

**Stadt Kassel**  
**Stadtteil Nordshausen**

**Bebauungsplan Nr. VIII/11**  
**"Kita Nordshausen"**

**Begründung**



Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

**GWG**  **pro**



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

fon: 0561 - 3 32 32  
fax: 0561 - 7 39 66 66  
info@pwf-kassel.de  
www.pwf-kassel.de

**Stand: 28.05.2021**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNG IM REGELVERFAHREN .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	8
3.2	Realnutzung .....	9
3.3	Anbindung ÖPNV .....	10
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>10</b>
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	10
4.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	10
4.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	11
4.4	Heilquellenschutzgebiet (HQS) „Wilhelmshöhe 3“ .....	11
4.5	Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel .....	11
4.6	Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung .....	12
4.7	Altlasten .....	13
4.8	Bergwerksfeld .....	13
4.9	Bombenabwurfgebiet .....	13
4.10	Denkmalschutz .....	13
4.11	Belange des Lärmschutzes .....	14
4.12	Spielflächen .....	16
<b>5</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>18</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze .....	18
5.2	Erschließung .....	18
5.3	Ver- und Entsorgung .....	19
5.4	Erhalt von Laubbäumen .....	20
5.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	20
5.6	Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation .....	20
5.7	Örtliche Bauvorschriften .....	22
5.8	Hinweise .....	22
<b>6</b>	<b>BRANDSCHUTZ .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHER VERTRAG .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>23</b>

Anlage: Umweltbericht vom 28.05.2021

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Stadt Kassel beabsichtigt eine neue, städtische Kindertagesstätte im Stadtteil Nordshausen zu errichten. Der bisherige Kita-Standort „Grubenrain“ soll aufgegeben werden. Aufgrund des Nordshäuser Neubaugebietes und der baulichen Verdichtung am Brückenhof ist von einem erhöhten Betreuungsbedarf in den nächsten Jahren auszugehen. Um den Mehrbedarf zu decken, sieht die Stadt Kassel, neben den freien Trägern, sich selbst in der Verantwortung, die vorhandenen Betreuungskapazitäten auszubauen und hierbei nachhaltig zu handeln.

Die geplante Kindertagesstätte sieht Raum für zwei alterserweiterte Gruppen, eine Krippengruppe sowie für 3 Kindergartengruppen für insgesamt 127 Kinder mit pädagogischer Begleitung bis zum Schuleintritt vor. Zudem soll eine räumliche und funktionale Flexibilität entstehen, sodass je nach Bedarf mehr Krippen- oder mehr Kita-Plätze angeboten werden können.

Am momentanen Standort ist dies nicht möglich. Der unter Denkmalschutz stehende Komplex besteht aus zwei unterschiedlichen Gebäuden mit getrennten Treppenhäusern und verschiedenen Geschosshöhen. Zudem ist der Bestandsbau sanierungsbedürftig und müsste durch einen Erweiterungsbau ergänzt werden. Neben den heutigen Standards im Bereich Energieeffizienz und Barrierefreiheit, die u.a. aufgrund der Denkmalschutzauflagen nur bedingt oder mit hohem Aufwand umzusetzen wären, würden im Zuge einer Erweiterung nicht mehr genügend Frei- und Spielflächen verbleiben; außerdem müssten während einer Sanierung der Kita Übergangslösungen für Kinder und Personal geschaffen werden.

Um daher den dringend erforderlichen Neubau der Kita umzusetzen, hat das Stadtplanungsamt eine Alternativenprüfung hinsichtlich möglicher Standorte durchgeführt und die städtischen Gremien in Folge dessen im Auswahlverfahren eine Standortentscheidung zum Neubau auf dem Grundstück eines öffentlichen Spielplatzes am „Klosterhof“ getroffen.

Die Stadt Kassel beabsichtigt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB), einschließlich Umweltbericht und Artenschutzbeitrag.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Kita-Neubaus in Kassel-Nordshausen sowie den dazugehörigen Verkehrs- und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

## 2 AUFSTELLUNG IM REGELVERFAHREN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte im Kasseler Stadtteil Nordshausen geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren unter Anwendung von § 3 und § 4 BauGB aufgestellt werden. Im Regelverfahren sind neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen.

### ▪ **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 11.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ gefasst.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Bekanntmachung am 12.06.2020 im Zeitraum vom 22.06.2020 bis einschließlich 12.07.2020 durchgeführt. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020. Es wurden 27 Stellungnahmen von Ämtern und Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen und Anregungen eingereicht, die in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans eingearbeitet wurden.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 01.02.2021 den Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 12.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Kassel (Nr. 009, 5. Jahrgang).

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 durchgeführt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021. Es wurden 27 Stellungnahmen von Ämtern und Trägern öffentlicher Belange mit Hinweisen und Empfehlungen eingereicht, die in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet wurden.

### ▪ **Satzungsbeschluss**

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel in einer Sitzung im Spätsommer 2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ fasst.

### 3 DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich des historischen Ortskerns, am südlichen Siedlungsrand des Kasseler Stadtteils Nordshausen. Der Geltungsbereich umfasst mit dem städtischen Grundstück „Am Klosterhof“ (Flurstücke 46/7, 87/6 (tlw.), 122/45, Flur 6, Gemarkung Nordshausen) sowie den angrenzenden Straßen „Obere Bornwiesenstraße“ und „Am Klosterhof“ (Flurstücke 47/22 (tlw.) und 47/72 (tlw.), Flur 2, sowie 77/1 (tlw.) und 78/6 (tlw.), Flur 6, sowie 99/20 (tlw.) und 99/21 (tlw.), Flur 5, Gemarkung Nordshausen) insgesamt ca. 6.377 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Teil B – externer Ausgleich) Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“

Zur Absicherung erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen wurden zudem Flächen als TEIL B in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Dabei handelt es sich um rund 3.500 m<sup>2</sup> des Flurstücks 29/1, Flur 2, Gemarkung Nordshausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches bezieht sich dementsprechend auf 9.877 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Realnutzung

Das Spielplatzgrundstück ist entsprechend mit verschiedenen Spielgeräten, Sitzmöglichkeiten sowie unterschiedlichen Oberflächenmaterialien ausgestattet. Zwei kleinere Aufschüttungen in Kombination mit Spielgeräten befinden sich innerhalb des Areals. Ansonsten ist das Gelände topografisch kaum bewegt. Es fällt minimal um knapp einen Meter vom nördlichsten zum südlichsten Punkt. Das städtische Grundstück ist entlang seiner Grenzen durch großkronige Laubbaumreihen eingefasst. Zudem bestehen einzelne Solitärhochstämme innerhalb des Areals. Weiterhin ist das Grundstück zu allen drei Seiten eingefriedet. Die drei öffentlichen Zugänge befinden sich im Nordosten, im Westen sowie im Südwesten. An der südlichen Grundstücksspitze grenzt direkt ein Trafo an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie auf einer Seite von Bahngleisen umgeben. Die angrenzende Bahntrasse dient dabei vorrangig dem Güterverkehr zwischen Kassel-Wilhelmshöhe und dem VW-Werk in Baunatal.

Die „Obere Bornwiesenstraße“ im Norden des Plangebietes dient als Wohnsammelstraße der sich nach Osten erstreckenden Wohnquartiere. Die Straße „Am Klosterhof“ ist hingegen, als historisch angelegter Weg von und zu der Klosteranlage, heute als untergeordnete Wohnstraße zu betrachten. Sie ist zudem von Süd nach Nord als Einbahnstraße verkehrsrechtlich ausgewiesen. Innerhalb des Betrachtungsraumes verfügen beide Straßen über einen standardisierten Regelquerschnitt mit Fahrbahn und beidseitigen Gehwegen. Lichtsignalanlagen sind lediglich in Kombination mit den zwei beschränkten Bahnübergängen im Nordosten und Südosten des Plangebietes vorhanden. Flächen für den ruhenden Verkehr bestehen im Betrachtungsraum nur innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.



Abb. 2: Plangebiet Bebauungsplan Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“

In der näheren Umgebung sind, vor allem nördlich und westlich, Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser vorherrschend. Im Westen liegt das Kulturdenkmal „Kloster Nordshausen“ sowie der historische Ortskern Nordshausens. Dieses Gebiet ist vornehmlich durch eine kleinteilige, historische Bebauung entlang der Hauptstraße „Korbacher Straße“ sowie rund um die Klosteranlage geprägt.

Die weitere Umgebung im Westen ist durch die verschiedenen Stadterweiterungen der unterschiedlichen Jahrzehnte mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser gekennzeichnet. Im östlichen Umfeld ist hingegen der Zeilenbau der 1960er und 1970er, aber auch diverse gewerbliche Betriebe, Einzelhändler sowie öffentliche Gebäude wie Schwimmbad und Schulen, vorherrschend. Im Süden geht die Siedlung in die offene Landschaft über; mit dem Landschaftsschutzgebiet „Heisebachtal in Kassel“, dem daran angrenzenden Naturschutzgebiet „Heisebachtal in Kassel“ sowie landwirtschaftlichen Nutzungen.

### 3.3 Anbindung ÖPNV

Durch die Lage des Plangebiets besteht eine Anbindung an das örtliche Straßen-, Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV.

Die Bushaltestelle „Klosterkirche“ befindet sich im Norden des Plangebietes. Von dort fährt größtenteils im 30-Minuten-Takt die Buslinie 21 zwischen den Straßenbahnhaltestellen „Schulzentrum Brückenhof“ und „Druseltal“ durch die Stadtteile Oberzwehren, Nordshausen und Brasselsberg. Die Haltestelle Richtung „Schulzentrum Brückenhof“ ist mit einem Fahrgastunterstand und Mülleimer ausgestattet, die Haltestelle Richtung „Druseltal“ lediglich mit einer Straßenlaterne. Beide Haltestellen sind nicht barrierefrei. Ein entsprechender Umbau, ebenso wie weitere bauliche Anpassungen, die zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer beitragen (z.B. Querungshilfe über „Obere Bornwiesenstraße“ etc.) bieten sich an und sind im weiteren Projektverlauf zu überprüfen.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt.

### 4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10.12.2016) weist das Plangebiet sowie die nähere, nördliche und östliche Umgebung als „Wohnbauflächen“ aus.

Westlich angrenzend an das Grundstück, sind die Klosteranlage und der Ortskern als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die Klosterkirche selbst ist als „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ gekennzeichnet. Südlich, jenseits der dargestellten „Bahnanlagen“, werden „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht“ mit der Zweckbestimmung „Landschaftsschutzgebiet“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

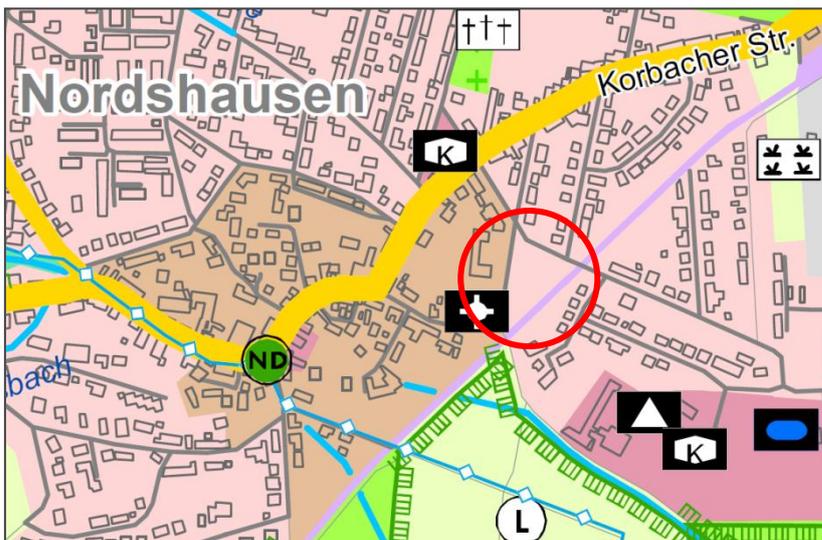


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Das Vorhaben sieht den Bau einer Kindertagesstätte vor, was den Vorgaben des FNP entspricht. Daher kann der Bebauungsplan als aus dem FNP heraus entwickelt angesehen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### **4.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007**

Zu den Inhalten des Landschaftsplanes wird auf Kapitel 2.2.1 im Umweltbericht verwiesen.

#### **4.4 Heilquellenschutzgebiet (HQS) „Wilhelmshöhe 3“**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Kassel. Diese Zone dient neben dem Erhalt des individuellen Charakters der Heilquelle auch ihrer Schüttung und Ergiebigkeit.

#### **4.5 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel**

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger sowie den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des seit 1. November 2020 geltenden Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG).

Im August 2019 hat sich die Stadt Kassel mit Beschluss der Stadtverordneten zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens bekannt. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein und eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien zu realisieren. Dazu will die Stadt künftig jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit diesem Ziel hin überprüfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. VIII/11 wird die Neuerrichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich geregelt. Eine Konkretisierung des energetischen Konzeptes sowie der gebäudebezogenen Ver- und Entsorgung von Energie (insbes. hinsichtlich dem verpflichtenden Einsatz von PV-Kollektoren gemäß StVO-Beschluss vom 02.03.2020) liegt gegenwärtig noch nicht vor und wird im Vorlauf des Baugenehmigungsverfahrens umfassend berücksichtigt. Darüber hinaus wird auf die

ohnehin geltenden, gesetzlichen Mindestvorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hingewiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass darauf zu achten sei, dass möglichst Verschattungsfreiheit für alle potentiellen solaraktiven Gebäudeteile - auch die Energiefassade bei niedrigem Sonnenstand - gegeben sein sollte. Verschattende Elemente, wie Bestandsbäume, seien bei der technischen Planung zu berücksichtigen. Bei der Planung sei es erforderlich, dass die Kita als Null-THG-Emissionsgebäude konzipiert werde. Dazu sei frühzeitig ein entsprechendes Energiekonzept vorzulegen, dass auch eine ausschließliche Verwendung erneuerbarer Energien aus dem SUN-Gebiet mit möglichst großem lokalen Deckungsanteil vorsehe.

#### **4.6 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

Im vorliegenden Planfall stehen im Hinblick der Ziele des Luftreinhalte- und Aktionsplanes die nutzungsbezogenen Verkehre sowie objektbezogene Emissionen im Vordergrund. Eine Reduzierung der Feinstaub-Emissionen durch Gebäudeheizungen, wird unmittelbar durch die einzuhaltenden Rechtsvorgaben i.V.m. dem Einsatz modernster Haustechnik-Anlagen erreicht.

Hinsichtlich der Verkehre trägt der ausgewählte Standort in integrierter, städtebaulicher Lage zu einer Verkehrsvermeidung bei; über das umgebende Erschließungsnetz ist der Standort bereits fußläufig sehr gut angebunden. Darüber hinaus besteht direkt am Plangebiet eine Bushaltestelle durch die ein umweltverträgliches Mobilitätsangebot zusätzlich besteht. Hinsichtlich motorisierter Individualverkehre erfolgt zunächst lediglich eine Verlagerung vom bislang bestehenden Standort an der Korbacher Straße; im Zuge der Erweiterung der Betreuungskapazitäten um zwei Gruppen sind nur moderate Mehrbelastungen zu erwarten. Insgesamt können die mit der Kita verbundenen und zu erwartenden Verkehrsbelastungen in den umgebenden Verkehrsräumen vollständig aufgenommen werden;

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

#### **4.7 Altlasten**

Es bestand der Verdacht, dass sich innerhalb des Plangebietes Altlasten bzw. ein ehemaliger Löschteich befanden. Im Mai 2020 wurde aufgrund dessen ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt. Die Prüfung hinsichtlich umweltrelevanter Verunreinigungen hat kein Verdachtsmoment ergeben.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Fachdezernat 31.1 des RP Kassel mitgeteilt hat, dass nach entsprechender Recherche für den Planungsraum keine belastenden Eintragungen bestehen und aus altlastenrechtlicher und -fachlicher Sicht keine Bedenken vorgebracht werden.

#### **4.8 Bergwerksfeld**

Die Uniper Kraftwerke GmbH teilte mit, dass sich das Plangebiet, dem Grubenbild nach, im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinigte Glückauf“ (ehem. Teilbereiche „Lieselberg, Franzenthal und Maxelberg“) befindet. Im benannten Gebiet wurde, nach den vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.

#### **4.9 Bombenabwurfgebiet**

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, teilte mit, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

#### **4.10 Denkmalschutz**

Die vorgesehenen Grundstücksflächen zum Neubau der Kindertagesstätte liegen innerhalb der gemäß § 2 Abs. 3 Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) denkmalgeschützten Gesamtanlage „Dorfkern Nordshausen“. Die Gesamtanlage ist in die Bereiche des ehemaligen Klosters mit der Kirche, den Eichengraben mit Kleinbauern- und Tagelöhnerhäusern und die von Nordosten nach Westen verlaufende Korbacher Straße (welche Altnordshausen den Charakter eines Straßendorfes verleiht) gegliedert. Der Bereich des Klosters bildet den historischen Kern des Dorfes. Die verbleibenden Klostergebäude und Mauerreste stehen zusätzlich als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG unter Schutz. „Die Klosterkirche bildet mit dem Steinhaus Nr. 13, dem Wohnhaus Nr. 7 sowie den Resten der Einfriedung und den Grabmalen eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen. [...] Zum Brückenhof hin begrenzt nur durch die Trasse der Naumburger Kleinbahn, wird das ehemalige Klosterareal seit alters her nicht durch Gebäude gerahmt, sondern ist von Gärten und Freiflächen umgeben (Teile davon heute verwendet für einen Klostergarten und einen Kinderspielplatz). Die ‚Klosterwiese‘ jenseits des Bahndamms wurde in

jüngster Zeit mit Neubauten gefüllt, der ‚Kirchhofgarten‘ blieb bislang unbebaut.“ (Quelle: Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland, Stadt Kassel Band III, S. 249 f.)

Im Rahmen der 28. Sitzung des Ausschusses für Schule, Jugend und Bildung am 10. April 2019 zum Thema der städtischen Kitakapazitäten Nordshausens wurde Folgendes zu den Belangen des Denkmalschutzes erläutert: „Von Seiten des Denkmalschutzes bestehen, nach erster Einschätzung, keine Bedenken gegen eine Bebauung der Spielplatzfläche, in einem angemessenen Maße. Ein Neubau sollte sich möglichst am nördlichen Rand (Obere Bornwiesenstraße) des Grundstückes platzieren und in Höhenentwicklung und Dachlandschaft an der Umgebung orientieren, d.h. max. zweigeschossig plus Satteldach (o. glw. Dachform). Somit kann eine straßenbegleitende Bebauung realisiert werden, der üppige Baumbestand erhalten werden und weiterhin ein Großteil der Fläche als Spielplatz genutzt werden. Eine Vorstellung im Denkmalbeirat erfolgt erst bei Bauantragsstellung.“

Zwischenzeitlich wurde für die Vergabe der Planung und des Neubaus der Kita ein Projektbeirat, u.a. unter Teilnahme eines Mitglieds des Denkmalbeirats gegründet. Die Projektbeiratssitzung hat am 26. Mai 2021 stattgefunden

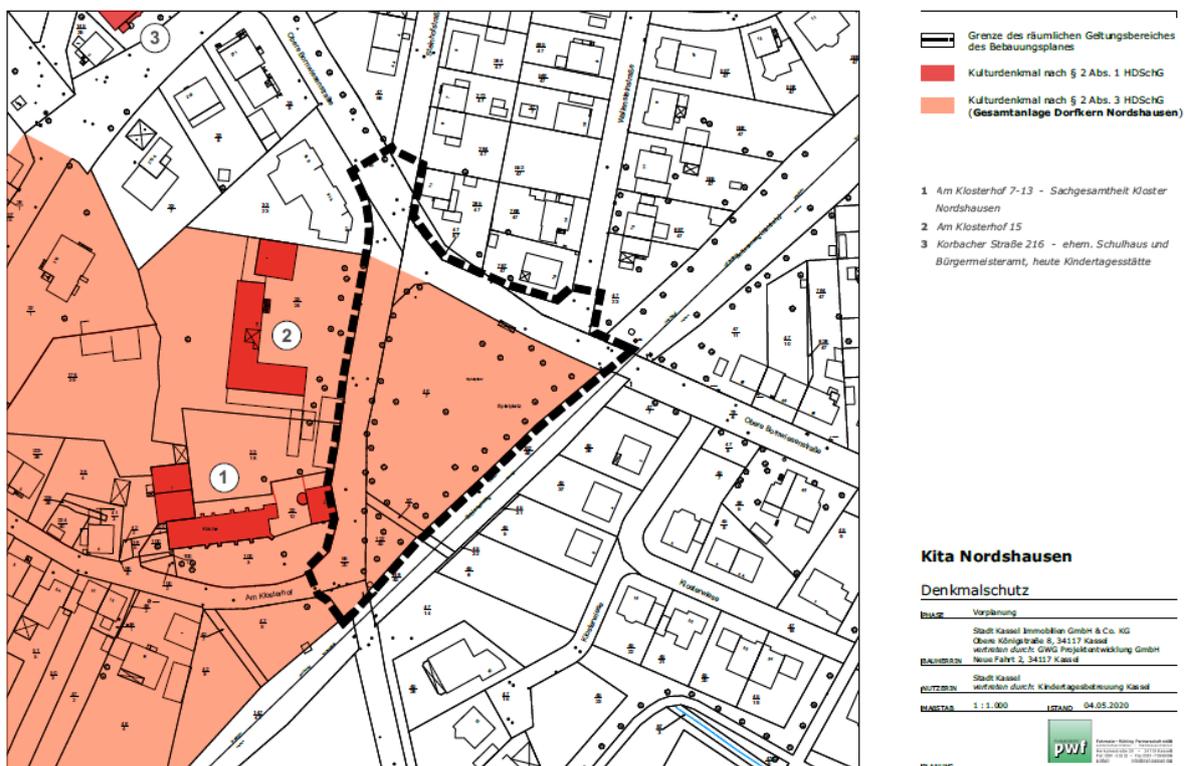


Abb. 4: Darstellung der Denkmalschutzbelange im Plangebiet

#### 4.11 Belange des Lärmschutzes

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) stellt der Öffentlichkeit im Rahmen des Lärmviewers Hessen eine Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 zur Verfügung. Eine Auswertung dieser Lärmkartierung hat ergeben, dass der Großteil der Plangebietsflächen innerhalb eines flächenhaften Bereiches von über 45 bis 50 dB(A) am Tage liegt. Lediglich an der Südspitze des Areals werden Werte von über 50 bis 55 dB(A) verzeichnet. In der Nacht liegt das gesamte Plangebiet innerhalb eines flächenhaften Bereiches von über 40 bis 45 dB(A). Dabei liegt jeweils

eine freie Schallausbreitung der noch unbebauten Plangebietsflächen zu Grunde. Der verkehrsgeladene Lärmeintrag erfolgt aus den umgebenden Straßen; maßgeblich ist hierbei die „Korbacher Straße“. Die erhöhten Immissionen im südlichen Plangebietsteil ergeben sich seitens der rund 1,4 km entfernten Bundesautobahn BAB 44 an der südlichen Kasseler Stadtgrenze. Hinsichtlich der Lärmimmissionen durch schienengebundene Verkehre auf der an das Plangebiet angrenzenden Bahntrasse sind weder im o.g. Lärmviewer Hessen als auch in der Isophonenkarte der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes aus dem Jahr 2017 Aussagen zu entnehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ aus dem Jahre 2016 wurde der Schienenverkehr schalltechnisch untersucht und gutachterlich begleitet. Das Plangebiet zum Praxisgebäude liegt in nur 400 m Entfernung in nordöstlicher Richtung zum geplanten Standort der Kita, ebenfalls direkt an die Bahntrasse angrenzend. Zur Beurteilung der Lärmsituation werden die Erkenntnisse aus den jüngsten Untersuchungen herangezogen und die diesbezüglichen, planungsrechtlichen Festsetzungen übertragen.

Nach Auskunft der HLB Basis AG (Hessische Landesbahn) in Kassel verkehren auf der Strecke zwischen Kassel-Wilhelmshöhe und Baunatal folgende Zugfahrten, wobei in der Nachtzeit (22:00 - 06:00Uhr) täglich etwa 2 Zugfahrten stattfinden:

- 14 Fahrten pro Tag Güterverkehr; bis zu 600 Meter; 60 km/h
- 2 Fahrten pro Tag HLB-Lok TX-Verkehr; 60 km/h
- 2 Fahrten pro Tag GTW KHB, 60 km/h
- 2 Werkstattfahrten pro Tag der HLB (optional)
- etwa 10 – 12 Fahrten pro Jahr mit dem Hessencourier, Dampfzugbetrieb“

In besagtem Lärmgutachten aus dem Jahr 2016 wurde ermittelt, dass in einer Entfernung von 25 m von der Bahnstrecke ein Beurteilungspegel am Tag von  $L_r = 51,4$  dB(A) anliegt. Da die Baugrenze im vorliegenden Bebauungsplan in einem Abstand zur Bahnstrecke von 9 m liegt, ergibt sich ein anzunehmender Beurteilungspegel von  $L_r = 56$  dB(A). Der Orientierungswert nach der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 beträgt für Verkehrsgeräusche in einem allgemeinen Wohngebiet am Tage 55 dB(A). Dieser wird also nur unwesentlich überschritten. Bei allen größeren Abständen wird sich der Beurteilungspegel verringern. Bei einem Beurteilungspegel von  $L_r = 56$  dB(A) ergibt sich nach der DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, ein maßgeblicher Außenlärmpegel von  $L_a = 59$  dB(A) und somit der Lärmpegelbereich II. Das Bauschalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Südfassade liegt dann bei  $R'_{w,ges} = 34$  dB. Nach der DIN 4109 sind für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien mindestens  $R'_{w,ges} = 35$  dB einzuhalten. Dieser Wert sollte auch hier im gesamten Gebäude mindestens eingehalten werden.

### Schallschutzmaßnahmen

Die durch den schienengebundenen Verkehr auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen liegen noch unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, erfordern jedoch auf Grund der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte geeignete Schallschutzmaßnahmen die zu einem ausreichenden Schutz für die geplante Kita führen.

Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sind bei den gegebenen Abständen / Flächenverfügbarkeiten und unter Berücksichtigung der Höhenverhältnisse im städtebaulich vertretbaren Maß nicht zielführend. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109 aus dem Jahre 2018 zu empfehlen. Hierbei

wird auf den höchsten Tageswert mit 56 dB(A) Bezug genommen. Bei Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen sind die Beurteilungspegel im Regelfall rechnerisch zu bestimmen, wobei zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind (zum Ausgleich für die – gegenüber den für diffusen Schalleinfall geltenden Typisierungen von Bauteilen – geringere Schalldämmung bei einwirkenden Linienschallquellen).

Somit befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/11 „Kita Nordshausen“ entsprechend Tabelle 7 in DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich II mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 59 dB(A). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen wird der Lärmpegelbereich entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sind Gebäude nur dann zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend der Berechnungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ eingehalten werden. Die Luftschalldämmung aller Außenbauteile ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die HLB Basis AG teilte mit, dass die am östlichen Rand des für die Bebauung vorgesehenen Geländes verlaufende Eisenbahnstrecke von Kassel Wilhelmshöhe nach Baunatal Großenritte regelmäßig von Güterzügen befahren wird. Ebenso werde derzeit geprüft, ob die Strecke zukünftig wieder regelmäßig für den Schienenpersonennahverkehr genutzt werden soll. Die indikativ angegebenen Fahrtanzahlen auf der Schiene werden daher ggf. deutlich zunehmen.

Sollte die besagte Strecke zu einem späteren Zeitpunkt für den Schienenpersonennahverkehr tatsächlich reaktiviert werden, hat dieses Vorhaben auf die zukünftige Bestandssituation zu reagieren. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass bereits heute im näheren Umfeld zahlreiche Wohnhäuser mit Gärten ebenfalls direkt an die Schiene grenzen. Die Belange des zukünftigen Kita-Standorts wären daher ebenso wie sämtliche Belange der Anwohner zu beachten.

Da es sich bei den gegenwärtig getroffenen Lärmschutzfestsetzungen um planungsrechtliche Mindestanforderungen zum Dämmmaß der Außenbauteile handelt, welche eigenständig erhöht werden können, wird empfohlen ggf. bei Planung und Bau des Kita-Standorts bereits auf eventuell zukünftige Zunahmen im Schienenverkehr an der Südseite des Plangebietes zu reagieren.

Entgegen der Lärmeinwirkungen von außerhalb auf das Plangebiet, gelten nach § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen, die durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall als keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Immissionsgrenz- und -richtwerte dürfen nicht herangezogen werden. Dies gilt allerdings nicht für haustechnische Anlagen. Diese müssen unter Beachtung der Vorbelastung die entsprechend der Gebietsausweisung der Nachbarschaft gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

#### **4.12 Spielflächen**

Der vorhandene Spielplatz „Am Klosterhof“ (3.676 m<sup>2</sup>) muss bei Realisierung der Kita wesentlich verkleinert werden und kann voraussichtlich nur noch eingeschränkt öffentlich genutzt werden. Eine gleichwertige Ersatzfläche konnte in der näheren Umgebung nicht gefunden werden. Nach Inbetriebnahme der Kita wird die ausgewiesene Außenfläche der Kita an Werktagen ab spätestens 17 Uhr und darüber hinaus an Wochenenden, Feiertagen und zu anderen Schließungszeiten (z.B. Be-

triebsferien) ganztags für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Diese Regelung ist Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Durch die Verkleinerung der beispielbaren Fläche auf ca. 1.852 m<sup>2</sup> und den Kita-Regelbetrieb steigt der Nutzungsdruck auf diese verbleibende Restfläche, die als Grün- und Gartenfläche erhalten bleiben soll.

Bei der Gestaltung des späteren Spielbereiches ist darauf zu achten, dass die Wurzelbereiche der Großbäume weder durch den Einbau von Spielgeräten, noch durch übermäßige Trittbelastung beeinträchtigt werden.

Der vorhandene Spielplatz beinhaltet derzeit folgende Ausstattung:

- 0 - 2 - Jährige 1 Gerät
- 3 - 5 - Jährige 3 Geräte
- 6 - 9 - Jährige 7 Geräte
- 10 - 16-Jährige 4 Geräte

Im Umfeld des Spielplatzes wurden im Rahmen des Spielflächenbedarfsplans 2019 (erstellt im Auftrag des Umwelt- und Gartenamtes durch das Büro Schöne Aussichten Landschaftsplanung) folgende Personenzahlen ermittelt:

	EW gesamt	0-2 J.	3-5 J.	6-9 J.	10-16 J.
bis 200 m Entfernung	425	5	9	14	21
bis 400 m Entfernung	764	10	17	24	45

Das vorhandene Spielflächenangebot liegt bezogen auf den Einzugsbereich des Spielplatzes „Am Klosterhof“ mit etwa 4,8 m<sup>2</sup>/EW deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 3,15 m<sup>2</sup> pro Person (Gesamtbevölkerung). Bei Verkleinerung des Spielplatzes würde sich dieser Wert deutlich verändern, ebenso auch die Versorgungswerte der benachbarten Anlagen, die dann einen Teil des Bedarfs des Spielplatzes „Am Klosterhof“ mit abdecken müssten:

- Brückenhofschule (ca. 200 m südöstlich): 9.616 m<sup>2</sup>, Angebote vor allem für 6-9- und 10-16-Jährige; Flächenüberschuss bezogen auf den städtischen Durchschnitt: 9.152 m<sup>2</sup>
- Jugendzentrum Brückenhof (ca. 200 m südöstlich): 1.472 m<sup>2</sup>, Angebote ausschließlich für 10-16-Jährige; Flächenüberschuss bezogen auf den städtischen Durchschnitt: 221 m<sup>2</sup>

## 5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis maximal 0,5, sowie der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwei) und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 orientiert sich an der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung und ressourcenschonenden Ausnutzung des Standorts. Des Weiteren soll eine qualitative Ausgestaltung der für eine Kindertagesstätte notwendigen Freianlagen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Gebäudehöhe wurde in Anpassung an den Gebäudebestand sowie an die Geländetopographie festgesetzt. Jedoch wird eine Überschreitung von bis zu 2,00 m für die Errichtung von haustechnischen Anlagen auf den Dachflächen zugelassen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die technischen Anforderungen an moderne Hochbauten (Raumlüftung, Klimatisierung, Aufbauten für Photovoltaikanlagen, etc.) langfristig umsetzbar sind.

Das Baufeld wurde, insbesondere zum Erhalt und zum Schutz der bestehenden Laubbäume im Süden, im nordwestlichen Teil des Grundstückes flächenhaft ausgewiesen. In mittiger Lage steht auf dem Grundstück ein qualitativ hochwertiger, den Ort prägender Solitärbaum, zu dessen Schutze die festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mind. 8 m halten, gemessen ab Stammmittelpunkt. Des Weiteren wird die abweichende Bauweise festgesetzt, sodass auch Gebäudekubaturen mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

### 5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Obere Bornwiesenstraße“ und „Am Klosterhof“. Die umliegenden Straßen werden daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze werden entsprechend der Maßgaben der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kassel hergestellt. Erforderliche Abstellplätze für Fahrräder werden gemäß den Vorgaben der Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 errichtet. Diese Verordnung ist am 01.11.2020 in Kraft getreten.

Der Radverkehr im Plangebiet wird auf den vorhandenen Erschließungsstraßen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind im Rahmen der Erschließungsplanung nicht vorgesehen, wären jedoch bei Bedarf planungsrechtlich in den öffentlichen Verkehrsflächen legitimiert. Hiervon sind verkehrs- oder ordnungsrechtliche Belange unbenommen und können jederzeit von Seiten der Straßenverkehrsbehörde angepasst werden.

Es wird empfohlen, die Organisation des Hol- und Bringverkehrs sowie die Anlieferung (Catering) in den weiteren Planungsphasen frühzeitig zu berücksichtigen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Straßen „Obere Bornwiesenstraße“ und „Am Klosterhof“ von der Stadt Kassel als offizielle Schulwege der Grundschule Brückenhof / Nordshausen aufgeführt werden. Durch eine engere Taktung der Buslinie oder temporäre Parkplätze zu den Hol- und Bringzeiten könnten so Konflikte zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern an dieser Stelle vermieden werden.

Außerdem sollte die Betrachtung der Verkehrssicherheit an möglichen Ein- und Ausfahrten zum Kita-Grundstück im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Die Hessische Landesbahn GmbH teilte mit, dass die Organisation des Hol- und Bringverkehrs sowie die Anordnung der notwendigen Kfz-Stellplätze so erfolgen müssen, dass es zu keinen Überstauungen der benachbarten Bahnübergänge durch wartepflichtige oder auch nur kurzzeitig parkende Kraftfahrzeuge kommen kann. Die Abstimmung zur Verkehrsführung bzw. zu den beabsichtigten verkehrsrechtlichen Anordnungen sowie der Einrichtung von Stellplätzen ist daher möglichst frühzeitig mit der HLB Basis AG vorzunehmen.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verlaufen Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die technische Infrastruktur ist allerdings der zukünftigen Nutzung anzupassen. Erforderliche Anschlusspunkte, mit Ausnahme von Fernwärme, sind in den umliegenden Straßen verfügbar.

Innerhalb der Straße „Am Klosterhof“ besteht das verrohrte Gewässer „Obere Gänseweide“ (DN 800). Dieses mündet südlich des Plangebietes in den „Nordshäuser Mühlbach“. Gemäß dem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.09.2019 finden die §§ 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zum Schutz des Gewässerrandstreifens bei verrohrten Gewässern keine Anwendung.

KASSELWASSER teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass ein Neubau des öffentlichen Mischwasserkanals mit DN 700 in der Straße „Obere Bornwiesenstraße“ vorgesehen ist. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist dann in diesen öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser ist aufgrund der Geländetopografie des Plangebietes in den verrohrten Bachlauf einzuleiten. Bei letzterem ist ein entsprechender Antrag auf Einleitgenehmigung bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen bzw. ein entsprechender Nachweis nach DWA-M 153 für den „Nordshäuser Mühlbach“ durchzuführen. Im Falle einer wesentlichen Erhöhung der Einleitmenge in die öffentliche Abwasseranlage durch Bebauung des Plangebiets gegenüber dem Ist-Zustand, behalte sich KASSELWASSER vor, wirksame Maßnahmen zur Regenwasserretention auf dem Plangebiet zu fordern. In diesem Sinne begrüße KASSELWASSER Maßnahmen, die zur Reduzierung und Verzögerung der einzuleitenden Niederschlagswassermenge führen, wie z.B. Dachbegrünungen, Regenrückhaltebecken oder wasserdurchlässige Beläge an Stellen geringer Verkehrsbelastung (Parkplatzflächen).

Insbesondere wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien im Hinblick des Bodenschutzes sowie vorbehaltlich wasserschutzrechtlicher Belange in der Freianlagenplanung empfohlen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten ist. Demnach ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich; dass sich die

Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sind zu beachten.

Im Süden des derzeitigen Spielplatzgrundstückes queren Niederspannungsleitungen die südliche Grundstücksspitze. Diese Niederspannungsleitungen verlaufen von dem direkt südlich angrenzenden Trafo, auf einer Länge von rund 1,3 m über das Grundstück in die öffentliche Straße „Am Klosterhof“.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte die Städtische Werke Netz + Service GmbH mit, dass die vorhandenen Fernmeldekabel entlang der westseitigen Grundstücksgrenze bei dem geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden müssen. Eine Erschließung der geplanten Kita mit Gas ist grundsätzlich möglich. Es wird eine frühzeitige Einbindung in die Planungen empfohlen, da ggf. Netzverstärkungen erforderlich werden.

#### **5.4 Erhalt von Laubbäumen**

Sowohl die im südlichen und (teilweise) südöstlichen Plangebiet befindlichen Laubbäume als auch der markante Solitärhochstamm in der Grundstücksmitte werden zeichnerisch als zu erhalten festgesetzt.

Der Erhalt der Laubbäume im Süden und Südosten dient vorrangig der Einbindung des Grundstücks in das Ortsbild im Übergang zur freien Landschaft.

Der markante Hochstamm, mittig innerhalb des Grundstücks, soll insbesondere aufgrund seines solitären Standorts, der damit verbundenen Raumwirkung und des Habitus erhalten werden.

Neben den gestalterischen Aspekten trägt die Festsetzung im Allgemeinen zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und der Abpufferung von Klimaextremen bei.

Sollten hochbauliche Eingriffe bis unmittelbar an die Baugrenzföhrung stattfinden, können zum Schutze Maßnahmen nach RAS LP 4 (1999) sowie gemäß der ZTV-Baumpflege (2001) in Begleitung durch ein fachlich qualifiziertes Landschaftsbauunternehmen durchgeführt werden.

#### **5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt föhren zu einem Defizit. Die textlich festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft haben das Ziel, projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren und die Wärmebildung zu beschränken. Dazu dienen sie dem Erhalt des Wasserkreislaufs.

Des Weiteren wird empfohlen, bei der Planung der Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (kein Blauanteil).

#### **5.6 Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation**

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt föhren auf Grundlage der Berechnung nach der Hessischen Kompensationsverordnung zu einem Defizit von 50.610 Biotopwertpunkten, welches innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen nur bedingt ausgeglichen werden kann (siehe Kapitel 4.2 des Um-

weltberichtes), sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. In Abstimmung mit den Fachämtern sind auf dem Flurstück 29/1 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Nordshausen der Stadt Kassel folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

#### Herstellung einer Streuobstwiese/Entwicklungspotential

Auf einem 3.500 m<sup>2</sup> großen Teilstück des o.g. Flurstückes der Stadt Kassel sind flächige Ersatz- oder Nachpflanzungen hochstämmiger Obstbäume (siehe Pflanzliste „Obstbäume“) aus lokalen Sorten durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbaumhochstämmen beträgt ca. 7-10 m. Es wird von einem Platzbedarf von ca. 70 m<sup>2</sup> pro Obstbaumhochstamm ausgegangen. Bei einer Flächengröße von 3.500 m<sup>2</sup> sind ca. 50 Obstbaumhochstämme auf der Fläche zu pflanzen.

Die Streuobstwiese soll sich (im Zuge des Alterungsprozesses) als Habitat für Arten- und Lebensgemeinschaften entwickeln und zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.

#### Pflanzliste „Obstbäume“

Obstbaumhochstämme in lokalen Sorten

##### *Apfelsorten z.B.:*

- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Freiherr v. Berlepsch
- Boskoop (grün und rot)

##### *Birnensorten z.B.:*

- Gellerts Butterbirne
- Conference
- Gute Luise
- Köstliche von Charneux

##### *Zwetschen/Pflaumensorten z.B.:*

- Hauszwetsche in Typen
- Bühler Frühzwetsche

Als Unternutzung der Streuobstwiese ist die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Vor Anlage der Streuobstwiese hat die Herstellung des Grünlandes nach den unten vorgeschriebenen Vorgaben zu erfolgen. Auch die bezüglich des Grünlandes beschriebenen Vorgaben und Pflegehinweise sind entsprechend einzuhalten.

#### Aufwertungsmöglichkeiten/Entwicklungspotential von extensiv genutztem Grünland als Unternutzung der Streuobstwiese

Auf der gesamten Maßnahmenfläche (3.500 m<sup>2</sup>) wird als Unternutzung der Streuobstwiese extensiv genutztes Grünland angelegt.

Durch die Neu-Anlage soll eine Entwicklung zu einer extensiv genutzten Glatthaferwiese frischer Standorte (Lösslehmböden - Parabraunerde/Pseudogley-Parabraunerde) erreicht werden.

#### Umsetzung

Einbringen von Arten des Grünlandes frischer Standorte unter Verwendung einer artenreichen Frischwiesen-Ansaatmischung (klassische Glatthaferwiese aus gebietseigener Herkunft). Auf den Flächen hat eine entsprechende Saattbettvorbereitung zu erfolgen.

#### Für die Unternutzung (extensiv genutztes Grünland) gelten folgende Vorgaben/Pflegehinweise:

- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig
- Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

### *Teilweise Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen*

Die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Ackerfläche stellt durch die Reduzierung der Nutzungsin-  
tensität (keine organische und mineralische Düngung, Verzicht auf den Einsatz von Pflanzen-  
schutzmitteln) und einen Erosionsschutz (Bepflanzung, Ansaat von Grünland) eine teilweise Kom-  
pensation für den Verlust von Bodenfunktionen dar.

Die Herstellungskosten inkl. vier Jahre Pflege werden auf rund 75.000 € beziffert; die Pflegekosten  
pro Jahr ab dem fünften Jahr auf ca. 10.000 €. Es wird davon ausgegangen, dass das Umwelt- und  
Gartenamt (-67-) die Fläche anlegt und dauerhaft pflegt, und der Bereich, wie bei anderen Streu-  
obstwiesen üblich, öffentlich zugänglich sein wird.

## **5.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der  
Dächer und der Standflächen für Abfallbehältnisse, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen erfol-  
gen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen, städtebaulichen Einfügung am Standort einer histo-  
risch und kulturell bedeutsamen Umgebung. In dieser Hinsicht wurde für eine Neubebauung fest-  
gesetzt, dass sich die Dächer von Hauptgebäuden gestalterisch in die umgebende Dachlandschaft  
einfügen müssen jedoch auch unterschiedliche Dachneigungen innerhalb einer Gestaltungsgruppe  
zulässig sind. Unter dem Begriff der Gestaltungsgruppe werden potentiell mehrere Einzelbauten  
oder Gebäudeteile in Zuordnung zu den sie ausgerichteten öffentlichen Räumen verstanden. Dem-  
nach sind beispielhaft bei einem L-förmigen Baukörper differenzierte Gestaltungsgruppen zu den  
jeweils angrenzenden Plangebietsausrichtungen (Richtung Klosteranlage sowie Richtung Wohnbe-  
bauung an der Oberen Bornwiesenstraße) für den Neubau der Kita zu betrachten. Hierdurch wird  
den gestalterischen sowie denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Die Maßgabe der Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen führt zu einer Begrenzung des  
Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan  
vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

## **5.8 Hinweise**

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

## **6 BRANDSCHUTZ**

Die Planung des Neubaus „Kita Nordshausen“ ist entsprechend der „Handlungsempfehlungen zum  
Vorbeugenden Brandschutz für den Bau und Betrieb von Tageseinrichtungen für Kinder (HE-Kita)“,  
Stand Mai 2012, vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung oder  
in der zum Zeitpunkt der Planung aktuell geltenden Bauvorschrift durchzuführen. Rettungswege  
sind baulich sicherzustellen. Die U3-Betreuung und -Inklusion soll vorzugsweise erdgeschossig  
berücksichtigt werden.

Ergänzend zur HE-Kita soll die GUV „Brandschutz- und Notfallkonzepte in Kindertageseinrichtun-  
gen“, Rheinischer Gemeindeunfallversicherungsverband bei der Planung Berücksichtigung finden.

Ab einer Gebäudehöhe von 8 m Brüstungshöhe kann die Feuerwehr nicht mehr mit einer Steckleiter retten. Ab dieser Höhe muss geprüft werden, ob die Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr ausreichend sind.

## 7 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 "Kita Nordshausen" ist beabsichtigt, zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG einen städtebaulichen Vertrag zu schließen, welcher u.a. Regelungen zu CEF-Maßnahmen, Umweltbaubegleitung, energetischen Anforderungen an das Gebäude und bodenkundlicher Baubegleitung beinhalten soll.

## 8 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 befinden sich in kommunalem Eigentum. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. VIII/11 umfasst ca. 9.877 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzt:

Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,3)	ca.	1.112 m <sup>2</sup>
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,5	ca.	741 m <sup>2</sup>
- nicht überbaubar, Garten-/Grünflächen (mind. 50%) (20 zu erhaltende Laubbäume innerhalb Grundstück)	ca.	1.852 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Gemeinbedarf, gesamt</b>		<b>3.705 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.672 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen, gesamt</b>		<b>2.672 m<sup>2</sup></b>
<b>Planteil B, gesamt</b>		<b>3.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich, gesamt</b>		<b>9.877 m<sup>2</sup></b>

Aufstellung:

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

Bearbeitung:



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Kassel, den

\_\_\_\_\_  
Volker Mohr

Kassel, den

gez. Martin Eger  
Martin Eger

gez. Lena Schwarzer  
Lena Schwarzer