

**Durchführungsvertrag  
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“**

gemäß § 12 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel  
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

- vertreten durch den Magistrat -

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der AS.K Baugrund GmbH & Co. KG,  
Am Hopfenberg 8, 34355 Staufenberg  
vertreten durch die AS.K Verwaltungs GmbH  
Hauptstraße 117, 10827 Berlin

- diese vertreten durch den Geschäftsführer André Schäfer -

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

**Präambel**

Der Vorhabenträger beabsichtigt als Eigentümer auf seinem mit einem Bunker bebauten Grundstück Ahrensbergstraße 25 im Stadtteil Brasselsberg eine städtebauliche Entwicklung. Hierbei sollen insgesamt 6 Wohneinheiten in neuen Wohngeschossen sowie im Bunker eine gewerbliche Fläche für nicht störendes Gewerbe (etwa ein Tonstudio) entstehen.

Bisher ist das Grundstück von einem 13 m breiten, 27 m langen und über 8 m hohen Bunker bebaut. Der ehemalige Führungsbunker auf dem Grundstück gilt aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) in der aktuell gültigen Fassung.

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Kassel südlich an der Ahrensbergstraße und in der Nähe der Druseltalstraße. Östlich an den Bunker angrenzend befindet sich die Fläche des evangelischen Altenpflegezentrums ‚Stiftsheim Kassel‘, im Westen direkt angrenzend ein Hospiz. Jenseits der Konrad-Adenauer-Straße folgt die ebenfalls das Straßenbild bestimmende Altenpflegeeinrichtung ‚Luisenhaus‘ (Im Druseltal 1). Das Vorhaben liegt am nördlichen Rand eines durch verschiedene Baustrukturen geprägten Quartiers zwischen der Konrad-Adenauer-Straße im Westen, der Druseltalstraße im Norden, der Firnsbachstraße im Osten und der Kuhbergstraße im Süden.

Der Vorhabenträger hat der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die derzeitige planungsrechtliche Situation lässt eine Genehmigung des Gesamtvorhabens nicht zu, da im bestehenden Bebauungsplan Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ die Nutzung als Alten- und Pflegeheim festgesetzt ist und die dort festgesetzte maximale Höhe durch das geplante Vorhaben um ca. 7 m überschritten wird. Der Vorhabenträger hat mit der Antragstellung die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten zugesichert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 13.07.2021 die Aufstellung und die Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 23a“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Im Nachgang zur 1. öffentlichen Auslegung vom 09.08.2021 bis 10.09.2021 wurde der Bebauungsplan „Ahrensbergstraße 23a“ in „Ahrensbergstraße 25“ umbenannt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Das Vertragsgebiet dieses Durchführungsvertrages ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“.

## **§ 1**

### **Gegenstand und Ziel**

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt auf seinem ca. 1.295 m<sup>2</sup> großen Flurstück 1/22, Flur 12, Gemarkung Wahlershausen eine bauliche Entwicklung.
- (2) Gegenstand dieses Vertrages sind gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch:
  - a) Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und
  - b) Übernahme von Planungs- und Erschließungskosten sowie insbesondere
  - c) die denkmalgerechte Sanierung und Umnutzung des Bunkers inklusive Aufstockung für eine Wohnnutzung;
  - d) die Herstellung von Stellplätzen und der Erschließung;
  - e) Begrünungs- und Artenschutzmaßnahmen und
  - f) Immissionsschutzmaßnahmen und energetische Belange.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages**

Wesentliche Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit Darstellung des Vertragsgebietes (Anlage 1),
- b) Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) mit der Gebäudeplanung in Grundrissen, Ansichten und Schnitten in der Entwurfsfassung vom 23.05.2023 (Anlage 2 in 17 Planblättern),
- c) Bebauungsplanes Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“ in der Entwurfsfassung vom 31.05.2023, verkleinert (Anlage 3).

## **§ 3**

### **Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen**

Das Vorhaben umfasst die geplante Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen, so wie sie im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt sind. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- a) Erhalt und Sanierung des denkmalgeschützten Bunkers. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss im bestehenden Bunker werden zur Hälfte für Technik- und Abstellräume vorgesehen. Die andere Hälfte ist für eine nicht störende gewerbliche Nutzung im Rahmen des als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzten Nutzungsspektrums des Bebauungsplans vorgesehen.
- b) Aufstockung des Bunkers mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss jeweils für Wohnzwecke, in denen auf einer Geschossfläche von ca. 1.150 m<sup>2</sup> 6 Wohneinheiten mit jeweils ca. 140 bis 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen. Die Aufstockung wird mit einer Fuge auf den Baukörper des Bunkers aufgesetzt. Der ehemalige Beobachtungsstand bleibt erhalten und wird Teil des neuen Treppenraums. Die innere Erschließung der geplanten Aufstockung erfolgt durch den Anbau eines Aufzugs und eines offenen Treppenaufgangs. Diese Erschließung ist so gelegen, dass durch die neue Treppe auch der bestehende Hauptzugang in den Bunker mit erschlossen wird. Durch die Aufzugsanlage ist eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen möglich.

§ 4 entfällt

## § 5

### Denkmalschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Umsetzung des Vorhabens im Bauantragsverfahren eng mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

## § 6

### Stellplatznachweis

- (1) Auf dem Grundstück sind maximal 11 Stellplätze zulässig. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze darf abweichend von der Darstellung im VEP auch erhöht werden.
- (2) Innerhalb des Carports sind entsprechend der Darstellungen im VEP die beiden Stellplätze Nr. 1 und 2 durch technische Einbauten als Doppelparker (2 Fahrzeuge je Stellplatz) herzustellen.
- (3) Die geplante überdachte Stellplatzanlage ist als Carport in filigraner Konstruktion ohne geschlossene Wandscheiben auszuführen, sodass der Durchblick auf den Bunker gewährleistet bleibt. Die Gestaltung ist im Bauantragsverfahren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- (4) Die einzelnen oberirdischen Stellplätze müssen über eine nutzbare Fläche von mind. 2,50 m Breite und 5,00 m Länge verfügen.

## § 7

### Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen

- (1) Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft notwendig werden (z. B. Zufahrten), sind im Vorfeld bei der Stadt (hier: Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) zu beantragen und hinsichtlich der Planung sowie des Oberbaus abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben der Stadt (hier: Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) zurückzubauen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.
- (2) Die Kosten aller Anpassungsarbeiten und der zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
- (3) Wenn Straßenleuchten für die Bauarbeiten temporär entfernt werden müssen, ist für eine provisorische Straßenbeleuchtung zu sorgen. Die Kosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.
- (4) An der Grundstücks-Ausfahrt sind notwendige Sichtfelder zum öffentlichen Raum hin zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe dauerhaft von jeglicher Art von Sichthindernissen (z.B. Einbauten, Pflanzungen) frei zu halten.

## § 8

### Begrünungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in Anlage 3 unter den Punkten
  6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
  7. Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
  12. Begrünung von baulichen Anlagen und
  13. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächentextlich festgesetzten Begrünungs- und Naturschutzmaßnahmen spätestens in der auf die Fertigstellung des Vorhabens gem. § 13 Abs. 3 folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- (2) Die Freiflächengestaltung hat auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) zu erfolgen. Weitergehende gesetzliche oder sich aus der erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigung ergebenden Anforderungen bleiben unberührt.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Erhalt des eingemessenen und festgesetzten erhaltenswerten Baumbestands durch geeignete Vorkehrungen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 sicherzustellen.
- (4) Der Erhalt der drei Bergahorne im Plangebiet ist sicherzustellen aufgrund ihrer hohen Bedeutsamkeit als ausgeprägte Großgehölze.
- (5) Die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht gemäß ihrem natürlichen Habitus zu pflanzen und zu pflegen und mindestens 5 Jahre zu bewässern. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestqualität für die Ersatzpflanzungen von Bäumen, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, richtet sich nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung.
- (6) Der Verbau von großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen ist mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag auszuführen.
- (7) Das Bauvorhaben muss mit einer umweltbiologischen Baubegleitung durchgeführt werden, um in der Bauausführung auf dem beengten Grundstück den fachgerechten Schutz des Bodens und der verbleibenden Gehölze sicherzustellen. Diese ist mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel abzustimmen.

## **§ 9**

### **Artenschutz**

- (1) Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Belange verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit Ausführung des Bauvorhabens die folgenden Maßnahmen für den Brutvogelschutz und die Förderung von Fledermäusen durchzuführen:
  - Sicherung und Erhalt des an der Bunkerfassade vorhandenen Efeus an allen Fassadenabschnitten, an denen gemäß VEP-Freiflächenplan (Anlage 2) Grünflächen angrenzen,
  - Ausgleich der entfallenden Kleingehölze/Heckenstrukturen durch Nachpflanzung am Rand des Grundstücks (gemäß Festsetzung des Bebauungsplans, Anlage 3),
  - Montage von 4 Nistkästen ( 2 Halbhöhlennistkästen und 2 Meisenkästen) in den auf dem Grundstück verbleibenden Gehölzstrukturen,
  - Montage von 4 Fledermauskästen oder Fledermausniststeinen, bevorzugt am Gebäude.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Regelungen während der Bauzeit. Dies umfasst neben der Sicherstellung des Erhalts zeichnerisch festgesetzter Bäume insbesondere die Prüfung zu fällender Bäume auf Höhlungen und sonstige potenzielle Habitats. Das Prüfprotokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde vor Durchführung der Fällungen vorzulegen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere die Verortung der Nisthilfen, unter Hinzuziehung einer/eines erfahrenen Vogelkundlers\*in durchzuführen und dies im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- (4) Sollten entgegen den Planunterlagen und Vereinbarungen dieses Vertrages weitere Gehölze entfernt werden müssen, muss die daraus zu erwartende neue artenschutzrechtliche Lage erneut von sachkundigem Fachpersonal (Vogelkundler\*in) begutachtet werden.

## **§ 10**

### **Wasserhaushalt**

Sollte im Zuge der Baumaßnahme eine Wasserhaltung erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel dafür ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen (gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz).

## **§ 11**

### **Immissionsschutz**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Fall der geplanten Ansiedlung lärmerzeugender gewerblicher Nutzungen im Bunker, im Bauantrag für diese Nutzungen nachzuweisen, dass die DIN 4109 eingehalten wird und somit die Nutzungen als nicht störendes Gewerbe anerkannt werden. Zudem ist für die zukünftige Nutzung des Bunkers mit dem Bauantrag für diese Nutzungen nachzuweisen, dass keine Lärmimmissionen und Schallübertragungen in die oberen Wohngeschosse erfolgen.

## **§ 12**

### **Energetische Belange**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für das Vorhaben gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.08.2019 (Vorlagen-Nummer: 101.18.1379) einen energetischen Standard umzusetzen, der eine CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudeversorgung für Strom und Wärme spätestens ab 2030 ermöglicht. Dies erfolgt z.B. mit dem Einbau einer elektrischen Wärmepumpe und mit der Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Ein entsprechendes Energiekonzept ist mit dem Bauantrag einzureichen und mit der Stadt (hier: Umwelt- und Gartenamt) abzustimmen.
- (2) Sollte eine CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudeversorgung spätestens ab 2030 gemäß Energiekonzept nicht möglich sein, ist dies zu begründen. Ersatzweise muss dann eine Energieversorgungsvariante gewählt werden, die dem Ziel des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung möglichst nahekommt.
- (3) Die Statik der Dachflächen ist so auszulegen, dass das Dach zusätzlich zur Dachbegrünung vollflächig mit Photovoltaik-Modulen überstellt werden kann.

## **§ 13**

### **Finanzierung, Durchführungsverpflichtung und Bauverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich des dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans und seinen Anlagen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme aller Kosten aus diesem Vertrag und seiner Durchführung. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- und Baukosten als auch für die Kosten der Erschließung. Weitergehende gesetzliche oder sich aus Nebenbestimmungen in den erforderlichen Bau- oder sonstigen Genehmigungen ergebenden Anforderungen bleiben unberührt. Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten erfolgt ausschließlich durch den Vorhabenträger unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das gesamte Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 24 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertigstellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.
- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die bauliche Umsetzung seines Vorhabens eigenverantwortlich durchzuführen und die Zugänglichkeit seiner Baustelle zu organisieren und zu sichern.
- (5) Bei witterungs-, bautechnisch oder naturschutzfachlich bedingte Verzögerungen, durch Sanierung von Altlasten, durch noch stattfindende Maßnahmen der Erschließung sowie von Dritten verursachte und sonstige Verzögerungen, die nicht von dem Vorhabenträger schuldhaft verursacht wurden, verlängert die Stadt die Fristen gemäß Absatz 3 dieses Paragraphen in angemessenem Umfang.

- (6) Bei Eintritt eines verzögernd wirkenden Umstandes gemäß Absatz 5 informiert der Vorhabenträger die Stadt unverzüglich.
- (7) Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen aus Absatz 1 und 3 kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

## **§ 14**

### **Ausarbeitung städtebauliche Planung**

- (1) Aufbauend auf dem Einleitungsantrag nach § 12 Abs. 2 BauGB beabsichtigt die Stadt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/ 17 „Ahrensbergstraße 25“ aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung sind § 1 dieses Durchführungsvertrages zu entnehmen.
- (2) Die Bebauungsplan-Unterlagen werden Planungsbüro BAS in Kassel erstellt, welches direkt von dem Vorhabenträger beauftragt wurde.
- (3) Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend den technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Stadt die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, insbesondere für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und zur Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie deren Auswertung und Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen. Die Stadt kann von dem Vorhabenträger die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes und insbesondere im Hinblick auf die Vorbereitung der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich die vervielfältigten Gremiovorlagen rechtzeitig bei der Stadt (hier: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, Abteilung Stadtplanung) bereitzustellen; die Anzahl der gedruckten Vorlagen und der Zeitpunkt der Abgabe werden dem Vorhabenträger von der Stadt vorab mitgeteilt.

## **§ 15**

### **Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt**

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB für den Bebauungsplan während des gesamten Planverfahrens unberührt bleiben. Insbesondere wird durch diesen Vertrag kein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einen bestimmten Planinhalt begründet.

## **§ 16**

### **Haftungsausschluss**

- (1) Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans sind im Fall des § 12 Abs. 6 BauGB etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

## **§ 17**

### **Veräußerung, Rechtsnachfolge, Grundstücksübertragung an Dritte**

- (1) Der Vorhabenträger ist vorbehaltlich der Einwilligung und Nichtausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts durch die Stadt berechtigt, die privaten Flächen des Vertragsgebiets insgesamt oder in Teilflächen an Dritte zu veräußern. Die Einwilligung darf durch die Stadt nur versagt werden, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund besteht, insbesondere eine unzureichende Leistungsfähigkeit, oder wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht erfüllt werden. Eine Veräußerung an die Stadt oder an einen von der Stadt benannten Dritten bedarf keiner Einwilligung.  
Die Einwilligung der Stadt gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von längstens einem Monat nach vollständiger Übermittlung des Kaufvertrages oder des endgültigen unterschriftsreifen Kaufvertragsentwurfs schriftlich gegenüber dem Vorhabenträger verweigert worden ist.
- (2) Veräußert der Vorhabenträger das Vertragsgebiet insgesamt oder in Teilflächen an einen Dritten, legt er diesem die in diesem Vertrag übernommenen grundstücksbezogenen Verpflichtungen mit der Maßgabe auf, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind oder nicht von dem Vorhabenträger selbst erfüllt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Stadt unmittelbar das Recht erwirbt, die Erfüllung der aus diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu fordern (Vertrag zugunsten Dritter). Ebenfalls hat sich der Erwerber für die übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 HVwVfG zu unterwerfen. Der Vorhabenträger und ein etwaiger Rechtsnachfolger haften der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (3) Der Vorhabenträger wird mit Ausnahme der nicht übertragenen und damit bei ihm verbleibenden Verpflichtungen aus den jeweiligen Verpflichtungen des vorliegenden Vertrages mit Erteilung der Einwilligung durch die Stadt und dem wirksamen Verkauf frei.
- (4) Die Veräußerung an Ersterwerber von Eigentumswohnungen gilt nicht als Rechtsnachfolge im Sinne dieses Vertrages und bedarf daher keiner Einwilligung der Stadt gemäß Abs. 1 sowie der Auflegung von vertraglichen Verpflichtungen gemäß Abs. 2 auf die jeweiligen Erwerber. Die vertraglichen Verpflichtungen verbleiben in diesem Fall in vollem Umfang bei dem Vorhabenträger.

## **§ 18**

### **Kündigung und Vollstreckungsunterwerfung**

- (1) Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrages durch eine der Vertragsparteien ist ausgeschlossen.
- (2) Die Vertragsparteien sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die Voraussetzungen des § 60 HVwVfG vorliegen und eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse nicht ausreicht, um die Zumutbarkeit des Festhaltens an dem vorliegenden Vertrag zu erreichen.
- (3) Im Falle der außerordentlichen Kündigung stehen dem Vorhabenträger keine Ansprüche auf Erstattung der bis dahin getätigten Aufwendungen zu. Noch nicht zurückgegebene Bürgschaften sind binnen eines Monats nach erfolgter außerordentlicher Kündigung zurückzugeben.
- (4) Auch unabhängig von einer außerordentlichen Kündigung ist eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt oder getätigt hat, ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.
- (5) Der Vorhabenträger unterwirft sich für die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 VwVfG. Sollten aus diesem Vertrag sich ergebende vertragliche Pflichten durch den Vorhabenträger nicht beachtet oder erfüllt werden, kann die Stadt ohne Einschaltung von Gerichten nach angemessener Fristsetzung Vollstreckungsmaßnahmen ergreifen.

## § 19

### Schlussbestimmungen

- (1) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten jeweils eine Ausfertigung.
- (3) Die Unwirksamkeit einer Bestimmung berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (4) Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung beider Vertragsparteien wirksam.
- (5) Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

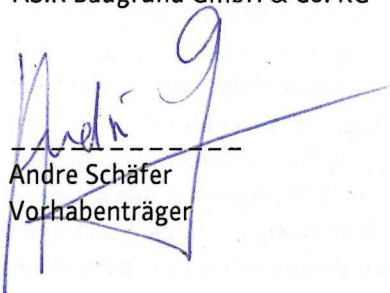
Kassel, den 26.06.2023

Magistrat der Stadt Kassel

AS.K Baugrund GmbH & Co. KG

-----  
Dr. Sven Schoeller  
Oberbürgermeister

-----  
Christof Nolda  
Stadtbaurat

-----  
  
Andre Schäfer  
Vorhabenträger

Anlagen 1 - 3





Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Quelle: Geoportal Hessen – WMS TopPlusOpen (© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen: [https://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf))



Lageplan mit der Grenze des Vertragsgebietes, unmaßstäblich

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

Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“

Kassel documenta Stadt

# Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“ Stadtteil Brasselsberg

23. Mai 2023

### Vorhaben- und Erschließungsplan:

- 2.01 Freiflächenplan u. Anleiterstellen vom 23.05.2023
- 2.02 Freiflächenplan–Schleppkurven vom 11.07.2022
- 2.03 Dachaufsicht vom 10.05.2022

### Grundrisse:

- 2.04 Erdgeschoss vom 10.05.2022
- 2.05 1. Obergeschoss vom 10.05.2022
- 2.06 Zwischengeschoss vom 10.05.2022
- 2.07 2. Obergeschoss vom 10.05.2022
- 2.08 3. Obergeschoss vom 10.05.2022
- 2.09 4. Obergeschoss vom 10.05.2022

### Ansichten:

- 2.10 Nord vom 27.03.2023
- 2.11 Ost vom 27.03.2023
- 2.12 Süd vom 27.03.2023
- 2.13 West vom 27.03.2023

### Schnitte:

- 2.14 Schematischer Schnitt A vom 10.05.2022
- 2.15 Schematischer Schnitt B vom 23.05.2023
- 2.16 Schematischer Schnitt C vom 10.05.2022
- 2.17 Geländeschnitt vom 10.05.2022

Trägerin der Bauleitplanung:

Kassel documenta Stadt

### Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Untere Königsstraße 46  
34117 Kassel

Bearbeiter des Vorhaben- und  
Erschließungsplans:

**SPRENGWERK**   
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

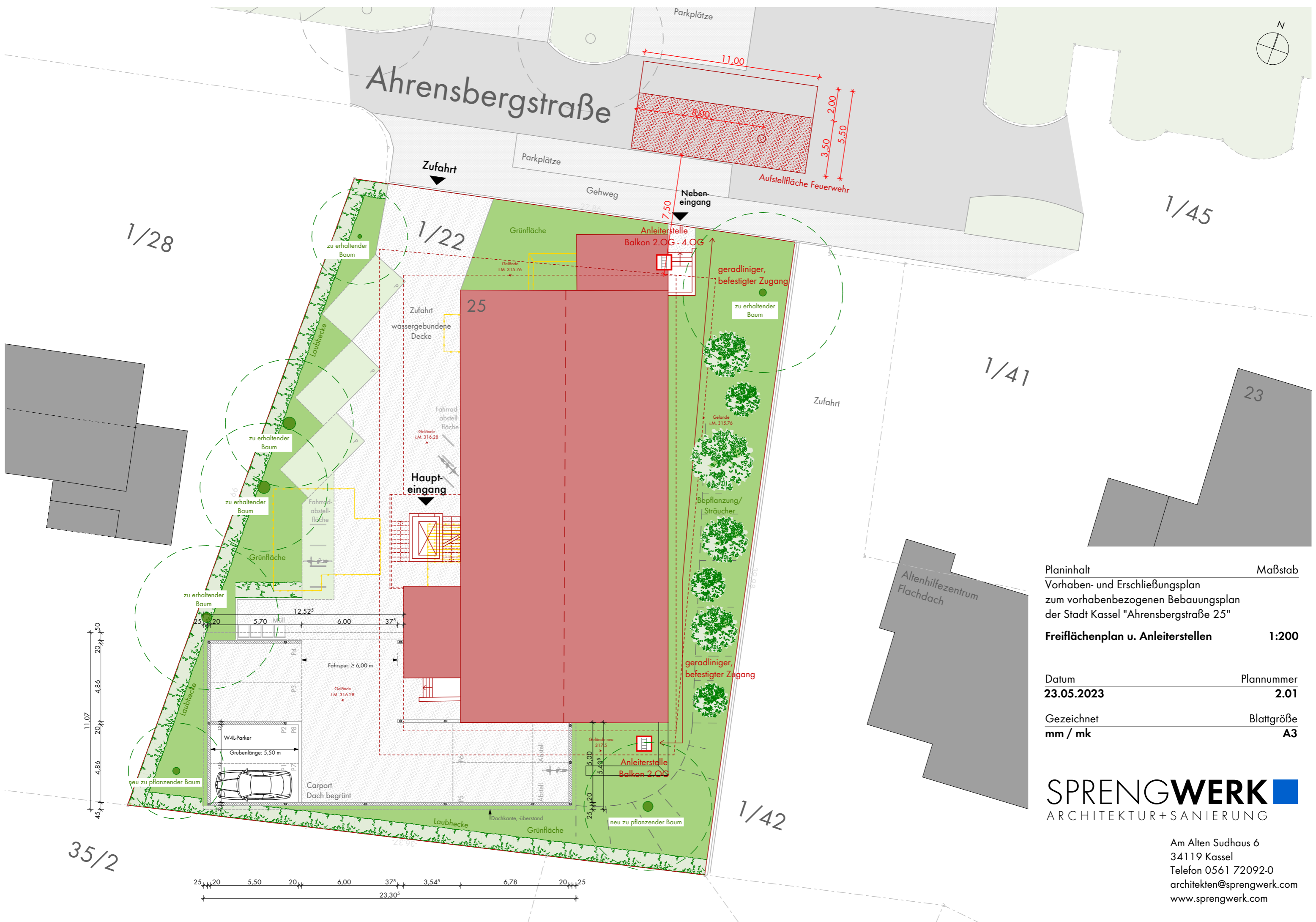
Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/72092-0  
architekten@sprengwerk.com  
www.sprengwerk.com

Bearbeiter des Bebauungsplans:

**BAS**

### Büro für Architektur und Stadtplanung

Weyrauchstraße 5  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/4994 1199  
mail@bas-kassel.com  
www.bas-kassel.com



Planinhalt Maßstab  
 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 der Stadt Kassel "Ahrensbergstraße 25"

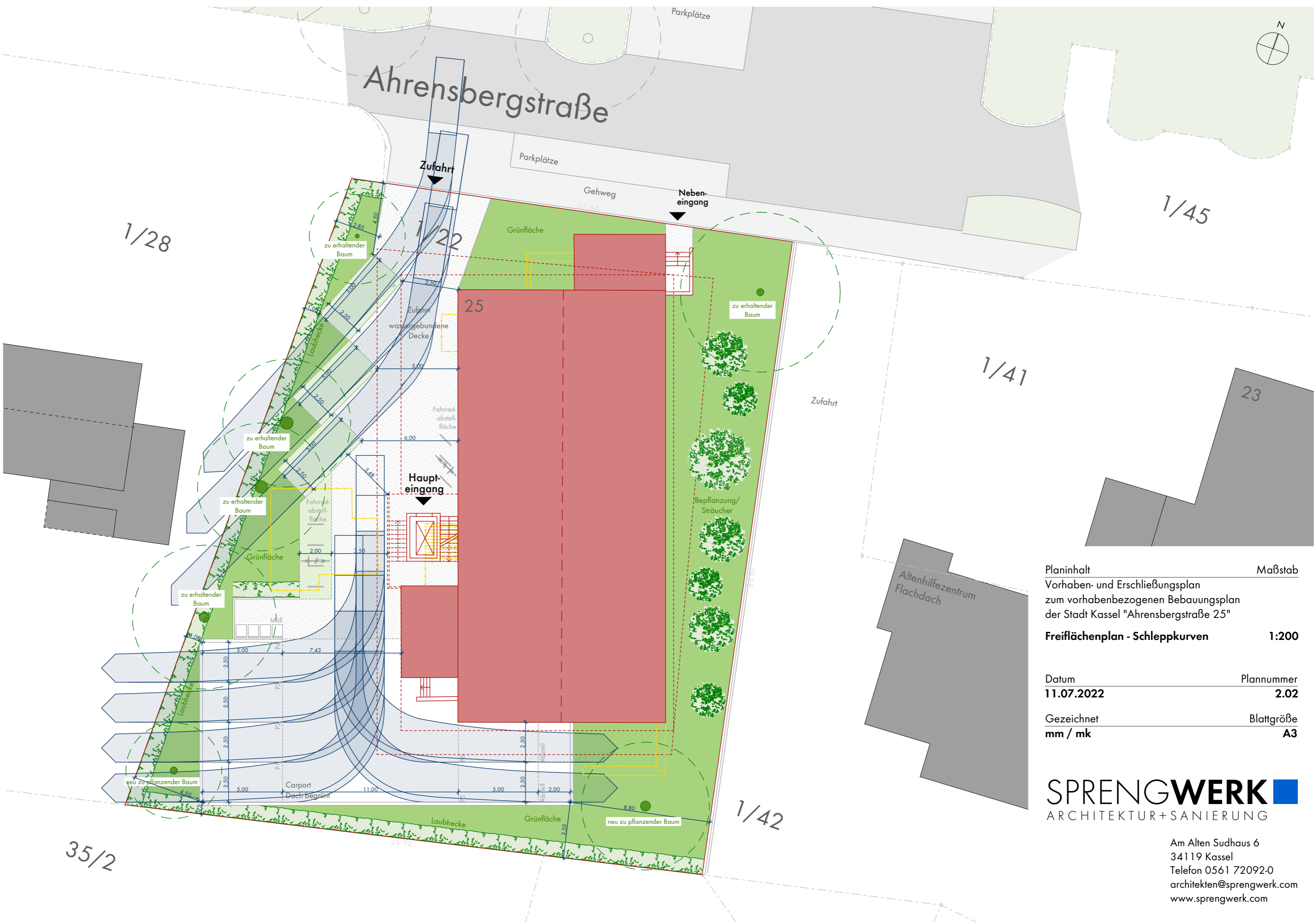
**Freiflächenplan u. Anleiterstellen** **1:200**

Datum Plannummer  
**23.05.2023** **2.01**

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

**SPRENGWERK** ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
 34119 Kassel  
 Telefon 0561 72092-0  
 architekten@sprengwerk.com  
 www.sprengwerk.com



Planinhalt Maßstab  
 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 der Stadt Kassel "Ahrensbergstraße 25"

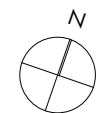
**Freiflächenplan - Schleppkurven** **1:200**

Datum Plannummer  
**11.07.2022** **2.02**

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

**SPRENGWERK** ■  
 ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
 34119 Kassel  
 Telefon 0561 72092-0  
 architekten@sprengwerk.com  
 www.sprengwerk.com



Ahrensbergstraße

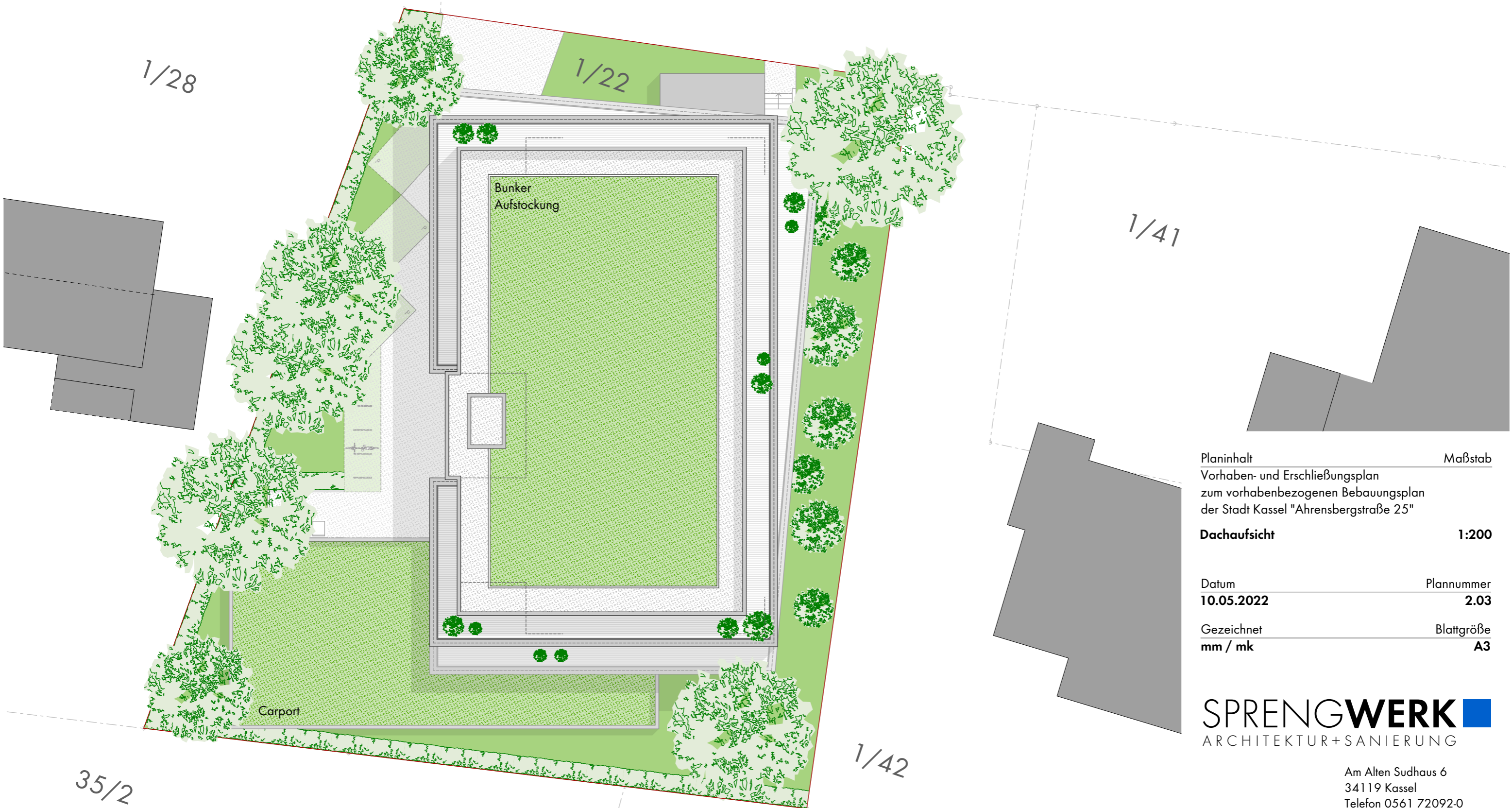
1/28

1/22

1/41

1/42

35/2



Bunker  
Aufstockung

Carport

Planinhalt Maßstab  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Kassel "Ahrensbergstraße 25"

**Dachaufsicht** **1:200**

Datum Plannummer  
**10.05.2022** **2.03**

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

**SPRENGWERK**   
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengrwerk.com  
www.sprengrwerk.com



1/22

Gelände  
i.M. 315.76  
x

Flur  
NF: 9,06 m<sup>2</sup>

Technik  
NF: 9,42 m<sup>2</sup>

Flur  
NF: 20,04 m<sup>2</sup>

Gelände  
i.M. 316.28  
x

Gelände  
i.M. 315.76  
x

Keller  
NF: 20,56 m<sup>2</sup>

Technik  
NF: 12,39 m<sup>2</sup>

Keller  
NF: 11,03 m<sup>2</sup>

TH  
NF: 9,81 m<sup>2</sup>

Technik  
NF: 17,07 m<sup>2</sup>

Keller WE 5  
NF: 8,22 m<sup>2</sup>

Keller  
NF: 11,03 m<sup>2</sup>

Keller WE 4  
NF: 7,99 m<sup>2</sup>

Flur  
NF: 23,72 m<sup>2</sup>

Keller WE 3  
NF: 8,04 m<sup>2</sup>

Abstl.  
NF: 5,85 m<sup>2</sup>

Keller WE 2  
NF: 9,15 m<sup>2</sup>

Keller WE 1  
NF: 11,10 m<sup>2</sup>

Gelände  
i.M. 316.28  
x

Gelände neu  
317.5  
x

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

Maßstab

Grundriss Erdgeschoss

1:100

Datum  
10.05.2022

Plannummer  
2.04

Gezeichnet  
mm / mk

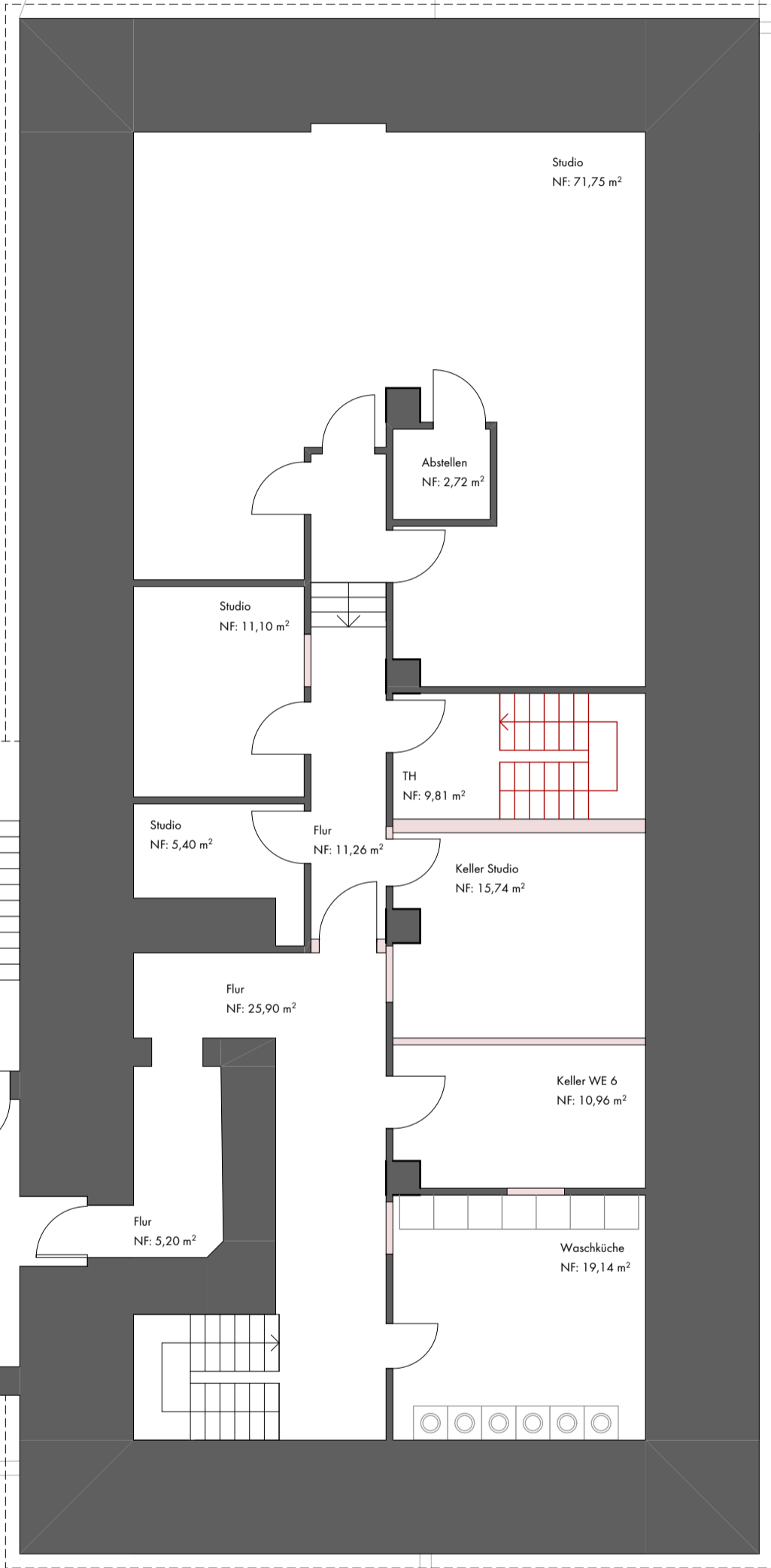
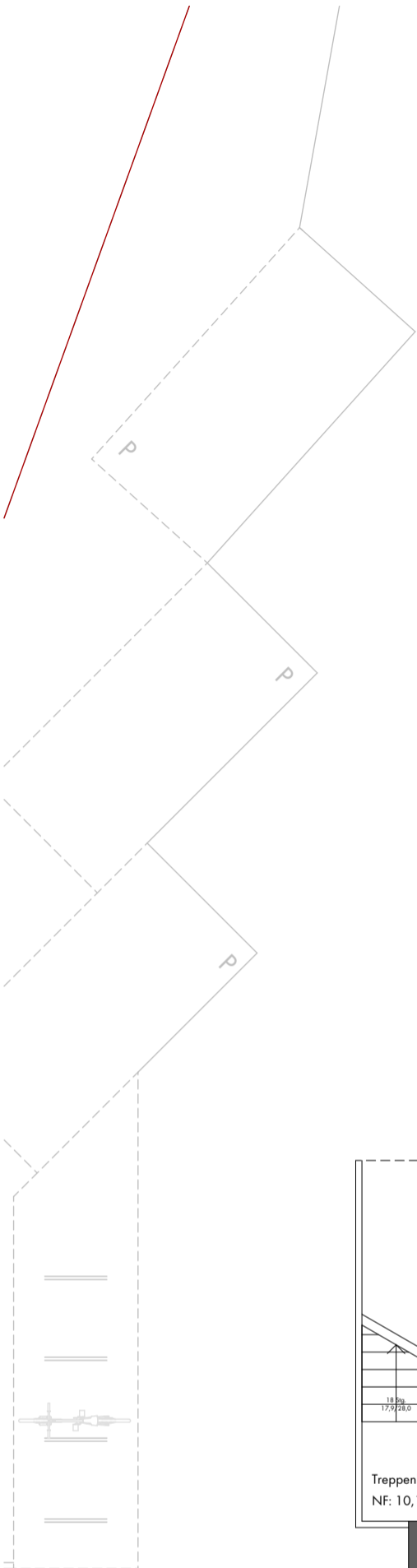
Blattgröße  
A3

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengwerk.com  
www.sprengwerk.com



1/22



Studio  
NF: 71,75 m<sup>2</sup>

Abstellen  
NF: 2,72 m<sup>2</sup>

Studio  
NF: 11,10 m<sup>2</sup>

TH  
NF: 9,81 m<sup>2</sup>

Studio  
NF: 5,40 m<sup>2</sup>

Flur  
NF: 11,26 m<sup>2</sup>

Keller Studio  
NF: 15,74 m<sup>2</sup>

Flur  
NF: 25,90 m<sup>2</sup>

Keller WE 6  
NF: 10,96 m<sup>2</sup>

Aufzug 1.OG  
NF: 4,42 m<sup>2</sup>

Treppenhaus 1.OG  
NF: 10,18 m<sup>2</sup>

Flur  
NF: 9,35 m<sup>2</sup>

Flur  
NF: 5,20 m<sup>2</sup>

Waschküche  
NF: 19,14 m<sup>2</sup>

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

Maßstab

Grundriss 1.Obergeschoss

1:100

Datum  
10.05.2022

Plannummer  
2.05

Gezeichnet  
mm / mk

Blattgröße  
A3

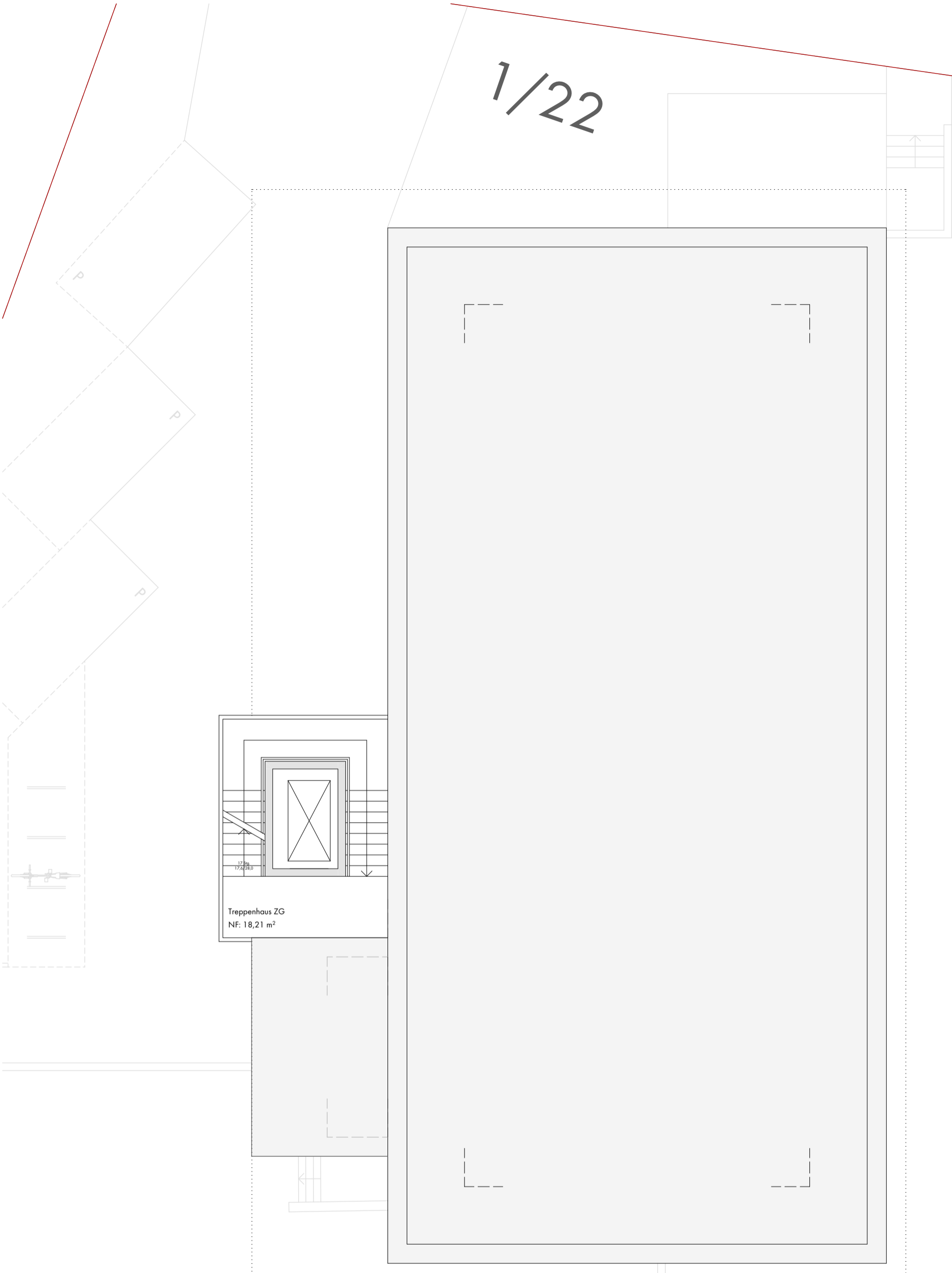
**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengrwerk.com  
www.sprengrwerk.com





1/22



Treppenhaus ZG  
NF: 18,21 m<sup>2</sup>

Planinhalt  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Kassel "Ahrensbergstraße 25"  
**Grundriss Zwischengeschoss**

Maßstab  
**1:100**

Datum  
**10.05.2022**  
Gezeichnet  
**mm / mk**

Plannummer  
**2.06**  
Blattgröße  
**A3**

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

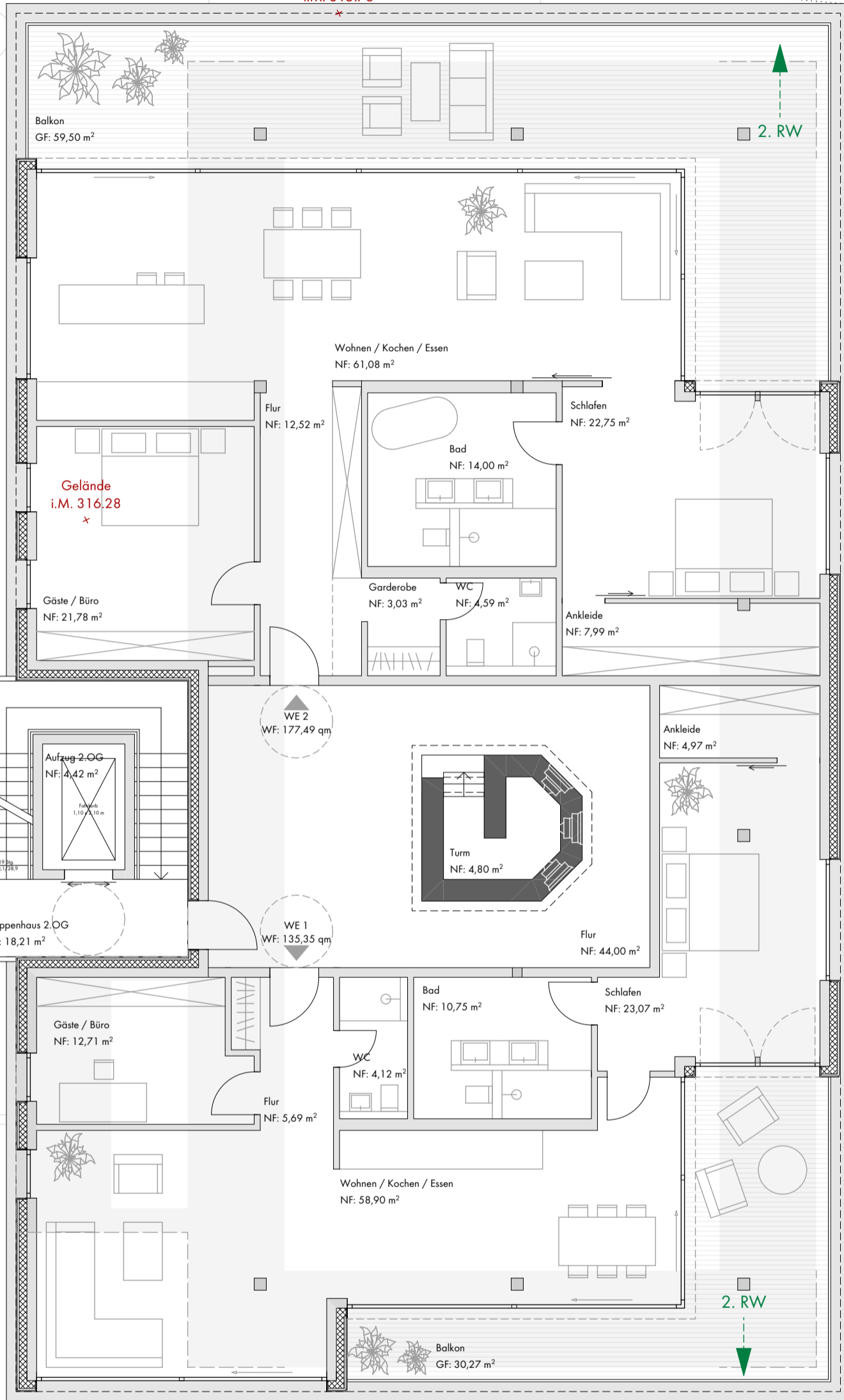
Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengrwerk.com  
www.sprengrwerk.com



1/22

Anleiterstelle Balkon 2.OG  
Brüstungshöhe: ca. 325.45

Gelände  
i.M. 315.76



Gelände  
i.M. 316.28

Gelände  
i.M. 316.28

WE 2  
WF: 177,49 qm

WE 1  
WF: 135,35 qm

Ankleide  
NF: 4,97 m²

Flur  
NF: 44,00 m²

Schlafen  
NF: 23,07 m²

Bad  
NF: 10,75 m²

WC  
NF: 4,12 m²

Flur  
NF: 5,69 m²

Wohnen / Kochen / Essen  
NF: 58,90 m²

Gäste / Büro  
NF: 12,71 m²

Treppenhaus 2.OG  
NF: 18,21 m²

Aufzug 2.OG  
NF: 4,42 m²

Turm  
NF: 4,80 m²

Garderobe  
NF: 3,03 m²

WC  
NF: 4,59 m²

Ankleide  
NF: 7,99 m²

Schlafen  
NF: 22,75 m²

Wohnen / Kochen / Essen  
NF: 61,08 m²

Flur  
NF: 12,52 m²

Balkon  
GF: 59,50 m²

2. RW

Balkon  
GF: 30,27 m²

Gelände neu  
317.5



Anleiterstelle Balkon 2.OG  
Brüstungshöhe: ca. 325.45

Gelände  
i.M. 316.28

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

Grundriss 2.Obergeschoss

Maßstab

1:100

Datum  
10.05.2022

Gezeichnet  
mm / mk

Plannummer  
2.07

Blattgröße  
A3

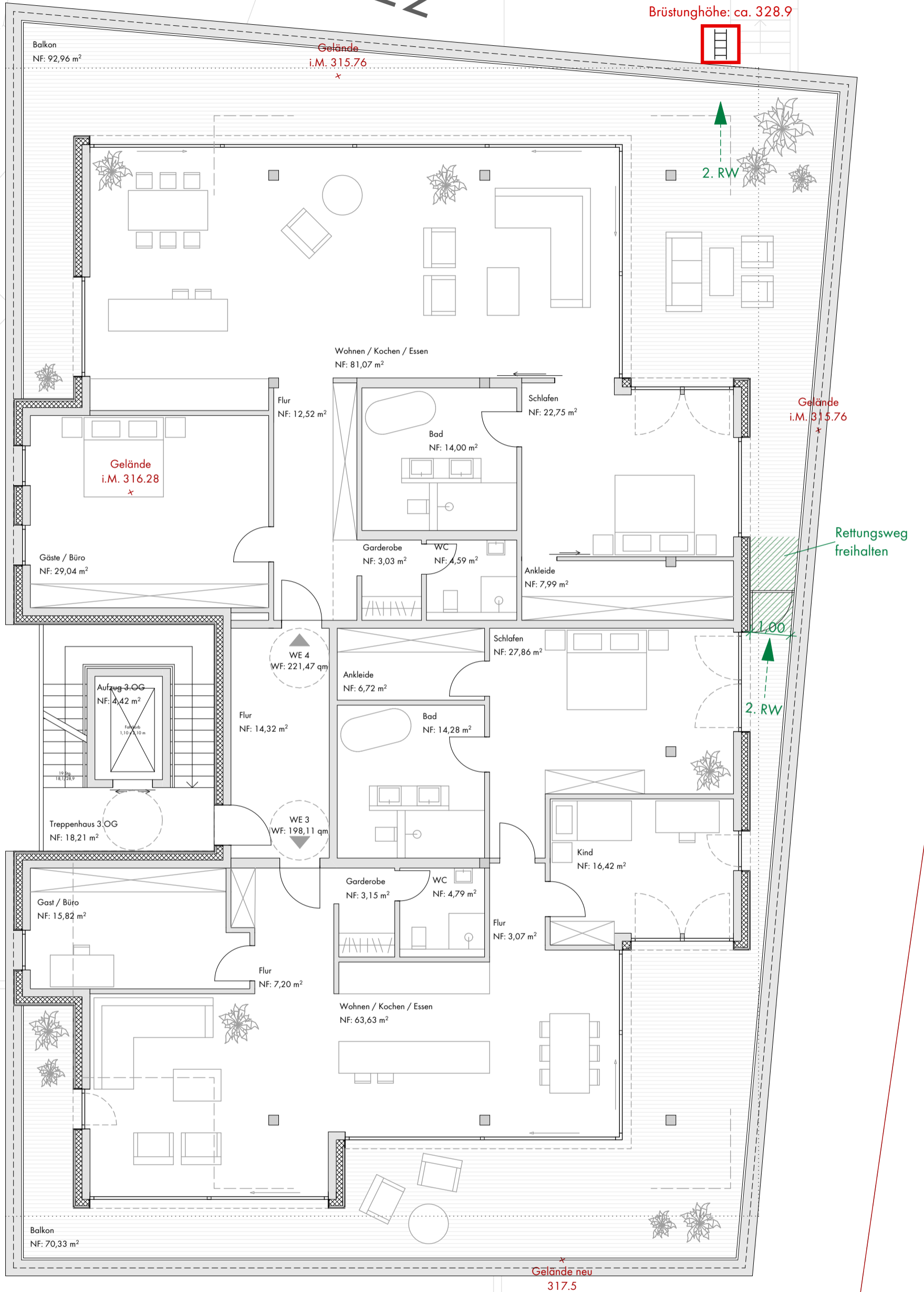
**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengwerk.com  
www.sprengwerk.com



1/22

Anleiterstelle Balkon 3.OG  
Brüstungshöhe: ca. 328.9



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

Maßstab  
1:100

Datum  
10.05.2022

Gezeichnet  
mm / mk

Plannummer  
2.08

Blattgröße  
A3

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengwerk.com  
www.sprengwerk.com

Grundriss 3.Obergeschoss

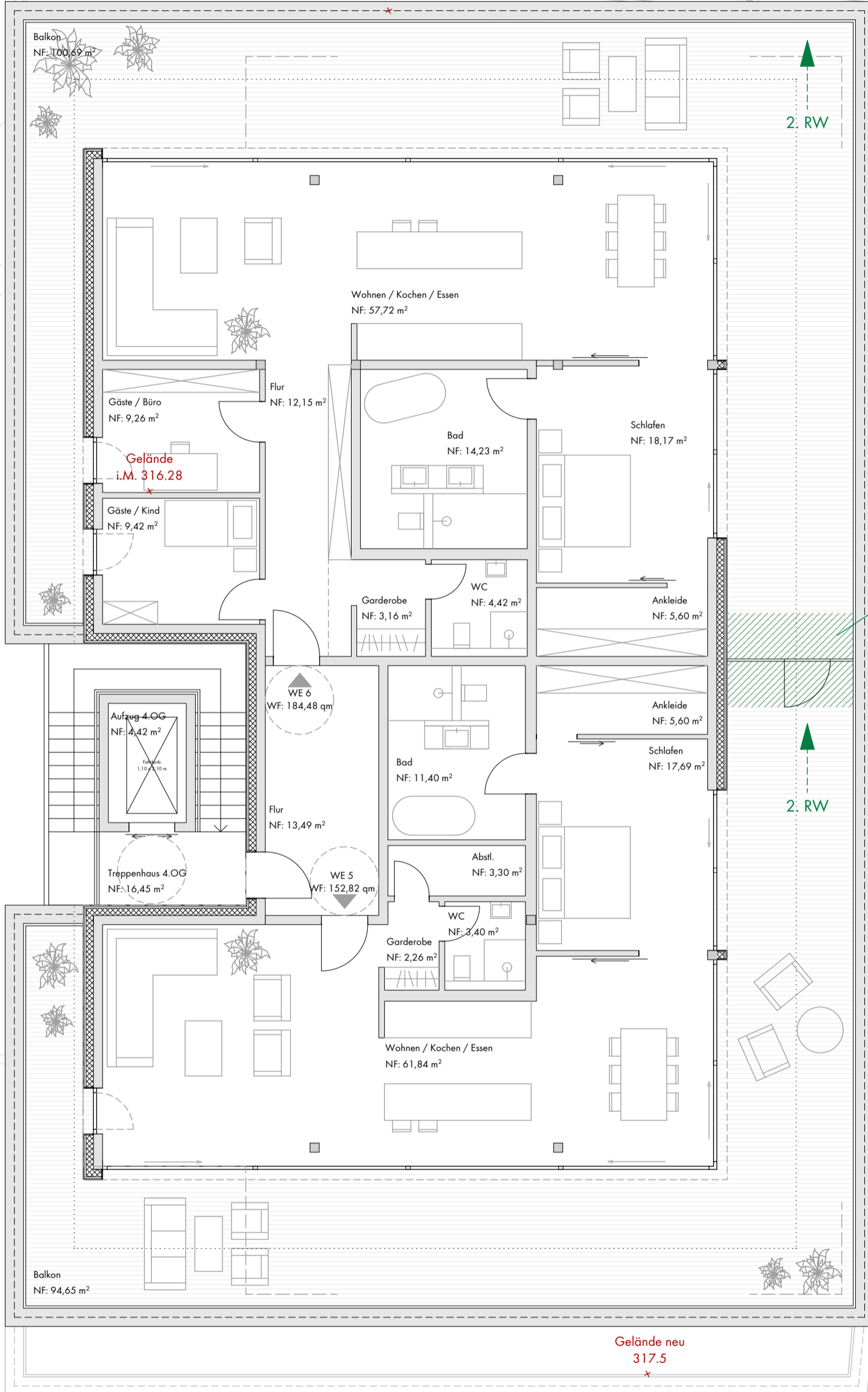


1/22

Anleiterstelle Balkon 4.OG  
Brüstungshöhe: ca. 332.3



Gelände  
i.M. 315.76



Gelände  
i.M. 315.76

Rettungsweg  
freihalten

2. RW

2. RW

Gelände  
i.M. 316.28

Gelände neu  
317.5

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

Maßstab

Datum  
10.05.2022

Plannummer  
2.09

Grundriss 4.Obergeschoss

1:100

Gezeichnet  
mm / mk

Blattgröße  
A3

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengwerk.com  
www.sprengwerk.com



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

**Nordansicht**

Maßstab

**1:200**

Datum  
**27.03.2023**

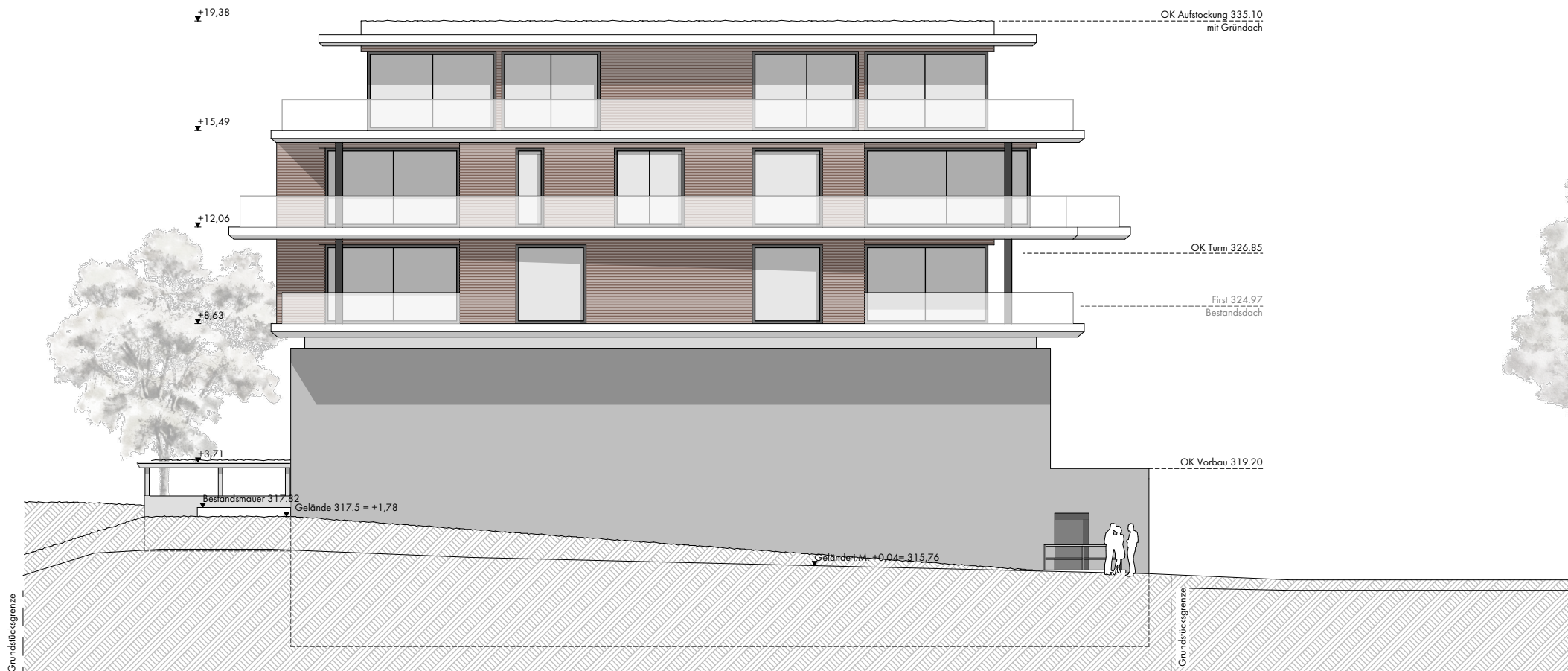
Gezeichnet  
**mm / mk**

Plannummer  
**2.10**

Blattgröße  
**A4**

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengrwerk.com  
www.sprengrwerk.com



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

**Ostansicht**

Maßstab

**1:200**

Datum  
**27.03.2023**

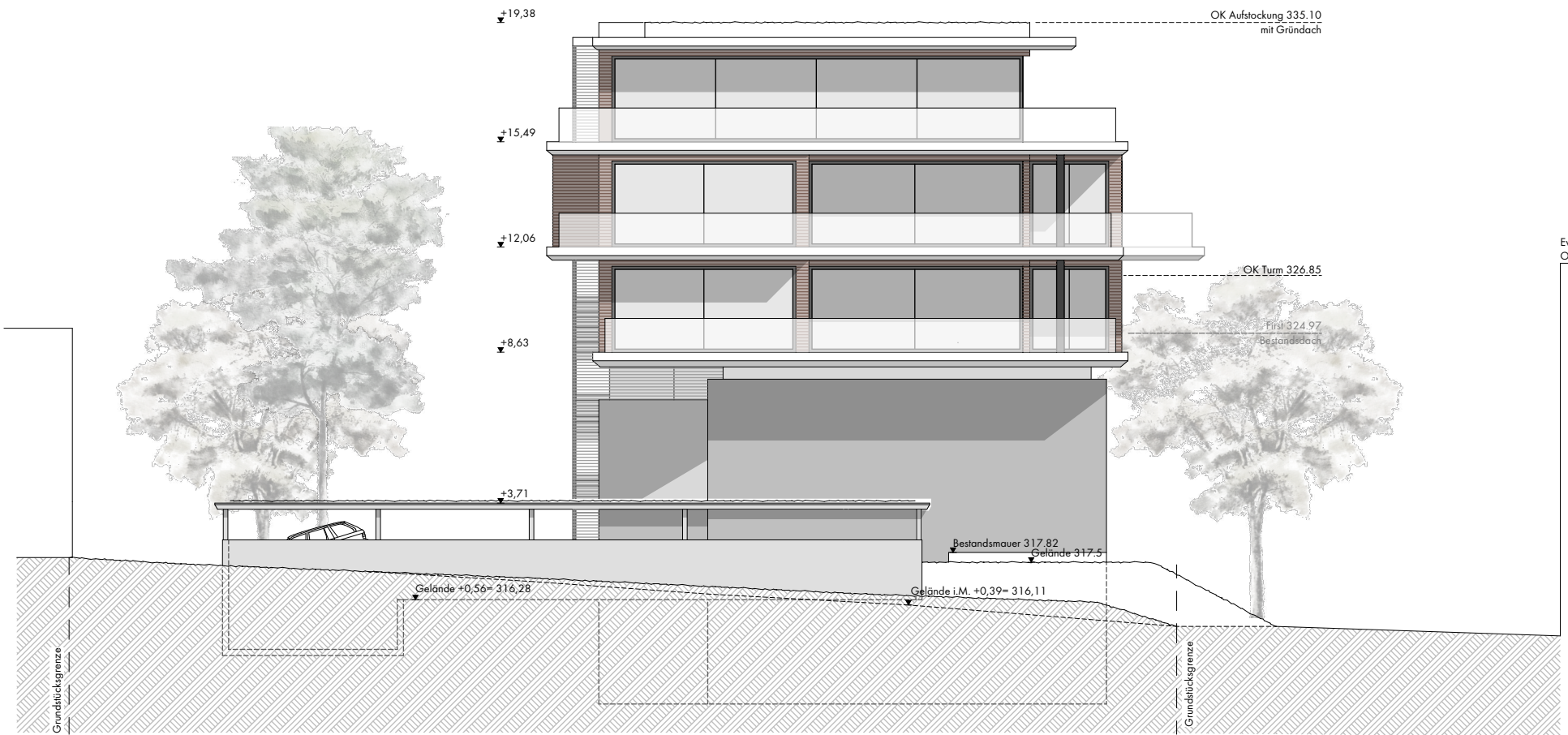
Gezeichnet  
**mm / mk**

Plannummer  
**2.11**

Blattgröße  
**A4**

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengrwerk.com  
www.sprengrwerk.com



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

Maßstab

**Südansicht**

**1:200**

Datum  
**27.03.2023**

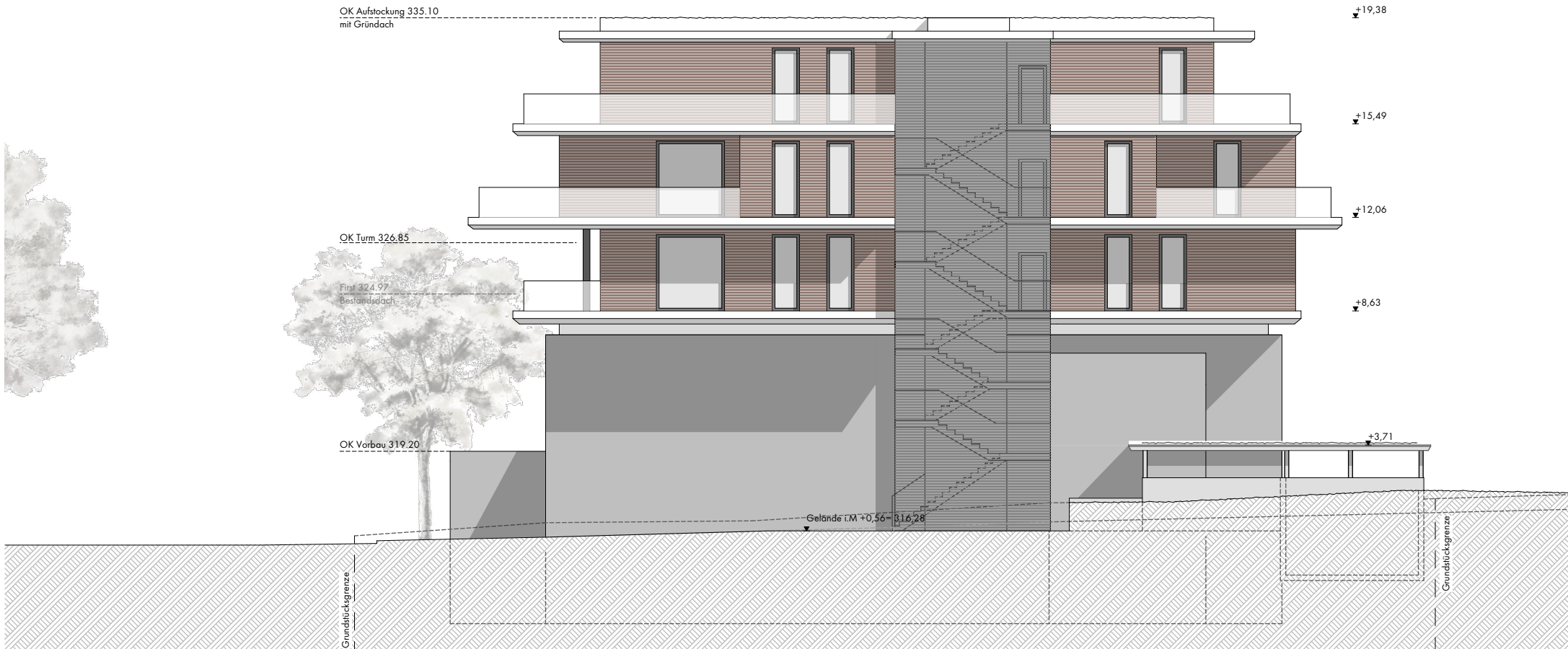
Gezeichnet  
**mm / mk**

Plannummer  
**2.12**

Blattgröße  
**A4**

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengwerk.com  
www.sprengwerk.com



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

Maßstab

Westansicht

1:200

Datum  
 27.03.2023

Gezeichnet  
 mm / mk

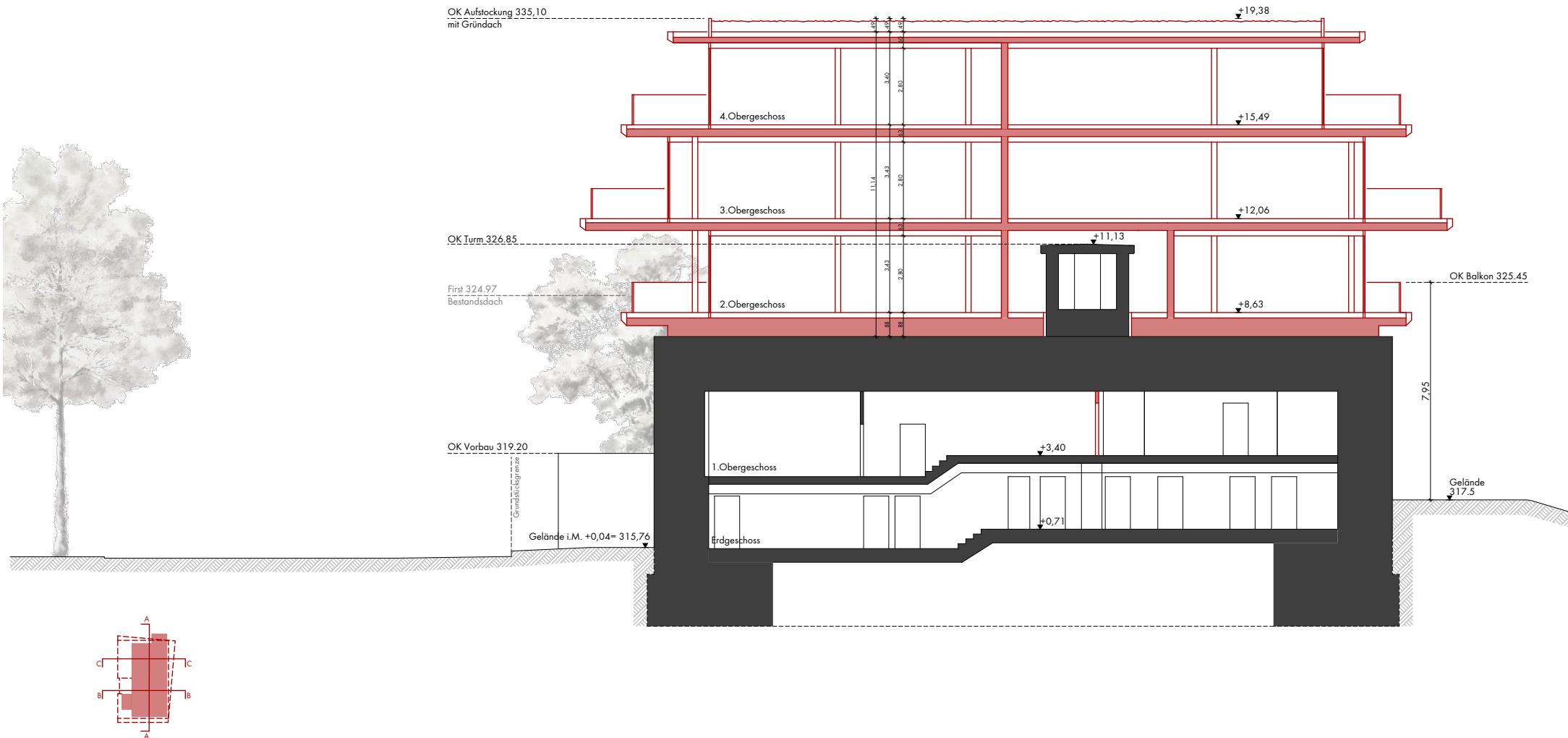
Plannummer  
 2.13

Blattgröße  
 A4

**SPRENGWERK**   
 ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
 34119 Kassel  
 Telefon 0561 72092-0  
 architekten@sprengrwerk.com  
 www.sprengrwerk.com





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

**Schematischer Schnitt A**

Maßstab

**1:200**

Datum  
**10.05.2022**

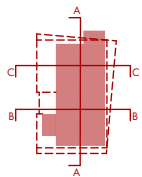
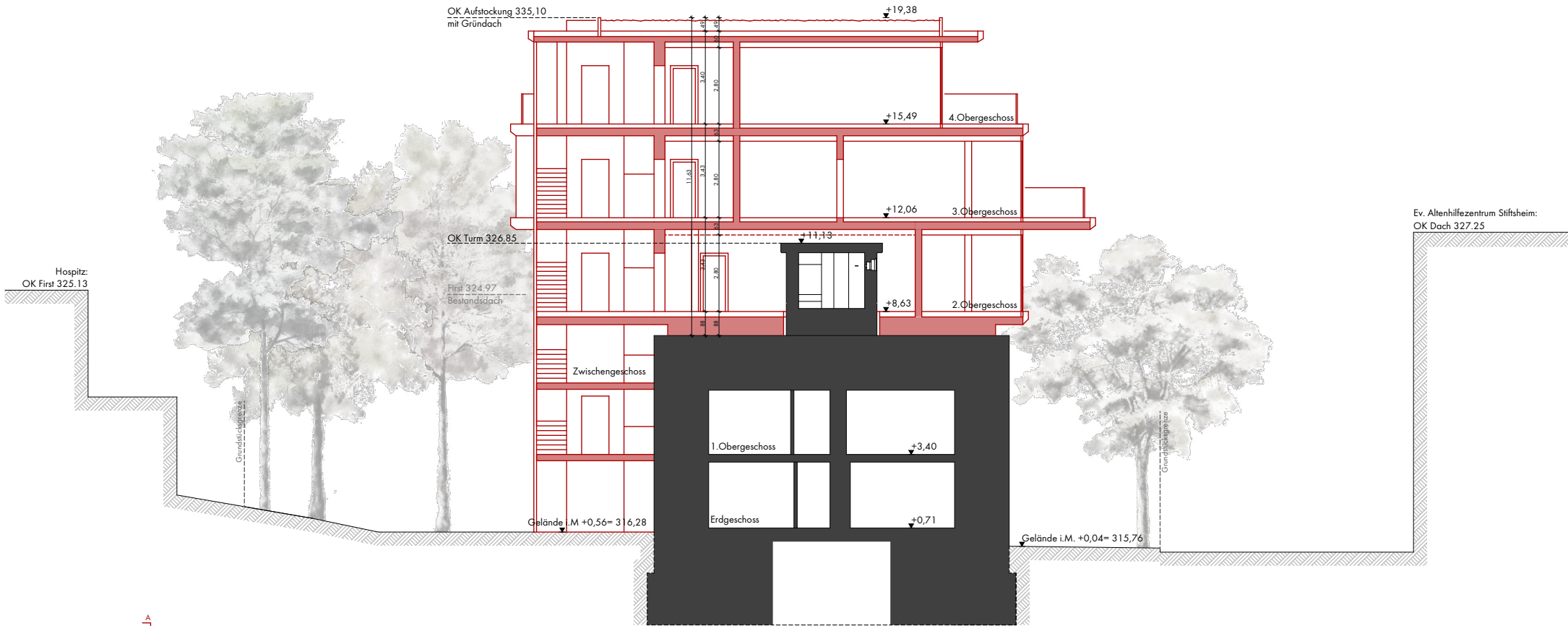
Gezeichnet  
 mm / mk

Plannummer  
**2.14**

Blattgröße  
**A4**

**SPRENGWERK**  
 ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
 34119 Kassel  
 Telefon 0561 72092-0  
 architekten@sprengrwerk.com  
 www.sprengrwerk.com



Planinhalt

Vorhaben- und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
der Stadt Kassel "Ahrensbergstraße 25"

**Schematischer Schnitt B**

Maßstab

**1:200**

Datum

**23.05.2023**

Gezeichnet  
mm / mk

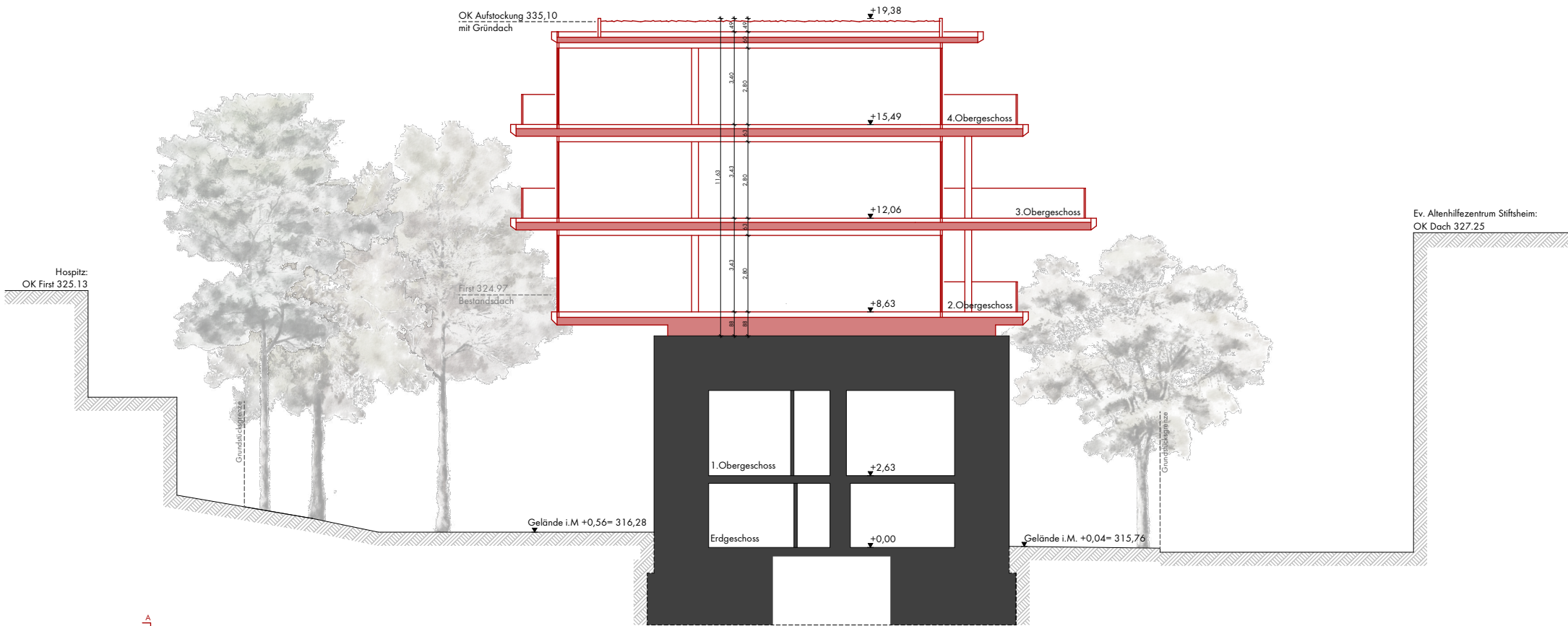
Plannummer

**2.15**

Blattgröße  
**A4**

**SPRENGWERK**  
ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
Telefon 0561 72092-0  
architekten@sprengrwerk.com  
www.sprengrwerk.com



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

**Schematischer Schnitt C**

Maßstab

**1:200**

Datum  
**10.05.2022**

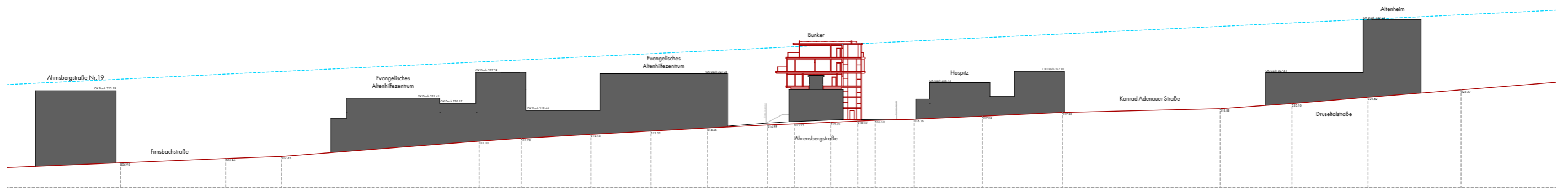
Gezeichnet  
 mm / mk

Plannummer  
**2.16**

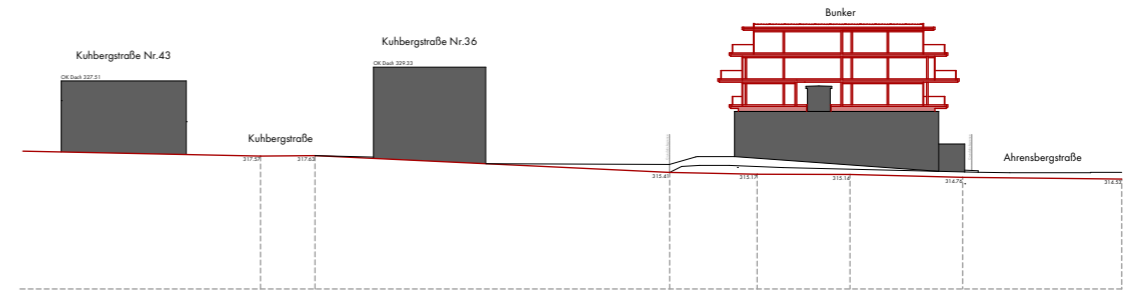
Blattgröße  
**A4**

**SPRENGWERK**  
 ARCHITEKTUR+SANIERUNG

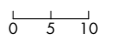
Am Alten Sudhaus 6  
 34119 Kassel  
 Telefon 0561 72092-0  
 architekten@sprengrwerk.com  
 www.sprengrwerk.com



A - A



B - B



Übersicht  
1:2000

Planinhalt Maßstab  
 Vorhaben- und Erschließungsplan  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 der Stadt Kassel "Ahrensbergstraße 25"

Geländeschnitt o.M.

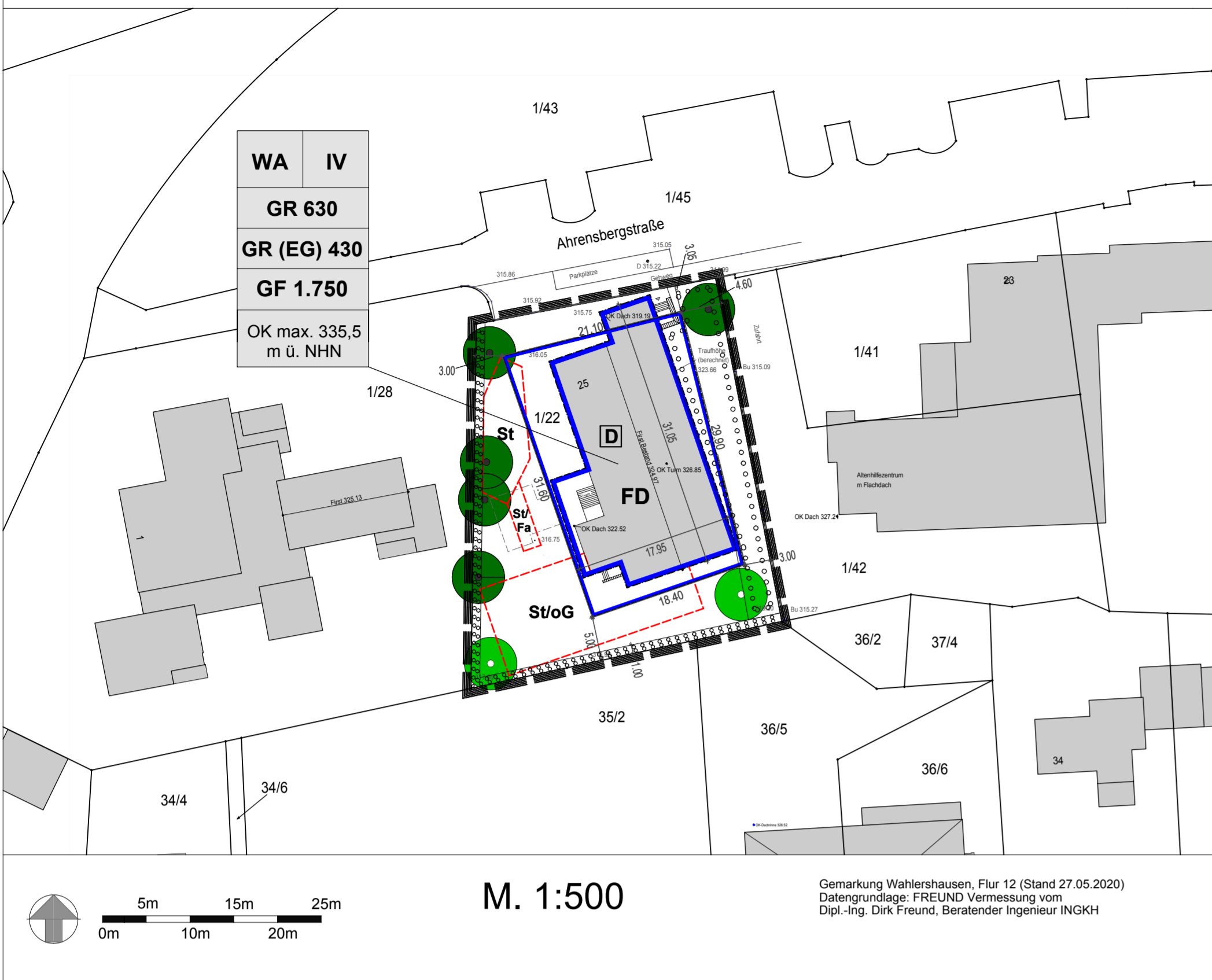
Datum Plannummer  
 10.05.2022 2.17

Gezeichnet Blattgröße  
 mm / mk A3

**SPRENGWERK**   
 ARCHITEKTUR+SANIERUNG

Am Alten Sudhaus 6  
 34119 Kassel  
 Telefon 0561 72092-0  
 architekten@sprengrwerk.com  
 www.sprengrwerk.com

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 "Ahrensbergstraße 25"



## Zeichnerische Festsetzungen Legende nach PlanZVO

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- IV** Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
  - GR** Grundfläche max. in m<sup>2</sup>
  - GR (EG)** Grundfläche max. in m<sup>2</sup> für EG
  - GF** Geschossfläche max. in m<sup>2</sup>
  - OK max.** Maximale Gebäudehöhe Oberkante

- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze über 1. OG
  - Baugrenze EG

- Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- St Flächen für Stellplätze
  - St/oG Flächen für Stellplätze/ offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen
  - St/Fa Flächen für Abstellplätze und -räume für Fahrräder

- Bindungen für die Bepflanzung**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)
- zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Örtliche Bauvorschrift**  
(§ 9 (1) 1. HBO)
- FD** Nur Flachdach zulässig

- Geltungsbereich** (§ 9 (7) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Hinweise / Planunterlage**
- 5,00 Bemaßung
  - 1/22 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - D Kulturdenkmal
  - Gebäude Bestand
  - Gebäude Rückbau

## Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

9. Gestaltung von Gebäuden, Dächern - § 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO  
Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
10. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 91 (1) Nr. 3 HBO  
Zur Einfriedung des Baugrundstücks sind ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig, soweit nicht zwingend eine Hecke festgesetzt ist:
  - Mauern
  - lebende standortgerechte Laubholz-Hecken entsprechend der Artenliste unter 7.5
  - Holzzäune mit senkrechter Gliederung
  - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden standortgerechten Laubholz-Hecken
 Neu errichtete Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche von 1,00 m, nicht überschreiten und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen. Bei neu errichteten Mauern ist die Bodenfreiheit abschnittsweise auf mindestens 10 % der Länge der Mauer herzustellen.
11. Stellplätze - § 91 (1) Nr. 4 HBO  
11.1 Im Geltungsbereich ist die Überdachung von Stellplätzen in der Fläche "St/oG" als offene Garage (Carports) zulässig. Die Errichtung von geschlossenen oberirdischen Garagen ist nicht zulässig.  
11.2 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdruchtlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können.
12. Begrünung von baulichen Anlagen - § 91 (1) Nr. 5 HBO  
Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) von Gebäuden und Nebenanlagen mit einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> sind mit einer mindestens extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen. Bei Gebäuden kann die Dachbegrünung bis zu 1 m von der Außenkante des Daches zurücktreten.
13. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen - § 91 (1) Nr. 5 HBO  
13.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche) herzustellen. Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.  
13.2 Die befestigten Flächen sind in wasserdruchtlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterterrassen, o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht und Flächen für die Feuerwehr) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.  
13.3 Für die auf den privaten Grundstücken untergebrachten Abfallbehälter sind bauliche oder Pflanzmaßnahmen vorzusehen, die eine Sichtbarkeit vom öffentlichen Straßenraum verhindern.

## Hinweise

1. Schutz des Mutterbodens:  
Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
2. Heilquellenschutzgebiet:  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3".
3. Artenschutz:  
Bei der Bepflanzung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen.
4. Baumschutz:  
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Vor der Fällung von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bei der Stadt Kassel zu beantragen.  
Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen in der jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.
5. Denkmalschutz:  
Das bestehende Hauptgebäude im Geltungsbereich ist ein ehemaliger Führungsbunker / Luftschutzbunker aus dem zweiten Weltkrieg und ist als Kulturdenkmal „Ahrensbergstr. 23a“ nach § 2 (1) HDSchG geschützt.
6. Durchführungsvertrag:  
Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/17 "Ahrensbergstraße 25" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der AS Kapital GmbH ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
7. Geländeoberfläche:  
Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt im Bereich der Ahrensbergstraße bei ca. 316 m ü.NHN (vgl. Planenteil).
8. Stellplatzsatzung:  
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in der jeweils gültigen Fassung, wenn durch Festsetzung nichts anderes geregelt ist.  
Es wird empfohlen die Regelwerke der FGSV zum Fahrradparken (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs-EAR und "Hinweise zum Fahrradparken") bei der Planung der Fahrradabstellplätze zu beachten.
9. „Kunstwerk 7000 Eichen“:  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
Planzielführungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist  
Bundes- Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist  
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist  
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).  
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318).  
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)  
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430).  
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).  
Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.  
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## Verfahrensvermerke - Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Ingenieurbüro für Vermessungstechnik und Geoinformatik Dipl.-Ing. Dirk Freund, Hans-Röhmld-straße 26A, 34128 Kassel. Die Flurstücksgrößen und -bezeichnungen entsprechen dem aktuellen Liegenschaftskataster.		
Kassel, .....	Vermessungsbüro	
.....	Vermessungsingenieur	
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr.2 HVGG). Hofgeismar, 01.09.2017 Amt für Bodenmanagement Korbach-Außenstelle Hofgeismar Manteuffel-Anlage 4, 34369 Hofgeismar	Aufgestellt, .....	Kassel, ..... Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
.....	Vermessungsingenieur	..... Stadtbaurät Amtsleiter
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am .....	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....	Kassel, ..... Der Magistrat Stadtbaurät
Kassel, .....	Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, ..... Der Magistrat Stadtbaurät
.....	Stadtverordnetenvorsteherin	..... Stadtbaurät
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. .... vom .....	Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 4a Abs. 3 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. .... vom .....	Kassel, ..... Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Kassel, .....	Der Magistrat	Kassel, ..... Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
.....	Technischer Angestellter	..... Technischer Angestellter
Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	<b>Ausfertigung</b> Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	Kassel, ..... Der Magistrat Oberbürgermeister
.....	Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, ..... Der Magistrat Oberbürgermeister
.....	Stadtverordnetenvorsteherin	..... Oberbürgermeister
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. .... vom ..... Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.	Kassel, ..... Der Magistrat Oberbürgermeister
Kassel, .....	Der Magistrat	Kassel, ..... Der Magistrat Stadtbaurät
.....	Oberbürgermeister	..... Stadtbaurät

## Textliche Festsetzungen nach BauGB

0. **Bedingte Festsetzungen** (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB)  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
1. **Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6**  
1.1 Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind folgende Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohnen,
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - nicht störende Gewerbebetriebe.
 Folgende Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig:
  - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - nicht störende Gewerbebetriebe.
 Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
 Alle anderen nach § 4 (2 und 3) BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.  
Maximal 6 Wohneinheiten dürfen im Geltungsbereich hergestellt werden.
- 1.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt an allen Teilen des Gebäudes bezogen auf die absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN). Ergänzend zulässig sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie und sonstige untergeordnete Dachaufbauten bis zu einer maximalen zusätzlichen Aufbauhöhe von 1,0 m. Die Anlagen und Gebäudeteile müssen einen Abstand im Umfang ihrer Höhe, jedoch mindestens 1,0 m zur Außenkante der Dachfläche einhalten. Ergänzend zulässig sind notwendige technische Einrichtungen.
2. **Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich für eine Fluchttreppeanlage bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.
3. **Tiefe der Abstandsflächen - § 9 (1) Nr. 2a BauGB**  
3.1 Die nach § 6 HBO erforderliche Tiefe der Abstandsflächen wird im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Ziffer 2a BauGB abweichend vom Bauordnungsrecht für Gebäude wie folgt festgesetzt:
  - Westseite: 0,2 H
  - Ostseite: 0,2 H
- 3.2 Für offene Garagen (Carports) mit einer Höhe von max. 3,00 m sowie Stellplätze wird innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze St/oG die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,00 H festgesetzt.
4. **Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
Oberirdische Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind nur innerhalb der Baufenster sowie der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
5. **Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 3 HBO handelt, außerhalb der Baugrenzen und der zeichnerisch festgesetzten Flächen für offene Garagen (Carports) St/oG und Fahrradabstellplätze St/Fa nicht zulässig.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
6.1 Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenden Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.
7. **Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für deren Erhaltung - § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**  
7.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Anpflanzungen im Westen und Süden des Geltungsbereichs ist eine standortgerechte, geschlossene, mindestens 1,2 m hohe Strauchhecke - entsprechend der Artenliste nach 7.5 - zu pflanzen.  
7.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Anpflanzungen im Osten des Geltungsbereichs ist dauerhaft zu begrünen und mit standortgerechten Sträuchern oder Heckenpflanzungen entsprechend der Artenliste nach 7.5 zu bepflanzen.

Im Sinne des Ortsbildes ist die Fläche mit einer aufgelockerten Strauchbepflanzung mit einer Mindestpflanzdichte von 1 Strauch pro 8 m<sup>2</sup> der Grünfläche zu bepflanzen. Bestehende Sträucher oder Gehölze sind zu erhalten und können auf die Pflanzverpflichtung angerechnet werden. Ein 2. Rettungsweg in einer Breite von 1,25 m und mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterterrassen oder Rasengittersteine) ist zulässig.

- 7.3 Für die zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäume ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung sowie einer 3. Ordnung entsprechend der Artenliste nach 7.5 zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm).  
Ihr Standort innerhalb des Geltungsbereichs kann von den zeichnerisch festgesetzten abweichen.
- 7.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichartig nachzupflanzen.  
Wenn ein zum Erhalt festgesetzter Baum aufgrund von Beeinträchtigungen durch zulässige Baumaßnahmen trotz Schutzmaßnahmen (siehe Festsetzung 6.2 und Hinweis 4) nicht dauerhaft erhalten werden kann, muss ein Baum im unmittelbaren Umfeld gleichartig nachgepflanzt werden.
- 7.5 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Arten der folgenden Liste zu verwenden:
 

<b>Bäume 1. Ordnung (In Sorten)</b>		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Quercus cerris	Zerr-Eiche	
Quercus robur	Stieleiche	
Tilia cordata	Winterlinde	
Ulmus i. S. (z. B. Ulmus laevis)	Flatter-Ulme	
<b>Bäume 2. Ordnung</b>		
Acer campestre	Feldahorn	
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn	
Corylus colurna	Baumhasel	
Juglans regia	Walnuss	
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
<b>Bäume 3. Ordnung</b>		
Cornus mas	Kornelkirsche	
Crataegus laevigata	Reichthorn	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	
Prunus padus	Traubenerkirsche	
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm		
<b>Schnitthecken</b>		
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm Immissionsschutz - § 9 (1) Nr. 24 BauGB		

- Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung**
- Selbstklimmende Arten:  
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie  
Arten, die Rankhilfen benötigen:  
Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde  
Campsis radicans Trompetenwinde  
Clematis vitalba Waldrebe  
Humulus lupulus Gemeiner Hopfen  
Lonicera caprifolium Geisblatt  
Lonicera x heckrottii Geisblatt  
Rosa spec. Kletterrose  
Vitis vinifera Echter Wein
- Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

- 8.1 Für schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109) ist der Orientierungswert gem. DIN 18005 Beibl. 1 (WA: 55/45 dB; Tag/Nacht) einzuhalten. Passiver Lärmschutz ist bei Überschreitung der Orientierungswerte erforderlich.
- 8.2 Die Außenbauteile der Gebäude sind in Abhängigkeit von der Höhe der resultierenden Außenlärm-pegel entsprechend der DIN 4109-1:2016-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01: Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen zu dimensionieren.

Fassade	Gebäudehöhe	Lärmpegelbereich
Norden	≤ 12,50 m	IV
	> 12,50 m	V
Osten	≤ 12,50 m	IV
	nördl. Hälfte ≤ 12,50 m	III
	südl. Hälfte > 12,50 m	IV
Süden	≥ 0,0 m	III
	Westen	≥ 0,0 m

- 8.3 Für alle Zimmer, die zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist eine fensterunabhängige Lüftung zu installieren, die eine ausreichende Belüftung sicherstellt, ohne das Fenster öffnen zu müssen. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.
- 8.4 Von den pauschalen Festsetzungen zum Immissionsschutz kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden sowie unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionsschutz nachgewiesen wird.



Übersichtsplan (Geoportal Hessen - WMS TopPlusOpen), unmaßstäblich

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 "Ahrensbergstraße 25"

**Maßstab 1 : 500** **Datum: 31. Mai 2023**

**Kassel** documenta Stadt Planverfasser:

**Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz** **BAS** Büro für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller 34119 Kassel  
Dipl.-Ing., Architekt& Weyrauchstraße 5  
Stadtplaner Tel.: 0561 / 4994 1199  
 mail@bas-kassel.com  
 www.bas-kassel.com