gebäude

Der historische Bunker bildet mit ca. 8,00 m Bauhöhe bis zur Traufe den massiven Sockel für die geplante Aufstockung. Da der Bunker ein Kulturdenkmal ist, wurde das Vorhaben umfassend mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Denkmalbeirat abgestimmt. Das vorhandene Satteldach wird auf Anregung der Vorsitzenden des Denkmalbeirats und des Beirats für Stadtgestaltung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde weggenommen, um die Aufstockung mit einer Fuge direkt auf den Baukörper des Bunkers aufzusetzen. Der Bunker bleibt damit in seiner geschlossenen monolithischen Struktur weitgehend unverändert erhalten und wird durch eine eindeutig als solche erkennbare neue Bebauung respektvoll ergänzt.



Planinhalt
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Kassel „Ahrensbergstraße 25“

M Maßstab

Geländeschnitt o.M.

Datum **10.05.2022** Flannummer **2.17**

Gezeichnet **mm / mk** Blattgröße **A3**

SPRENGWERK
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel
Telefon 0561 720920
orchitekten@sprengrwerk.com
www.sprengrwerk.com

Geländeschnitte

Die Aufstockung umfasst zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss für Wohnzwecke, in denen auf einer Geschossfläche von ca. 1.150 m² 6 Wohneinheiten ca. 140 bis 180 m² Wohnfläche entstehen. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss im bestehenden Bunker mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 360 m² (auch aufgrund der sehr dicken Außenwände von ca. 2 m) soll zur Hälfte für Technik- und Abstellräume vorgesehen werden und zur Hälfte für eine gewerbliche Nutzung, z. B. ein Tonstudio.

Der Aufbau wird ein zeitgemäßes Aussehen mit großen Glasfassaden und großen auskragenden Balkonen bekommen sowie eine horizontale Gliederung durch die Geschosdecken mit umlaufenden Balkonen, um trotz der neuen Baumasse eine leichte und möglichst transparente Erscheinung zu gewährleisten.

Der Ausguck oder Aufsatz auf dem Bunker bleibt erhalten und wird Teil des neuen Treppenraums. Durch die Aufstockung und Überhöhung des Aufbaus soll die historische Bedeutung dieses "Aussichtspunktes" aufgenommen und weitergeführt werden. Für die Erschließung der geplanten Aufstockung ist der Anbau eines Aufzugs und ein offener Treppenaufgang geplant. Die Erschließung ist so gelegen, dass durch die neue Treppe auch der bestehende Hauptzugang in den Bunker mit erschlossen wird. Durch die Aufzugsanlage ist eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen möglich.

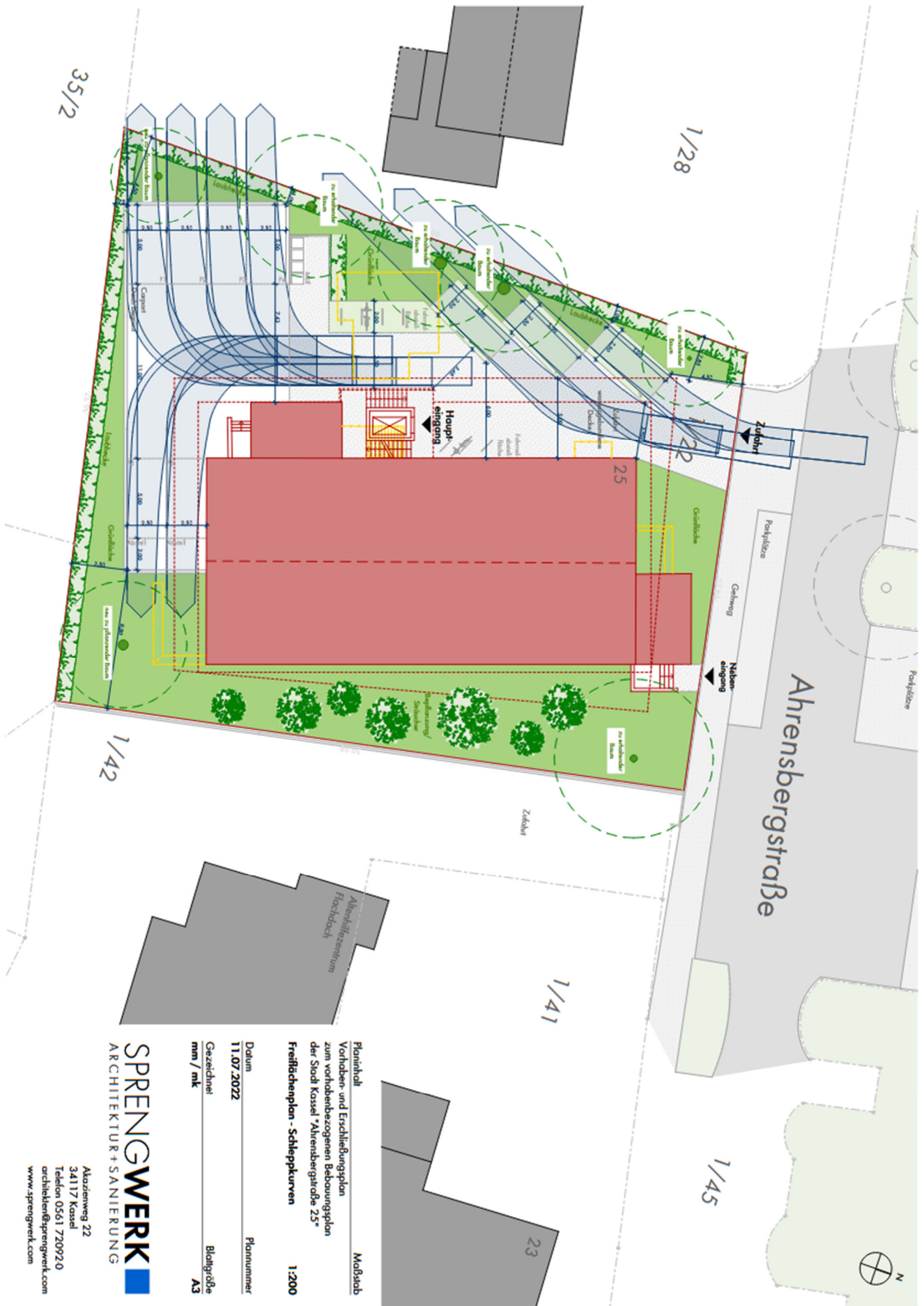
Das Innere des Bunkers kann weitestgehend erhalten bleiben, wobei der technische Ausbau vollständig erneuert werden muss.



Südostansicht - Farb- und Materialwahl können abweichen

(Büro Sprengwerk – Architektur und Sanierung)

Architektonisch legt sich die expressive und leichte Neubaustruktur auf den rohen, massiven und schweren Sockel, der aus dem bestehender Bunkerbauwerk gebildet wird. Hier wird bewusst ein Kontrast zwischen dem brutalistisch wirkenden Betonsockel und der filigran wirkenden Aufstockung gesetzt. Die Aufstockung wird durch auskragende Deckenplatten strukturiert. Dabei lösen die Glasbrüstungen die Außenkanten des Gebäudes auf und sorgen zusammen mit dem zurückspringenden Staffelgeschoss für ein ausgewogenem Größenverhältnis zwischen Sockel und Aufstockung.



Planinhalt
 Vorhaben- und Erschließungsplan
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
 der Stadt Kassel "Ahrensbergstraße 25"
Freiflächenplan - Schleppkurven **1:200**

Datum **Plannummer**
 11.07.2022

Gezeichnet **Blattgröße**
 mm / mk A3

SPRENGWERK
 ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Akazienweg 22
 34117 Kassel
 Telefon 0561 720920
 architekten@sprengwerk.com
 www.sprengwerk.com

Freiflächenplan mit Schleppkurven

(Büro Sprengwerk – Architektur und Sanierung)

4.3 Energiekonzept

Für die Energieversorgung des Gebäudes sind umweltfreundliche, weitgehend CO₂-neutrale Versorgungssysteme geplant. Die Wohnungen sollen mit Hilfe einer Luft-Wärme-Pumpe und einer Photovoltaikanlage beheizt werden. Der solar erzeugte Strom kann die Elektrizität für die Wärmepumpe zur Verfügung stellen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden diese geplanten Maßnahmen zur angestrebten CO₂-neutrale Gebäudeversorgung für Strom und Wärme im Durchführungsvertrag vereinbart.

4.4 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gewährleistet. Das Gebäude wird wie bisher von der Ahrensbergstraße erschlossen. An der Grundstückszufahrt ist bei der Gestaltung der Außenanlagen die Freihaltung der Ausfahrtsicht zu beachten. Die Sichtfelder sind zwischen 0,80m und 2,50m Höhe dauerhaft von jeglicher Art von Sichthindernissen frei zu halten.

Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll vor allem in einem Carport im hinteren Grundstücksteil nachgewiesen werden. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hauptsächlich im hinteren Teil des Grundstücks wird vermieden, dass die abgestellten Fahrzeuge das Erscheinungsbild übermäßig stören. Die Verbindung zwischen dem Carport und dem bestehenden Haupteingang wird durch ein begrüntes Flachdach einen witterungsgeschützten Zugang ermöglichen. Für alle Stellplätze auf dem Gelände, insbesondere für die im Carport untergebrachten Stellplätze, wurde im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Nachweis der Fahrkurven erstellt gemäß „Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ (RBSV). Auch bei voller Belegung können damit alle Stellplätze konfliktfrei genutzt werden. (vgl. Abb. „Freiflächenplan – Schleppkurven“)

Der Stellplatznachweis und der Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel vom 27.05.2013 auf dem Grundstück.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen bzw. 20 % der notwendigen Kfz-Stellplätze bei anderen Nutzungen. Der Nachweis ist auf dem Grundstück möglich. Es sind sechs Wohneinheiten geplant sowie Gewerbe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Bunker auf einer Fläche von ca. 180 m². Auf dem Grundstück sind 11 Kfz-Stellplätze vorgesehen, sodass mindestens 6 für die Wohneinheiten angerechnet werden können und mindestens 3 Kfz-Stellplätze für eine zukünftige gewerbliche Nutzung. Mit dem Einbau von technischen Doppelparksystemen auf zwei Stellplätzen, an denen keine Konflikte mit den Wurzelräumen von Bestandsbäumen bestehen, kann die Zahl von 11 Stellplätzen erreicht werden. Die näheren Bedingungen zum Bau der Stellplätze werden im Durchführungsvertrag geregelt. Die Fahrradabstellplätze sollen auf einer Fläche für 8 Fahrräder nördlich des Carports untergebracht werden. Weiterhin sind 3 Bügel für 6 Fahrräder nördlich des Haupteingangs des Gebäudes vorgesehen. Zusätzlich können Fahrräder über den Fahrstuhl in Abstellräumen im 1. OG des Bunkers untergebracht werden.

Am 18. März 2021 hat der Bundestag das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)“ beschlossen. Bei Umsetzung von Infrastruktur für Elektromobilität ist dieses Gesetz zu berücksichtigen.

Belange der Stadtreiniger

Die Abfallbehälterstellplätze sind auf dem Vorhabengrundstück nördlich des Carports vorgesehen (vgl. Abb. „Freiflächenplan mit Schleppkurven“). Da sie weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt sind, sind sie gemäß der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zur Abholung an die Straße zu stellen.

4.5 Belange der Feuerwehr / Fluchtwege

Da Brüstungshöhen über 8 m entstehen, muss eine Feuerwehrezufahrt bzw. -aufstellfläche mit entsprechenden Anforderungen an die Zufahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen in Bezug auf Platzbedarf und Belastbarkeit) oder ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden. Für das Vorhaben ist auf dem eigenen Grundstück ein zweiter Rettungsweg auf der Ostseite des Bunkers vorgesehen, der im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen wird.

Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamenschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude zu versehen ist.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt .96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten).

Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstücks ist zu gewährleisten, dass der Rettungsweg und die Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.

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“ zu berücksichtigen.

4.6 Freiflächen und Bepflanzung

Es soll Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der befestigten- und unbefestigten Freiflächen gelegt werden. Die Flächenversiegelung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Hofflächen minimiert werden. Der Eingriff in die Freiflächenstrukturen ist durch die Aufstockung eines Bestandsgebäudes reduziert. Ein am Bunker vorhandenes Nebengebäude wird entfernt und die Fläche kann für die Grundstückerschließung genutzt werden.

Die erforderliche Stellplatzanlage erhält einen Oberflächenbelag, der weitgehend unversiegelt oder nur teilversiegelt geplant ist. Außerdem soll der Carport mit einer Dachbegrünung versehen werden, welche positive Effekte auf das Kleinklima und die Artenvielfalt hat.

Der Bunker ist durch Baumbestand im Grenzbereich von den Nachbargrundstücken her sehr stark eingewachsen. Ein Teil der Bäume soll auf dem Grundstück erhalten werden und durch die Pflanzung einer Laubgehölzhecke im Süden und Westen des Grundstücks ergänzt werden. Das Grundstück soll sich dadurch räumlich besser eingliedert und die Freiraumqualität verbessert werden. Zu diesem Zweck erfolgt auf der Grünfläche auf der Ostseite zusätzlich die Anpflanzung von einzelnen Sträuchern. Darüber hinaus werden 2 neue Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt.

4.7 Flächenbilanz

	Bestand m ²	Planung m ²
Grundstücksfläche	1.295	
Gebäude (GR)	405	615 (OG) 420 (EG)
GR1 zulässig	600	630 (OG) 430 (EG)
Zufahrt/ Stellplätze/ Zugänge / Nebenanlagen	ca. 60	410
GR2	480	830
GR2 zulässig	900	945
Grünflächen	815	465
Begrünte Dachflächen	0	460
GF	840	1.640
GF zulässig	2.000	1.750

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung des Vorhabens und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Grundlage für die rechtsverbindlichen Festlegungen ist das mit der Stadt Kassel abgestimmte bauliche Konzept des Vorhabenträgers.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger weitere Bestimmungen zur Umsetzung des Projekts (u. a. Kostenübernahme, Realisierungszeitraum).

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst das ca. 1.295 m² große Flurstück 1/22 aus Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen.

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über die Ahrensbergstraße gesichert. Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung besteht nicht.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem eingeschränkten Nutzungsspektrum festgesetzt. Dementsprechend wird als zulässige Nutzung lediglich Wohnen allgemein zugelassen. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, um eine Nutzung des Bunkergebäudes zu ermöglichen. Damit wird ein hinreichend konkreter Nutzungsrahmen für den Standort benannt, ohne für die Nutzung des Bunkers verbindliche Nutzungen abschließend festzuschreiben.

Dies ist notwendig, da die Flächen im Erdgeschoss und 1. OG des denkmalgeschützten Gebäudes ohne massive Durchbrüche der ca. 2 m dicken Betonwand für eine Wohnnutzung ungeeignet sind. Der Vorhabenträger will hier eine dem sonstigen Konzept entsprechende hochwertige nicht störende gewerbliche Nutzung finden. Von diesem nicht planbaren Prozess soll das gesamte von der Stadt grundsätzlich begrüßte Projekt zur Schaffung attraktiven innerstädtischen Wohnraums und zum Erhalt eines Kulturdenkmals nicht abhängig gemacht werden. Aufgrund der genannten dicken Betonwände ohne Öffnungen, die einen weitreichenden Lärmschutz gewährleisten, und da die Anzahl der Stellplätze auf dem kleinen Grundstück abschließend begrenzt ist, was Nutzungen ausschließt, die gemäß Stellplatzsatzung einen hohen Stellplatzbedarf haben, sind Störungen der Nachbarschaft durch eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle praktisch ausgeschlossen.

Die festgesetzte Gebietskategorie als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist sowohl mit den im Westen (Hospiz) und Osten (Alten- und Pflegeheim) angrenzenden sozialen Nutzungen (jeweils durch Bebauungspläne gesichert) wie auch mit den südlich angrenzenden Wohnnutzungen (ebenfalls als „WA“ festgesetzt) verträglich.

Andere Nutzungskategorien sollen nicht zugelassen werden, da grundsätzlich anzunehmen ist, dass diese aufgrund der Maßstäblichkeit (Flächenbedarf) oder des Störungsgrades (Verkehrsbelastung, Lichtverschmutzung, Geruchsbelästigung) nicht in das Erscheinungsbild und den Charakter der durch Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung geprägten Umgebung passen (z. B. Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke oder kulturelle Einrichtungen bzw. Veranstaltungen mit Publikumsverkehr, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen).

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke bieten sich als Ergänzung der benachbarten Altenpflege- und Hospiz-Einrichtungen an (z. B. Physiotherapie). Bei kulturellen Nutzungen wird insbesondere an ein

Tonstudio oder ggf. Proberäume gedacht, die von dem besonderen Schallschutz des Bunkergebäudes profitieren. Kulturelle Veranstaltungen oder andere Nutzungen, die einen erhöhten Publikumsverkehr erzeugen, sollen nicht zulässig sein. Die Möglichkeit, Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr zuzulassen, wird aber bereits durch die begrenzte Zahl der möglichen Stellplätze in Verbindung mit den Anforderungen der Stellplatzsatzung praktisch verhindert.

Die im bisher gültigen Bebauungsplan III/2 'Ahrensbergstraße 21- 23' aus dem Jahr 2012 getroffene Festsetzung „Einrichtung für den Katastrophenschutz – Perspektive: Alten- und Pflegeheim“ ist nicht mehr tragfähig. Die Bindung für den Katastrophenschutz wurde aufgegeben und das Grundstück in der Folge privatisiert. Eine Nutzung als Alten- und Pflegeheim ist in Verbindung mit einem Erhalt des Bunkers nicht sinnvoll darstellbar und entspricht nicht den Entwicklungszielen des Eigentümers.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Geschossfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung, orientiert sich an der Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht. Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine insgesamt verträgliche städtebauliche Dichte erzielt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere zeichnerisch festgesetzte Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die Höhenfestsetzungen in m ü. NHN (Normalhöhennull).
- die Grundfläche GR und die Geschossfläche GF in Bezug auf den Geltungsbereich, sowie
- die maximale Gebäudehöhe.

Vollgeschosse

Festgesetzt werden maximal 4 oberirdische Vollgeschosse mit einem zusätzlich zulässigen Staffelgeschoss. Das Erdgeschoss und das 1. OG bilden den vorhandenen denkmalgeschützten Bunker. Auf diesen aufgesetzt werden zwei weitere Vollgeschosse. Zudem sieht der Vorhabenplan ein zusätzliches oberirdisches Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss vor. Dies erlaubt auf dem Bunker ein städtebaulich wirksames substantielles Neubauvolumen, das den geschlossenen Sockel des Bunkers architektonisch gleichwertig ergänzt. An diesem besonderen Standort soll unter Erhalt und städtebaulicher Betonung des denkmalgeschützten Bunkergebäudes eine besondere expressive Architektur realisiert werden, wofür eine gewisse Kubatur notwendig ist. Zusätzlich ist es Ziel, im Stadtteil ein ergänzendes Wohnangebot mit mehreren Wohneinheiten zu schaffen.

Die festgesetzte Zahl von 4 Vollgeschossen ist bereits in der Nachbarschaft des Vorhabengrundstücks auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 – 23 vorhanden und für das zur breiten Druseltalstraße orientierte Vorhabengrundstück städtebaulich angemessen. Allerdings ist die Zahl der Vollgeschosse letztlich nicht maßgeblich für die tatsächliche Gebäudehöhe, da es sich an diesem Standort nicht um einen einfachen Neubau handelt.

Höhe des Gebäudes

Das bauliche Konzept für die Entwicklung des Bunkergrundstücks folgt dem Ziel, mit einer Überbauung des Bunkers einen städtebaulich markanten neuen Baukörper zu schaffen. Auf die Höhe des Bunkers ohne Satteldach von ca. 8 m kommen ca. 11,5 m für die Aufstockung von drei Geschossen inkl. der Fuge. Der architektonische Entwurf führt damit zu einer Gebäudehöhe von 19,50 m. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird eine weitergehende Höhenentwicklung ausgeschlossen.

Die geplante Gebäudehöhe ergibt sich aus verschiedenen Faktoren. Der denkmalgeschützte Bunker erreicht mit seinen bis zu 2,0 Meter dicken Decken von der Bodenplatte bis zur Traufe eine Höhe von ca. 8 Meter. Die 3-geschossige Aufstockung ist mit einer mittlere Geschosshöhe von ca. 3,60 m geplant. Diese resultiert einerseits aus dem Ziel, an diesem durch den Bunker-Sockel schwierigen Standort qualitativ hochwertigen Wohnraum mit einer lichten Raumhöhen von bis zu 2,70 m zu realisieren und andererseits aus technischen Notwendigkeiten. Dies sind zum Beispiel die notwendige Dicke der Deckentragplatten mit laut statischer Berechnung bis 0,60 m Dicke, die notwendigen Dämmstärken auf Balkonen laut EneV zzgl. Belag mit bis zu 0,25 m und notwendige mechanische Be- und Entlüftung aufgrund Lage des Gebäudes an Hauptverkehrsstraßen und damit einhergehenden abgehängenen Decken mit bis zu 0,25 m. Darüber hinaus soll in Abstimmung mit dem Denkmalschutz der auf dem Bunker aufstehende „Turm“ mit einer Höhe von ca. 3,30 m erhalten bleiben und in den Flur des ersten auf dem Bunker aufliegenden Neubaugeschoss integriert werden. Als ökologischen Beitrag und als Puffer bei Starkregenereignissen wird zudem eine Dachbegrünung realisiert, die ebenfalls zur Gebäudehöhe beiträgt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden. Die festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) vorgegeben. Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt.

Weil untergeordnete Gebäudeteile keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, dürfen sie die Höhenbeschränkung bis zu einem gewissen Grad überschreiten. Dies gilt hier im Sinne des Klimaschutzes aber lediglich für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie. Aufgrund der Höhe des Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche, die zur Festsetzung verminderter Abstandsflächen führt, sollen weitere Ausnahmen für technische Aufbauten nicht zugelassen werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen Höhenentwicklung entlang der Ahrensbergstraße und der Druseltalstraße, Der geplante Bau ergänzt die in diesem Straßenzug bereits vorhandenen architektonischen Hochpunkte und fügt einen städtebaulich gut verträglichen weiteren Hochpunkt ein. Durch seine etwas herausragende Höhe macht der Neubau auch die historische Sondersituation des Bunkergrundstückes als militärischer Aussichtspunkt sichtbar.

Orientierungspunkt für die Höhenentwicklung ist u.a. der östlich angrenzende zusammenhängend bebaute Altenheimkomplex Ahrensbergstraße 21-23 mit seinem mit 4 Vollgeschossen plus Satteldach ausgebildeten Hauptgebäude Ahrensbergstraße 21 mit einer Firsthöhe von ca. 12,5 m innerhalb einer großformatigen, vielfach gegliederten baulichen Gesamtanlage. Maßstabsbildend sind aber auch der bis zu 6-geschossigen Gebäudekomplex der Seniorenwohnanlage Im Druseltal 1 und die weithin sichtbaren drei Hochhaustürme der Seniorenwohnanlage Im Druseltal 12 mit 13 bis 15 Geschossen.

Eingriffswirkung auf die Nachbargrundstücke

Mit dem geplanten Vorhaben für die beiden angrenzenden sozialen Nutzungen eine neue, städtebaulich dominantere Nachbarschaft mit stärkerer Einsichtsmöglichkeit in die Grundstücke, als dies heute mit dem ungenutzten Bunker der Fall ist. Allerdings sind Blickbeziehungen auf Gebäudefassaden und Grundstücksfreiflächen ein Normalfall im städtischen bebauten Raum. Die auf dem Bunker geplante Wohnnutzung (mit nur 2 Wohnungen je Geschoss) führt nicht zu ständigen Sichtkontakten. Die besondere, auf dem Bunker aufsetzende Struktur des Baukörpers hat zur Folge, dass die Blickrichtungen aus den geplanten Wohnungen und von den großen Balkonen überwiegend über die benachbarten Gebäude hinweg verlaufen. Entsprechend sind in der Regel nur kurzfristige Blickkontakte zu erwarten. Auch für die an das Bunkergrundstück angrenzenden besonderen sozialen Wohnformen ergeben sich daraus keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Östliches Nachbargrundstück

Der im Osten angrenzende Grundstückskomplex Ahrensbergstraße 21-23 ist durch den Bebauungsplan Nr. III/2 als Standort für ein „Alten- und Pflegeheim“ gesichert. Das direkt angrenzende Gebäude Ahrensbergstraße 23 ist mit seiner Schmalseite zum Vorhabengrundstück orientiert und schließt hier den Plänen des zugehörigen

Vorhaben- und Erschließungsplans folgend baulich im Wesentlichen mit einem Erschließungskern mit Treppenhäuser ab. Fenster von Wohnräumen sind hier nicht vorhanden. Lediglich im 3. und 4. Geschoss befindet sich jeweils eine überwiegend nach Süden orientierte 3-Zi-Wohnung mit Eckbalkon. Die zu erwartende Belastung ist entsprechend gering.

Der mit Wohnräumen nach Westen ausgerichtete Hauptbaukörper des Gebäudes liegt mit einer Distanz von 25–28 m zur westlichen Grundstücksgrenze so auf dem Grundstück, so dass eine ausreichend große Sozialdistanz zum geplanten Neubau trotz dessen Höhe gegeben ist.

Auch eine Einschränkung der Aufenthaltsqualität im Freien nicht erkennbar. Der an das Vorhaben angrenzende Grundstücksfreiraum ist bis an die Grundstücksgrenze als vollständig versiegelte Stellplatzanlage gestaltet, die sich auch vor der Südfassade des Gebäudes noch ca. 21 m nach Osten auf dem Grundstück erstreckt. Erst im Anschluss daran beginnt auf der Südseite ein nutzbarer Außenfreiraum, der unmittelbar im Sichtbereich der nach Süden orientierten Zimmer im Gebäude Ahrensbergstraße 23 liegt, aber kaum im Sichtbereich der Bunkerüberbauung.

Ein nördlich dem Gebäude vorgelagerter Freiraum zur Ahrensburgstraße liegt ebenfalls unmittelbar im Sichtbereich von Altenheim-Zimmern. Die Bunkerbebauung stellt hier mit ihrem Abstand von 17–19 m bis zur Grenze des Freiraums keine wesentliche Zusatzbelastung dar. Zudem handelt es sich hier nicht um einen intimen, sichtschtbedürftigen Bereich, sondern um einen im Charakter eher öffentlichen Freiraum an einer exponierten, einsehbaren Stelle angrenzend an die Ahrensburgstraße und an die Stellplätze auf dem Grundstück selbst.

Westliches Nachbargrundstück

An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Situation noch konfliktärmer. Zur Außenfreifläche im südlichen Abschnitt des Hospiz-Grundstückes hält die geplante Bunkerbebauung einen Abstand von etwa 11 bis 14 m zwischen den Neubaugeschossen und der westlichen Grundstücksgrenze ein. Dieser Abstand überschreitet die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen in diesem Grundstücksbereich deutlich um ca. 4 – 7 m. Zudem wird das Nachbargrundstück durch den Erhalt der Baumreihe an der Grenze z.T. vor einer Einsicht geschützt. Zusätzlich ist eine die Grenze abschirmende durchgängige Heckenanpflanzung festgesetzt. Die Außennutzung auf dem Hospizgrundstück wird durch die Einsichtnahme aus dem geplanten Neubau nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der nördliche Grundstücksabschnitt, an den die Bunkerbebauung durch die schräge Lage des Bunkers auf dem Grundstück deutlich näher heranrückt, ist die Erschließungszone und der Stellplatzbereich des Hospizgrundstückes. Hier besteht daher keine Einschränkung der Flächennutzung durch die Neubebauung. Da sich hier die einzig verkehrlich mögliche Stelle für eine Grundstückserschließung befindet, wird sich diese konfliktarmen Situation auch im Fall einer möglichen späteren baulichen Neuentwicklung auf dem Hospizgrundstück nicht ändern.

Das Hospizgebäude selbst hat nach Osten eine Fassade mit wenig Einsehmöglichkeit und einer im EG vorgestellten Garage. Die Wohngeschosse des Bunkers liegen hier in der Höhe über dem Bestandgebäude und sind in den Blickbezügen nicht auf das Gebäude bezogen. Das mögliche Konfliktpotenzial ist entsprechend gering.

Grundfläche GR und Geschossfläche GF

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine Grundfläche (GR) von 430 m² bezogen auf das EG und 630 m² bezogen auf die auskragenden 2. und 3. OG sowie eine Geschossfläche (GF) von 1.750 m² begrenzt. Die zeichnerisch festgesetzten GR und GF beinhalten jeweils einen Spielraum zu den geplanten Flächen des Vorhabens, um auf nicht vorhersehbare Abweichungen z. B. aus technischen Gründen (Haustechnik, Brandschutz, Wärmedämmung) bei der Realisierung reagieren zu können.

Das Erdgeschoss des bestehenden Bunkers mit dem neu ausgebauten Zugangsbereich mit Fahrstuhl weist derzeit eine Grundfläche von ca. 420 m² auf. Das aufgestockte 2. und 3. OG kragen über die Grundfläche des Bunkers aus. Diese maximale Geschossfläche mit Auskragungen von ca. 615 m² bestimmen die notwendige festzusetzende GR von 630 m².

Die festgesetzte Grundfläche (GR) von 630 m² oberhalb des 1. OG entspricht bei der Grundstücksgröße von 1.295 m² einer GRZ von ca. 0,49. Der für das Maß der Bodenversiegelung unmittelbar maßgebliche Wert der Grundfläche von 430 m² für das EG entspricht einer GRZ von ca. 0,33 und liegt damit unter dem Höchstwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 sowie unter dem im bestehenden Bebauungsplans Nr. III/2 "Ahrensbergstraße 21-23" sich ergebenden Wert von ca. 0,46 GRZ (umgerechnet aus der dort festgesetzten GR von 600).

Die festgesetzte Geschossfläche (GF) von 1.750 m² entspricht einer GFZ von ca. 1,35 und liegt damit etwas über dem Orientierungswert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2, liegt aber deutlich unter der Festsetzung des alten Bebauungsplans von 2011 (GF 2.000, entspricht GFZ 1,55). Sie ist aber ausreichend, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen.

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR 1) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie Stellplätze und ihre Zufahrten (GR 2). Aus der zulässigen GR von 630 m² ergibt sich bei einer Überschreitung bis zu 50 Prozent gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine zulässige maximale GR 2 von 945 m². Dies entspricht ca. 0,73 der Grundstücksfläche und ist ausreichend, um die geplanten Stellplätze, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen herzustellen. Da die GRZ 2 von 0,73 in Bezug auf die auskragenden Obergeschosse ermittelt wird, wäre auch bei Ausnutzung der GRZ 2 eine Vegetationsfläche von festgesetzten mindestens 30 % des Geltungsbereichs gegeben. Die Errichtung einer Tiefgarage ist aufgrund des kleinen Grundstücks und der massiven Betonbauweise des zu erhaltenden Bunkers mit ca. 2 m dicken Wänden nicht möglich.

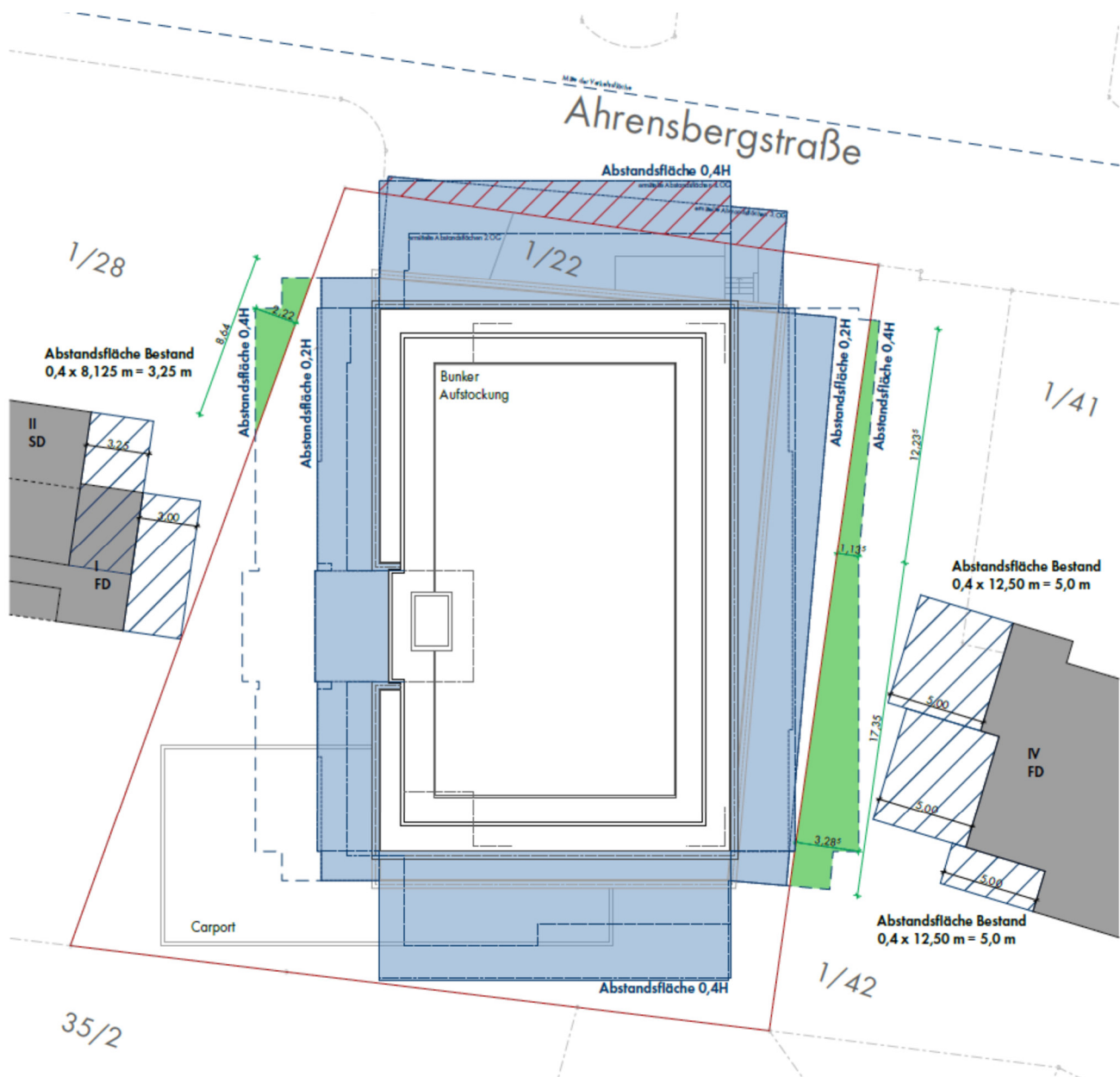
5.4 Tiefe der Abstandsflächen

Gebäude

Im § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) werden die Abstandsflächen geregelt. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 (11) Ziffer 1 der HBO können in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall sollen für die Abstandsflächen von den gemäß § 6 (5) HBO geltenden 0,4 H abweichende Werte festgesetzt werden. Bei Anwendung der 0,4 H-Regelung lägen die Abstandsflächen teilweise auf den beiden im Westen und Osten angrenzenden Grundstücken. Räumlich betrachtet sind die gemäß HBO geforderten Abstandsflächen von 0,4 H vorhanden, es gibt keine Überschneidung der Abstandsflächen des Neubaus mit den Abstandsflächen der Nachbarbebauung. Für beide Nachbargrundstücke sind damit sowohl die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und an den Brandschutz gewährleistet.

Allerdings liegen in diesem Fall Abstandsflächen des Neubaus auf den Nachbargrundstücken. Im Osten ist dies auf einer Länge von knapp 30 m mit einer maximalen Tiefe von 3,30 m der Fall. Im Westen ist lediglich ein 8,65 m langer und maximal 2,25 m tiefer Grundstücksabschnitt berührt. In beiden Fällen handelt es sich dabei nur um geringe Überlagerungsflächen. Die Abstandsflächen sollen auf einen Wert von 0,2 H an der West- und Ostseite des Gebäudes festgesetzt werden.

Die städtebauliche Notwendigkeit ergibt sich dadurch, dass schon der vorhandene Bunker insbesondere an der Ostgrenze mit seinen Abstandsflächen bis an die Grundstücksgrenze heranreicht und deshalb praktisch keine Erhöhung des Gebäudes möglich wäre, ohne mit der Aufstockung weit zurückzutreten. Da eine Folgenutzung des denkmalgeschützten Bunkers ohne die Möglichkeit der Schaffung nennenswerter zusätzlicher Nutzfläche durch Aufstockung aufgrund der geringen Nutzfläche des Bunkers (nur 2 Geschosse) bei gleichzeitig naturgemäß extrem massiver Bauweise (2 m dicke Wände) nahezu ausgeschlossen ist, ist eine Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen notwendig, um das städtebauliche Ziel der Erhaltung des denkmalgeschützten Bunkers durch eine Aufstockung mit Wohnnutzungen trotz der eng gefassten Grundstücksgrenzen des Bunkergrundstücks umzusetzen, ohne in die Grundstücksflächen der Anlieger einzugreifen. Für beide seitlichen Anlieger bleiben damit auch weiterhin zukünftige bauliche Entwicklungen auf ihren Grundstücken möglich.



Abstandsflächen

(Büro Sprengwerk – Architektur und Sanierung)

Städtebaulich ist die Erhöhung auf 4 Vollgeschosse an dieser Stelle unbedenklich (vgl. hierzu Kap. 4.1 „Städtebauliches Konzept“ und Kap. 5.3 „Maß der baulichen Nutzung“). Die Hauptbaukörper auf den benachbarten Grundstücken sind weit genug entfernt, um eine unzumutbare Beeinträchtigung, etwa durch Verschattung, auszuschließen. Die Verschattungswirkung des Neubaus ist trotz der geplanten Höhe gering. Durch die West-Ost-Lage der drei benachbarten Grundstück werden die Südseiten der Grundstücke durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Für den östlichen Nachbarn ergibt sich eine nachmittägliche und abendliche Verschattung, die im Wesentlichen die Erschließungs- und Parkplatzflächen betrifft. Am späten Nachmittag ist ein Teil der westlichen Giebelfront von dem Schattenwurf betroffen. Hier sind allerdings keine Wohnflächen angeordnet. Die Freifläche auf der Nordseite des Grundstücks wird im Wesentlichen durch das eigene Gebäude verschattet, die zusätzliche Verschattung durch den Neubau ist zumutbar. Für den westlichen Anlieger ist die Verschattungswirkung noch geringer und auf die Morgenstunden begrenzt. Weder die Mittags-, noch die Nachmittags- oder Abendstunden werfen Schatten auf dieses Nachbargrundstück.

Für das Vorhabengrundstück selbst folgt die Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen der Tatsache, dass hier aufgrund der standortspezifischen baulichen Situation mit dem Bunker als Gebäudesockel eine Abstandfestsetzung von 0,2 H ausreichend ist, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen. Die Wohnnutzung beginnt erst auf dem vorhandenen Bunker und ist aufgrund der dadurch erreichten Höhe ausreichend belichtet. Auch die Brandschutzbelange können bei diesem Solitärbau auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden.

Grundstück

Die Abstandsflächenvorschriften des § 6 (10) HBO lassen ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche zu, wobei die Länge der Anlagen 15 m und die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze insgesamt 25 m² nicht überschreiten darf. Im vorliegenden Fall sollen abweichend hiervon gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 (11) Ziffer 1 generell Abstandsflächen von 0,0 H für Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche festgesetzt werden. Dies wird jedoch auf die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im Südwesten des Grundstücks sowie eine Gebäudehöhe von 3 m begrenzt. Garagen sind generell nicht zulässig.

Diese Festsetzung ist städtebaulich notwendig, um auf dem sehr beengten Grundstück, die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze unterzubringen. Zudem ist sie hier vertretbar, da durch den Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Umfang der Bebauung abschließend festgelegt ist. Weiterhin reichen die geplanten Carports nur mit zwei Ecken nah an die Grundstücksgrenze. In der Südwestecke des Grundstücks werden sie aufgrund der Topographie zudem bis zu ca. 1 m im Boden eingegraben und durch festgesetzte Anpflanzungen an der Grundstücksgrenze stark eingegrünt sowie mit einer Dachbegrünung versehen. Auch ist eine teiloffene, leichte Gestaltung vorgesehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorgesehene und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherte Anordnung und Gestaltung der Carports keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft verbunden ist. Ein gemäß § 6 (10) HBO zulässiger ca. 12,5 m langer Garagenbau für 5 Fahrzeuge an der Grundstücksgrenze wäre deutlich einschränkender für die Nachbargrundstücke.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (2) und (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Bei den Baugrenzen wird unterschieden zwischen denen im Erdgeschoss für den bestehenden Bunker mit dem neuen Anbau für das Treppenhaus mit Fahrstuhl sowie den Baugrenzen für die vor allem nach Westen auskragenden Obergeschosse.

Dies soll wiederum die Einhaltung der geplanten Gebäudekubatur sicherstellen und die Gebäudeplanung möglichst genau in der Planzeichnung ablesbar machen.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die vorgesehene bauliche Entwicklung für die geplanten Baukörper abgebildet und mit geringem Spielraum, z. B. für etwaige unvorhergesehene aus technischen oder energetischen (z. B. Dämmung) Gründen notwendige geringe Anpassungen, entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt. Dieser Spielraum beträgt ca. 0,1 bis 0,3 m von den Gebäudefluchten.

5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO Stellplätze und offene Garagen (Carports) sowie Abstellplätze für Fahrräder nur innerhalb der Baufenster und der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind.

Zudem sollen sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sein. Dies gilt nicht für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für offene Garagen (Carports), da es

sich hierbei um ein Gebäude handelt. Auch auf der Fläche für Fahrradabstellplätze soll die Errichtung eines abschließbaren Fahrradschuppens möglich sein.

Die Regelung für Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO bleiben hiervon unberührt. Notwendige Versorgungsanlagen etwa können ausnahmsweise zugelassen werden.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich untergeordneter baulicher Anlagen soll der geringen Größe des Grundstücks und der parkartigen großen Grünflächen der südlich angrenzenden Grundstücke Rechnung getragen werden und eine zusätzliche Beeinträchtigung der Freiflächen verhindert werden.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen eine dem Standort angemessene Nachverdichtung. Die geplante neue Wohnbebauung löst keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus (vgl. Kap. 6 „Natur- und Umweltsituation und Auswirkungen der Planung“). Zur Verbesserung der Umweltsituation im Geltungsbereiches wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung und Begrünung festgesetzt. Da vorliegend ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf (§ 13a BauGB). Zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird Durchführungsvertrag die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbindlich vereinbart.

Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte notwendige Fällung von 2 vorhandenen Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind sowie die Reduzierung von Freifläche auszugleichen und den artenschutzrechtlichen Belang der Nachpflanzung von Kleingehölzen und Heckenstrukturen zu erfüllen, werden Festsetzungen für anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die südliche und die westliche Grenze des Entwicklungsgrundstücks ist durchgängig mit einer standortgerechten geschlossenen Laubhecke zu bepflanzen. Hierdurch soll ein Ausgleich für entfernte Büsche und Sträucher geschaffen, ein Sichtschutz für die Nachbargrundstücke hergestellt und eine landschaftliche Einfügung der Einfriedung in die Umgebung an dieser Stelle sichergestellt werden.

An der Ostseite des Grundstücks erfolgt keine städtebauliche Nutzung der Grundstücksfläche zwischen dem vorhandenen Bunkerbauwerk und der östlichen Grundstücksgrenze. Hier wird für den gesamten Grundstücksstreifen eine Begrünung der Fläche und die Herstellung einer lockeren Strauchbepflanzung festgesetzt. Zur Umsetzung der Brandschutzbelange auf dem Vorhaben-Grundstück (vgl. Kap. 4.5 Belange der Feuerwehr / Fluchtwege) wird über die textlichen Festsetzungen sichergestellt, dass innerhalb dieser Fläche die Herstellung eines zweiten Rettungsweges zulässig ist. Bei der vorhandenen Breite der Fläche zwischen 3 m und 7 m kann ein ca. 1,25 m breiter befestigter Weg, z.B. als Schotterrasenweg, gestalterisch konfliktfrei in die Grünfläche integriert werden. Insgesamt stellen die Festsetzungen sicher, dass das Grundstück zum östlichen Nachbarn vollständig als begrünte Fläche gestaltet wird.

Bäume

Von den 7 bestehenden Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, müssen zur Umsetzung der Planung, insbesondere für die Errichtung des Carports, 2 Bäume (ein Bergahorn, Umfang 1,1 m und eine Roskastanie, Umfang 3,2 m) gefällt werden. Für 3 weitere Bäume (Bergahorne, Umfang 2,5 / 2,4 / 0,8 m) besteht aufgrund ihrer Bedeutung trotz ihrer Nähe zu den geplanten Stellplätzen ein erhöhtes Erhaltungsinteresse. Derartig ausgeprägte Großgehölze sind im städtischen Raum als besondere Raritäten mit höchster Bedeutsamkeit sowohl für das Stadtklima, den Artenschutz, als auch das Stadtbild zu bewerten. Hier ist während der Bauzeit besonders auf die Anwendung der schutzwirksamen Normen, insbesondere der DIN 18920 bzw. der RAS-LP 4 zu

achten. Stellt sich bei der Herrichtung der Stellplätze heraus, dass trotz der Schutzmaßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) einer oder mehrere dieser Bäume nicht dauerhaft erhalten werden können, muss in unmittelbarer Umgebung ein standortgeeigneter gleichartiger Baum nachgepflanzt werden. Eine Vorprüfung der zu fällenden Bäume ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu leisten. Konkretisierungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zwei standortgerechte Laubbäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (ein Baum 2. Ordnung und aufgrund der beengten Verhältnisse ein Baum 3. Ordnung). Umfangreichere Pflanzungen von Bäumen sind auf dem kleinen Grundstück nach Umsetzung der Planung nicht vertretbar. Aufgrund dieser engen Platzverhältnisse sind die passenden Standorte der neu zu pflanzenden Bäume schwer im Voraus planbar, weshalb festgesetzt wird, dass ihr Standort innerhalb des Geltungsbereichs von den zeichnerisch festgesetzten abweichen kann.

Diese zu pflanzenden Bäume sowie die Laubgehölzhecke und Strauchpflanzungen sollen zu entfernende Bestandsbäume ersetzen, die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen ergänzen und zu einer nachbarverträglichen Einfügung des Grundstücks in das stadträumliche Umfeld beitragen.

Pflanzliste

Die für die Pflanzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte Gehölze und überwiegend einheimische, welche weitgehend die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken tolerant und winterhart). Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen. Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind.

5.8 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bestehen Lärmimmissionen durch die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Druseltalstraße (L 3218). Auf Grundlage des in Kap. 2.4 „Lärmkartierung“ dargestellten schalltechnischen Gutachtens erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Regelungen für den passiven Lärmschutz gelten für alle Zimmer, die zum Schlafen genutzt werden. Diese Räume sind mit Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen, sofern der erforderliche Luftaustausch gem. DIN 1946-6 nicht anders sichergestellt werden kann. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen ist der Lärmschutz hinreichend sichergestellt und Anpassungen der Gebäudeplanung können bis zur Bauantragstellung Berücksichtigung finden.

5.9 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Einige Festsetzungen werden als Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Wohngebäude (§ 91 (1) Nr. 1, 2 und 5 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Dächer, Dachlandschaft

Mit der zwingenden Festsetzung eines Flachdachs für den Neubau wird die besondere Bautypologie des Bunkergebäudes betont und gleichzeitig die Grundlage für eine Dachbegrünung gelegt.

Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Einfriedungen gestalterische Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Bauweisen werden auf die Art von Einfriedungen beschränkt, die als ortstypisch oder als verträglich für das Erscheinungsbild angesehen werden. Die gestalterischen Vorschriften beziehen dabei ein angemessenes Spektrum der traditionellen Formen der Abgrenzung ein. Ein angemessener gestalterischer Spielraum bleibt erhalten.

Um die ökologische Durchlässigkeit insbesondere für Kleinsäuger wie Igel zu gewährleisten, muss eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm bei den Einfriedungen eingehalten werden. Bei neu errichteten Mauern ist die Bodenfreiheit abschnittsweise durch Durchlässe auf mindestens 10 % der Länge der Mauer herzustellen.

Stellplätze

Mit der Festsetzung versickerungsfähiger Oberflächen wird der Naturhaushalt im Plangebiet unterstützt. Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche. Siehe hierzu auch die Ausführungen weiter unten zu den Grundstücksfreiflächen.

Mit der CarPort-Festsetzung kann ein großer Teil der geplanten Stellplätze gestalterisch hochwertig in einer baulichen Anlage auf dem Grundstück gebündelt werden. Mit der Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass ein offenes Bauwerk mit Durchsicht-Möglichkeit entsteht und kein geschlossener Garagenbau.

Dachbegrünung

Damit ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind flache oder flach geneigte Dächer (bis 15°) von Gebäuden und Nebenanlagen mit mindestens 10 m² Fläche grundsätzlich extensiv zu begrünen. Dies wirkt sich positiv auf die Wasserrückhaltung aus und bewirkt eine deutlich verbesserte Verdunstungsleistung. Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Die Vorgaben zur Herstellung der Vegetationstragschichten sollen durch Festlegung von Qualitätsstandards sicherstellen, dass mit der späteren Bepflanzung bei geringem Pflege- und Unterhaltungsaufwand eine dauerhaft stabile Begrünung hergestellt wird.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer das Niederschlagswasser in gewissem Umfang zurückhalten, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Die Dachbegrünung soll bei dem Gebäude bis zu einem Meter von der Außenkante des Daches zurücktreten dürfen, da durch den Aufbau für die Begrünung die Dachkante deutlich breiter werden würde. Dies widerspricht dem für das Vorhaben grundlegenden Gedanken einer leichten, offenen Gestaltung der Aufstufung als sich abhebender Gegensatz zum massiven Bunkerbau.

Durch die Gründächer wird zudem die Grünfläche im Geltungsbereich erhöht. Zusätzlich zu den festgesetzten 30 % offener Vegetationsfläche am Boden kommen noch einmal etwa 35 % der Grundstücksfläche als Gründächer hinzu.

Grundstücksfreiflächen

Auch die Grundstücksfreiflächen sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Zum Erhalt der natürlichen Funktionen von Boden und Vegetation wird ein verbindlicher Mindestanteil von 30 % des Grundstücks als offene Vegetationsfläche festgesetzt, die in diesem Sinne auch nicht als Schotter- oder Kiesfläche ausgeführt werden darf. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate sollen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden.

Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (rollstuhlgerecht, Flächen für die Feuerwehr) entsprechen.

Durch den Einbau von wassergebundenen Decken, breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen kann der Versiegelungsgrad insgesamt geringgehalten werden, um die Neubildung von Grundwasser zu ermöglichen.

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird vorsorglich festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.