

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

### **E r l ä u t e r u n g**

#### **1. Ausgangssituation**

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 wird ein Alten- und Pflegeheim (Stiftsheim) von der Evangelischen Altenhilfe Hofgeismar betrieben.

Dieses Stiftsheim soll in westlicher Richtung entlang der Ahrensbergstraße umfangreich erweitert werden. Dazu ist das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals Lottermoser) von den Betreibern des Stiftsheims erworben worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 3 West im Maßstab 1:5000 setzt für das Grundstück Ahrensbergstraße 21 Fläche für Gemeinbedarf (Stiftsheim) und für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Planungsrecht muss den geäderten Planungszielen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, angepasst werden.

Durch die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen E.V. Hofgeismar wurde am 17. November 2009 der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>) soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Planungskosten trägt der Investor. Die Verfahrensführung liegt bei der Stadt Kassel.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

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

- Städtebauliche Wirkung des neuen Baukörpers in der gebauten Umgebung,
- gestalterische Einfügung des neuen Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Sicherung von zukünftigen Entwicklungsoptionen,
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

### **3. Verfahren und 1. Offenlage**

Da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, wurde die Ämter- und Trägerbeteiligung gemäß § 13a (Absatz 2) BauGB parallel zur Offenlage durchgeführt.

Den Bürgern wurde ebenfalls während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Februar 2011 wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 7. März bis zum 8. April 2011 öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde in der HNA Nr. 48 vom 26./27. Februar 2011 ortsüblich bekanntgegeben.

Während der 1. Offenlage wurden Anregungen vorgetragen, die zur Änderung der Festsetzungen in Plan und Begründung führten und damit eine 2. Offenlage bedingten.

Von Privatpersonen sind keine Anregungen eingegangen.

### **4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Verwaltung zur 1. Offenlage**

Von Trägern öffentlicher Belange und Ämtern der Verwaltung wurden während der 1. öffentlichen Auslegung Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen im Plan oder Klarstellungen in der Begründung führten.

Im Einzelnen sind dies:

#### **4.1. Begründung**

- Aufnahme eines weiteren Hinweises zu Denkmalschutz den Bunker betreffend (Kap. 5.1)
- Aufnahme eines Hinweises zum Funkmess- und Ortungssystem (Bundesnetzagentur) (Kap. 3.3)
- Aufnahme eines Hinweises zur Abstimmung Baumpflanzung mit Ver- und Entsorgungsunternehmen (Kap. 5.4.2 und 6.9)
- Aufnahme eines Hinweises zum Nichtvorhandensein von Altablagerungen, Altstandorten, Grundwasserschadensfällen (Kap. 3.4.1)
- Aufnahme eines Hinweises zum Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Kap. 5.3)
- Darstellung der Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Kastanien in der Ahrensbergstraße (Kap. 5.4.2)
- Änderung bzw. Ergänzung des Begründungstexts zum Thema Lärmschutz (Kap. 4.4) sowie Einfügen eines Kapitels (Kap. 6.8 neu) zur Begründung der neu aufgenommenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Änderung bzw. Korrektur des Begründungstexts zur Festsetzung 'Ausschluss fossiler Brennstoffe', wo eine sachliche Klarstellung geboten ist (Kap. 6.8)
- Ergänzung der Hinweise zu den Belangen der Feuerwehr (Kap. 3.3 und 5.2)
- Aufnahme eines Hinweises zur (Nicht-)Bedeutung der Flächen für Kinder und Jugendliche (Kap. 3.4.2)
- Aufnahme eines Hinweises zur Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses älterer Menschen die Bepflanzung betreffend (Kap. 5.4.2)
- Aufnahme eines Hinweises zur Entwässerung in den Mischwasserkanal in der Ahrensbergstraße (Kap. 5.3)

#### **4.2 Planbild**

Dachbegrünung für alle Neubauten

#### **4.3 Festsetzungen durch Text**

Die Festsetzungen durch Text müssen aufgrund der Anregungen wie folgt konkretisiert werden:

- Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz am Gebäude
- Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen in Bezug auf Carports

Diese Festsetzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und betreffen nur die Baumaßnahme selbst.

#### 4.4 Hinweise

- Korrektur Höhekote des Heilquellenschutzgebietes betreffend.

### 5. 2. Offenlage

Auf Grund der unter Punkt 4 aufgeführten Änderungen musste der Bebauungsplan Entwurf erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die 2. öffentliche Auslegung fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 132 vom 08.06.2011 auf zwei Wochen verkürzt in der Zeit vom 16. Juni bis 1. Juli 2011 statt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

In dieser Zeit wurde von einem Träger öffentlicher Belange noch Anregungen zum Schallschutz vorgetragen, die redaktioneller Natur sind und in die Festsetzungen durch Text Nr. 5.3 und in die Begründung unter Punkt 6.8 wie folgt eingearbeitet werden sollen (s. a. Ziffer 1 Behandlung der Anregungen Anlage 2):

#### 5.1 Festsetzung durch Text Nr. 5.3

5.3 Für die Gesamtaußenbauteile ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res.}$  nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 entspricht und die Einhaltung der Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' gewährleistet.'

#### 5.2 Begründung 6.8

'... Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen. Damit kann eine Einordnung in Schallschutzstufe II nach der VDI-Richtlinie, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' erreicht und ein mindestens durchschnittlicher Standard gewährleistet werden. ...'

### 6. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 (1) BauGB wird mit dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Herstellung der Erschließung im öffentlichen Raum in Absprache mit den städtischen Fachämtern insbesondere der Ausbau der Stellplätze entlang der Ahrensbergstraße und die Wiederherstellung der Fahrbahn der Ahrensbergstraße geregelt. Darüber hinaus wird der Zeitrahmen, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und das Projekt beschrieben.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 23. Juli 2010 / 21. Oktober 2010 / 10. August 2011