

Kassel documenta Stadt

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/17 'Ahrensbergstraße 23a' Stadtteil Brasselsberg

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- ENTWURF -

Stand: 23. April 2021

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung Bauaufsicht und Denkmalschutz

Untere Königsstraße 46

34117 Kassel

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	8
2.	Rahmenbedingungen	9
2.1	Regionalplanung	9
2.2	Flächennutzungsplanung	9
2.3	Landschaftsplanung	10
2.4	Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030	11
2.5	Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel	12
2.6	Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel	12
2.7	Bestehendes Planungsrecht	13
2.8	Denkmalschutz	15
2.9	Geförderter Mietwohnungsbau	16
2.10	Satzungen	16
3.	Bestand	18
3.1	Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	18
3.2	Natur- und Umweltschutz	20
3.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	20
4.	Planvorhaben	21
4.1	Städtebauliches Konzept	21
4.2	Gebäude	23
4.3	Erschließung und Kfz-Stellplätze	24
4.4	Freiflächen und Bepflanzung	25
4.5	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	26
4.6	Flächenbilanz	26
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans	27
5.1	Geltungsbereich	27
5.2	Art der baulichen Nutzung	27
5.3	Maß der baulichen Nutzung	28
5.4	Tiefe der Abstandsflächen	30
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	31
5.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	31
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	32
5.8	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	33
6.	Natur- und Umweltschutzsituation und Auswirkungen der Planung	36
7.	Durchführung und Kosten	44
8.	Verfahren	44
9.	Rechtsgrundlagen	44

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Bauherr beabsichtigt an der Ahrensbergstraße in Brasselsberg die Sanierung und den Erhalt des denkmalgeschützten Bunkers inklusive Aufstockung für Wohnnutzung und Umnutzung. Hierbei sollen insgesamt 6 Wohneinheiten sowie eine gewerbliche Fläche im massiven fensterlosen Bunker, z. B. für nicht störendes Gewerbe, etwa ein Tonstudio, entstehen.

Das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig, da im bestehenden Bebauungsplan Nr. III/2 'Ahrensbergstraße 21 - 23' die Nutzung als Alten- und Pflegeheims festgesetzt ist und die Begrenzung der maximalen Höhe von 328 m ü. NHN um ca. 7 m überschritten wird.

Aus Sicht der Stadt Kassel stellt die geplante Nachverdichtung und Innenentwicklung eine verträgliche Lösung für diese spezielle Situation dar, da mit der Umsetzung auch eine attraktive Entwicklung der Fläche, der langfristige Erhalt des denkmalgeschützten Bunkers sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum verbunden ist.

Da die Stadt Kassel grundsätzlich Vorhaben der Innenentwicklung im Siedlungsbereich unterstützt, wenn sie mit anderen Planungszielen – insbesondere den Belangen von Umwelt- und Naturschutz – vereinbar scheinen, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/17 'Ahrensbergstraße 23a' entschieden.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Bebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld – vor allem hinsichtlich Höhe und Kubatur,
- Gestaltung des neuen Baukörpers,
- Verträglichkeit mit den denkmalpflegerischen Belangen,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles,
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der ehemalige Führungsbunker steht im Westen der Stadt Kassel im Stadtteil 'Brasselsberg' am Fuße des Habichtswaldes. Das Plangebiet liegt südlich der Drusetalstraße (L 3218) und östlich der Konrad-Adenauer-Straße.



Quelle: Geoportal Hessen – WMS TopPlusOpen
(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen:
https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

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



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

1.3 Planverfahren

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

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

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt werden.

Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten. Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen und
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Im Vorfeld fanden verschiedene Vorgespräche und Präsentationen der Planung statt:

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

Bei der Präsentation vor dem Ortsbeirat Brasselsberg haben außerdem Vertreter des benachbarten Hospiz und des Altenheims teilgenommen. Von allen Beteiligten wurde das Vorhaben positiv bewertet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

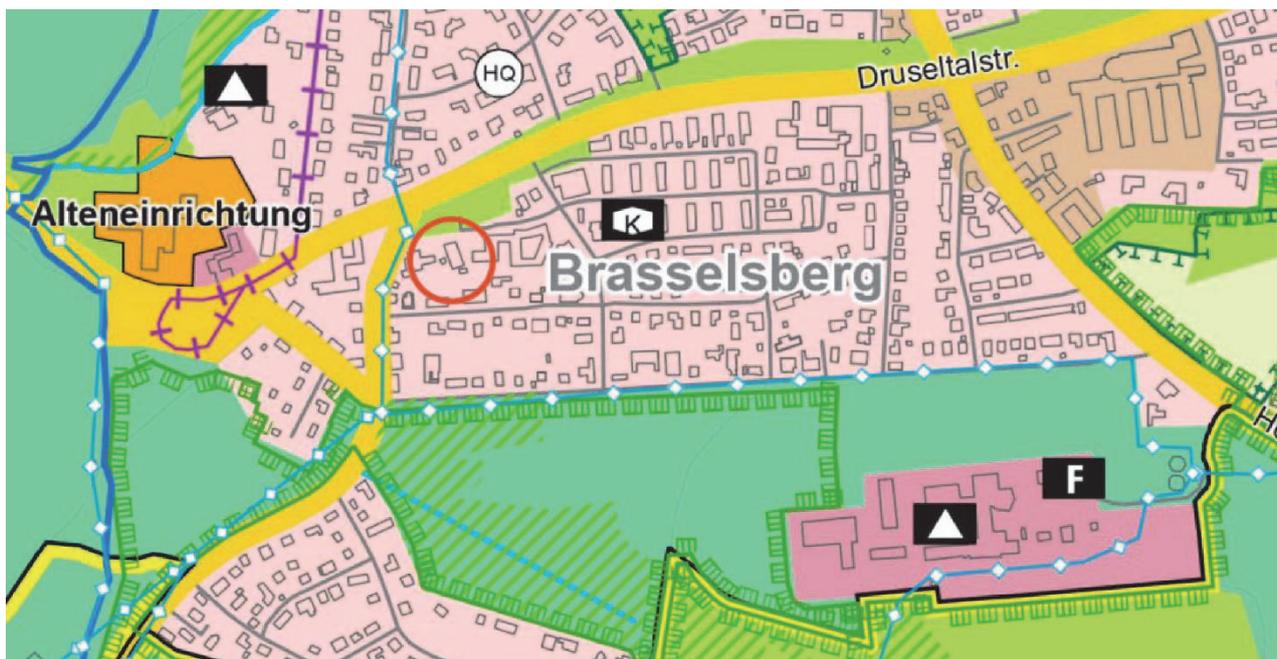
Das Vorhaben ist mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar. Das hier betroffene Plangebiet liegt im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' dargestellt. Das Vorhaben wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten. Die Planungsziele stehen daher den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan 2016 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die umgebenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen gekennzeichnet. In nördlicher Richtung schließt bis zur Druseltalstraße eine schmale straßenbegleitende Grünfläche an. Die umgebenden Straßenzüge sind als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Im Quartier ist der Standort einer Kindertagesstätte gekennzeichnet.

Für die Planung relevant sind lediglich die benachbarten Gebäude, welche ebenfalls nur als Wohnbaufläche dargestellt sind. Etwa 100m im Norden verläuft die Druseltalstraße.

Der Standort eignet sich für eine punktuelle Aufstockung als Wohnfläche. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu befürchten.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

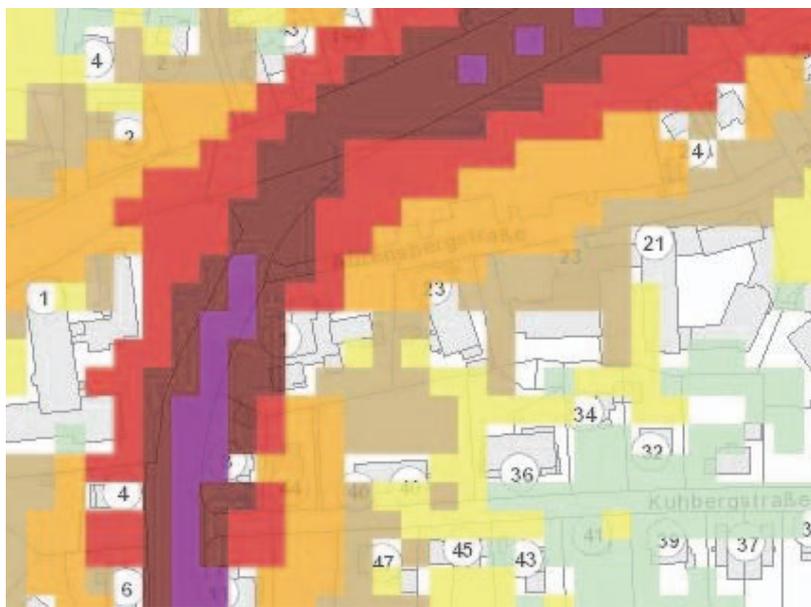
Siedlungsrahmenkonzept

Das Siedlungsrahmenkonzept ist als Grundlage des Flächennutzungsplanes zu verstehen und wurde mit dem Titel 'Siedlungsrahmenkonzept 2015' im Vorfeld der FNP-Aufstellung 2006 erarbeitet und abgestimmt. Der Statusbericht 2012 beinhaltet jedoch keine Ergänzungen für das Plangebiet und seine Umgebung.

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen und Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Kassel 2030

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärmaktionsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Als Zielwerte zur Lärmvorsorge gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und sind bei Allgemeinen Wohngebieten mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts angegeben. Der Lärmaktionsplan Hessen von 2017 stellt die Druseltalstraße (L3218) im nördlichen Randbereich des Geltungsbereichs mit einem Lärmpegel von 55 – 60 dB(A) tags und 45 – 50 dB(A) nachts dar. Damit könnte der tatsächliche Wert leicht über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete liegen und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da die evtl. Überschreitung nur geringfügig ist, kann der Nachweis des ausreichenden Lärmschutzes im Bauantragsverfahren geführt werden.



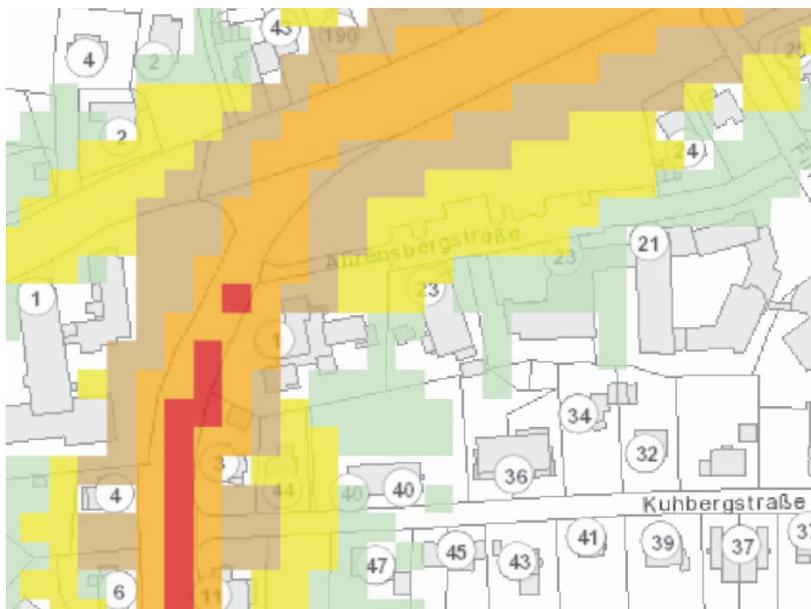
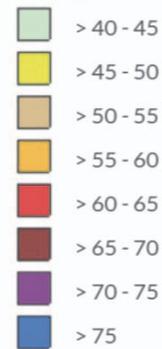
Lärmpegel tags (Ausschnitt Lärmaktionsplan Hessen 2017)

Lärmkartierung 2017

Lärmkartierung 2017

Straßenlärm - PLUS

Lärmpegel LDEN [dB(A)]▲



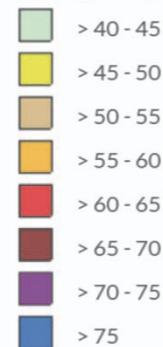
Lärmpegel nachts (Ausschnitt Lärmaktionsplan Hessen 2017)

Lärmkartierung 2017

Lärmkartierung 2017

Straßenlärm - PLUS

Lärmpegel LNight [dB(A)]▲



Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind neben Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmemissionen auch mögliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu prüfen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern (Immissionsschutzmaßnahmen), wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

2.5 Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel

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

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

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

Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.

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

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

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

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

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

2.6 Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen.

Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen "100 Kommunen für den Klimaschutz" und 100 % Erneuerbare Energie Regionen" nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann.

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

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

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

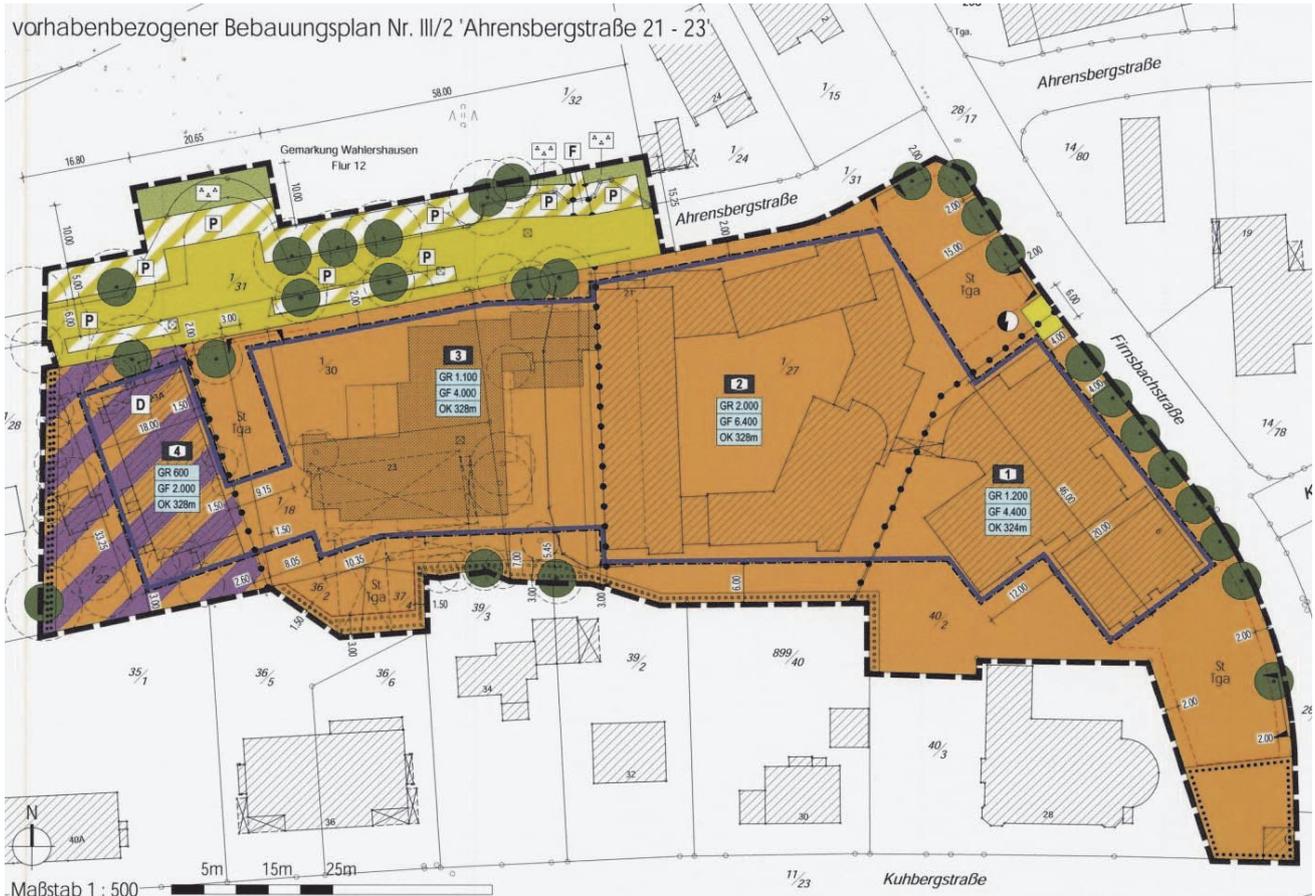
2.7 Bestehendes Planungsrecht

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

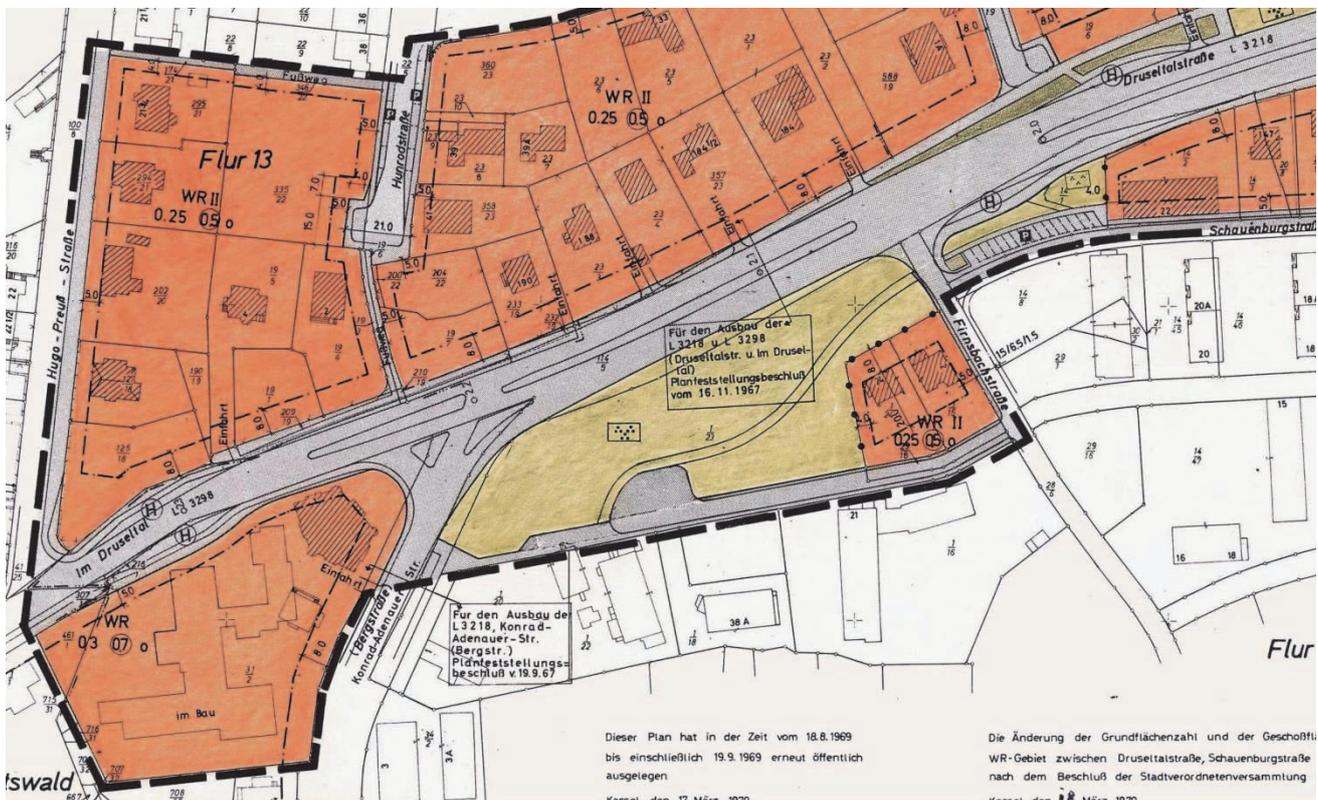
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/2, rechtskräftig seit 2012, der für die bauliche Erweiterung des östlich angrenzenden Alten- und Pflegeheims aufgestellt wurde.

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

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



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



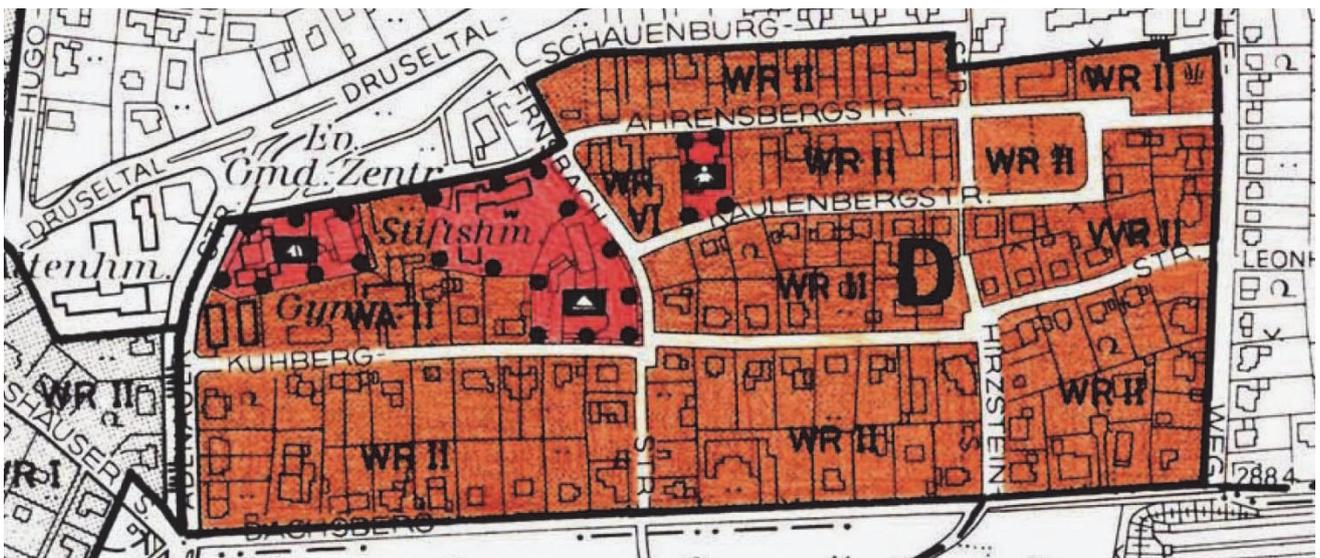
Plangrafik Bebauungsplan Nr. III/27 'Druseltalstraße von der Heinrich-Schütz-Allee bis Hugo-Preuß-Straße'

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

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

Bebauungsplan Nr. 3 ‘West D Dönche Nord’ vom 14.12.1982

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



Plangrafik Bebauungsplan Nr. 3 ‘West D Dönche Nord’

2.8 Denkmalschutz

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

Denkmaltopografie Kassel: „Luftschutzbunker aus dem Zweiten Weltkrieg. Errichtet zwischen Ende 1944 und Frühjahr 1945 als Befehls- und Nachrichtenbunker der Gauleitung. Schmuckloser Stahlbetonkubus mit flachem Satteldach; dort ein runder Beobachtungsstand. Eingangsvorbauten jeweils an der Nordost- und Südwestecke. Innen zweigeschossig. Eine Fassadenverkleidung mit Backstein blieb unausgeführt. Bis heute in der Zivilschutzbindung (nach Meier 2004).“

2.9 Geförderter Mietwohnungsbau

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

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

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

Es lässt sich also feststellen, dass dieser Standort nicht zur Herstellung geförderter Mietwohnungen geeignet ist.

2.10 Satzungen

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

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

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

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

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

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

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen. Für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist ein Verhältnis von 1 Pkw-Stpl. je Wohneinheit nachzuweisen. Für Fahrräder sind 2 Abstellplätze je Wohneinheit zu schaffen.

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

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

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

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

3. Bestand

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

3.1 Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet gehört zum Stadtteil 'Brasselsberg' und befindet sich im Bereich des nordwestlichen Ortsrands von Brasselsberg südlich der Ahrensbergstraße und in der Nähe der Druseltalstraße. Östlich an den Bunker angrenzend befindet sich das evangelische Altenpflegezentrum "Stiftsheim Kassel". Im Westen direkt angrenzend ein Hospitz, daran anschließend jenseits der Konrad-Adenauer-Straße die Altenpflegeeinrichtung "Luisenhaus". Der Geltungsbereich liegt am Rand eines durch verschiedene Baustrukturen geprägten Wohnquartiers, welches durch deutliche Grenzen in drei Richtungen definiert wird: die Konrad-Adenauer-Straße im Westen, die Druseltalstraße im Norden, die Heinrich-Schütz-Allee im Osten und die zusammenhängenden Grünbereiche im Süden (Dönche und Ausläufer).



Luftbild (Geoportal Hessen)

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

Während sich in östlicher Richtung (unterhalb der Firnsbachstraße) ein Hochhaus sowie eine strenge Zeilenbebauung (Mehrfamilienhäuser) anschließen, befinden sich vor allem südlich des Plangebiets im Bereich

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

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

Erschließung und Verkehr

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

Der Geltungsbereich liegt an der nördlich verlaufenden Ahrensbergstraße und wird über diese erschlossen. Für den Kfz-Verkehr erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße nach Norden oder über die Druseltalstraße die Anbindung an das übergeordnete städtische Straßennetz.

Bei der Ahrensbergstraße handelt es sich um eine Wohnstraße. Durch die angrenzenden Nutzungen ist mit einem etwas erhöhten Aufkommen zu bestimmten Zeiten durch Mitarbeiter und Besucher auszugehen.

Die Fahrbahn der Ahrensbergstraße ist im Mittel ca. 6 m breit, der Gehweg auf der Südseite ca. 2 m.

Direkt an der Ahrensbergstraße sind vor allem nördlich umfangreiche Senkrecht-Parkflächen ausgewiesen, welche auch durch die Mitarbeiter und Besucher der angrenzenden Einrichtungen genutzt werden.

Fußgänger und Radfahrer

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

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

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

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

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im KVG-Bereich und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle 'Niederwaldstraße'. Hier halten die Buslinien 23, 52, 53 und 51. Zu den ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen 'Druseltal' und 'Hugo-Preuß-Straße' sind es nur wenige hundert Meter. Dort verläuft die Straßenbahnlinie 4, sowie an der Haltestelle Druseltal die Buslinien 52, 53, 51, sowie die Linien 21 und 22.

3.2 Natur- und Umweltschutz

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

3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

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

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation

Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Fernwärmeausbaubereich.

4. Planvorhaben

Der Vorhabenträger plant, auf dem Grundstück der Ahrensbergstraße 23 a die Sanierung und den Erhalt des denkmalgeschützten ‘Führungsbunkers’ mit Aufstockung und Umnutzung. Damit ist das Projekt ein Baustein zur Innenverdichtung.

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Vorhabenstandort befindet sich am Rand eines bestehenden baulich gemischten Wohnquartiers mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nahe einem attraktiven Naherholungsgebiet. Bisher ist das Grundstück von einem 13 m breiten, 27 m langen und 8 m hohen Bunker bebaut, der einmal durch seine exponierte Lage in weitgehend unbebauter Umgebung der ideale Standort für einen Beobachtungsposten war.

Das Konzept sieht einen Aufbau mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für Wohnzwecke vor. Durch die ausgeprägte horizontale Gliederung und die Vor- und Rücksprünge soll die Aufstockung sich deutlich vom denkmalgeschützten Bunker abheben. Die Höhe des Gebäudes fügt sich in die Höhenentwicklung der Kette der großformatigen vielfach gegliederten Solitärbauten entlang der Druseltalstraße ein (s. Abb. nächste Seite).

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

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

4.2 Gebäude

Die nachfolgenden Ausführungen zur Architektur basieren auf der Entwurfsplanung und der Baubeschreibung von Sprengwerk Architekten und Sanierung (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).

Der historische Bunker bildet mit ca. 8,00 m Bauhöhe bis zur Traufe den massiven Sockel für die geplante Aufstockung. Er soll in seiner äußeren Erscheinung bis auf das Satteldach erhalten bleiben. Das Dach wird auf Anregung der Vorsitzenden des Beirats für Stadtgestaltung und des Denkmalbeirats sowie in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde weggenommen, um die Aufstockung mit einer Fuge direkt auf den Baukörper des Bunkers aufzusetzen.

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

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

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

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

Südostansicht - Farb- und Materialwahl können abweichen (Sprengwerk – Architektur und Sanierung)



4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gewährleistet. Das Gebäude wird wie bisher von der Ahrensbergstraße erschlossen.

Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll vor allem in einem Carport im hinteren Grundstücksteil nachgewiesen werden. Die Verbindung zwischen dem Carport und dem bestehenden Haupteingang wird durch ein begrüntes Flachdach einen witterungsgeschützten Zugang ermöglichen.

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

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz und 2 Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen bzw. 20 % der notwendigen Kfz-Stellplätze bei anderen Nutzungen. Der Nachweis ist auf dem Grundstück möglich.

Es sind sechs Wohneinheiten geplant sowie Gewerbe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss im Bunker auf einer Fläche von ca. 180 m². Auf dem Grundstück sind 9 Kfz-Stellplätze vorgesehen, sodass mindestens 6 für die Wohneinheiten angerechnet werden können und 3 Kfz-Stellplätze für eine zukünftige gewerbliche Nutzung.

Die Fahrradabstellplätze sollen auf einer Fläche für 8 Fahrräder nördlich des Carports untergebracht werden. Weiterhin sind 3 Bügel für 6 Fahrräder nördlich des Haupteingangs des Gebäudes vorgesehen. Zusätzlich können Fahrräder über den Fahrstuhl in Abstellräumen im 1. OG des Bunkers untergebracht werden.

Bedarf an Kfz-Stellplätzen

Wohnen:

1 Stellplatz je Wohnung (6 Wohnungen) =	6
---	---

Gewerbefläche (ca. 180 m²):

1 Stellplatz je 100 m (Gewerbe) =	2
-----------------------------------	---

Alternativ:

1 Stellplatz je 35 m (Büro) =	(6)
-------------------------------	-----

Gesamt	8
---------------	----------

Alternativ (Büro)	(12)
-------------------	------

Bedarf an Fahrradabstellplätzen

Wohnen:

2 Abstellplätze je Wohnung (6 Wohnungen) =	12
--	----

Gewerbefläche (ca. 180 m²):

20 % von 2 Kfz-Stellplätzen (Gewerbe) =	1
---	---

Alternativ:

20 % von 6 Kfz-Stellplätzen (Büro) =	(2)
--------------------------------------	-----

Gesamt	13
---------------	-----------

Alternativ (Büro)	(14)
-------------------	------

Die beispielhafte Übersicht macht deutlich, dass eine reine büroartige gewerbliche Nutzung im Bunker aufgrund des Stellplatzbedarfs nicht möglich ist. Ein angedachtes Tonstudio als sonstiges nicht störendes Gewerbe wäre hingegen problemlos umsetzbar.

Belange der Feuerwehr

Da Brüstungshöhen über 8 m entstehen, muss eine Feuerwehrezufahrt bzw. -aufstellfläche (nach DIN 14090 mit entsprechenden Anforderungen an die Zu- / Durchfahrten und die Aufstell- / Bewegungsflächen in Bezug auf Platzbedarf und Belastbarkeit) oder ein zweiter baulicher Rettungsweg hergestellt werden. Es ist vorgesehen, die auf dem benachbarten Grundstück im Osten befindliche Feuerwehrezufahrt mitzunutzen. Hierfür wäre nach Einwilligung des Nachbarn die Sicherung durch eine Baulast notwendig. Alternativ kann eine Fluchttreppenanlage an der Südwestecke des Gebäudes über dem Carport errichtet werden. Andere Möglichkeiten bestehen auf dem kleinen Grundstück nicht.

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

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt $0,96 \text{ m}^3/\text{h}$ über eine Dauer von 2 Stunden. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten).

Bei der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.

Belange der Stadtreiniger

Die Abfallbehälterstellplätze befinden sich nördlich des Carports. Da sie weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt sind, sind sie gemäß der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung zur Abholung an die Straße zu stellen.

4.4 Freiflächen und Bepflanzung

Es soll Wert auf eine – auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes – sinnvolle Ausgestaltung der befestigten- und unbefestigten Freiflächen gelegt werden. Die Flächenversiegelung soll durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei der Befestigung von Wege- und Hofflächen weiter minimiert werden.

Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs hauptsächlich im hinteren Teil des Grundstücks wird vermieden, dass die abgestellten Fahrzeuge das Erscheinungsbild übermäßig stören. Außerdem soll der Carport ebenso wie das Wohngebäude mit einer Dachbegrünung versehen werden, welche ebenfalls positive Effekte auf das Kleinklima und die Artenvielfalt hat.

Durch die geplante Nachverdichtung in die Höhe wird, auch im Sinne des Natur- und Umweltschutzes, eine Erhöhung des Versiegelungsgrades vermieden.

Der Bunker ist durch Baumbestand im Grenzbereich von den Nachbargrundstücken her sehr stark eingewachsen. Die Bäume sollen bis auf 2 im Bereich des geplanten Carports erhalten werden und durch die Pflanzung einer Laubgehölzhecke im Süden und Westen des Grundstücks ergänzt werden. Das Grundstück soll dadurch landschaftlich besser eingegliedert und die Freiraumqualität verbessert werden. Zu diesem Zweck erfolgt auf der Grünfläche auf der Ostseite zusätzlich die Anpflanzung von einzelnen Sträuchern.

4.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Durch die Nutzung des Bunkers durch das Deutsche Rote Kreuz DRK bis in die 90er Jahre und die Bauvorhaben der letzten Jahre in unmittelbarer Nachbarschaft ist davon auszugehen, dass alle nötigen Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle auf öffentlicher Fläche am Grundstück verlegt sind.

4.6 Flächenbilanz

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

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

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

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

5.1 Geltungsbereich

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

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über die Ahrensbergstraße gesichert.

Eine zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Realisierung des Bauvorhabens soll keine Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO erfolgen, da diese im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich ist und den expliziten Ausschluss anderer nach BauNVO zulässiger Nutzungen erfordern würde. Vielmehr soll eine abschließende Aufstellung der zulässigen Nutzungskategorien erfolgen. Es soll nicht das exakte Nutzungsprogramm festgesetzt werden, sondern insbesondere im gewerblichen Bereich ein gewisser Spielraum gelassen werden.

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

Dementsprechend werden als zulässige Nutzungen lediglich Wohnen, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe festgesetzt. Dies ist mit den festgesetzten Gebietskategorien der angrenzenden bestehenden Bebauungspläne verträglich: Allgemeines Wohngebiet im Süden, Flächen für den Gemeinbedarf im Osten (Hospiz) und Sondergebiet 'Alten- und Pflegeheim' im Westen.

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

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke bieten sich als Ergänzung der benachbarten Altenpflege- und Hospiz-Einrichtungen an (z. B. Physiotherapie). Bei kulturellen Nutzungen wird insbesondere an ein Tonstudio oder ggf. Proberäume gedacht, die von dem besonderen Schallschutz des Bunkergebäudes pro-

fitieren. Kulturelle Veranstaltungen oder andere Nutzungen, die einen erhöhten Publikumsverkehr erzeugen, sollen nicht zulässig sein. Dies gilt auch für die nicht störenden Gewerbebetriebe. Die Möglichkeit, Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr zuzulassen, wird aber bereits durch die Anforderungen der Stellplatzsatzung praktisch verhindert. Ein Ausschluss bzw. genauere Definition der möglichen Nutzungen kann im zugehörigen Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

	Vollgeschosse	Gebäudehöhe Oberkante OK (m ü. NHN)	GR (m ²)	GF (m ²)
Geltungsbereich	IV	335,5	630	1.750

Vollgeschosse:

Festgesetzt werden maximal 4 oberirdische Vollgeschosse. Das Erdgeschoss und das 1. OG bilden den vorhandenen denkmalgeschützten Bunker. Auf diesen aufgesetzt werden zwei weitere Vollgeschosse. Zudem sieht der Vorhabenplan ein zusätzliches oberirdisches Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss vor.

Höhe der Gebäude

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosshöhe. Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die vorhandene Gebäudekubatur im nahen Umfeld und definieren den städtebaulichen Rahmen für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung.

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

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

Die zeichnerisch festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich dabei vor allem an der gesamten Höhenentwicklung entlang der Druseltalstraße, zum Anderen an den Höhen des östlich angrenzenden Alten- und Pflegeheims mit 4 Vollgeschossen und einer Höhe von ca. 12,5 m, was einer absoluten Höhe von ca. 327,5 m ü. NHN entspricht (Geländehöhe Bestand ca. 314 m). Der vorhandene Bunker mit einer Höhe von ca. 9 m weist eine Firsthöhe von ca. 325 m ü. NHN auf (Geländehöhe Bestand ca. 316 m) (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). In Abstim-

mung mit dem Denkmalschutz wird das Satteldach des Bunkers entfernt und die Aufstockung mit einer Fuge auf das oberste Geschoss des Bunkers gesetzt.

Für den geplanten Aufbau von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss auf die zwei Geschosse des Bunkers ist eine Höhenfestsetzung auf 335,5 m ü. NHN notwendig. Auf die Höhe des Bunkers ohne Satteldach von ca. 8 m kommen noch einmal ca. 11,5 m für die Aufstockung von drei Geschossen inkl. der Fuge. Dies entspricht einer Gesamtgebäudehöhe von ca. 19,5 m.

Diese Höhenentwicklung ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die begleitende Bebauung des weitläufigen Straßenraums in diesem Bereich der Druseltalstraße von großformatigen, vielfach gegliederten Solitärebauten geprägt ist, in deren Höhenentwicklung sich das Vorhaben einpasst (siehe Plan Höhenentwicklung in Kap. 4.1).

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

Zudem knüpft die leichte Überhöhung des denkmalgeschützten Bunkers an die historische Bedeutung und Funktion als Aussichtspunkt über die Stadt an dieser Stelle an.

Grundfläche GR und Geschossfläche GF:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine Grundfläche (GR) von 430 m² bezogen auf das EG und 630 m² bezogen auf die auskragenden 2. und 3. OG sowie eine Geschossfläche (GF) von 1.750 m² begrenzt. Es ist damit unabhängig von der Bezugsfläche zu ermitteln.

Die zeichnerisch festgesetzten GR und GF beinhalten jeweils einen Spielraum zu den geplanten Flächen des Vorhabens, um auf nicht vorhersehbare Abweichungen z. B. aus technischen Gründen (Haustechnik, Brandschutz, Wärmedämmung) bei der Realisierung reagieren zu können.

Das Erdgeschoss des bestehenden Bunkers mit dem neu ausgebauten Zugangsbereich mit Fahrstuhl weist hierbei eine Grundfläche von ca. 420 m² auf. Hieraus folgt eine festgesetzte GR für das EG von 430 m². Das aufgestockte 2. und 3. OG kragen jedoch insbesondere auf der Westseite deutlich über das EG und das 1. OG des Bunkers aus. Diese maximale Geschossfläche mit Auskragungen im 2. und 3. OG von ca. 615 m² bestimmen die notwendige festzusetzende GR von 630 m².

Der Wert einer Grundfläche (GR) von 630 m² oberhalb des 1. OG entspricht bei der Geltungsbereichsgröße von 1.295 m² hier einer GRZ von ca. 0,49. Der für das Maß der Bodenversiegelung unmittelbar maßgebliche Wert der Grundfläche von 430 m² für das EG entspricht bei der Geltungsbereichsgröße von 1.295 m² hier einer GRZ von ca. 0,33 und liegt damit deutlich unter dem Höchstwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 sowie unter dem im Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. III/2 "Ahrensbergstraße 21–23" aus 2011 für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sich ergebenden Wert von ca. 0,46 GRZ, umgerechnet aus der dort festgesetzten GR von 600.

Der Wert einer Geschossfläche (GF) von 1.750 m² entspricht einer GFZ von ca. 1,35 und liegt damit etwas über dem Höchstwert der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2, aber deutlich unter der nächsten Obergrenze der BauNVO für besondere Wohngebiete von 1,6. Vor allem befindet er sich in der deutlich unter der Festsetzung des alten Bebauungsplans von 2011 (GF 2.000, entspricht GFZ 1,55) und ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

Diese Orientierung für das Maß der baulichen Nutzung an den bisherigen Werten für Grundfläche und Geschossfläche aus dem bestehenden Bebauungsplan für ein Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“, die deutlich höher sind als für das südlich anschließende Allgemeine Wohngebiet, ist vertretbar, da es um die Errichtung attraktiven Wohnraums auf einem anderweitig ansonsten kaum nutzbaren verhältnismäßig kleinen Grundstück geht. Zudem soll unter Erhalt und städtebaulicher Betonung des denkmalgeschützten

Bunkergebäudes besondere expressive Architektur realisiert werden, wofür eine gewisse Kubatur notwendig ist.

Die Festsetzungen der GRZ und GFZ für den Geltungsbereich entsprechen also den Standortanforderungen, sind nicht im Konflikt mit der bestehenden Baustruktur und baulichen Ausnutzung im Umfeld und ermöglichen die Umsetzung des geplanten Vorhabens.

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

5.4 Tiefe der Abstandsflächen

Im § 6 der Hess. Bauordnung (HBO) werden die Abstandsflächen geregelt. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 (11) Ziffer 1 der HBO können in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall sollen für die Abstandsflächen von den gemäß § 6 (5) der Hessischen Bauordnung (HBO) geltenden 0,4 H abweichende Werte festgesetzt werden. Bei Anwendung der 0,4 H-Regelung lägen die Abstandsflächen teilweise auf folgenden Grundstücken: 1/28 und 1/42. Die Flurstücke 35/2 und 36/5 im Süden wären nicht betroffen.

Die Abstandsflächen sollen auf einen Wert von 0,2 H an der West- und Ostseite des Gebäudes festgesetzt werden.

Die städtebauliche Notwendigkeit ergibt sich dadurch, dass schon der vorhandene Bunker insbesondere an der Ostgrenze mit seinen Abstandsflächen bis an die Grundstücksgrenze heranreicht und deshalb praktisch keine Erhöhung des Gebäudes möglich wäre, ohne mit der Aufstockung weit zurückzutreten. Da eine Folgenutzung des denkmalgeschützten Bunkers ohne die Möglichkeit der Schaffung nennenswerter zusätzlicher Nutzfläche durch Aufstockung aufgrund der geringen Nutzfläche des Bunkers (nur 2 Geschosse) bei gleichzeitig naturgemäß extrem massiver Bauweise (2 m dicke Wände) nahezu ausgeschlossen ist, ist eine Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen notwendig, zumal durch die Umsetzung, neben dem langfristigen Erhalt des Denkmals, ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in der Stadt geleistet wird.

Städtebaulich ist die Erhöhung auf 4 Vollgeschosse an dieser Stelle unbedenklich. Die Hauptbaukörper auf den benachbarten Grundstücken sind weit genug entfernt, um eine unzumutbare Beeinträchtigung, etwa durch Verschattung, auszuschließen; etwa 12 m nach Osten und Westen. Zudem handelt es sich mit einem Alten- und Pflegeheim im Osten und insbesondere dem Hospiz im Westen um eher introvertierte Nutzungen, die wenig auf ihre Freiflächen zugreifen. Bei dem angrenzenden Grundstück im Westen liegt der jeweils rückwärtige Grundstücksbereich in Richtung des Geltungsbereichs. Eine Bebauung ist in diesem rückwärtigen Grundstücksbereich durch den Bebauungsplan Nr. 3 WEST D weitgehend ausgeschlossen, wäre aber durch die vorgesehene Abstandsflächenregelung im Geltungsbereich auch nicht eingeschränkt, da keine rechtliche Beeinträchtigung der Bebaubarkeit entsteht, wenn keine Abstandsflächen des geplanten Vorhabens auf diesen Nachbargrundstücken liegen.

Zudem wirkt das Vorhaben durch seine zeitgemäße, transparente und leichte Gestaltung deutlich weniger massiv als übliche Wohnbauten.

Zur Begründung der Höhenentwicklung an diesem Standort vergleiche auch Kap. 5.3 'Höhe der Gebäude' und 4 'Planvorhaben'.

Weiterhin lassen die Abstandsflächenvorschriften des § 6 (10) der HBO ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche zu, wobei die Länge der Anlagen 15 m und die Fläche dieser Wände an jeder Nachbargrenze insgesamt 25 m² nicht überschreiten darf.

Im vorliegenden Fall sollen abweichend hiervon gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 (11) Ziffer 1 generell Abstandsflächen von 0,0 H für Garagen einschließlich Abstellraum oder -fläche festgesetzt werden. Dies wird jedoch auf die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen im Südwesten des Grundstücks sowie eine Gebäudehöhe von 3 m begrenzt.

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

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

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

5.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Zudem sollen sonstige untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt, außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sein. Dies gilt nicht für die zeichnerisch festgesetzten Flächen für offene Garagen (Carports), da es sich hierbei um ein Gebäude han-

delt. Auch auf der Fläche für Fahrradabstellplätze soll die Errichtung eines abschließbaren Fahrradschupens möglich sein.

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

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

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan fixiert durch seine Festsetzungen in Bezug auf das konkrete Vorhaben eine dem Standort angemessene Nachverdichtung. Die geplante neue Wohnbebauung löst nach derzeitigem Erkenntnisstand keine erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutzrecht aus. Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Um die durch die Baumaßnahme verursachte notwendige Fällung von 2 vorhandenen Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind sowie die Reduzierung von Freifläche auszugleichen, wird eine verbindliche Anzahl von neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Neuanpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Nachverdichtung zu sehen.

Am südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Bepflanzung mit einer standortgerechten geschlossenen Laubhecke vorzunehmen. Hierdurch soll ein Ausgleich für entfernte Büsche und Sträucher geschaffen, ein Sichtschutz und eine landschaftliche Einfügung der Einfriedung in die Umgebung an dieser Stelle sichergestellt werden. Am östlichen Rand wird auch auf Wunsch des benachbarten Eigentümers eine lockere Strauchbepflanzung festgesetzt.

Von den 7 bestehenden Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen müssen zur Umsetzung der Planung, insbesondere für die Errichtung des Carports 2 Bäume, (ein Bergahorn, Umfang 1,1 m und eine Rosskastanie, Umfang 3,2 m) in jedem Fall gefällt werden. Für 3 weitere Bäume (Bergahorne, Umfang 2,5 / 2,4 / 0,8 m) ist aufgrund der Nähe der geplanten Stellplatzflächen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches der langfristige Erhalt ggf. nicht sichergestellt. Stellt sich bei der Herrichtung der Stellplätze heraus, dass trotz der ebenfalls festgesetzten Schutzmaßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) einer oder mehrere dieser Bäume nicht dauerhaft erhalten werden können, kann an derselben Stelle oder in unmittelbarer Umgebung ein standortgeeigneter gleichartiger Baum nachgepflanzt werden. Die genaue Vorgehensweise sowie ein ggf. notwendiger Nachweis mit Abstimmung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung sowie einer 3. Ordnung (aufgrund beengter Platzverhältnisse) – entsprechend der Artenliste unten – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Umfangreichere Pflanzungen von Bäumen sind auf dem kleinen Grundstück nach Umsetzung der Planung nicht vertretbar. Aufgrund dieser engen Platzverhältnisse sind die passenden Standorte der neu zu pflanzenden Bäume schwer im Voraus planbar, weshalb festgesetzt wird, dass ihr Standort innerhalb des Geltungsbereiches von den zeichnerisch festgesetzten abweichen kann.

Diese zu pflanzenden Bäume sowie die Laubgehölzhecke und Strauchpflanzungen sollen zu entfernende Bestandsbäume ersetzen und die Freiraumqualität der umgebenden Grundstücksfreiflächen ergänzen.

Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte Gehölze und überwiegend einheimische, welche weitgehend die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trockentolerant und winterhart).

Bäume 1. Ordnung (in Sorten)

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

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume 3. Ordnung

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus ideaus	Himbeere
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Mindestqualität: wie vor

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

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

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

5.8 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Einige Festsetzungen werden als Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der

Wohngebäude (§ 91 (1) Nr. 1, 2 und 5 HBO), die Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO), die Gestaltung von Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) zu wirken.

Dächer, Dachlandschaft

Entsprechend der benachbarten Bebauung, einer Solitärreihe entlang der Drusetalstraße, wird für Gebäude im Geltungsbereich die Errichtung eines Flachdachs festgesetzt.

Einfriedungen

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

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

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

Stellplätze

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und ihrer Randbereiche. Siehe hierzu auch die Ausführungen weiter unten zu den Grundstücksfreiflächen.

Dachbegrünung

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

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

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

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

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

Grundstücksfreiflächen

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

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

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

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

6. Natur- und Umweltschutzsituation und Auswirkungen der Planung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzubringen.

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung (im denkmalgeschützten Bestand) positiv zu beurteilen, weil diese prinzipiell dem durch das BauGB eingeforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß folgt.

Auf dem nachfolgenden Plan ist die Gehölzausprägung im Geltungsbereich dargestellt. Sieben Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung.

Nachfolgend werden die Bestandsituation sowie die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt.

Legende

Bestand

Gehölzbestand

Apr. 20
 Einzelbaum
 (mit Abkangabe und Brusthöhendurchmesser [cm])

Baumverbund

Arbeitszeichnung

- Ac *Acer campestre* - Feldahorn
- Ah *Aesculus hippocastanum* - Gewöhnliche Rosskastanie
- Aps *Acer pseudoplatanus* - Bergahorn
- Sa *Salix alba* - Silberweide
- Sn *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- Tb *Taxus baccata* - Europäische Eibe



Stand: \$) "8888"

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. III / Ff
 "Ahrensbergstraße 23a"

Planinhalt: Lageplan Gehölzausprägung

Maßstab: -

Verfasser:  WETTE + GÖDECKE GBR
 Landschaftsplanung
 Winckelweg 10, 37073 Göttingen
 Telefon: 0551 789 563 60
 Kira Lader, 13.05.2020

Schutzgut Boden:

- Bestand* * Bodenversiegelung formal-rechtlich gem. B-Plan Nr. III/2 auf ca. 69-
(gem. B-Plan Flächen-%
Nr. III/2)¹ *
- * Ausbildung von Böden aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken
 - * durch die Kartierung von Braunerden und Pseudogleye mit Parabraunerde-Pseudogleyen in der Nähe des Geltungsbereichs, kann von diesen Bodentypen innerhalb des Plangebietes ausgegangen werden
 - * Hauptbodenart Lehm mit unterschiedlichen Sandbeimengungen mit Wertklasse 6
 - * hohes natürliches Ertragspotential
 - * Böden zeigen keine bis sehr geringe Erosionsanfälligkeit
 - * Bodenfunktionsbewertung zeigt überwiegend eine mittlere Wertstufe (3) für die kartierten Böden in der Nähe des Geltungsbereichs
 - o mittlere Wertstufe 3 setzt sich zusammen aus: Standorttypisierung – keine Typisierung, Ertragspotenzial – Stufe 4, Feldkapazität – Stufe 3, Nitratrückhaltevermögen – Stufe 2
 - * aufgrund eines hohen Überbauungsanteils (ca. 69%) sowie der Lage innerhalb eines bebauten Bereichs und damit einhergehender anzunehmender Bodenumlagerung und –umwandlung ist gem. rechtsgültigem B-Plan von einer starken anthropogenen Überprägung des ehemaligen Bodens bzw. einem Teilverlust der Bodenfunktionen auszugehen
 - * keine Ausbildung von seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden
 - * **geringe Bedeutung**

Die geologischen Voraussetzungen sind für das Projekt ohne besondere Bedeutung. Auf eine Bodenfunktionsbewertung kann verzichtet werden.

Die zusätzliche Versiegelung wird so gering wie möglich gehalten. Mindestens 30 % Vegetationsfläche bleiben erhalten und werden auch entsprechend festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche GR 630 (entspricht GRZ ca. 0,49) liegt nur geringfügig über den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (GR 600 m², d. h. GRZ ca. 0,46). Daraus ergibt sich eine GRZ 2 von ca. 0,73. Da diese in Bezug auf die auskragenden Obergeschosse ermittelt wird, wäre auch bei Ausnutzung der GRZ 2 eine Vegetationsfläche von mindestens 30 % des Geltungsbereichs gegeben.

¹ s. <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, aufgerufen am 02.06.2020

Schutzgut Oberflächenwasser/Grundwasser:

- Bestand* * keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs ausgebildet
(gem. B-Plan * kein Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebiets gegeben²
Nr. III/2) * festgesetztes Heilquellenschutzgebiet, HQS TB Wilhelmshöhe 3³
 * Bodenversiegelung formal-rechtlich gem. B-Plan Nr. III/2 auf ca. 69-
 Flächen-% → Versickerungsleistung dieser Böden stark einge-
 schränkt/verhindert
 * Versickerungsleistung auf den Grünflächen grundsätzlich noch gegeben
 * Geltungsbereich aufgrund von Vorversiegelung mit **geringer Bedeutung** für
 das Schutzgut Grundwasser

Zur Minimierung der Versiegelung siehe Schutzgut Boden.

Schutzgut Klima/Luft:

- Bestand* * Stadtrandklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch angrenzende
(gem. B-Plan Bau- bzw. Verkehrsflächen
Nr. III/2) * gem. Klimafunktionskarte 2009 liegt das Plangebiet innerhalb der Katego-
 rie Überwärmungspotential aufgrund der baulich geprägten Bereichen mit
 viel Vegetation in den Freiräumen⁴
 * Kaltluftabfluss- und Ventilationsfläche nördlich des Geltungsbereichs ent-
 lang der Druseltalstraße von Westen nach Osten gegeben⁵ → nächtliche
 Kaltluftzufuhr durch das umliegende Siedlungsgebiet innerhalb des Gel-
 tungsbereichs stark beeinflusst
 * Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes weisen eine lokale mikrokli-
 matische und klimahygienische Funktion auf → geringe, aber positive Aus-
 wirkung auf die umliegenden Wohngebiete
 * ca. 31 %-iger Grünflächenanteil bewirkt eine mittlerer lokalklimatische
 Kaltluftherzeugung; versiegelte Flächen führen zu erhöhter Wärmeabstrah-
 lung
 * hohe Vorbelastung der Luftqualität durch umliegende Straßenverkehrsflä-
 chen → Belastung mit Feinstaub (PM10) aus dem angrenzenden Straßen-
 verkehr für das 1x1km Raster mit ca. 1.410 kg/km²*a (Durchschnittswert
 Stadt Kassel 714 kg/km²*a) und für Stickstoffoxide mit ca. 16.200
 kg/km²*a angegeben (Durchschnittswert Stadt Kassel ca. 7.980 kg/km²*a)
 (Erhebungsjahr 2010)⁶
 * **geringe Bedeutung**

² s. <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>, aufgerufen am 02.06.2020

³ s. <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, aufgerufen am 02.06.2020

⁴ s. <https://www.zrk-kassel.de/service/download/klimafunktionskarte-2009.html>, aufgerufen am 02.06.2020.

⁵ s. <https://www.zrk-kassel.de/service/download/klimafunktionskarte-2009.html>, aufgerufen am 02.06.2020.

⁶ s. <http://emissionskataster.hlug.de/>, aufgerufen am 02.06.2020

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete bauliche Nachverdichtung aufgrund des geringen Umfangs des Eingriffs keine negativen stadtklimatischen Auswirkungen haben wird.

Zudem entspricht der Umfang der Flächenversiegelung den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (s. auch Schutzgut Boden).

Schutzgut Bevölkerung/menschliche Gesundheit:

- Bestand* * Geltungsbereich als Fläche zur Errichtung für den Katastrophenschutz –
(gem. B-Plan Perspektive: Alten- und Pflegeheim ausgewiesen, grundsätzlich keine
Nr. III/2) Wohnfunktion gegeben, Alten- und Pflegeheim sowie Wohngebiete um-
 grenzen das Planungsgebiet
- * Plangebiet weist durch starke anthropogene Überprägung der Umgebung
eine untergeordnete Erholungsfunktion oder Wohnumfeldfunktion auf
- * Lärmkartierung des Jahres 2017 → nördlicher Randbereich Tagesbelastung
von ca. >55 – 60 db(A), Nachts Lärmemission von ca. >45 – 50 db(A) im
nördlichen Randbereich → Orientierungswerte der DIN 18005 für Allge-
meine Wohngebiete werden ggf. leicht überschritten
- * **allgemeine Bedeutung**

Das Quartier wird auch heute schon überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die zusätzlichen Wohneinheiten stärken diese Funktion weiter und sind Beleg für die Attraktivität des Standortes. Hiervon können dann auch die neuen Bewohner profitieren.

Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegungen zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.

Durch die geplanten Gewerbeflächen hat das Vorhaben positive Auswirkungen im Hinblick auf Wirtschaft und Arbeitsplätze im Quartier.

In Bezug auf die Gesundheit des Menschen und die wirtschaftliche Situation ist die Planung daher – trotz der während der Bauphase auftretenden und nicht vermeidbaren Belästigungen – insgesamt positiv zu beurteilen.

Eine sich ggf. ergebende leichte Überschreitung der Lärm-Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete könnte problemlos durch einfache passive Lärmschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Eine entsprechende Prüfung kann deshalb ggf. beim Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

An der grundsätzlich nicht vorhandenen Bedeutung des Plangebietes für Erholung und Freizeit für die Allgemeinheit wird das geplante Neubauvorhaben nichts ändern.

Schutzgut Arten/Biotope:

- Bestand*
(gem. B-Plan
Nr. III/2)
- * Geltungsbereich umgeben von Wohngebietsflächen, Verkehrsflächen sowie Alten- und Pflegeheim
 - * Geltungsbereich als Fläche zur Errichtung für den Katastrophenschutz mit Perspektive zur Entwicklung zum Alten- und Pflegeheim festgesetzt → anthropogene Überprägung gegeben
 - * Teilweise randliche Abgrenzung zu benachbarten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs durch Gehölze
 - * keine besonderen Habitatstrukturen in den Bäumen zu erwarten, da im Rahmen einer Ortsbegehung und visuellen Inaugenscheinnahme der größeren Gehölze weder Stammhöhlungen noch –risse erfasst werden konnten⁷
 - * keine Lebensraumstätte für Fledermäuse innerhalb des Bunkers zu erwarten, da außen erkennbare Öffnungen von innen verschlossen sind Planbereich außerhalb von Schutzgebieten nach §23 – 29 BNatSchG oder Natura 2000-Gebieten, keine Ausprägung geschützter Biotope nach §30 BNatSchG⁸
 - * durch geringe Naturnähe und Störeffekte aufgrund der städtischen Lage des Geltungsbereichs und der umliegenden Wohngebiete ,Alten- und Pflegeheime sowie der Verkehrsnutzung kein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten bzw. bekannt
 - * aufgrund der geringen Nutzung des Grundstücks gem. B-Plans (Einrichtung für den Katastrophenschutz) mittlere Lebensraumfunktion innerhalb des Geltungsbereichs anzunehmen
 - * **geringe Bedeutung**

Naturschutzfachlich wertvolle Flächen und/oder Biotoptypen sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Fläche liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt schützenswert wären.

Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel sollen bei der Zeitplanung für die notwendigen Baumfällarbeiten die Brutzeiten berücksichtigt werden. Die Rodungen von Gehölzen sollen daher allgemein nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

⁷ Begehung am 22.04.2020

⁸ s. <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>, aufgerufen am 02.06.2020

Schutzgut Landschaftsbild:

- Bestand* * Landschaftsbild überwiegend durch den ehemaligen Führungsbunker dominiert und somit anthropogen überprägt
(gem. B-Plan Nr. III/2) * teilweise randlich-visuelle Eingrünung zu benachbarten Grundstücken durch Gehölzbestände
* kulturhistorischer Führungsbunker des 2. Weltkriegs innerhalb des Geltungsbereichs
* keine naturnahen Landschaftselemente vorhanden
* **geringe Bedeutung**

Der Wegfall einiger Gehölze im Geltungsbereich wird durch Neuanpflanzungen im Plangebiet mittelfristig kompensiert.

Die leichte Überhöhung der Neubebauung ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar, da die begleitende Bebauung des weitläufigen Straßenraums in diesem Bereich der Druseltalstraße von großformatigen, vielfach gegliederten Solitärbauten geprägt ist, in deren Höhenentwicklung sich das Vorhaben einpasst (siehe Plan Höhenentwicklung in Kap. 4.1).

Zudem knüpft die leichte Überhöhung des denkmalgeschützten Bunkers an die historische Bedeutung und Funktion als Aussichtspunkt über die Stadt an dieser Stelle an.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe:

- Bestand* * als Baudenkmal festgesetzter, ehemaliger Führungsbunker des 2. Weltkrieges innerhalb des Geltungsbereichs gegeben
(gem. B-Plan Nr. III/2) * keine weiteren Kulturgüter bzw. sonstige schützenswerte Sachgüter von geschichtlichem, archäologischem, künstlerischem, städtebaulichem, kulturellandschaftlichem oder wissenschaftlichem Wert
* **hohe Bedeutung**

Mit der Denkmalpflege ist ein besonderer Umgang mit dem Bauwerk abgestimmt. Der für einen Bunker eher kleine und stark zugewachsene Bau wird durch die Aufstockung mit expressiver Architektur wieder stärker ins Bewusstsein gerückt. Zudem knüpft die leichte Überhöhung des denkmalgeschützten Bunkers an die historische Bedeutung und Funktion als Aussichtspunkt über die Stadt an dieser Stelle an. Das Vorhaben soll dem allgemein hohen Bedarf nach Wohnraum in Kassel gerecht werden und gleichzeitig die Sanierung und den langfristigen Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes ermöglichen.

Wechselwirkungen:

- Bestand* * keine relevanten Wirkungen, über die allgemein bekannten Wechselwirkungen hinausreichend, anzunehmen
(gem. B-Plan Nr. III/2)

Fazit

Grundsätzlich ist die geplante Wohnbaulandentwicklung auf einer bereits erschlossenen Fläche an einem städtebaulich gut integrierten Standort insgesamt zu begrüßen und einer Erweiterung auf bisher unbebauten bzw. wesentlich sensibleren Flächen vorzuziehen.

Die Bedeutung der Schutzgüter ist überwiegend gering bis teilweise allgemein mit Ausnahme der Kulturgüter (Denkmal Bunker). Es sind keine wesentlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter zu erkennen, was insbesondere mit der bereits bestehenden umfangreichen Bebauung der Fläche und entsprechender Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan zu tun hat. Die Verträglichkeit mit dem Kulturdenkmal wurde im Vorfeld mit dem Denkmalschutz geklärt.

7. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigte Fläche ist für den Vorhabenträger direkt verfügbar.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn Ende 2021 ausgegangen. Vorgezogen und unabhängig vom B-Plan-Verfahren ist die Sanierung des bestehenden Bunkers geplant.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen.

Der Stadt Kassel entstehen durch das Vorhaben über die normale Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

2019 und 2020	Information Ortsbeirat, Beirat für Stadtgestaltung und Denkmalbeirat
2021 (geplant)	Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
2021 (geplant)	Öffentliche Auslegung, parallel Beteiligung Träger öffentl. Belange
2021 (geplant)	Satzungsbeschluss

9. 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)

Planzeichenverordnung (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 1 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.

aufgestellt

Kassel, den2021

Kassel, den2021

Mohr

Möller

Stadt Kassel

Planverfasser

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz