

■ ARCHITEKTEN SCHROEDER
 ■ AHNATALSTRASSE 54
 ■ 34128 KASSEL
 ■ FON 0561-6011.86
 ■ FAX 0561-6011.88
 ■ WWW.ARCHITEKTEN-SCHROEDER.DE
 ■ ARCHITEKTEN-SCHROEDER@T-ONLINE.DE

14-04-2010
 290-vorhaben2.doc

■ Erläuterung zum Vorhaben- und Erschliessungsplan

- Antragsteller Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar,
 Brunnenstraße 23, 34369 Hofgeismar
- Architekt ARS Architekten Schröder, Ahnatalstr. 54, 34128 Kassel
- Projekt **Erweiterung des Stiftsheims
 Ahrensbergstraße 23, 34131 Kassel**
- Projektidee Das Stiftsheim der Evangelischen Altenhilfe beabsichtigt, auf dem Nachbargrundstück Ahrensbergstraße 23 - noch bebaut - einen Erweiterungsbau mit Z=IV zu errichten. Dieser soll nach gegenwärtiger Planung
 - im Erdgeschoss eine Wohngruppen mit je 12 Pflegezimmern
 - im 1., 2. und 3.Obergeschoss 20-22 Wohnungen aufnehmen
- Ausgangssituation Bei dem zur Erweiterung vorgesehenen Grundstück handelt es sich nach jetzigem Planungsrecht gem.B-Plan um den Teil eines sich nach Süden anschliessenden Allgemeinen Wohngebiets.
 Der Bestand - sowohl das bestehende Pflegeheim Ahrensbergstraße 21 (erweitert mit BA 2191/94) wie auch das „Wohnen am Stiftsheim“ Firnbachstraße 6 (errichtet mit BA 2011/98) - sollen in den vorhabenbezogenen B-Plan mit aufgenommen werden.
 In diesem Rahmen ist insbesondere auch die Parkplatzsituation zu regeln.
 Daher wird der Geltungsbereich um den öffentlichen Bereich Ahrensbergstraße erweitert.
 Der Bestand liegt - lt. planungsrechtlichen Eintragungen im seinerzeitigen Lageplan - im Bereich D des B-Plans Nr.3 West, der hier eine Ausnutzung von GRZ/GFZ 0.8/2.0 gestattet.
- Entwurfsbeschreibung Der vorliegende Entwurf sieht einen eher filigran gehaltenen Verbindungsbau zwischen Bestand und Erweiterung vor, der die Eingangs- und Wartesituation verbessern soll und der logistischen und technischen Anbindung dient.
 Der natürliche Geländeverlauf erlaubt das zukünftige Erdgeschoss nur auf der Ebene des 1.OG Bestand. Beide werden durch einen „Glasgang“ verbunden.
 Der unmittelbar am Eingangsbereich anschliessende Treppenhausteil dient der vertikalen Erschliessung des Erweiterungsbaus. In diesem Bauteil ist - nach Osten, Süden und Westenausgerichtet - im EG eine Wohngruppen mit 12 Pflegezimmern untergebracht, deren Aufenthaltsbereich sich zum geschützten Innenbereich und nach Westen orientiert.
 Die Wohnungen im 1., 2. und 3. OG basieren auf dem gleichen Tragsystem - so können bei geänderten Nutzungsanforderungen die Wohnungen in Pflegezimmer bzw. umgekehrt verändert werden. Über dem Wohnbereich der Wohngruppe - und damit nah am Treppenhaus - was die Spesenanlieferung erleichtert - befindet sich im 2.OG der Speiseraum für die Wohnungsnutzer.

 Erschlossen werden die Etagen des Betreuten Wohnens primär über das nordwestliche Treppenhaus, das durch seine Anordnung einen barrierefreien Zugang von der Straße und einen möglichst kurzen Fussweg vom neuen Parkplatz ermöglicht.
- Grundstücksgrößen **Grundstück Ahrensbergstraße 21 (Stiftsheim) Flur 12, Flurstck.1/27 :**
 FBG : 4248 qm ; GRZ/GFZ (lt.BA 2191/94) 0.33 / 1.40
Grundstück Firnbachstraße 6 (Haus am Stiftsheim) Flur 12, Flurstck.40/2 :
 FBG : 2731 qm ; GRZ/GFZ (lt.BA 2011/98) 0.34 / 1.48
Grundstück Ahrensbergstraße 23 (Erweiterung Stiftsheim)
 FBG : Zuerwerb Flurstck. 1/30 mit 636 qm (ehemals Stadt KS) und
 Zuerwerb Flurstck.1/18, 36/2 und 37/4 mit 1135 qm (ehemals EG Heller/Stromberg)

■ Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Seite 2 vom 06-04-2010

- **Künftige Ausnutzung** Für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans ist von folgenden Größen auszugehen:
FBG gesamt : 4248+2731+636+1135 = 8750 qm
 Planung Grundfläche :
 GR (Bestand) 1401+919 + (GR geplant) rd. 780 = 3100 qm
 Planung Geschossfläche
 GF (Bestand) 5957+4041+ (GF geplant) 2700 = 12698 qm
- **GRZ/GFZ gesamt (gerundet) 0.36 / 1.45**
- Damit bleibt die geplante Erweiterung im Rahmen der durch den Bestand vorgegebenen Ausnutzung.
- **Baubeschreibung** Der geplante Neubau soll als schlichter verputzter Baukörper durch plastisch über die Fassade rausragende Balkonvorbauten strukturiert werden.
 Der Rohbau wird teilweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen und -unterzügen errichtet.
- **Ruhender Verkehr** Die bestehende Liegenschaft Ahrensbergstraße 21 und Firmsbachstraße 6 verfügen über insgesamt 18 PKW-Stellplätze, davon
 - auf dem Grundstück Firmsbachstraße 6 : 8 PKW
 - auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 : 10 PKW , zusammen 18 PKW
 Die geplante Erweiterung erfordert nach der Satzung zur Herstellung ...von Stellplätzen :
 Gem Anlage I Absatz 1.2 : 21 Wohnungen = 21 Stellplätze
 Gem Anlage I Absatz 1.5 : 12 Betten = 1 Stellplatz
 Der zusätzliche Bedarf bedarf ergibt sich rechnerisch mit + 22 PKW-Stellplätzen
Tatsächlicher Bedarf „Wohnen“ :
 Beim bestehenden „Haus am Stiftsheim“ sind von den 36 Bewohner lediglich 4 Fahrzeughalter, d.h. 4 PKW-Stellplätze werden tatsächlich benötigt.
 Auf dieser Basis ergäben sich für die 2 neu entstehenden Wohnungen (22 : 9 = 2,44 = gerundet) 3 Pkw-Stellplätze , zusammen also 7 PKW-Stellplätze
Errechneter Bedarf Pflege/Wohngruppen :
 Bestand Gem Anlage I Absatz 1.5 : 67 Betten :10 = 6.7 gerundet 7 PKW-Stellplätze
 Zugang Gem Anlage I Absatz 1.5 : 12 Betten = 1 Stellplatz , in Summe 8 PKW-Stellplätze.
 De facto benötigt würden also (7+8) = 15 PKW-Stellplätze sowie 18 für die Einsatzfahrzeuge der Diakonie, in Summe also 33 PKW-Stellplätze.
- **Nachgewiesene PKW-Stellplätze :**
 Davon können nachgewiesen werden :
 - 18 auf dem Bestandsgrundstück
 - 18 in der Freifläche zwischen Neubau und Bunker
 - mindestens 15 an Ahrensbergstraße
 in Summe 51 PKW-Stellplätze, also 18 mehr als benötigt.
- **Fachbehörden** Die Vorbegehung mit dem Umwelt- und Gartenamt ergab, dass für alle im künftigen Baufeld bestehenden Bäume Fällgenehmigungen in Aussicht gestellt werden.
- **Feuerwehr** Die Baukörperanordnung gestattet eine Umfahrung für die Feuerwehr und stellt auch zukünftig die Rettungswege – Erreichbarkeit des bestehenden Treppenhauses an der südwestlichen Gebäudeecke – sicher . Details wird das Brandschutzkonzept regeln.
- **Nachbarschaft** Wegen der Einbeziehung der Bunkerfreifläche – gedacht ist an eine Entsiegelung und Begrünung sowie Schaffung von Stellplätzen- wie zuvor erläutert - wird gegenwärtig mit dem Amt für Katastrophenschutz verhandelt .