Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel

Stadtteil Harleshausen

Bebauungsplan Nr. IV/25
"Im Grund - Hospiz"

Begründung

Entwurf

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

PLANUNGSBÜRO pwf

Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Herkulesstraße 39
34119 Kassel

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

Stand: 22.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG 7
2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB 7
3 DAS PLANGEBIET 8
3.1 Lage und Größe des Plangebietes 8
3.2 Realnutzung 9
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN 9
4.1 Regionalplan Nordhessen 2009 9
4.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 9
4.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 10
4.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Kassel“ 10
4.5 Gewässerrandstreifen 10
4.6 Wasserrechtliche Belange 11
4.7 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel 11
4.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2. Fortschreibung 13
4.9 Altlasten 14
4.10 Vorhandenes Planungsrecht 14
4.11 Renaturierungsbereich des Geilebaches 15
4.12 Baulasten 16
4.13 Bombenabwurfgebiet 16
5 PLANVORHABEN 18
5.1 Projektbeschreibung 18
5.2 Grundrisse 22
5.3 Schnittdarstellungen 23
6 BRANDSCHUTZ 24
7 IMMISSIONSSCHUTZ 25
7.1 Lärmauswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung. 25
7.2 Lärmeinwirkende Geräusche auf das Hospiz 25
8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 26
8.1 Art der baulichen Nutzung 26
8.2 Maß der baulichen Nutzung 27
8.3 Bauweise, Baugrenzen 27
8.4 Erschließung 28
8.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen 28
8.4.2 Ruhender Verkehr 28
8.4.3 Verkehrsführung 29
8.4.4 ÖPNV 30
8.4.5 Fußläufige Erschließung 30
8.5 Ver- und Entsorgung 30

8.6 Begrünungs- und Naturschutzmaßnahmen 32
8.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 32
8.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 32
8.6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 33
8.6.4 Externer Ausgleich 33
8.7 Immissionsschutz 33
8.8 Örtliche Bauvorschriften 33
8.9 Hinweise 34
9 ARTENSCHUTZ 35
9.1 Ergebnisse Avifauna: 35
9.2 Ergebnisse Haselmaus 36
9.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen 36
9.4 Artenschutzfachliche Empfehlungen 36
9.5 Artenschutzrechtliche Hinweise 37
10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ 38

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf einem derzeitig unbebauten Grundstück am innerörtlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Harleshausen sollen für den Neubau einer Hospiz-Einrichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan umfasst ca. 2.811 qm.

Das Plangrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/ 7B "Für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße – Niederfeldstraße – Helmarshäuser Straße und Karlshafener Straße". Gemäß dessen Festsetzungen ist der Bereich als Grünfläche sowie als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück ausgewiesen. Der rückliegende Bereich ist zudem als Verkehrsfläche für eine seinerzeit geplante Ortsumgehung festgesetzt, welche jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt wurde und somit derzeitig als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Aufgrund der Zielplanung ist der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB) durchzuführen. Hierbei übernimmt das Stadtplanungsamt der Stadt Kassel federführend die Durchführung des Verfahrens. Gemäß den Vorabstimmungen ist der Bebauungsplan als Angebotsplanung aufzustellen, welche sich eng am Vorhaben orientieren soll.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Hospiz-Einrichtung in der Stadt Kassel geschaffen werden. Hierfür findet das Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

- **Aufstellungsbeschluss**

Der formale Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 14.11.2022 in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der aufzustellende Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. IV/25 „Im Grund – Hospiz". Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25. November 2022 im Amtsblatt der Stadt Kassel (6. Jahrgang, Nr. 053).

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben zum 13.10.2022 und diente der Unterrichtung über die allgemeinen Planungsziele sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum 17.10.2022 bis 18.11.2022 durch Auslegung der Planunterlagen frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen informiert. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte zum 07.10.2022 im Amtsblatt der Stadt Kassel (6. Jahrgang, Nr. 046).

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde umfassende Hinweise und Anregungen zur Erarbeitung der Entwurfsunterlagen sowie hinsichtlich der erforderlichen Detaillierung und des Umfangs zum Umweltbericht vorgebracht. Aufgrund vorgebrachter Bedenken wurden zwischenzeitlich die Bereiche der im Vorentwurf zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen als Flächen des Naturschutzes ausgewiesen; zudem folgte eine flächige Ergänzung der festgesetzten Bereiche entlang des nördlichen Geltungsbereiches. Weiterhin wurde zur Vermeidung von verfahrensrechtlichen Konflikten der nördliche Bereich im Verschnitt zum Landschaftsschutzgebiet aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst ein derzeitig unbebautes Grundstück am innerörtlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Harleshausen sowie einen Teilabschnitt der angrenzenden, öffentlichen Straße „Im Grund". Nordseits verläuft das Gewässer des Geilebaches innerhalb eines begleitenden Grünzuges, welcher zugleich die gewachsene Siedlungsräume durchdringt. Südwärts schließen sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke an. In nordöstlicher Richtung prägt der weiträumige Friedhof Harleshausen den Stadtraum. In rund 300 m fußläufiger Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum im Umfeld der Wolfhager Straße mit einer Vielzahl an Handel- und Gewerbetreibenden, Dienstleistungsangeboten, Einrichtungen der medizinischen Versorgung sowie Geschäften des täglichen Bedarfes.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 2.548 m² große Teilfläche des Flurstückes Nr. 51/2 sowie einen etwa 263 m² großen Teilabschnitt der Straßenparzelle 211/5 (tlw.), Flur 7 in der Gemarkung Harleshausen (Kassel).

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. IV/25 „Im Grund - Hospiz" – ohne Maßstab

3.2 Realnutzung

Das Grundstück 51/2 stellt sich im Wesentlichen als intensiv genutzte Wiesenfläche dar. Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze verläuft entlang einer Böschungskante ein linearer Streifen eines Feldgehölzes. Innerhalb der Wiese stehen zwei einzelne Koniferen. In östlicher Richtung übergeht die Wiesenfläche in eine Ruderalflur; Teilbereiche sind hier geschottert.

Im Norden verläuft der renaturierte Geilebach als mäandrierendes Gewässer mit begleitenden Laubbäumen und Gehölzen. Der Bachlauf verläuft zunächst nördlich und dann östlich der Grundstücksfläche. Im Osten umgeben ältere Bäume (vor allem Weiden) sowie weitere Gehölze den Bachlauf.

Der im Plangebiet liegende Teilabschnitt der Straße „Im Grund“ ist asphaltiert und endausgebaut; in nördlicher Richtung überspannt die Straße über ein Brückenbauwerk den Geilebach.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV/25 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Somit entspricht das Planvorhaben den Vorgaben des Regionalplanes.

Der sich im Norden anschließende, unbebaute Bereich im Umfeld des Geilebaches und des Friedhofes Harleshausen ist als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie als sowie als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016) weist die Flächen des Plangebietes als „Grünflächen“ aus. Die ehemalige Trassenplanung zur Ortsumgehung des Stadtteilzentrums ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, entspricht jedoch nicht der örtlichen Realität und mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IV/7B zum 27.10.2017 auch nicht mehr der planungsrechtlichen Absichten der Stadt Kassel.

Der Geilebach selbst ist als „Wasserfläche“ in seinem ehemaligen Verlauf (zum Zeitpunkt vor der Renaturierung), die umliegenden Flächen als „Grünflächen“ dargestellt. Die Umgrenzung des Landschafsschutzgebietes (LSG) in diesem Bereich wurde als „Schutzgebiet nach Naturschutzrecht“ nachrichtlich übernommen.

Das vorliegende Planvorhaben sieht den Bau einer Palliativeinrichtung vor und entspricht somit nicht den gegenwärtigen Vorgaben des Flächennutzungsplanes; eine Änderung des FNP ist somit erforderlich. Die Stadt Kassel hat aus diesem Grund mit Schreiben vom 04. Juli 2022 die Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Das Flächennutzungsplanverfahren wurde am 01.11.2022 eingeleitet. Die Darstellung soll in „Sondergebiet Hospiz" geändert werden.

Für die rechtliche Wirksamkeit der vorliegenden Bauleitplanung ist zudem eine Genehmigung der FNP-Änderung durch das Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

4.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Zu den Inhalten des Landschaftsplanes wird auf Kapitel 3.2.3 im Umweltbericht verwiesen.

4.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Stadt Kassel"

Das Plangebiet grenzt im Norden an das amtlich festgesetzte Landschaftsschutzgebiet – Zone 1 der Stadt Kassel, welches sich großräumig nach Westen und Osten entlang des Korridores des Geilebaches erstreckt (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in dem Landkreis Kassel im Regierungsbezirk Kassel – Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel" vom 16.08.1995).

Die Zone 1 umfasst ökologisch bedeutsame, von baulichen Anlagen weitgehende freie Landschaftsteile. Im Sinne der Schutzgebietsverordnung stehen insbesondere der Erhalt der unverbauten Landschaft sowie die das Stadtgebiet gliedernden Grünzüge zum Zwecke des Naturschutzes bzw. der besonderen Bedeutung für die Erholung im Vordergrund. Sämtliche Maßnahmen, Handlungen oder Eingriffe bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

4.5 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 Abs. 1 HWG ist der Gewässerrandstreifen des Geilebaches im hier vorliegenden Außenbereich zehn Meter breit. Die Breite des Gewässerrandstreifens bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit einer ausgeprägten Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 WHG).

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens und zum Erhalt seiner Funktion sind Eingriffe im Umfang des § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) verboten. Im vorliegenden Fall wird durch die geplante Ausweisung eines Baugrundstückes zur Errichtung eines Hospizes der Tatbestand des § 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG erfüllt. Demgemäß ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, im Gewässerrandstreifen verboten.

Zur Konfliktbewältigung ist es daher notwendig, den Bereich des Gewässerrandstreifens planungsrechtlich gesondert festzusetzen. Hierzu ist vorgesehen, den Bereich als naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche festzusetzen. Die vorgesehene Ausweisung kommt dem Schutzbelang nach HWG im vollen Umfang nach.

4.6 Wasserrechtliche Belange

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbehandlung des bundesrechtlichen Wasserhaushaltgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dem entgegen ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Für das noch zu erschließende Grundstück ist für die Entwässerung ein Trennsystem zu unterhalten.

Hierbei ist nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten bzw. dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Für eine darüber hinaus unvermeidbare Ableitung von Niederschlagswasser ist das vorhandene Fließgewässer des Geilebaches zu nutzen. Für eine Einleitung von Niederschlagswassers in ein Gewässer bedarf es neben der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung auch einer wasserrechtlichen Genehmigung für das Einleitbauwerk. Je nach Art und Umfang des Einleitbauwerkes ist diese eine Anlage in, an, über und unter oberirdischen Gewässern im Sinne des § 36 Abs. 1 WHG. Gemäß § 22 Abs. 1 HWG bedarf die Errichtung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung. Da eine Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers die wasserrechtliche Genehmigung einschließt, sind die Antragsunterlagen für die Genehmigung gleichzeitig mit dem Erlaubnisantrag vorzulegen.

4.7 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

Integriertes Klimaschutzkonzept

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz" und „100 % Erneuerbare Energie Regionen" nachkommen und den CO2-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger sowie den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe 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 Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG), das ab dem 01.11.2020 die ehemaligen Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen, das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammenführt.

Im Hinblick auf den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit heutiger Neubauten sollten diese den Klimazielen von 2050 entsprechen und somit klimaneutral sein. Entsprechende Fördermöglichkeiten bietet z.B. die KfW (kfw40+/ Passivhausstandard).

Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung Nr. 101.18.1379 und Nr. 101.18.1498 zur Klimaneutralität sowie zur Bildung eines Klimaschutzrates

Die Stadtverordneten der Stadt Kassel haben in ihrer Sitzung am 26.08.2019 einen Beschluss zur Stärkung der kommunalen Anstrengungen hin zu einer klimaneutralen Stadt durch Gründung eines Klimaschutzrates als Beratungsgremium gefasst. Der Klimaschutzrat (in Zusammensetzung durch unterschiedliche Organisationen, Initiativen und Verbänden der Stadtgesellschaft) berät den Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung umfassend in Fragen des Klimaschutzes. Ziel ist es frühzeitig ein Meinungsbild aus der Breite der Stadtgesellschaft zu Maßnahmen und Lösungsvorschlägen hinsichtlich deren Klima- und gesellschaftlicher Relevanz zu erhalten. Im Beschlusstext heißt es u.a.:

„Die kommunalen Anstrengungen, wie bereits im Klimaschutzkonzept oder der Energiewende-Charta festgehalten, müssen deshalb verstärkt werden. Auch der eingeschlagene Weg der städtischen Beteiligungen zur Energie- und Verkehrswende soll konsequent weitergegangen werden. Dafür benötigt es sofortige Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen und messbaren Reduktion der CO_2-Emissionen führen. Die Stadt Kassel selbst verstärkt zudem nochmals ihre Anstrengungen, um in den Sektoren Strom, Wärme, Mobilität, Landwirtschaft und Konsum den Umstieg auf klimaneutrales Handeln so zu forcieren, dass schnellstmöglich eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien erreicht wird. Das ambitionierte Ziel ist der Versuch bis 2030 klimaneutral zu werden.

Jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung wird künftig auf diese Zielerreichung hin überprüft. Uns ist bewusst, dass der Klimawandel nicht nur eine ökologische Frage ist, sondern unmittelbare Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der Menschen hat. Das heißt konkret, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Reduktion der Treibhausgase gleichfalls die sozialen- und arbeitsmarktpolitischen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Eine weitsichtige Klimapolitik muss sicherstellen, dass die Beschäftigten in den betroffenen Branchen nicht abgehängt nicht abgehangen und die finanziell schlechter gestellten Bevölkerungsgruppen nicht überfordert werden. Die Energie- und die Verkehrswende werden nur gelingen, wenn sie sozial ausgewogen gestaltet werden. Bei ihren Bürgerinnen und Bürgern, bei Unternehmen und nicht-gewerblichen Einrichtungen wirbt die Stadt um aktive Unterstützung des Wegs hin zu einer CO2-neutralen Stadt."

Klimaschutzziele

In Anlehnung der kommunalen Beschlüsse sowie unter Berücksichtigung einer klimasensiblen Planung ist zunächst der Anschluss des Neubaus an das städtische Fernwärmenetz sinnvoll. Ein Netzanschluss ist jedoch momentan am Standort nicht vorhanden; inwiefern ein Ausbau des Fernwärmenetzes sinnvoll umsetzbar wäre, sollte geprüft werden, da die städtischen Werke Energie und Wärme seit Jahren einen umweltfreundlichen Netzumbau der Fernwärmeversorgung mit dem Ziel eines vollständigen Ausstieges aus der Kohleverbrennung bis spätestens 2028 verfolgen. Aktuell wird hierzu teilentwässerte Klärschlamm bzw. durch Klärschlammtrocknung aus den Eigenbetrieben von KASSEL-WASSER unterstützend verwertet. Ab 2023 kommen weitere biogene Ersatzbrennstoffe hinzu. Durch Anschluss an das städtische Fernwärmenetz erfolgt somit direkt ein Beitrag zu einer langfristig klimaschonenden Primärenergieversorgung des Neubaus. Das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kas-

sel hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der geringen Wärmedichte ein Anschluss an das Fernwärmesystem nicht realisierbar sei und es somit einer dezentralen Lösung bedarf. In Ergänzung der energetischen Belange sind die Vorgaben des zuletzt verabschiedeten Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) zu berücksichtigen und im Vorlauf des Baugenehmigungsverfahrens umfassend nachzuweisen.

Weiterhin empfiehlt sich ebenfalls der Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung durch z.B. Photovoltaik, Solarthermie oder Wärmepumpentechnologie auf dem Grundstück selbst. Als zusätzlicher Beitrag zur Abmilderung von Klimaextremen durch Aufwärmung sind begrünende Maßnahmen am Neubau durch Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung zu nennen.

Hinsichtlich der energetischen Fachplanung sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung auch alternativer Photovoltaik-Technologien für weniger stabile Gebäudekonstruktionen. Dazu gehören glasfreie PV-Module oder Dünnschichtmodule. Auch semiflexible PV-Dachbahnen sind möglich. Darüber hinaus stellt die Überdachung von nicht-verschatteten Stellplätzen mit PV ein erhebliches Potenzial dar. Hier erreicht man durch die Überdachung mit PV gleichzeitig Hitzeschutz durch Verschattung.
- Dezentrale Wärmerückgewinnung an Lüftungsgeräten
- Grundsätzlich sollten alle Neubauten Zukunftsstandard erfüllen.
- Eine Dachbegrünung kann mit Photovoltaik kombiniert werden. Auch die geplante Verschattung der Südfassade als Sommerlicher Hitzeschutz kann durch Bewegliche PV-Elemente ergänzt/erreicht werden.
- Alle solarenergetisch zu nutzenden Gebäudeteile sollten nach Möglichkeit verschattungsfrei sein. Dies betrifft vor allem die Energiefassaden und für die Energieproduktion verfügbaren Dachflächen.
- Verzicht zum Einsatz fossiler Brennstoffe zur Bereitstellung der Gebäudewärmeversorgung
- Das Plangebiet befindet sich laut HLNUG nicht in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen oder ungünstigen Gebiet. Diesbezüglich gibt es also keine Einschränkungen bei der Nutzung geothermischer Potenziale zur Gebäudewärmeversorgung (z.B. durch Sole-Wasser-Wärmepumpen).
- Das A/V-Verhältnis neu zu errichtender Gebäude sollte optimaler Weise zwischen 0,4 und 0,6 [1/m] liegen und 0,9 nicht überschreiten.

4.8 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 2. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im Oktober 2019 in Kraft getretenen 2. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter *Kapitel 7.2 Lokale Maßnahmen* aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen sollen. Hierbei wurden insbesondere

die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

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

Das im Luftreinhalte- und Aktionsplan formulierte Ziel, auch die Feinstaub-Emissionen durch Gebäudeheizungen zu reduzieren, wird indirekt durch die einzuhaltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verfolgt. Vertiefende Aussagen zu den klimatischen Belangen können dem Umweltbericht entnommen werden.

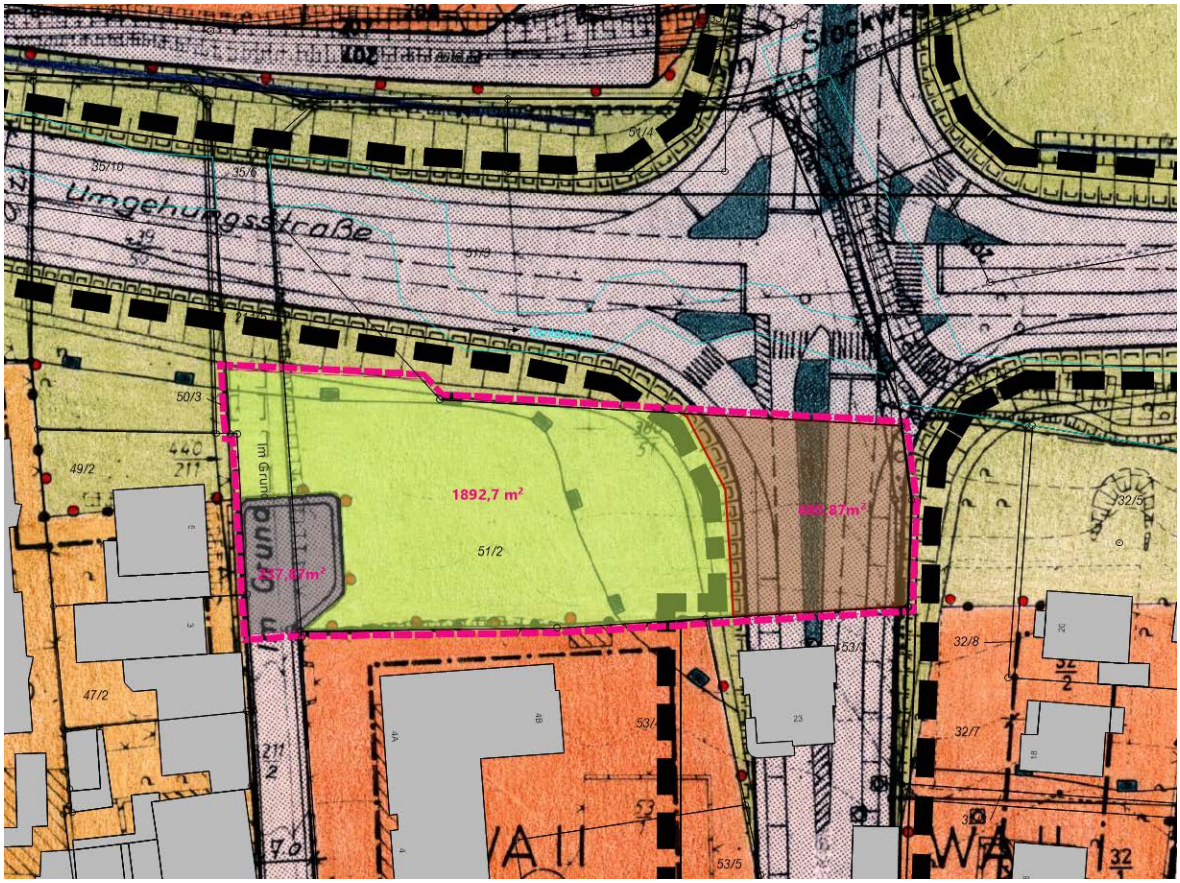
4.9 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen weitere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

4.10 Vorhandenes Planungsrecht

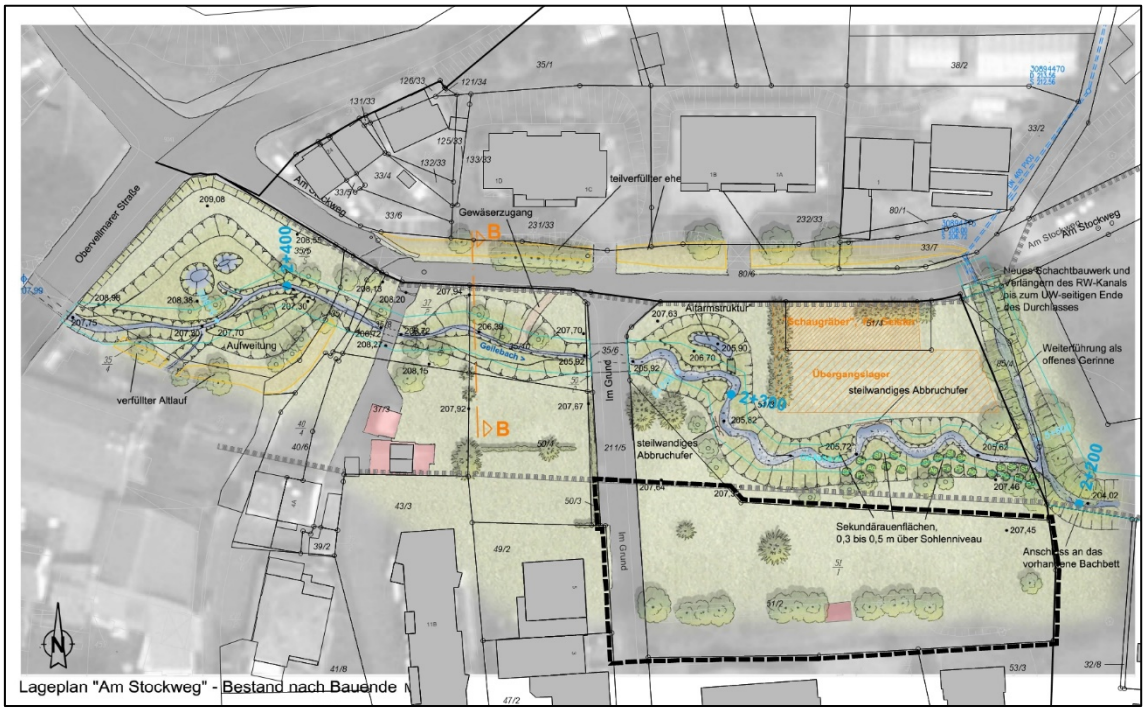
Das Plangrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. IV/ 7B "Für das Gebiet zwischen Wolfhager Straße – Niederfeldstraße – Helmarshäuser Straße und Karlshafener Straße". Gemäß dessen Festsetzungen ist der Bereich als Grünfläche sowie als von der Bebauung freizuhaltendes Grundstück ausgewiesen. Die Straße im Grund ist zudem als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendemöglichkeit festgesetzt. Der rückliegende Bereich ist zudem als Verkehrsfläche für eine seinerzeit geplante Ortsumgehung festgesetzt, welche jedoch durch planungsrechtliche Teilaufhebung zum 27.10.2017 außer Kraft gesetzt worden ist.



Für die Eingriffsbewertung des vorliegenden Bauleitplanprojektes gelten, mit Ausnahme jener Bereiche, welche nunmehr außerhalb eines Bebauungsplanes liegen, die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IV/7B.

4.11 Renaturierungsbereich des Geilebaches

Der im Norden verlaufende Abschnitt des Geilebaches wurde im Jahr 2018 renaturiert. Die nachfolgende Plandarstellung zeigt die Bestandsaufnahme nach Fertigstellung der Baumaßnahme – zur Verfügung gestellt durch KASSELWASSER und im Abgleich zum amtlichen Liegenschaftskataster gebracht. Demnach grenzt das Plangebiet unmittelbar an die renaturierten Bereiche an.



4.12 Baulasten

Gemäß Baulastenblatt Nr. 305/1993 (Str.Schl. 01148) besteht für das Flurstück 51/2 der Flur 7 im Grund ohne Hausnummer ein Eintrag im amtlichen Baulastenverzeichnis. Gemäß der Änderungsverfügung vom 30. April 2021 wird folgendes aufgeführt:

„Der Eigentümer des Grundstücks in Kassel, Im Grund o. Nr., Gemarkung Harleshausen, Flur 7, Flurstück 51/2 gestattet, dass von seinem Grundstück die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte bzw. im amtlichen Lageplan gekennzeichnete Teilfläche dem Nachbargrundstück in Kassel, Im Grund 4, 4A und 48, Gemarkung Harleshausen, Flur 7, Flurstück 53/4 bei der Bemessung des Bauwichs und der Abstandsflächen zugerechnet wird, er ist verpflichtet, mit eigenen Gebäuden von der belasteten Fläche den vorgeschriebenen Abstand einzuhalten."

Der betreffende Bereich wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.13 Bombenabwurfgebiet

Der Kampfmittelräumdienst des RP Darmstadt hat mit Stellungnahme vom 09.11.2022 die nachfolgenden Hinweise über die zu erwartende Kampfmittelbelastung vorgebracht, welche im Zuge der Erschließungsplanung für das Grundstück zu berücksichtigen sind:

„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor

Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (.shp) bzw. im CAD-Format (*.dxf, *.dwg). Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugsysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, lnvestor/lnvestorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen [I 18 KMRD-6b 06/05- Ks 2355-2022] anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.*

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gern. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen."

5 PLANVORHABEN

5.1 Projektbeschreibung

Die nachfolgenden Darstellungen und Texte entstammen dem planenden Architektenbüro rollerarchitekten GmbH, Wilhelmsstraße 4, 34117 Kassel. Alle Hinweise unterliegen einer anhaltenden Entwurfsplanung mit Überarbeitungen und Ergänzungen und zeigen keine baugenehmigte Ausführungsplanung.

Städtebau

Die städtebauliche Figur leitet sich aus den Grundüberlegungen zu folgenden Themenbereichen ab:

1. Städtebauliche Adressbildung Im Grund - Baukörper als Teil der Landschaft

*Der Haupteingang wird über einen Vorplatz von Westen her über die Straße ‚Im Grund' für Fußgänger*innen, Fahrradfahrende und KfZ erreicht. Bedingt durch die in Richtung Norden zum Bachlauf hin abfallende Straße wird der südliche Vorplatzbereich vom Gehweg aus über Stufen erreicht, während weiter südlich eine barrierefreie Erschließung möglich wird. Infolgedessen sind die KFZ-Stellplätze im südlichen Bereich des Vorbereichs auf dem Grundstück angeordnet. Das Gebäude zeigt sich zur Straße zweigeschossig, erzeugt dabei in raumbildender Weise einen Straßenraum und schafft eine identitätsstiftende Präsenz mit städtischer Adressbildung. Der rückwärtige Bereich hingegen ist eingeschossig ausgebildet und schiebt sich mit seinem Gründach in den Hang ein, das Gebäude kann im rückwärtigen Bereich auf diese Weise als Teil der Landschaft verstanden werden.*

2. Bauen am Landschaftsschutzgebiet am Geilebach

Das nördlich an das Grundstück anschließende Landschaftsschutzgebiet inklusive eines 10m breiten Gewässerrandstreifens werden von jeglicher Bebauung freigehalten. Der naturnahe Kontext evoziert auch für das Gebäude selbst mit seinen Gründächern, begrünten Fassaden, eingegrabenem Bauvolumen, reduzierter Außenbeleuchtung und dem Leitbaustoff ‚Holz' eine naturnahe Architektursprache.

3. Orientierung der Aufenthaltsräume zum Gewässer und zum Grünzug

Alle wesentlichen Aufenthaltsräume werden konsequent in Richtung Norden zum Grünzug entlang des Geilebachs ausgerichtet. Den Aufenthaltsräumen vorgelagerte Terrassen sollen schrittweise in eine naturnahe Außenraumgestaltung übergehen. Um die eher privaten Außenräume gegenüber den Stellplätzen und der Öffentlichkeit zu schützen, wird die westliche, erdgeschossige Gebäudekante des Vorplatzes zur Straße in Richtung Grünzug als Raumkante verlängert.

4. Berücksichtigung der Topografie

Der leichten Hanglage geschuldet wird das zum Grünzug ebenerdig ausgerichtete Gebäude in Richtung Süden in den Hang hineingeschoben. Südwestlich wird die hangseitige

Baukante als Nebengebäude direkt in die Grundstücksecke zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem Gehweg gelegt, so dass der Vorplatz nach oben hin räumlich abgeschlossen wird. Um innerhalb des Gebäudes dennoch eine ausreichende natürliche Belichtung mit direkter Soneneinstrahlung von Süden zu erreichen, wird ein kleiner Innenhof in die die südliche Baukante eingeschnitten.

5. Baukanten und Abstandsflächen

Die räumlichen Baukanten sind dergestalt ausgebildet, dass der Baukörper

> südlich unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß HBO zur Nachbarschaft maximal in den Hang hineingeschoben ist, um nördlich zugleich einen möglichst großen Freiraum zum Grünzug und Geilebach freizulassen.

> westlich einen Vorplatz mit der Anordnung von 6 Kfz-Stellplätzen inkl. barrierefreier Stellplatz und <-Anlieferung ausbildet, der durch ein auskragendes Obergeschoss einen wettergeschützten Übergang zum <-Eingang erhält.

> östlich den notwendigen Abstand zu den unterirdischen Abwasserkanälen einhält.

Gebäude - Funktion und Nutzung

Die Räume sind funktional in vier Bereiche gegliedert:

6. ‚Privater Bereich' mit Gästezimmern und Pflegeräumen

*Alle 12 Einzelzimmer befinden sich erdgeschossig im rückwärtigen Gebäudeteil. Acht der Zimmer sind nach Norden und vier nach Osten orientiert. Alle Zimmer erhalten großzügige Fenster, barrierefreie Türen zu vorgelagerten Terrassen und innenliegende Bäder. Die nach Norden orientierten Zimmer erhalten zusätzlich Sonnenlicht über nach Süden geöffnete Oberlichter. Den Gästezimmern sind über einen innenliegenden Flur die dienenden Räume für die Arbeit des Pflegepersonals sowie Rückzugs- und Behandlungsräume für die Bewohner*innen und Besucher*innen zugeordnet.*

7. Bereich der ‚inneren Öffentlichkeit'

Alle Gemeinschaftsräume befinden sich im erdgeschossigen, vorderen Gebäudeteil. Das Raumangebot beinhaltet im Wesentlichen einen Gemeinschaftsraum mit Aufenthaltsbereich, Essbereich und Küche und einen Veranstaltungsraum, der auch unabhängig nutzbar ist. Zum Innenhof sind das Büro der Pflegedienstleitung und als Schnittstelle zwischen dem ‚privaten Bereich' und dem Bereich der ‚internen Öffentlichkeit' der Aufenthaltsraum für das Personal orientiert. Auch der Gemeinschaftsbereich erhält großzügige Fenster und barrierefreie Türen zu vorgelagerten Terrassen. Er ist zweiseitig von Norden und Süden belichtet, Oberlichter sind daher nicht vorgesehen.

8. Bereich der ‚Organisatorischen Dienstleistungen'

Die Räume der Verwaltung und des Personals befinden sich im Wesentlichen im Obergeschoss, das direkt über eine Treppe mit Aufzug links und rechts des Haupteingangs erschlossen ist. Hier befinden sich die Büroräume, eine Werkstatt, ein Archiv, Umkleideräume des Personals, Lager und ein Angehörigenzimmer. Durch diese Anordnung in einem separaten Geschoss ist eine ruhige Arbeitsathmosphäre in direkter Anbindung zum Bereich der ‚internen Öffentlichkeit' gegeben.

9. Bereich ‚Nebengebäude'

Ergänzend zum vorgenannten Raumangebot sind Nebenräume für Fahrräder, Müll, Lager und Haustechnik dem Vorplatz zugeordnet. Ergänzend dazu ist nordwestlich an der Schnittstelle zwischen Straße und Garten ein Gerätelager für die Gartenpflege vorgesehen. Kellerräume sind zunächst nicht vorgesehen, können zum jetzigen Zeitpunkt je nach Anforderungen der technischen Gebäudeausrüstung nicht ausgeschlossen werden.

Stellplätze

10. KFZ-Stellplätze

*In Abstimmung mit der Leitung und Pflegedienstleitung des bereits bestehenden Hospizes in der Konrad-Adenauer-Straße werden bedarfsgerecht - und damit über die Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung hinaus - ein barrierefreier Stellplatz und fünf sonstige Stellplätze für die Bediensteten und Besucher*innen vorgesehen. Zusätzlich ist ein - ebenfalls barrierefreier - Stellplatz für die Anlieferung (Essen, Krankentransport, Bestatter, Sonstiges) geplant.*

11. Fahrrad-Stellplätze

Überdachte Fahrradstellplätze sind im Nebengebäude neben dem Haupteingang, nicht überdachte Stellplätze zusätzlich in der Nähe der KFZ-Stellplätze vorgesehen.

Barrierefreiheit

12. Barrierefrei-Konzept

Das gesamte Gebäude und die Freiflächen sind barrierefrei gemäß DIN 18040 geplant. Das Barrierefrei-Konzept wird im Rahmen der Entwurfsplanung bzw. Genehmigungsplanung gemäß HBO präzisiert.

Gebäudetechnik

13. Energie und Innovation

Es ist beabsichtigt, einen BEG-Förderantrag im Rahmen der Förderung zum Effizienzhaus KFW40 Plus zu stellen und die Planung an den entsprechenden Förderrichtlinien auszurichten. Ziel ist eine auch in energetischer Hinsicht innovative Gebäudeplanung, zum jetzigen Zeitpunkt sind hierzu aber noch keine weiterführenden Aussagen getroffen worden.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, die großen Flachdachflächen mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Die grundstücksbezogene Energiekonzeption wird im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

Freianlagen

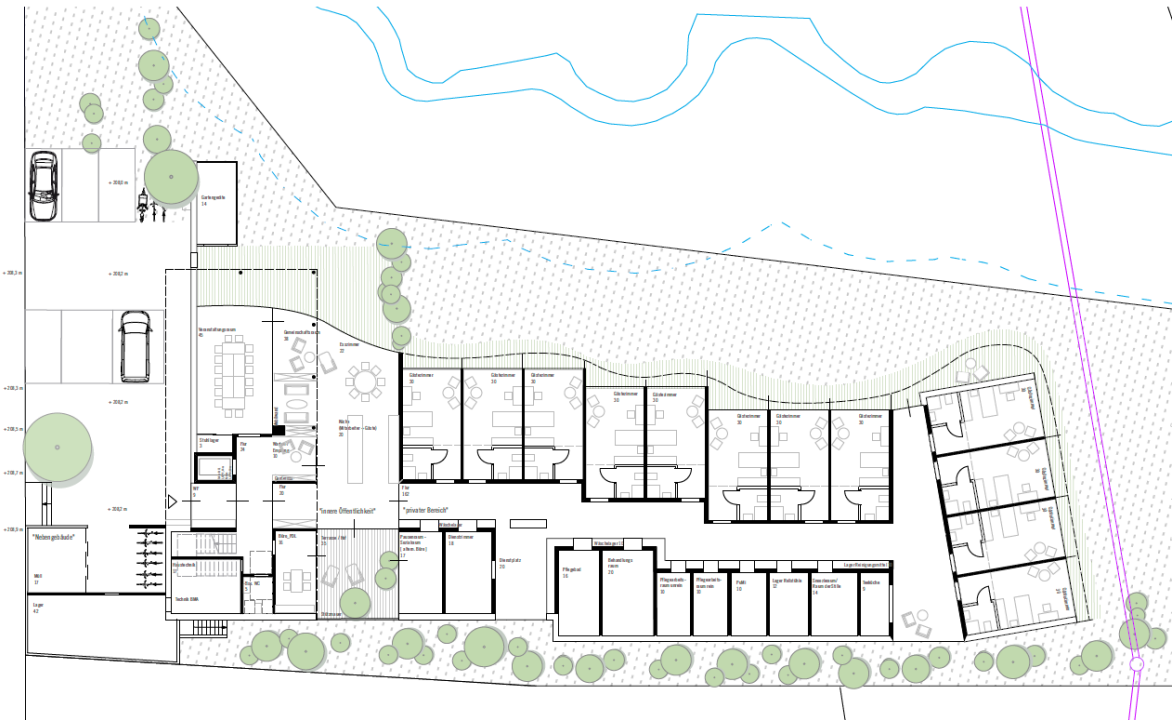
14. Naturnahe Außenraumgestaltung

Über die vorgenannten Aussagen zu den konzeptionellen und gebäudenahen Freiflächen werden zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genaueren Aussagen getroffen. Leitlinie der Freianlagenplanung wird eine naturnahe Gestaltung sein, bei der die befestigten Flächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden sollen.

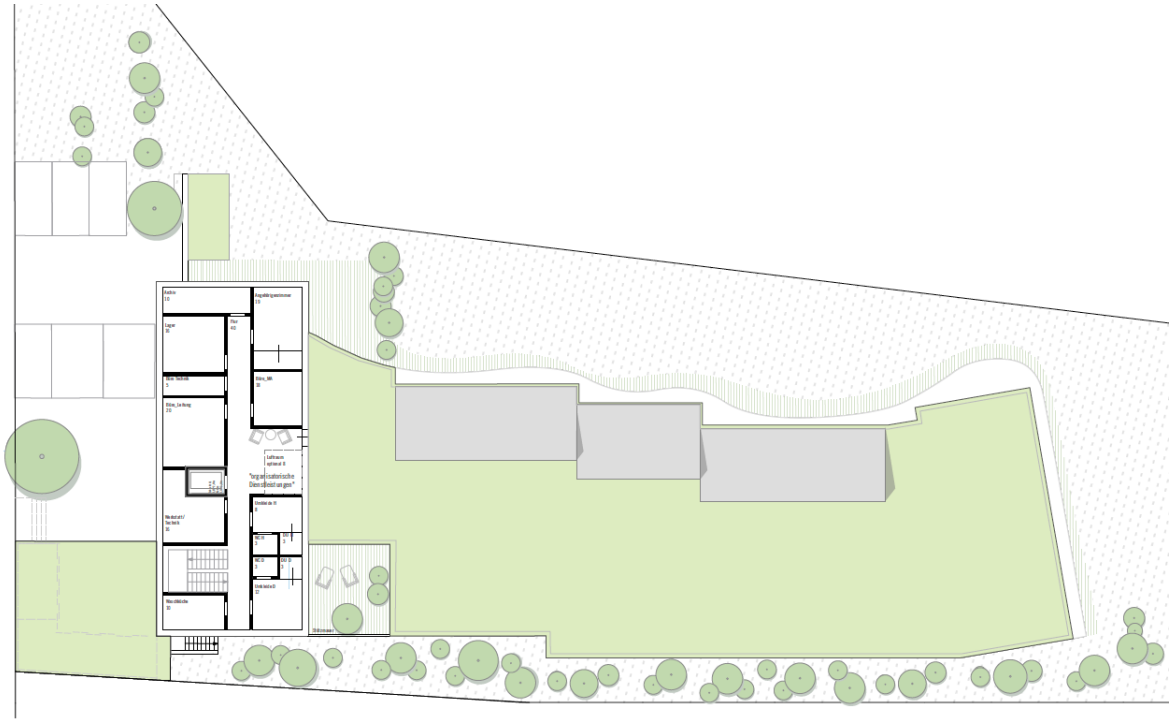
15. Entwässerung und Versickerung

Das Niederschlagswasser soll weitestgehend auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Weiterführende Aussagen werden unter Berücksichtigung eines Bodengutachtens mit der Entwässerungsplanung im Rahmen der Entwurfsplanung getroffen. Der bestehende Baumbestand entlang einer über das Grundstück verlaufenden Böschung muss für den Baukörper weichen. Zur Kompensation sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück bzw. grundstücksnah vorgesehen. Eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung wird im Rahmen der Bauleitplanung vorgenommen werden.

5.2 Grundrisse

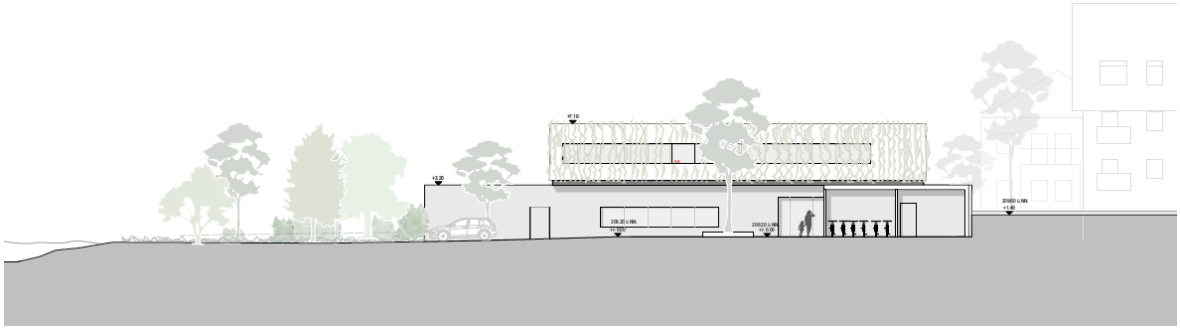


Erdgeschoss, o.M.

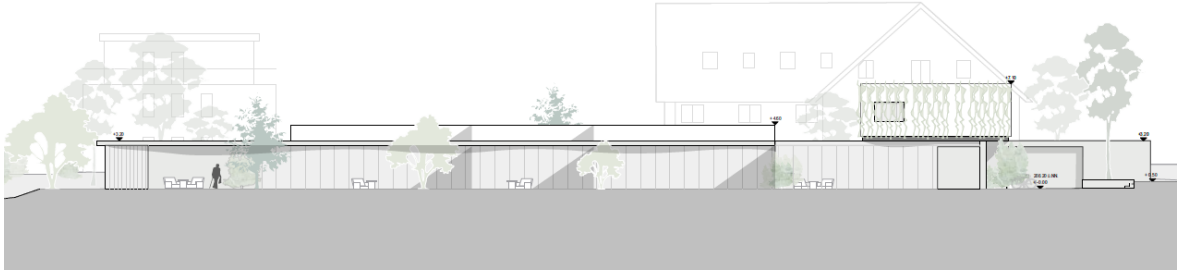


Obergeschoss, o.M.

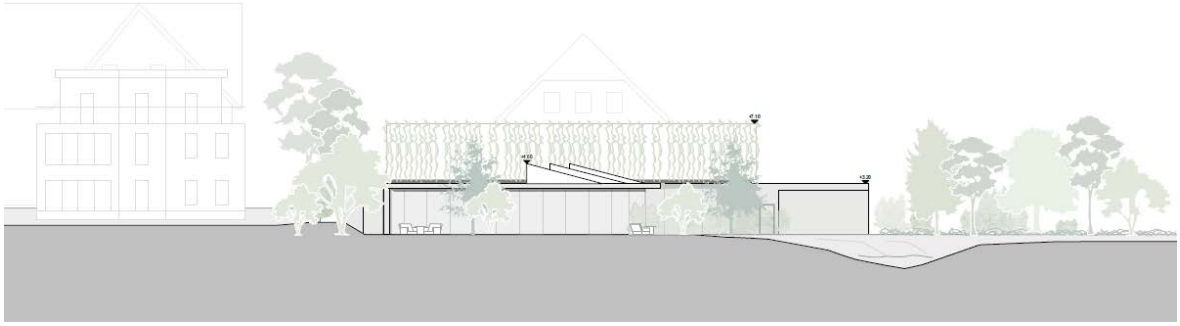
5.3 Schnittdarstellungen



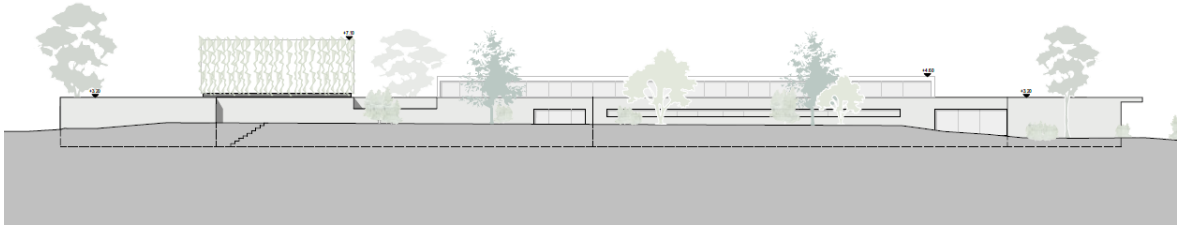
Schnittansicht West Eingang (Blick von Seiten der Straße „Im Grund)



Schnittansicht Nord (Blick von Seiten des Geilebaches)



Schnittansicht Ost



Topografische Einfügung ins Relief (Blick aus Süden)

6 BRANDSCHUTZ

Die Feuerwehr hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung als Fachamt -37- mit Stellungnahme zum 19.10.2022 die nachfolgenden brandschutzrelevanten Hinweise vorgebracht, welche im Zuge der Bauantrags- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind:

1. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW – Arbeitsblatt 405) in einem Umkreis von 300 m über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt mindestens 96m³/h über eine Dauer von 2 Stunden.
2. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs freizuhalten.
3. Die Gebäude sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummer zu versehen. Zudem ist an jeder Feuerwehrzufahrt ein Lageplanschild anzubringen, welches lagerichtig die Anordnung der Gebäude mit Hausnummern sowie die Flächen für die Feuerwehr darstellt.
4. Flächen für die Feuerwehr sind nach der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr (H-VV TB, Anhang HE1) auszuführen. Die Gestaltung einer begrünbaren Fläche für die Feuerwehr ist statthaft, wenn sie gemäß der „FLL Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen" (2018) hergestellt und dauerhaft unterhalten wird. Die dauerhafte Sicherstellung von Flächen für die Feuerwehr sind insbesondere im Hinblick auf die Baugrenzen und den Baumbestand planerisch zu würdigen.
5. Bei der Begrünung, Bepflanzung und Einrichtung 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 frei bleiben.
6. Sofern die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgerät der Feuerwehr nicht möglich ist, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg herzustellen.

Um frühzeitig Erkenntnisse über zu erwartende brandschutzrechtliche Anforderungen zu erlangen, wurde im Rahmen der objektbezogenen Fachplanung ein Fachbüro für die Brandschutzbelange hinzugezogen. In Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Kassel wurde ersichtlich, dass für das unter Kap. 5 beschriebene Vorhaben ein Entfall der Feuerwehrzufahrt und einer entsprechenden Feuerwehrbewegungsfläche aus Sicht der Feuerwehr zustimmungsfähig ist, wenn anderweitig sichergestellt ist, dass befestigte Zugänge (im Sinne des § 5, Absatz 1, Satz 1 HBO) auch zu dem hinten liegenden Gebäudeteilen vorhanden sind. Hierzu müssen die Zugänge zu den Aufenthaltsräumen befestigt sein und dementsprechend auch ein Zugang vom Parkplatz zum Innenhof hergestellt werden und sichergestellt werden, dass diese ständig durch die Feuerwehr genutzt werden können. Der Belang wird erörternd in die Begründung aufgenommen und ist sachlich auf Ebene des Bauantragsverfahrens im Zuge des Brandschutzkonzeptes zu beantragen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Das für Immissionsschutz zuständige Sachgebiet der Stadt Kassel hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die nachfolgenden Hinweise über Lärmbelange vorgebracht:

7.1 Lärmauswirkungen auf die bestehende Nachbarbebauung.

Lärmquellen sind:

- technische Anlagen (Lüftung usw.)
- Anlieferung (Essen, Wäsche, Krankentransport, Bestatter) und Pkw-Parken
- Geräusche durch Menschen.

Westlich grenzt ein rechtskräftig ausgewiesenes Dorfgebiet an. Nördlich und südlich rechtskräftige allgemeine Wohngebiete.

Nach Gerichtsentscheidungen wird ein Hospiz als „Anlage für soziale Zwecke" eingestuft. Diese sind nach Kapitel 1 vom Anwendungsbereich der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm, ausgenommen und „können nur dann als Orientierung herangezogen werden, wenn es um Geräusche geht, die durch technische Anlagen hervorgerufen werden." (Landmann/Rohmer Umweltrecht, Kommentar IV).

Durch den Betrieb des Hospizes besteht somit keine Gefahr der Richtwertüberschreitung in der Nachbarschaft. Die Geräusche der technischen Aggregate müssen im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden. Der vorgesehene Stellplatzanlage hält die nach der Parkplatzlärmstudie angegebenen Abstände für Parkbewegungen in der Nachtzeit ein.

7.2 Lärmeinwirkende Geräusche auf das Hospiz

<u>Straßenverkehrslärm</u>

Im Auftrag der Stadt Kassel wurden im Jahr 2020 vom Büro LK Argus GmbH flächendeckende Berechnungen auch über Straßenverkehrslärm durchgeführt. Danach sind am Tage (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) mit Beurteilungspegeln von < 50 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 40 dB(A) zu rechnen. Für sonstige Sondergebiete werden in der DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau für sonstige Sondergebiete Orientierungswerte für Verkehrslärm von ·45 bis 65 dB(A) am Tage und 40 bis 65 dB(A) in der Nacht genannt. Die festgestellten Beurteilungspegel halten die Orientierungswerte für reine Wohngebiete ein. Ein passiver Schallschutz ist somit nicht erforderlich.

<u>Lärm von Gewerbebetrieben</u>

Westlich befindet sich im ausgewiesenem Dorfgebiet ein Heizungsbauer, nördlich die Friedhofsgärtnerei, die auf dem Flurstück 51/4 südlich des Stockweges Maschinen und Material lagert. In der TA Lärm werden Immissionsrichtwerte für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten von tagsüber 45 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde von 35 dB(A) genannt. Diese Werte liegen zumindest für die Tagzeit noch um 5 dB(A) unterhalb der Richtwerte für reines Wohngebiet.

Wie oben geschrieben, ist die TA Lärm auf Anlagen für soziale Zwecke nicht unmittelbar anwendbar. Zudem sieht sie eine Betrachtung bei einer Gemengelage und eine Sonderfallbeurteilung zu. Um die

vorhandenen Betriebe nicht zu gefährden, wird empfohlen festzusetzen, dass dem Hospiz der Schutzanspruch nach TA Lärm eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zusteht, was einer hohen Wohnqualität entspricht.

Die Nutzung des Lagerplatzes auf dem Flurstück 5~/4 ist nicht bekannt. Bei mehreren Ortsbesichtigungen waren hier keine Aktivitäten vorhanden. Eine intensive Lagerhaltung bzw. Umgang mit Maschinen besteht nicht.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Um der spezifischen Art der baulichen Nutzung gerecht zu werden, wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hospiz" festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb eines Hospizes und Palliativeinrichtung mit ihren ergänzenden Betrieben, Anlagen und medizinischen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen.

In sonstigen Sondergebieten ist die Art der baulichen Nutzung durch eine textliche Festsetzung näher zu bestimmen, andernfalls kann sie infolge fehlender Unbestimmtheit unwirksam sein. In Sondergebieten sind die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen detailliert festzusetzen, wobei die Differenzierungsinstrumente des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO keine Anwendung finden. Im Sondergebiet sind daher folgende Nutzungen allgemein zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung „Hospiz" zugeordnet sind:

- stationäre und ambulante Einrichtungen des Palliativbetriebes
- Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie der Zweckbestimmung dienende Wohnnutzungen
- Einrichtungen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung
- Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und wissenschaftliche Zwecke sowie Einrichtungen der Freizeitgestaltung, Ausbildung, Beschäftigung und Begegnungsstätten
- Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO
- Anlagen zur regenerativen Energienutzung
- bauliche Anlagen (auch unterirdische) zur Regenwasserbehandlung und -bewirtschaftung

Mit den festgesetzten Arten der zulässigen Nutzungen sollen die spezifischen Anforderungen an den Palliativbetrieb planungsrechtlich legitimiert werden. Im Sinne der aufgeführten Nutzungen werden alle erforderlichen Anlagen für die Bewohner, für die Gäste sowie für das Personal zur Pflege, zum Betrieb und zur Unterhaltung der Liegenschaft verstanden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl sowie durch Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie durch Reglementierung der Vollgeschosse gesteuert.

Sowohl die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,6) als auch zur maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) unterschreiten die Orientierungswerte für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird auf höchstens GRZ 0,7 beschränkt. Hierdurch wird eine weitgreifende Befestigung des Grundstückes verhindert und zugleich ein positiver Effekt auf natur- und landschaftsschutzrechtlicher Ebene (Begrünung, Versickerung, Klima) erzielt.

Die festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Gebäudehöhe erfolgten in Orientierung an der realen Objektplanung zum Hospiz unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung, sodass die Fläche angemessen entwickelt und an die Umgebung eingefügt werden kann. Hierbei werden die zulässigen Gebäudehöhen auf Meter über Normalhöhennull festgesetzt, da ein planungsrechtlich notwendiger Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhen auf dem bereits überbauten sowie umformten Grundstück nicht verlässlich beschrieben werden kann.

Zur differenzierten Gliederung in der Gebäudeplanung werden zwei Teilbereiche ausgewiesen, in denen eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse sowie eine differenzierte Höhenentwicklung möglich sind. Hierdurch wird der zweigeschossig aufsteigende Hauptbaukörper in seiner Lage und Ausrichtung zur Straße „Im Grund“ definiert.

8.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Im Sondergebiet Hospiz wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Gebäudelängen richtet sich nach dem zeichnerisch festgesetzten, überbaubaren Bereich.

Der überbaubare Bereich soll sich insgesamt in Richtung des südlich vorhandenen Ortsrandes orientieren. Die Baugrenzfestlegung muss hierbei eine vorhandene Baulast (siehe Kap. 4.11) berücksichtigen, welche nicht durch eigene Abstandsflächen überlagert werden darf. Weiterhin wird ein schmaler Korridor zur Wiederherstellung eines Gehölzstreifens belassen.

Baugrenzen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Grundlage der Anordnung der Baugrenzen bildet das in Kap. 5 beschriebene Planvorhaben mit der Idee, den Neubau an der vorhandenen Bebauungs- und Geländestruktur anzupassen sowie durch seine Kubatur und architektonische Gestaltung in die umgebende Landschaft einzufügen. Weiterhin werden sonstige Restriktionen (Kanäle, Baulasten, LSG, Gewässerrand) im Zuge der Baugrenzausweisung berücksichtigt. Um auf Ebene der Ausführungsplanung dennoch ausreichend Flexibilität zu gewährleisten, erfolgt die Festlegung der überbaubaren Flächen mit einem Spielraum von etwa 1 - 2 m.

Weiterhin sind diesbezüglich ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung, Stützmauern zum Geländeabfang sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen allgemein zulässig; sonstige bauliche Nebenanlagen sind somit innerhalb des überbaubaren Bereiches umzusetzen.

Zusätzlich ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung einer Eingangsüberdachung auf einer Länge von 5 m und bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Mit dieser Ausnahme wird sichergestellt, dass eine auskragende Eingangsüberdachung möglich ist, ohne den hochbaulichen Bereich durch zeichnerische Festsetzung großflächig ausdehnen zu müssen.

In Richtung der Straße „Im Grund" wurde entlang eines kurzen Abschnittes zum südlichen Nachbargrundstück die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze herangeführt.

Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 53/4 der Flur 5, Gemarkung Harleshausen sind innerhalb des Baufeldbereiches a Fahrradabstellanlagen, Lager und eine Müllsammelstelle, die bauordnungsrechtlich als Nebengebäude zu bewerten sind, vorgesehen. Die sich ergebende Grenzbebauung (unterhalb des Geländeniveaus des Nachbarn) wäre im bezeichneten Abschnitt für Nebengebäude bereits nach Maßgabe der Hess. Bauordnung allgemein zulässig. Das städtebauliche Ziel ist hierbei die erforderlichen Nebengebäude eng an die vorhandene Baustruktur anzulehnen, um eine Ausdehnung in Richtung des Landschaftsschutzgebietes auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Es ist darauf zu achten, dass der brandschutztechnisch erforderliche Mindestabstand von 5 m zu anderen Gebäuden eingehalten wird. Alternativ muss eine Gebäudeabschlusswand gem. § 33 HBO errichtet werden.

8.4 Erschließung

8.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Grund". Die bereits existierende (und als Verkehrsfläche gewidmete) Verkehrsfläche bleibt erhalten und ermöglicht die grundstücksbezogene Herrichtung einer Ein- und Ausfahrt.

Gemäß Ziel und Zweck der Planung handelt es sich um den Neubau einer Palliativeinrichtung am Standort. Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen ist im Hinblick der spezifischen Nutzungsanforderungen, in Kombination mit den betreffenden Lebensumständen der Patienten, von einer Zunahme der Verkehrsabläufe durch personalgebundene Verkehre oder durch betriebsbedingte Verkehre (Andienung, Anlieferung, Krankenfahrten) auszugehen. Die sich ergebenden verkehrlichen Mehrbelastungen sind somit in einem so geringen Umfang, dass von keinen besonderen Maßnahmen ausgegangen werden muss. Die Unterbringung bzw. der Nachweis der ruhenden Verkehre erfolgt vollständig innerhalb des Grundstückes.

8.4.2 Ruhender Verkehr

Der grundlegende Stellplatzbedarf durch motorisierte und nicht-motorisierte Fahrzeuge ist innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nachzuweisen. Die städtische „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder" vom 1. März 2004, in der Fassung der ersten Änderung vom 27. März 2013 listet nach ihrer Anlage 1 Nutzungen

auf, um die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze zu regulieren. Die vorgesehene spezifische Nutzung eines Hospizes ist hierbei nicht aufgeführt.

Zur Vermeidung von Konflikten wird daher die Zahl der Kfz-Stellplätze und der Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlich tatsächlichen Bedarf definiert und als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bezug zur geplanten Größenordnung der Palliativeinrichtung (etwa 12 Betten im Hospizbereich, zzgl. 2 Betten für Angehörige bei maximal vier gleichzeitig Mitarbeitenden) werden vier Kfz-Stellplätze als erforderlich angesehen. In Abstimmung mit der Leitung und Pflegedienstleitung des bereits bestehenden Hospizes in der Konrad-Adenauer-Straße werden somit bedarfsgerecht - und damit über vergleichbare Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung hinaus - ein barrierefreier Stellplatz und vier sonstige Stellplätze für die Bediensteten und Besucher*innen vorgesehen. Zusätzlich ist ein - ebenfalls barrierefreier - Stellplatz für die Anlieferung (Essen, Krankentransport, Bestatter, Sonstiges) geplant. Somit ergibt sich insgesamt ein voraussichtlich tatsächlicher Bedarf für 6 Kfz-Stellplätze. In Anbetracht der verkehrlich vorbelasteten Gesamtsituation (u.a. überlasteter Parkverkehr im öffentlichen Raum sowie Ausweichverkehre von Seiten der Harleshäuser Straße und der Niedervellmarer Straße) ist ein zusätzlicher, siebter, Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die Größe und Gestaltung der Kfz-Stellplätze richten sich nach den Maßgaben der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung); die Größe und Gestaltung der erforderlichen Fahrradabstellplätze hat analog nach den Vorgaben der Landesverordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) zu erfolgen.

Planungsrechtlich wird zudem die Lage von Stellplätzen im nicht-überbaubaren Grundstücksbereich zeichnerisch gesondert festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass Stellplätze entsprechend nur im Nahbereich zur öffentlichen Straße entstehen können, um die Befestigung von Grundstückszufahrten auf das notwendigste Maß zu beschränken und zudem keine belästigenden Verkehre in die rückliegenden Ruhebereiche zu lenken.

<u>Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG</u>

Am 18. März 2021 hat der Bundestag das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade – und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG)“ beschlossen. Hiernach ergehen besondere Anforderungen zur Elektrifizierung von Stellplatzanlagen, die im Rahmen der projektbezogenen Umsetzungen zu berücksichtigen sind.

Der wesentliche, projektbezogene Regelungsinhalt sieht vor, dass beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist. Zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu errichten. Nach dem 1. Januar 2025 ist jedes Nichtwohngebäude mit mehr als zwanzig Stellplätzen zudem mit mindestens einem Ladepunkt auszustatten. Die Ausbaubelange sind entsprechend zu berücksichtigen.

8.4.3 Verkehrsführung

Das umliegende Quartier ist durch Ausweichverkehre von Seiten der Wolfhager Straße / Harleshäuser Straße sowie Obervellmarer Straße belastet. Die lichtsignalgesteuerten Verkehrsknoten an den umliegenden Hauptstraßen führen i.B. in Zeiten der Berufsverkehre zu entsprechenden Rückstauungen,

welche wiederum zu Verkehrsverdrängungen in die Helmarshäuser Straße, Kronenstraße sowie in die Straße im Grund in stadtein- und -auswärtiger Richtung führen. Die verlagerten Durchgangsverkehre belasten die Quartiersstraßen zusätzlich. Es wird daher empfohlen, verkehrsrechtliche Anordnungen (z.B. Ausweisung als Anwohnerstraße) zu überprüfen und entsprechend zu sanktionieren, um die Belastungen im Standortumfeld zu reduzieren.

8.4.4 *ÖPNV*

Durch die Lage des Plangebiets besteht eine Anbindung an das örtliche Straßen-, Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV. Im Süden des Plangebietes, in fußläufiger Entfernung, bestehen die Bushaltestellen „Carlsdorfer Straße“ sowie „Karlshafener Straße“ mit Anschlussmöglichkeiten in das gesamte Kasseler Stadtgebiet.

8.4.5 Fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage gut in das städtische Wegenetz integriert.

Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Gehweganpassungen, Bordabsenkungen, Markierungen etc.), die zur Erschließung der Liegenschaft (z. B. Zufahrten) notwendig werden, sind im Vorfeld beim 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 des Straßenverkehrs- und Tiefbauamtes zurückzubauen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen.

8.5 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen Trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die technische Infrastruktur ist allerdings der zukünftigen Nutzung anzupassen. Erforderliche Anschlusspunkte sind in den umliegenden öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

<u>Entwässerung</u>

Mit Stellungnahme vom 14.11.2022 teilte KASSELWASSER mit, dass Anschlussmöglichkeiten für Schmutzwasser an den Mischwasserkanal ON 300 in der Straße „Im Grund" und an den Mischwasserkanal ON 400 auf der östlichen Seite des Plangebietes bestehen. Unbelastetes Oberflächenwasser von befestigten Flächen ist in das angrenzende Gewässer „Geilebach" einzuleiten. KASSELWASSER begrüßt Maßnahmen, die zur Minimierung der Flächenversiegelung und Reduzierung von Oberflächenabflüssen beitragen und behält sich vor, Maßnahmen zur Retention von Oberflächenabflüssen zu fordern.

Die Kontrollschächte der Abwasseranlagen auf der östlichen Seite des Grundstücks, für die bereits ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 4,00 m Breite vorgesehen wurde, müssen jederzeit für die Fahrzeuge von KASSELWASSER anfahrbar sein.

Weiterhin teilte KASSELWASSER mit, dass gegenwärtig Starkregengefahrenkarten für das Stadtgebiet von Kassel erarbeitet werden. Auf Grund der Auswertung ist auf der an den „Geilebach" angrenzenden Grundstücksseite bei extremen Starkregenereignissen mit Überflutungen zu rechnen, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen sind.

Für das Sondergebiet handelt es sich zunächst um ein einzelnes Privatgrundstück, für welches eine private Grundstücksentwässerung nach den Maßgaben der DIN 1986-100 (gilt in der Anwendung für Grundstücke < 60 ha) zu planen und umzusetzen ist. Diesbezüglich wird auf Abwassersatzung der Stadt Kassel verwiesen, in der unter § 6 Grundstücksentwässerungsanlagen die Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen auf die Bestimmungen des deutschen Normenausschusses verwiesen wird. Im Hinblick der potenziellen Gefährdungslage wird ersichtlich, dass der Vorhabenträger aufgrund der Größe der anzusetzenden, abflusswirksamen Flächen einen Überflutungsnachweis führen muss, in dem der Nachweis erbracht wird, dass kein Übertritt von Wässern auf benachbarte Grundstücke, dem öffentlichen Verkehrsraum, aber auch keine Gefährdung der Immobilien/technischen Infrastruktur selbst, erfolgt. Der für die Grundstücksentwässerungsanlage erforderliche Überflutungsnachweis ist Bestandteil des Regelwerkes des deutschen Normenausschusses (Din 1986-100). Daher ist eine Gefahr der Drittbetroffenheit durch Übertreten des Wassers auf einem Nachbargrundstück nicht gegeben. Die normgerechte Planung einer Grundstücksentwässerungsanlage inklusive Überflutungsnachweis ist nicht abhängig von den Anforderungen der Genehmigungsbehörde, sondern grundsätzlich in der Fachplanung zur Planung eines regelkonformen Gewerkes verpflichtend.

Gemäß Entwässerungskonzeption und auf Grundlage des WHG ist fachlich vorgesehen, anfallendes Schmutzwasser getrennt abzuführen und an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Dem entgegen soll jedoch auf einen separaten Kanalanschluss von Regenwasser nach Möglichkeit verzichtet werden. In Anlehnung der gegebenen Verhältnisse werden begleitende Maßnahmen ausgearbeitet, welche dem Ziel einer naturnahen Wasserbilanz unterliegen. Im Zuge der Konzeption sind daher Maßnahmen zur vollständigen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers i.S.d. §55 Abs.2 WHG auf dem Grundstück erforderlich. Hierunter fällt die vorgesehene Dachbegrünung mit einer integrierten Retentionsfunktion; die Errichtung von ober- und unterirdischen Versickerungsanlagen, die Verwendung von Oberflächen mit reduzierten Abflussbeiwerten; eine Brauchwassernutzung zur Bewässerung; die Nutzung von Baumrigolen im Stellplatzbereich sowie eine allgemeine Drosselung der Abgabemengen aus dem Grundstück sowie hieraus sich ergebende Rückhalteansprüche.

Energetische Versorgung

Die Städtischen Werke Netz + Service GmbH haben mit Stellungnahme vom 27.10.2022 darauf hingewiesen, dass je nach Höhe des elektrischen Leistungsbedarfs eine Verstärkung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes erforderlich werden könnte. Der konkrete Leistungsbedarf des Hospizes wird erst im Zuge der gebäudebezogenen Fachplanung bekannt werden. Das Planungsrecht steht aber etwaigen Trafo-Standorten in der zu erwartenden Dimension nicht entgegen.

Abfallwirtschaft

Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung hingewiesen. Diese regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze:

Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben. Die Mindest-

maße und - Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden. Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Bei Neuplanungen ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge ausnahmslos nicht zulässig sind. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden. Bei der Planung sollte auch der mögliche Einsatz von Unterflurbehältern für die öffentliche Abfallentsorgung (Altpapier und Altglas) berücksichtigt werden.

Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.

8.6 Begrünungs- und Naturschutzmaßnahmen

8.6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang des als Gewässer klassifizierten Geilebaches ist, entsprechend den Vorgaben des Wasserrechtes (siehe Kapitel 4.5), ein 10 m Gewässerrandstreifen zu sichern, der als Puffer zwischen dem bestehenden Gewässer und möglicher Bebauungen innerhalb von Baugebieten dient. Im Gewässerrandstreifen ist die Ausweisung eines Baugebietes unzulässig. Zur Konfliktvermeidung wird der betreffende Teilbereich des Plangrundstückes daher als naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche festgesetzt. Die betreffende Fläche ist von einer anthropogenen Beanspruchung rechtlich auszunehmen und vor menschlichen Zutritt abzuschirmen. Auch die Baustelleneinrichtung hat außerhalb der festgesetzten Fläche zu erfolgen.

8.6.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Sie dient der teilweisen Wiederherstellung der hier vorhandenen Feldgehölze, welche im Zuge der baulichen Umsetzung weitgreifend entfernt werden müssen. Gemäß Festsetzung ist diese 3 m breite Fläche zu einem geschlossenen Gehölzsaum durch Anpflanzung von Sträuchern zu entwickeln. In Verbindung mit den vorgegebenen Pflanzarten kann somit eine Minderung der natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffe durch ökologische Wiederherstellung und Aufrechterhaltung der Nahrungsangebote geschaffen werden.

8.6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Teil eines flächenhaften Ufergehölzsaumes von der Abgrenzung des Geltungsbereiches überlagert. Zur grünordnerischen Absicherung des Gehölzbestandes wird der betreffende Teil durch zeichnerische Festsetzung im Bestand als zu erhaltend gesichert.

8.6.4 Externer Ausgleich

Trotz der vorgesehenen Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen können die rechnerisch ermittelten Umfänge der ökologischen Eingriffe im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Dem entsprechend wurde eine externe Kompensationsmaßnahme in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt sowie dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es handelt sich um einen Teilbereich des in ca. 500 m östlicher Entfernung liegenden Flurstückes Nr. 104/19 der Flur 6, Gemarkung Harleshausen innerhalb des Geilebachgrünzuges. Das Liegenschaftsamt stellt die Fläche unter Erstattung des Grundstückswerts an die Stadt zur Verfügung. Das Umwelt- und Gartenamt setzt die Maßnahme nach Satzungsbeschluss zeitnah auf Kosten des Vorhabenträgers, entsprechend den Regelungen im städtebaulichen Vertrag, für diesen um.

Auf der Teilfläche ist die Umwandlung der bisherigen Ackernutzung in eine extensive Grünlandnutzung vorgesehen; die Maßnahme steht hierbei im räumlichen Zusammenhang mit gleichartigen Kompensationsvorhaben anderweitiger Bauleitpläne auf dem gleichen Grundstück. Detaillierungen sind entsprechend der Festsetzung sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

8.7 Immissionsschutz

Das für Immissionsschutz zuständige Sachgebiet der Stadt Kassel hat im frühzeiteigen Beteiligungsverfahren die lärmseitigen Belange bewertet und entsprechende Hinweise vorgebracht (siehe Kapitel 7). Die TA Lärm ist auf Anlagen für soziale Zwecke nicht unmittelbar anwendbar. Zudem sieht sie eine Betrachtung bei einer Gemengelage und eine Sonderfallbeurteilung zu. Um die vorhandenen Betriebe im Umfeld nicht zu gefährden, wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach dem Hospiz der Schutzanspruch nach TA Lärm eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zusteht, was einer hohen Wohnqualität entspricht.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

<u>Dachgestaltung</u>

Um eine Störung durch Blendwirkung, aber auch um eine am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ungewünschte Dominanz durch Reflektionen zu vermeiden, wird die Vorgabe zum Ausschluss von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Weiterhin sind dem entsprechend haustechnische Anlagen einzuhausen oder gestalterisch in die Gebäudehülle des Hauptbaukörpers zu integrieren. Um eine städtebaulich unerwünschtes Gesamterscheinungsbild in Form eines optisch in Erscheinung tretenden zusätzlichen Geschosses durch eine weitgreifende Einhausung auf den Dachflächen zu unterbinden, wurde die Grundfläche auf

höchstens 10 % der jeweiligen Dachfläche beschränkt und ein Mindestabstand von 1,50 m zum Dachrand vorgegeben.

Die festgesetzte Ausnahme für Anlagen zur regenerativen Energienutzung folgt dem staatlichen Ziel zum Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), welches die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse und der öffentlichen Sicherheit sieht.

Stellplätze

Zur Absicherung der öffentlichen und privaten Bedürfnisse hinsichtlich der Stellplatzregulierung wurden spezifische Festsetzungen zu Kfz und Fahrradabstellplätzen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Die festgesetzte Anzahl der Kfz-Stellplätze ist dem tatsächlichen Bedarf (siehe Kapitel 6.4.2) entlehnt. Gemäß Festsetzung sind 6 Pkw-Stellplätze, davon mindestens einer behindertengerecht, herzustellen. Diese Regulierung sichert die Bereitstellung von erforderlichen Abstellflächen für Kfz-Fahrzeuge auf dem Grundstück ab und ist zudem abschließend definiert; demnach sind genau sechs Stellplätze herzustellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierüber zusätzlich im Rahmen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages. Zur weiteren Stärkung der nicht-motorisierten Verkehre wurde in die Festsetzung die Herstellung von 12 Fahrradabstellplätzen als Mindestanforderung aufgenommen.

Für die Größe und Gestaltung der herzustellenden Kfz- und Fahrradabstellplätzen wird Bezug auf die jeweilige Hessische Landesverordnung genommen, um den Ausbaustandard sowie die tatsächliche Nutzbarmachung sicher zu stellen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die getroffenen Festsetzungen sichern eine Mindestdurchgrünung des Baugrundstückes auf 40 % seiner Gesamtfläche ab. Hierdurch werden Beeinträchtigungen auf die Funktionalität der Böden minimiert und ein gestalterisch verträglicher Übergang zum LSG bzw. zum Grünzug des Geilebaches in der Fläche sichergestellt. In Ergänzung treten hierbei die Vorgaben zur Anpflanzung von Laubbäumen oder Laubsträuchern, wodurch auch eine vertikale Durchgrünung des Grundstückes gesichert wird.

Bei Baumpflanzungen außerhalb zusammenhängender Grünflächen empfiehlt das Umwelt- und Gartenamt folgende Baumscheibengrößen, bei einer Pflanzgrubentiefe von jeweils 1,5 m, zu beachten:

Bäume 1. Ordnung 16 qm, Bäume 2. Ordnung 12 qm, Bäume 3. Ordnung 8 qm.

Werbeanlagen

Die Vorgaben und Beschränkungen hinsichtlich der Werbeanlagen dienen einer stadtgestalterisch verträglichen Einbindung des Neubaus am Standort und stützen zugleich die Würde des Menschen in der Einrichtung durch Ausschluss von ungemessener Fremdwerbung jedweder Art. Weiterhin wurden Beschränkungen zur Art und Weise von Werbeanlagen aufgenommen, um störende Blendwirkungen zu verhindern.

8.9 Hinweise

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

9 ARTENSCHUTZ

Die nachfolgenden Inhalte sind in weiten Teilen den artenschutzberichten von BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Faunistik - naturkultur GmbH, Hafenstraße 28 in 34125 Kassel entnommen. Die vollständigen Dokumente zur Habitatpotentialanalyse vom April 2022 sowie zum Faunabericht mit inkludierter artenschutzrechtlicher Prüfung vom Januar 2023 liegen dem Stadtplanungsamt der Stadt Kassel vor und können bei Bedarf eingesehen werden.

Zur grundlegenden Einschätzung der faunistischen Belange wurde im Frühjahr 2022 durch eine qualifizierte Fachgutachterin des Unternehmens BÖF-naturkultur aus Kassel zunächst eine Habitatpotentialanalyse erstellt. Im Ergebnis wurde deutlich, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz potenziell entstehen könnten. Auf dem betroffenen Areal gibt es ein hohes Habitatpotential für Hecken- und Freibrüter in den bestehenden Gehölzbereichen. Ein Vorkommen der Haselmaus ist ebenfalls nicht auszuschließen, auch wenn die Bedingungen aufgrund der Lage und Begrenzung der Gehölzstruktur nur suboptimal sind. Die Zauneidechse findet im Planungsraum keine geeigneten Bedingungen vor, da durch die Habitatstruktur sowie die anthropogene Überprägung des Raumes kein geeigneter Lebensraum gegeben ist. Die Wiesenfläche sowie der Gehölzstreifen im Süden und der Geilebach dienen diversen Fledermausarten mit hoher Wahrscheinlichkeit als Jagdhabitat und Leitstruktur, dessen Verlust durch die umliegenden Strukturen, insbesondere ist hier der Friedhof Harleshausen zu nennen, kompensiert werden kann. Das Quartierpotential ist hingegen als sehr gering zu bewerten.

Zur weiteren Einschätzung erfolgte daher bis zum Winter 2022/2023 eine qualifizierte artenschutzrechtliche Prüfung. Der nunmehr vorliegende Faunabericht kommt zusammenfassend zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen:

9.1 Ergebnisse Avifauna:

Im Zuge des Vorhabens wird ein wesentlicher Anteil der Wiese überbaut und die Richtung Süden linear verlaufende Gehölzreihe entnommen. Durch den Verlust von Gehölzen gehen Bruthabitate von Hecken- und freibrütenden Vogelarten verloren. Darüber hinaus kann es potentiell zu einer Störung der angrenzend brütenden Vogelarten im Zuge der Bautätigkeit kommen sowie zu einem Verlust von Nahrungshabitaten.

Im Folgenden werden die drei Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und mögliche Vermeidungsmaßnahmen erläutert:

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot)</u>

Die Entnahme von Gehölzen muss im Zeitraum zwischen dem 01.Oktober – 28./29. Februar erfolgen. So wird der Verlust besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit einhergehende Tötung vermieden.

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot)</u>

Störungen durch die Bautätigkeit (erhöhte Lärmemission, zusätzliche optische Reize) sind für Vögel, die in den angrenzenden Habitaten leben, anzunehmen, wenn während der Brutzeit in unmittelbarer

Nähe Bauarbeiten stattfinden. Die Einrichtung der Baustelle sollte daher – sofern möglich – zeitlich nach bzw. vor Beginn der Brutzeit erfolgen (im Zeitraum 01.09.-01.03.). Die Bautätigkeit sollte unmittelbar anschließen und permanent fortgeführt werden. Die gehölzbrütenden Arten im direkten Umfeld zur Baustelle werden dann entweder das Revier nicht mehr besetzen oder aber den Baustellenlärm tolerieren. So kann eine erhebliche Störung während der Brutzeit vermieden werden. Für die Nahrungssuche bietet die Landschaftsausstattung des Gebietes ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch die bauzeitliche Regelung (s.o.) auszuschließen. Durch den Verlust an Gehölzen gehen Brutplätze von Hecken- und freibrütenden Vogelarten verloren. Die Landschaftsausstattung des Gebiets bietet zwar gewisse Ausweichmöglichkeiten, allerdings sollten vorsorglich vier Halbhöhlen-Nistkästen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff aufgehangen werden. Die Nistkästen sollten vor Beginn der Brutsaison, nach Entnahme der Gehölze, ausgebracht werden. So bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

9.2 Ergebnisse Haselmaus

Die Kontrollen der Nisthilfen fanden ab Mai über die gesamte Aktivitätszeit der Haselmaus hinweg statt und wurden mit Entfernung der Niströhren Ende Oktober 2022 ohne Nachweise beendet. Es wurden im Verlauf der Kontrollen keine Haselmaus-Individuen und auch keine Nester von Haselmäusen festgestellt, was darauf hindeutet, dass das Gehölz nicht als Neststandort und Habitat von der Haselmaus genutzt wurde. Auch die Suche nach Freinestern und Fraßspuren blieb ohne Ergebnis. Eine Nutzung der beprobten Gehölzbestände durch die Haselmaus kann somit ausgeschlossen werden.

9.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG bewältigen zu können, werden die unter Kapitel 9.1. beschriebenen Anforderungen über zulässige Eingriffszeiträume sowie über die Ausbringung von Ersatznistkästen in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen und zwischen den Investoren und dem Magistrat Kassel verbindlich geregelt.

9.4 Artenschutzfachliche Empfehlungen

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten ist, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen, sind vorsorglich folgende Maßnahmen zu ergreifen:

Halbtransparente Glasflächen und Glasbausteine, bewegliche Sonnenschutzsysteme, z.B. vorgehängte und eingelegte Raster, Lisenen und Jalousien, farbige Gläser, geneigte Flächen und Oberlichter, Fassaden und Bauten aus Metallelementen und Drahtgeflecht, Solarfassaden, Reduktion der Spiegelwirkung und Begrünung. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

9.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Landesgesetzgebung hat zum 08.06.2023 das Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in Kraft gesetzt. Das Gesetz überführt u.a. die Muster-Insektenschutznovelle zum Bundesnaturschutzgesetz und ersetzt das bislang gültige Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Aufgrund der artenschutzrechtlich sensiblen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Geilebachgrünzuges wird i. B. auf den Fünften Teil des Gesetzes verwiesen, welcher sich mit dem Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten befasst.

Lichtimmissionen

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, soll jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Für den Planstandort ist grundsätzlich das Licht zu vermeiden, welches auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Weiterhin sind gemäß § 35 Abs. 2 Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen im Fall einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder aufgrund von Rechtsvorschriften nichts anderes vorgeschrieben ist. In Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass nach Absatz 3 des Gesetzes Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung unzulässig sind. Allgemein ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung.

Vogelschlag

In Ergänzung wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 37 HeNatG die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern unzulässig ist.

Gemäß der landesrechtlichen Regelung sind bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 Baugesetzbuch werden nicht erforderlich.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. IV/25 umfasst ca. 2.811 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Sonstiges Sondergebiet „Hospiz“			
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,6)	ca.	1.220 m²	
davon 75 % Dachbegrünung	*ca.*	*(915 m²)*	
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,7	ca.	488 m²	
- nicht überbaubar, Vegetationsflächen (mind. 30%)	ca.	732 m²	
davon Anpflanzbereich	*ca.*	*110 m²*	
davon Bereich Erhalt Gehölze	*ca.*	*30 m²*	
Sondergebiet, gesamt			**2.440 m²**

Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	263 m²	
Verkehrsflächen, gesamt			**263 m²**

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes	ca.	108 m²	
Maßnahmenfläche, gesamt			**108 m²**

Geltungsbereich, gesamt	**2.811 m²**

Aufstellung:

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Bearbeitung:

pwf AG

Herkulesstraße 39
34119 Kassel

0561 - 3 32 32
info@pwf.ag
www.pwf.ag

Sitz Kassel
Amtsgericht Kassel
HRB 19380

Kassel, den

_____

Kassel, den

gez. Martin Eger

Martin Eger

gez. Lena Schwarzer

.....

Lena Schwarzer