

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan**

**Nr. III/67**

**"Landgraf-Karl-Straße",**

**1. Änderung**

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

**Stadtteil Bad Wilhelmshöhe**

**Stand: 09.04.2019**

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



**Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB**  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: [stadtplanung@pwf-kassel.de](mailto:stadtplanung@pwf-kassel.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	4
2	<b>BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB</b> .....	4
3	<b>UVP- BELANGE</b> .....	5
4	<b>BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB</b> .....	6
5	<b>DAS PLANGEBIET</b> .....	7
5.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	7
5.2	Realnutzung .....	7
6	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b> .....	8
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	8
6.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007.....	8
6.4	Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str." .....	8
6.5	Heilquellenschutzgebiet .....	9
6.6	Denkmalschutz.....	9
6.7	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	9
6.8	Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung.....	10
6.9	Altlasten .....	10
7	<b>UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE</b> .....	11
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	11
7.2	Untersuchung der Umweltbelange .....	11
7.3	Artenschutz .....	11
8	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	12
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze .....	12
8.2	Erschließung / Stellplätze.....	12
8.3	Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen .....	14
8.4	Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser .....	14
8.5	Örtliche Bauvorschriften .....	14
8.6	Hinweise .....	15
9	<b>ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)</b> .....	15
10	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	15
11	<b>BRAND- / UND KATASTROPHENSCHUTZ</b> .....	16
12	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ</b> .....	17
13	<b>STÄDTEBAULICHER VERTRAG</b> .....	17
14	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b> .....	18

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Blaukreuz-Zentrum Kassel, Landgraf-Karl-Straße 22 und Kunoldstraße 45, wurde seit 2004 als Suchtklinik, mit bis zu 60 Versorgungsplätzen betrieben. Ende 2017 wurde der Standort aufgrund von mangelnder Wirtschaftlichkeit geschlossen; die Immobilien gingen in den Besitz der Diakonie Wohnstätten gGmbH über.

Die Baunataler Diakonie Kassel e.V. (bdks) ist über eine gemeinnützige Tochtergesellschaft Teilbesitzer der ehemaligen Klinik und beabsichtigt nun für den Standort ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu entwickeln. Der bdks betreut und versorgt Menschen mit unterschiedlichen Beeinträchtigungen in differenzierten Schweregraden. Passend zu diesem Unternehmenshintergrund sollen zukünftig sowohl frei vermietete Wohnungen, als auch kleinere Wohnungen und Appartements für ambulant betreutes Wohnen, eine Wohngruppe für Menschen, die stationär betreut werden sowie eine Arztpraxis errichtet werden. Dabei sollen weder Gebäude abgerissen werden, noch soll eine weitere Überbauung des Grundstücks stattfinden. Lediglich Ergänzungen an vorhandenen Gebäuden durch Balkone und Terrassen werden erfolgen.

Der Standort befindet sich im Bereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ der Stadt Kassel mit einer Ausweisung als Sondergebiet Klinik. Um ein neues Nutzungskonzept für den Standort entwickeln und umsetzen zu können, wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig. Im Zuge dieser Maßnahme beabsichtigt die Stadt Kassel die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“. Neben der Umnutzung des ehemaligen Klinikstandortes soll dadurch auch das Planungsrecht des Eckgrundstücks Landgraf-Karl-Straße/Kunoldstraße an die Realnutzung angepasst werden. Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die 1. Änderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“, um den festgesetzten Baugebietstyp (Sondergebiet Klinik) aufzuheben und durch qualifizierte Festsetzungen die Grundlage für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Mit dieser planungsrechtlichen Voraussetzung können die vorhandenen Nutzungen gesichert sowie das Umnutzungskonzept realisiert werden.

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" sollen primär die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines ehemaligen Klinikstandortes für verschiedene Wohnformen im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/67 wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie verschiedenen Wohnformen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich, innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

- Die Fläche, die bei Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 7.2)

### **3 UVP- BELANGE**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch die 1. Änderung des Bebauungsplans die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 2.974 m<sup>2</sup>, so dass der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

## 4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

### Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/67 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen (siehe Kap. 13) für die Stadt Kassel; andererseits hat der bdkS als Eigentümer, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

#### ▪ Ortsbeirat Bad Wilhelmshöhe

Das Vorhaben wurde am 14.06.2018 dem Ortsbeirat vorgestellt; die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

#### ▪ Frühzeitige Beteiligung

Zur frühzeitigen Berücksichtigung fachlicher Belange wurden im Juni/Juli 2018 die Ämter der Stadt Kassel sowie die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt. Die vorgebrachten Anregungen / Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt.

#### ▪ Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 29.10.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße", die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) beschlossen.

#### ▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen fand gemäß § 3 (2) BauGB vom 19.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Zeitgleich wurden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 14.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, welche im Rahmen der Abwägung behandelt und den Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet worden sind.

#### ▪ Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Erneute öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Bearbeitungen musste zwischenzeitlich festgestellt werden, dass für das baulastvereinigte Grundstück des bdkS der tatsächliche Anteil an Überbauung und Befestigung weit höher ist, als zunächst auf Grundlage der Ausweisungen des rechtskräftigen Bebauungsplans angenommen. Zur planungsrechtlichen Absicherung muss daher eine ergänzende Festsetzung hinsichtlich der Ermittlung der Grundflächenzahl korrigierend aufgenommen werden, wodurch das förmliche Beteiligungsverfahren erneut durchzuführen ist. Darüber hinaus wurde zudem die textliche Festsetzung zur Überschreitung der östlichen Baugrenze an der Landgraf-Karl-Straße 22 geringfügig erweitert, um eine hier brandschutztechnisch zwingend erforderliche Errichtung einer Balkonanlage als Evakuierungsbereich für Rollstuhlfahrer mit angegliederter Fluchttreppe adäquat zu ermöglichen. Gleichsam wurde eine weitere Überschreitung der festgesetzten Baugrenze für das Gebäude Kunoldstraße 45 aufgenommen, um den Anbau einer moderaten, wohnqualitätssteigernden Balkonanlage planungsrechtlich zu ermöglichen, ohne nachbarschaftsschützende Belange zu beeinträchtigen. Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

---

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2.974 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bad Wilhelmshöhe und liegt an der Landgraf-Karl-Straße/Kunoldstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 30/7, 30/8 143/31 sowie 144/31 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen. Hierbei sind die Flurstücke 30/7, 30/8 sowie 143/31 durch Vereinigungsbaulast zu einem Grundstück (Eigentümer bdkS) zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines gewachsenen gründerzeitlichen Stadtquartieres wobei der Standort Teil einer offenen Bebauung aus Villen- und Mietshäusern ist, welche sich an den umgebenden Straßen formieren. Weiterhin befindet sich im Süden des Plangebietes der ebenfalls gründerzeitlich konzeptionierte Walther-Schücking-Platz, auf dem die umliegenden Erschließungsstraßen sternförmig zulaufen. Der Platz bietet direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Kasseler Verkehrsbetriebe (KVG).

Das Stadtteilzentrum von Bad Wilhelmshöhe liegt in etwa 250 m nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet und bietet in fußläufiger Distanz eine umfassende Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs, Büros, Verwaltungen und Dienstleistungen sowie Bus- und Bahnanbindungen und weitergehende ÖPNV Angebote durch Bus- und ICE-Bahnhof.

### 5.2 Realnutzung

Das Plangebiet umfasst einerseits das baulastenvereinte Grundstück der ehemaligen Suchtklinik (Kunoldstraße 45 und Landgraf-Karl-Straße 22) – derzeitig leer stehend – sowie andererseits das Wohnbaugrundstück Kunoldstraße 47.

Das Grundstück der ehemaligen Suchtklinik umfasst die denkmalgeschützte Villa, Landgraf-Karl-Straße 22, welche durch rückwärtige Anbauten in den 1970er/80er Jahren erweitert und dem Bedarf des Klinikbetriebes angepasst wurde. Weiterhin wurde der Gebäudekomplex im rückwärtigen Grundstücksteil im Jahr 2003 durch ein dreigeschossiges Bettenhaus ergänzt. Im gleichen Jahr wurde das Gebäude Kunoldstraße 45 abgerissen und durch ein unterkellertes, 3-geschossiges Wohngebäude für den Klinikbetrieb ersetzt. Diese beiden „Neubauten“ wurden als Funktionsbauten mit einem begrünten Flachdach errichtet und sind substantiell in einem guten, altersgemäßen Zustand.

Das Grundstück der ehemaligen Suchtklinik ist über zwei separate Zufahrten an der Landgraf-Karl-Straße erschlossen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich derzeitig sieben ebenerdige Stellplätze. Die dem Blockinneren zugewandten Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. Markant sind hierbei zwei einzelne, hoch aufgewachsene Lärchen im Hofinneren. An der nördlichen Grundstücksgrenze sind zudem zwei Pavillons vorhanden, welche als Werkstatt und Aufenthaltsraum genutzt wurden.

---

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

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

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Klinik" dar. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 150 "Siedlungsgebiet Wahlershausen / Wilhelmshöhe" und sind in der Realnutzungskarte als "Ein- und Mehrfamilienhäuser" dargestellt.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

### 6.4 Bebauungsplan Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Str."

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ der Stadt Kassel und ist als "Sondergebiet Klinik" ausgewiesen. Die zulässige Geschossflächenzahl ist auf maximal 1,0 begrenzt. Die zulässige Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt. Des Weiteren sind eine offene Bauweise sowie die Errichtung von maximal drei Vollgeschossen zulässig. Die Firsthöhe für Neubauten ist auf maximal 14,00 m begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ enthält darüber hinaus weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Regulierung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Grundstücken, zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse durch Heizanlagen und Lärmimmissionen, zum Erhalt / Anpflanzung von Laubbäumen sowie Regelungen bezüglich der Verwendung von Oberflächenmaterialien. Weiterführende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nehmen Bezug auf die Gestaltung der Dächer und Grundstücksfreiflächen und dienen der Regulierung von Werbeanlagen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans III/67 „Landgraf-Karl-Straße" sind sechs Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die Gebäude Landgraf-Karl-Straße 22 sowie Kunoldstraße 47 sind als Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 "Landgraf-Karl-Straße " treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ außer Kraft.



## 6.5 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Mit Stellungnahme vom 18.07.2018 teilte das RP Kassel mit, dass die fachtechnische Prüfung der Unterlagen unter Berücksichtigung der Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Innerhalb der Zone B 1 bedürfen lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m über NHN in den Untergrund eindringen der vorherigen Genehmigung.

## 6.6 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee", welche die historischen Einzelbauten aus der gründerzeitlichen Siedlungserweiterung mit Beginn des ausgehenden 19. Jhd. im Süden und Westen des alten Dorfes umfasst. Die Bestandsbauten Landgraf-Karl-Straße 22 sowie Kunoldstraße 47 sind Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

## 6.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

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 und 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 der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird u.a. die Umnutzung und planungsrechtliche Sicherung von mehrgeschossigen Wohngebäuden geregelt. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

Eine planungsrechtlich verbindliche Aufnahme von weiterführenden Regelungen zu Energieeffizienzstandard, zur Energieversorgung u. ä. im Rahmen von unbefristet geltenden Bebauungsplänen würde in absehbarer Zeit zu konfliktträchtigen Regelungen mit den fortschreitenden Novellierungen der bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG führen. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Verwendung (oder Ausschluss) spezifischer Energieträger in Bauleitplanverfahren juristisch bedenklich und u. U. angreifbar.

Im Sinne des § 1 a V BauGB sowie § 1 VI Nr. 7f BauGB können jedoch energetische Belange bzw. Maßnahmen hinsichtlich des Klimaschutzes als abwägungsrelevanter Sachverhalt gemäß § 1 Absatz 7 in Bauleitplanverfahren Berücksichtigung finden. Dem entsprechend wird, soweit städtebaulich nicht gegenteilig notwendig, der Verweis auf die bundesweit verbindlichen Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG als hinreichend erachtet. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.8 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.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Reaktivierung eines, optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebindenen, innerstädtischen Standortes als Beitrag zur Minderung der Feinstaubbelastungen durch Kfz-Verkehr bzw. zur Förderung von ÖPNV anzusehen. Es kann somit zusätzlicher Kfz-Verkehr durch das Stadtgebiet, wie er bspw. durch Bebauungen entlang des Siedlungsrandes entstehen würde, vermieden werden.

### **6.9 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

---

## **7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### **7.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf übersichtliche Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch den bestehenden Bebauungsplan bereits als überbaubare und versiegelbare Flächen zulässig. Bei Realisierung des beabsichtigten Umnutzungskonzeptes ist keine weitere Überbauung vorgesehen.

In Anbetracht der realen Situation und der planungsrechtlich bereits zulässigen Maßnahmen sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden/Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie Ortsbild keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

### **7.3 Artenschutz**

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im Juni/ Juli 2018. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines verdichteten Siedlungsraumes im Nahbereich der stark befahrenen Landgraf-Karl-Straße. Die direkte Nachbarschaft ist von Wohnbaugrundstücken umgeben. Südlich des Walther-Schücking-Platzes dehnt sich eine gestaltete, öffentliche Grünfläche mit Laubgehölzen aus. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt und bereits bebaut, sodass keine massiven Eingriffe zu erwarten sind.

Dem entsprechend ist vornehmlich von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das nur 2.974 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbe-

reich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

## **8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze**

Aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation sowie im Hinblick der durch die bdks beabsichtigten Umnutzung der ehemaligen Suchtklinik zur Wohnzwecken wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht gleichsam der angrenzenden Plangebietsflächen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/67.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich, seiner geringen Flächengröße und der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich am Bahnhof Wilhelmshöhe werden für das allgemeine Wohngebiet zusätzliche Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt, um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden. Dem entsprechend sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise sowie Baugrenzen orientieren sich überwiegend an den Vorgaben des bisherig rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67. Für das baulastenvereinte Grundstück des bdks (Flurstücke 30/7, 30/8 sowie 143/31 in der Flur 26, Gemarkung Wahlershausen) wurden aufgrund dessen vorangegangenen Kliniknutzung abweichende Regulierungen sowie Sondergenehmigungen erlassen, sodass die reale Grundstücksausprägung im Hinblick auf Anteil der Überbauung, Befestigung sowie Begrünung als auch im Hinblick der vorhandenen Bau- und Erschließungstiefen von der unmittelbar umgebenden Nachbarschaft abweichend darstellt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird daher eine ergänzende Festsetzung aufgenommen, durch die die Grundstücksbefestigung auf bis zu 0,75 GRZ zulässig wird. Hierdurch wird kein weiterer Befestigungsumfang vorbereitet, sondern der genehmigte Bestandsumfang auf das vorhandene Maß abgesichert.

### **8.2 Erschließung / Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt weiterhin unverändert über die bereits vorhandenen, eigenständigen Zufahrten an der Landgraf-Karl-Straße bzw. an der Kunoldstraße.

#### Stellplätze

Gemäß Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/67 sind für Wohnnutzungen in Gebäuden innerhalb der Flurstücke 30/7, 30/8 sowie 143/31 (Grundstück bdks) je Wohneinheit 0,7 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Mit dieser Festsetzung werden die Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel unterschritten; demnach wären i.S.d. Stellplatzsatzung je Wohneinheit 1,0 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Die festgesetzte Unterschreitung berücksichtigt die besondere Gegebenheit des Grundstückes als ehemalige Suchtklinik, für welche seinerzeit eine deutlich höhere Baudichte und Bautiefe zur Wahrung des Klinikbetriebes zugelassen wurde. Die verbliebenen Grundstücksfreiflächen wurden als Wegeflächen, Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Geräteschuppen und Unterstände sowie als nur wenige, verbleibende Gartenflächen angelegt. Insgesamt wurden 7 ebenerdige Stellplätze für den gesamten Standort der Suchtklinik genutzt.

Mit der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen i.B. die Flächen des Plangebietes von Sondergebiet „Klinik“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Da für Wohnnutzungen ein höherer Stellplatzbedarf einhergeht, wurde die Etablierung von weiterem Parkraum auf dem Grundstück bdkS geprüft. Demnach wird im nördlichen Grundstücksteil die Errichtung einer Carportanlage zugelassen, durch die bis zu 6 weitere Kfz-Stellplätze standortverträglich untergebracht werden können. Darüber hinaus wird entlang der Nordfassade des Hauses Kunoldstraße 45 eine nicht mehr erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr zu Gunsten von ebenerdigen Stellplätzen aufgegeben.

Die Unterbringung weiterer Stellplätze ist im Sinne der zu wahren den denkmalgeschützten Gesamtanlage zurückzustellen (etwa im Bereich der Vorgartenzone) bzw. in Abwägung der städtebaulichen Ausprägung am Standort (offene Blockbebauung mit rückliegenden Gärten, Sicherung der Leichtigkeit der Verkehre auf der Landgraf-Karl-Straße) unerwünscht, um ein Mindestmaß an Durchgrünung und gärtnerischer Gestaltung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in den Gebäuden – auch nach Umsetzung von Sanierungs- und Umbaumaßnahmen – überwiegend kleinteilige Appartements und Wohngruppen verbleiben, welche im Rahmen des Nutzungskonzeptes des bdkS durch Personen oder Personengruppen bewohnt werden, die einer unterschiedlich intensiven Betreuung und Pflege bedürfen und einen nur untergeordneten Stellplatzbedarf (etwa durch Behindertentransport, Stellplatz für Pflegepersonal) erfordern.

Neben der planungsrechtlichen Neuordnung der Kfz-Stellplätze kann auch festgestellt werden, dass sich für das Grundstück ein reduzierter Nachweisbedarf an Stellplätzen für Wohnnutzungen (0,7 Stellplätze je Wohneinheit) begründet. Dies ergibt sich aufgrund der innerstädtischen, integrierten Lage in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (Umfeld des Bahnhofes Wilhelmshöhe) mit umfangreichen Angeboten an Waren des täglichen, als auch aperiodischen Bedarfes sowie im Hinblick auf die ausgezeichneten Anbindungen an den ÖPNV mit Bus, Tram, Bahn sowie RegioTram.

Die spezifischen Wohnformen werden verbindlich im städtebaulichen Vertrag festgelegt, um den maximal zu erwartenden Stellplatzbedarf nachhaltig verbindlich zu sichern. Im Wissen um die hohe Auslastung und Nachfrage nach Parkbereichen im Quartier wird der bdkS hinreichend Kfz-Stellplätze (tatsächlicher Bedarf für Wohnnutzungen) auf dem eigenen Grundstück unterbringen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Übrigen (etwa der Nachweis für Stellplätze anderer Nutzungen, Fahrradabstellplätze, Ablöse etc.) weiterhin die Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel gelten.

Mit der vorgenannten Begründung zur Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze können in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen die inhaltlichen Anforderungen der Stellplatzsatzung im Hinblick auf die Zahl der notwendigen Stellplätze als erfüllt betrachtet werden. Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass die mit der Vorhaben-Realisierung einhergehende Reduzierung der vorhandenen Stellplatz-Anzahl im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu klären ist.

### **8.3 Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen**

Die hier zum Erhalt festgesetzten Laubbäume wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“ übernommen. Zudem waren im rechtskräftigen Bebauungsplan zwei weitere Laubbäume im rückwärtigen Gartenbereich als zu erhaltend festgesetzt. Dabei handelt es sich um zwei mächtige, alt „eingewachsene“ Lärchen. Diese Bäume sind zunächst durch die erforderlichen Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück – soweit einschätzbar – nicht betroffen. Ebenso ist es der Wunsch, den begrünten Charakter beizubehalten; i.B. soll der rückwärtige Bereich für neue Bewohner als Hof und Gemeinschaftsgarten nutzbar werden. Jedoch sind diese beiden Lärchen für den Standort und den Nutzungsanspruch nur bedingt geeignet. Die Baumart wirft ganzjährig viel Totholz und Samen ab und verliert zudem im Winter alle Nadeln, wodurch die Hofnutzung erheblich eingeschränkt wäre. Zudem bildet die Baumart eine nur lichte Krone aus – dem entgegen wäre ein dem Hof überspannender Kronenschirm wünschenswert. Nach Abstimmung und einem Vororttermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 26.06.2018 wird auf die planungsrechtliche Festsetzung zum Erhalt der beiden Bäume im Zuge der Bebauungsplan-Änderung verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung und Verortung eines anzupflanzenden Baumes mind. ein „Hofbaum“ sichergestellt. Die Pflanzvorgabe sichert zudem eine hohe Baumqualität am Standort. Gleichsam bleiben die beiden Bäume zunächst faktisch bestehen und unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

### **8.4 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion werden zum einen, mit Ausnahme von Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden, für Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert, für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

### **8.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgten mit dem Ziel, die Gebäude städtebaulich verträglich an den umgebenden Bestand anzupassen.

Des Weiteren wurden qualifizierte Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zu Neuanpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, um die beabsichtigte Entwicklung der Grundstücksfreiflächen planungsrechtlich zu sichern.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Einfriedungen dienen dem Erhalt der baukulturellen Eigenart des Gebietes, auch im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Villenviertel Wahlershausen und Wilhelmshöher Allee". Darüber hinaus ermöglicht die Vorgabe zum Mindestbodenabstand der Einfriedungen eine Durchlässigkeit des Grundstückes für Kleintiere.

Durch die Vorgaben zu Werbeanlagen soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Hierbei werden die Werbeanlagen auf die im Allgemeinen Wohngebiet potentiell dargebotenen Leistungen beschränkt. Somit wird der gestalterische Anspruch gesichert und nicht-regulierbare Fremdwerbung vermieden.

## **8.6 Hinweise**

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

## **9 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich sehr gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Straßenbahn und Bushaltestelle "Walther-Schücking-Platz" mit Anbindung an die Tramlinien 3, 4 und 7 sowie an die Buslinien 11 und 52. Darüber hinaus bietet der gut fußläufig zu erreichende Bahnhof Wilhelmshöhe weitreichende Verbindungsoptionen an das städtische und überregionale öffentliche Verkehrsnetz.

## **10 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Flächen des Plangebietes sind bereits bebaut und voll erschlossen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar sind.

### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. 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 frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### Abfallentsorgung

Für das Anlegen von privaten Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und -Gebührensatzung verwiesen. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und Mindestradien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden. Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z.B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Neuplanungen sind so zu gestalten, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge vermieden werden (wenn wirtschaftlich vertretbar). Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z.B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk).

### Fahrleitungsmast der KVG

Bei Abgrabungen im Bereich der vorhandenen Straßenbahnfahrleitungsmasten (auch zu einem späteren Zeitpunkt) ist das Einverständnis der Verkehrs-Gesellschaft AG (KVG) einzuholen.

## **11 BRAND-/ UND KATASTROPHENSCHUTZ**

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. 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, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen 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. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Mit Stellungnahme vom 10.07.2018 teilte die Feuerwehr der Stadt Kassel folgende brandschutztechnischen Hinweise mit:

Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt). Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen.



Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben. Das Objekt ist zugangseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

## 12 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die von der Bauleitplanung betroffenen Flurstücke befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische und eigentumsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich. Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 2.974 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,4) Überschreitung § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (bis 0,6)	ca. 1.190 m <sup>2</sup> ca. 594 m <sup>2</sup>
Grün-/Gartenflächen (40% der Grundstücksfläche)	ca. 1.190 m <sup>2</sup>
<i>4 Laubbäume zu erhalten</i>	
<i>10 Laubbäume anzupflanzen: Hiervon 1 Laubbaum (Großbaum) zeichnerisch festgesetzt</i>	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 2.974 m<sup>2</sup></b>

## 13 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Straße“, 1. Änderung besteht zur Absicherung der Kostenübernahme aller Planungsleistungen zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und dem Investor (bdks) ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

## 14 WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Änderung des seit 22.12.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. III/67 „Landgraf-Karl-Str.“ verfolgt. Die Planung entspricht mit dem Maß der baulichen Nutzung den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (von derzeit Sondergebiet "Klinik" in "dauerhafte Wohnnutzung") wird jedoch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Dadurch wird die Realisierung eines Umnutzungskonzeptes ermöglicht. Es entsteht Wohnraum in innerstädtischer Lage mit optimaler Anbindung an das lokale, regionale und überregionale ÖPNV-Netz. Es können unter anderem spezielle Wohnformen und Wohnnutzungen entwickelt werden.

Es entsteht nur eine geringe, für umliegende Straßen nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung. Notwendige Stellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt.

Gebäude werden weder abgerissen, noch wird eine weitere Überbauung durch Hochbauten auf den Grundstücken stattfinden. Lediglich Ergänzungen an vorhandenen Gebäuden durch Balkone und Terrassen sowie die Errichtung einer Carportanlage können erfolgen.

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB**  
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 09.04.2019

gez.

\_\_\_\_\_  
(Martin Eger)

Aufstellung:

**Kassel** documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

Kassel, den 20. Mai  
2019  
gez.

\_\_\_\_\_  
(Mohr)