

Stadt Kassel . Bebauungsplan Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“

Abwägungs- und Beschlussvorschläge gemäß § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1. und 2. Offenlage)

sowie

- aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist erfolgt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel am 23.07.2021 (5. Jahrgang / Nr. 48) in der Zeit vom 09.08.2021 bis 10.09.2021. Eine erneute öffentliche Auslegung ist erfolgt mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kassel am 09. September 2022 (6. Jahrgang / Nr. 41) in der Zeit vom 19.09.2022 bis 07.10.2022.

Die Beteiligung ist gemäß § 3 PlanSiG (Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie“ erfolgt durch digitale Öffentliche Auslegung im Internet mit zusätzlicher Möglichkeit zur Einsichtnahme im Amt für Stadtplanung. Die Ergebnisse sind nachfolgend in **Teil A** dokumentiert.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 16.07.2021 und einer Frist bis 10.09.2021 erfolgt sowie parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14.09.2022 und einer Frist bis 07.10.2022. Die Ergebnisse sind nachfolgend in **Teil B** (Träger öffentlicher Belange) und **Teil C** (Ämter) dokumentiert.

Dieses Dokument enthält alle Anregungen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

In der anliegenden Tabelle sind die Beurteilungen und Erläuterungen zu den Stellungnahmen zusammengestellt sowie **Beschlussvorschläge** (in Fettschrift) für alle zur Beschlussfassung vorliegenden Sachverhalte.

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
-------	---------------------------	--

A. Beteiligung der Öffentlichkeit

<p>A.01</p> <p>vom 30.09.2022 (2. Offenlage)</p> <p>und vom 06.09.2021 (1. Offenlage)</p>	<p>Eigentümer Ahrensbergstraße 21–23 (östlich angrenzender Anlieger) sowie Pächter Konrad-Adenauer-Straße 1 (westlicher Nachbar) <u>Stellungnahme vom 30.09.2022 (2. Offenlage)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Zunächst stellen wir klar, dass wir unsere mit dem Schreiben vom 06.09.2022 während der ersten Offenlage erhobenen Einwendungen, die in den Planänderungen und -ergänzungen allesamt unberücksichtigt geblieben sind, vollumfänglich aufrechterhalten. Insoweit mussten wir feststellen, dass uns bisher entgegen §3 Abs. 2 S.5 Halbs. 2 BauGB das Ergebnis Ihrer Prüfung nicht mitgeteilt wurde, worum wir nochmals bitten. Insbesondere halten wir an unserem Einwand zur abwägungsfehlerhaften Berücksichtigung von Immissions-, insbesondere Lärmschutzbelangen durch die die unmittelbare Anordnung von Stellplätzen und offenen Garagen direkt an der Grenze des bisher insoweit unbelasteten, zu Erholungszwecken dienenden Außenbereichs der von unserer Mandantin auf der Parzelle 1/28 betriebenen Einrichtung (vgl. dazu unser Einwendungsschreiben v. 06.09.2021, S. 10/11 unter 4. D – hier: Punkt 22) fest. Die dadurch hervorgerufenen Konflikte werden durch die geänderte Planung unter Rücksichtnahmeaspekten sogar noch dadurch verschärft, dass die Carports P1–P4 für eine breitere Fahrbahn nach Westen verschoben werden und die dahinterliegenden Abstandflächen entfallen. Gleiches gilt, weil die textliche Festsetzung unter Punkt 3.2 dahingehend geändert wird, dass der seitliche Grenzabstand von 0,00 H nunmehr auch für die Stellplätze festgesetzt wird. Auch mit Blick auf diese Änderungen und Ergänzungen der Planung bleibt demnach festzuhalten, dass die offensichtlichen und abwägungsrelevanten Immissionskonflikte entgegen § 2 Abs. 3 BauGB weder hinreichend ermittelt noch bewertet worden sind. Daher lässt sich weiterhin nicht feststellen, dass insoweit eine gemäß § 1 Abs. 7 BauGB fehlerfreie Abwägung erfolgen kann. 	<p>Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Alle Belange der Stellungnahme vom 06.09.2021 werden nachfolgend in den Beurteilungen zu den Punkten 5 – 23 bearbeitet. Zur Mitteilung der Ergebnisse siehe folgend Punkt 4.</p> <p>Zu 2: Der Einwand ist unbegründet. Die im Geltungsbereich nahe (nicht „direkt an“) der Grundstücksgrenze angeordneten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind normaler Bestandteil einer baulichen Nutzung von Grundstücken und stellen keine wesentliche Belastung für das westliche Nachbargrundstück dar. Weitere Ausführungen zu den Stellplätzen siehe nachfolgend zu Punkt 22. Die angesprochene Verschiebung der Carports ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze erfolgt und hat keine wesentliche Belastung zur Folge. Die angesprochene Reduzierung des Grenzabstands auf 0 m ist eine redaktionelle Klarstellung, um die bauliche Herstellbarkeit der Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen baurechtlich zu sichern. Dies ist keine „Verschärfung“ für das Nachbargrundstück, da die festgesetzten Flächen nicht verändert wurden.</p> <p>Die im Bebauungsplan zulässigen Stellplätze dienen der geplanten Entwicklung und stellen keine wesentliche Belastung für das Nachbargrundstück dar, sowohl in Bezug auf die vorhandene Hospiznutzung wie auch im Hinblick auf mögliche Nutzungsänderungen. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 3: Die angesprochenen „Immissionskonflikte“ bestehen nicht. Das vorliegend geplante „Allgemeinen Wohngebiet“ ist mit seinem wohnverträglichen Nutzungsspektrum sowohl zu dem östlich planungsrechtlich festgesetzten Sondergebiet für ein Alten- und Pflegeheim wie zu der westlich festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Hospiz“ eine zulässige und verträgliche Nachbarnutzung.</p> <p>Von den im Plangebiet zulässigen Stellplätze gehen keine wesentlichen Nachbarbelastungen aus. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>
--	--	--

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>Fortsetzung A.01</p>	<p>4. Wir bitten abermals um Mitteilung des Ergebnisses Ihrer Prüfung zu unseren obigen Einwendungen gegen die geänderten bzw. ergänzten Teile der Planung (vgl. § 4a Abs. 3 S. 2 Halbs. 1 BauGB). Abschließend weisen wir darauf hin, dass sich unser Mandat die Stellung eines Normenkontrollantrags (§ 47 VwGO) vorbehält, sofern die mit unseren Einwendungen geltend gemachten Belangen im Bebauungsplanverfahren keine Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Stellungnahme vom 06.09.2021 (1. Offenlage):</u> Rechtswidrigkeit der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Fehlende Bestimmtheit der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung</p> <p>5. Das rechtsstaatliche Gebot der hinreichenden Bestimmtheit von Rechtsnormen ist auch bei planerischen Festsetzungen in Bebauungsplänen zu beachten. Alle Festsetzungen müssen so konkret sein, dass sie die jeweilige Art der baulichen Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erkennen lassen. Dieser Grundsatz der Planklarheit und Planbestimmtheit ist nicht gewahrt bei Festsetzungen, die in sich widersprüchlich sind</p> <p>6. Hier liegt ein Verstoß gegen das rechtsstaatliche Bestimmtheitsgebot wegen in sich widersprüchlicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Plangebiet vor. Die Planzeichnung des ausgelegten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/17 setzt insoweit ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 1 Abs. 3 S.1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. §4 BauNVO fest. Diese Gebietsart ist in den Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht enthalten, in denen lediglich folgende Nutzungsarten im Plangebiet für zulässig erklärt werden: Wohnen; ausnahmsweise zulässig: Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe.</p> <p>7. Verstoß gegen §1 Abs. 3 S.1 Halbs. 1 BauGB: Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Norm ist auf alle Bauleitpläne anzuwenden, d.h. auch auf Bebauungspläne der Innenentwicklung im Sinne des §13a BauGB. Aus dem Erforderlichkeitsprinzip ergeben sich auch bestimmte Grenzen für die Planungsbefugnis der Gemeinde. Werden in einem Bebauungsplan die Nutzungen, deren</p>	<p>Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Prüfung werden dem Einwender nach der Beschlussfassung der Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 06.09.2021 (1. Offenlage):</u> Zu 5: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen an die Bestimmtheit der Festsetzungen.</p> <p>Zu 6: Der Einwand ist unbegründet. Die Inhalte eines Bebauungsplans werden durch Zeichnung und Text festgesetzt, wodurch im vorliegenden Fall die Art der baulichen Nutzung als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ definiert ist. Da im Planwerk der 1. Offenlage die Lesbarkeit dieser Festsetzung nicht eindeutig gegeben war, wurde das Planwerk vor Durchführung der 2. Offenlage durch eine klarstellende Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergänzt (Punkt 1.1), die nun ausdrücklich als Art der Nutzung das „Allgemeine Wohngebiet“ gemäß Baunutzungsverordnung festlegt. Die nachfolgend benannten Nutzungen sind eine Konkretisierung dieser Festsetzung und stehen zu ihr auch nicht in einem Widerspruch. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind hinreichend und widerspruchsfrei definiert. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 7: Der Einwand ist unbegründet. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem im Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 13.07.2021 beschlossenen Planungsziel „Aufstockung des denkmalgeschützten Bunkers zu Wohnzwecken“ und der Tatsache, dass dieses Ziel mit der derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan-Festsetzung „Einrichtung für den Katastrophenschutz – Perspektive Alten- und Pflegeheim“ nicht umgesetzt werden kann. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Umsetzung der Planungsziele erforderlich. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung A.01	<p>Ansiedlung mit dem Plan ermöglicht werden sollen, nur für ausnahmsweise zulässig erklärt, fehlt dem Plan insoweit unter Erforderlichkeitsaspekten nach §1 Abs. 3 S.1 Halbs. 1 BauGB die städtebauliche Rechtfertigung.</p> <p>8. Hier liegt ein Verstoß gegen §1 Abs. 3 S.1 Halbs. 1 BauGB vor, soweit unter Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe für ausnahmsweise zulässig erklärt. Damit soll dem Vorhabenträger ein gewisser Spielraum für die Festlegung des exakten Nutzungsprogramms, insbesondere im vorhandenen denkmalgeschützten Bunker, gelassen werden. Dies spricht eindeutig dafür, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan insoweit die allgemeine Zulässigkeit der im ausgelegten Planentwurf nur als Ausnahmen festgesetzten Nutzungsarten regeln will.</p> <p>Rechtswidrige Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl</p> <p>9. Fehlende Erforderlichkeit gemäß §1 Abs. 3 S.1 Halbs. 1 BauGB: Nach §1 Abs. 2 S.1 Halbs. 1 BauGB ist eine Bauleitplanung nicht erforderlich, wenn die Gemeinde sie nur vorschiebt, um rein private Interessen zu verfolgen. Mit der Festsetzung zur Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl sollen einzig private Interessen des Vorhabenträgers an einer größtmöglichen Ausnutzung des Plgrundstücks befriedigt werden. Der Erhalt des dort vorhandenen denkmalgeschützten Bunkers ist insoweit eine nur vorgeschobene städtebauliche Begründung. Zum einen ist es den Gemeinden nach §1 Abs. 3 S.1 Halbs. 1 BauGB verwehrt, im Gewande des Städtebaurechts Denkmalschutz zu betreiben. Zudem entspricht die Aufnahme des Denkmalschutzes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB in die bauplanungsrechtlich abwägungsrelevanten Belange der bodenrechtlichen Relevanz von Gesichtspunkten. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl dienen jedoch nicht dem Erhalt des Bunkers, der nach der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplan gar nicht mehr erkennbar ist.</p>	<p>Zu 8: Der Einwand ist unbegründet. Der zitierte §1 Abs. 3 S.1 Halbs. 1 BauGB regelt die Erforderlichkeit von Bauleitplänen. Diese ist vorliegend, wie zu Pkt. 7 ausgeführt, gegeben. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen in Verbindung mit der festgesetzten Hauptnutzung „Wohnen“ nicht gebietsprägend sein und sind dementsprechend als nicht allgemein zulässig festgesetzt. Der festgesetzte Nutzungskatalog mit zum Teil ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entspricht dem Rechtsrahmen der Baunutzungsverordnung. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 9: Der Einwand ist unbegründet. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist, wie bereits zu Pkt. 7 ausgeführt, gegeben. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.2021 im Aufstellungsbeschluss als städtebauliche Planungsziele die „Aufstockung des denkmalgeschützten Bunkers zu Wohnzwecken“, die „Einfügung in den städtebaulichen Kontext“ und „den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz durch Nutzung“ beschlossen. Sie folgt damit dem Handlungsauftrag von § 1 Abs. 6 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere gemäß Nr. 5 „die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“ zu berücksichtigen sind. Nähere Ausführungen zu den Denkmalbelangen erfolgen nachfolgend in den Punkten 14-16. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan auf Grundlage des explizit im BauGB für die Realisierung privater Einzelbauvorhaben enthaltenen “§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan“ aufgestellt wird, widerspricht nicht den öffentlichen Belangen. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist gegeben und die Festsetzungen – auch die zur Höhe und zur Geschosszahl – dienen der Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>Fortsetzung A.01</p>	<p>Abwägungsfehlerhaftigkeit nach § 1 Abs. 7 BauGB:</p> <p>10. Die Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl erweisen sich als rücksichtslos für unseren Mandanten. Zwar besteht unter Rücksichtnahmeaspekten kein Recht des Nachbarn, vor jeglicher Beeinträchtigung durch Einblicke verschont zu bleiben. Etwas anderes gilt jedoch, wenn in Extremfällen das für den Nachbarn zumutbare Maß überschritten wird. Rücksichtslos ist insbesondere, wenn eine vollkommen neue Qualität an Einsichtnahmemöglichkeiten wie von einer Aussichtsplattform geschaffen wird. Bei Anlegung dieser Maßstäbe erweisen sich die vorgesehenen Festsetzungen zu einer zulässigen maximalen Gebäudehöhe/Oberkante bei 335,5 m NHN und einer zulässigen Anzahl von 4 Vollgeschossen inklusive eines zusätzlichen Staffelgeschosses insbesondere für die im Osten (Flurstück 1/28) und Westen (Flurstücke 1/41 und 1/42) angrenzenden Nachbargrundstücke mit den dort von unserem Mandanten betriebenen Einrichtungen als rücksichtslos. Damit wird eine vollkommen neue Qualität an Einsichtnahmemöglichkeiten geschaffen. Zunächst wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Vergleich zur derzeit auf dem Plangrundstück zulässigen Gebäudehöhe bei max. 328m OK NHN um 7,5m angehoben. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung der Höhe des im Plangebiet vorhandenen Bunker von ca. 8m Durch diese zulässige Höhe wird auf dem Plangrundstück eine einem Aussichtsturm gleichkommende Bebauung zugelassen, wie der Geländeschnitt A-A im Entwurf der Planbegründung eindrucksvoll belegt. Damit sind unzumutbare Möglichkeiten der Einsichtnahme auf die östlichen und westlichen Nachbargrundstücke verbunden. Dies zeigen Schematische Schnitte B und C des Vorhaben- und Erschließungsplans.</p> <p>11. Es kann auch keine Rede davon sein, dass die zulässige Gesamtgebäudehöhe von etwa 19,5m als eine leichte Überhöhung zum umgebenden Bestand darstellt. Diese unzutreffende Behauptung wird für den Höhenverlauf entlang der Ahrensbergstraße durch den ersten Blick auf den Geländeschnitt A-A im Entwurf der Planbegründung sowie die Schematische</p>	<p>Zu 10-12: Die Einwände zur Gebäudehöhe und Vollgeschosszahl und zu der daraus resultierenden Einsichtnahme in die Nachbargrundstücke haben kein dem Vorhaben entgegenstehendes Gewicht.</p> <p>a) <u>Die Gebäudehöhe ist städtebaulich verträglich:</u> Das bauliche Konzept für die Entwicklung des Bunkergrundstücks folgt dem Ziel, mit einer Überbauung des Bunkers einen städtebaulich markanten neuen Baukörper zu schaffen. Der architektonische Entwurf führt mit drei neuen Geschossen auf dem Bunker zu einer Gebäudehöhe von 19,50 m. Der geplante Neubau überragt damit deutlich die beiden direkt angrenzenden Nachbargebäude, im Osten um 2 Geschosse, im Westen um 3 Geschosse (inkl. Staffelgeschoss). Starke Höhenwechsel der Bebauung gehören jedoch zum städtebaulichen Charakter des Umfeldes. Die Bebauung entlang der Ahrensbergstraße und daran angrenzend ist durch eine heterogene, zum Teil sehr großvolumige Baustruktur mit einem starken Wechsel aus niedrigen und höheren Baukörpern in direkter Nachbarschaft gekennzeichnet. Nicht zuletzt der zusammenhängend bebaute Altenheimkomplex des Einwenders Ahrensbergstraße 21-23 ist hier städtebaulich beispielgebend. Direkt an dem mit 4 Vollgeschossen plus Satteldach ausgebildeten Hauptgebäude Ahrensbergstraße 21 befinden sich zu beiden Seiten 2-geschossige Baukörper. In der Straßenabwicklung von der Ahrensbergstraße 19 bis zum Altenheim Im Druseltal 1 findet sich ein fortlaufender Wechsel aus zum Teil nur 2-geschossigen und 3-4-geschossigen Gebäuden (bis 5-geschossig an der Firnsbachstraße). Der in der Begründung in Kap. 4.1 „Städtebauliches Konzept“ dargestellte Geländeschnitt zeigt, dass die mit 4 Vollgeschossen plus Staffel geplante Bunker-Bebauung hier einen städtebaulich gut verträglichen weiteren Hochpunkt einfügt. Auch mit seiner absoluten Höhe von ca. 19,5 m ergänzt der geplante Bau die in diesem Straßenzug bereits vorhandenen architektonischen Hochpunkte, soll zugleich durch seine etwas herausragende Höhe aber auch die historische Sondersituation des Bunkergrundstückes sichtbar machen, das als militärisch veranlasster Aussichtspunkt bebaut worden war. Mit seiner offenen Lage zur Druseltalstraße hin befindet sich der Bunker zudem im städtebaulichen Umfeld der oberen Druseltalstraße, das optisch durch die 1970er-Jahre-Bauten des großvolumigen und bis 6-geschossigen Gebäudekomplexes der Seniorenwohnanlage Im Druseltal 1 am oberen Kopfpunkt der</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>Fortsetzung A.01</p>	<p>Schnitte B und C im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans widerlegt. Damit erweist sich die Feststellung im Entwurf der Planbegründung ebenfalls nachweislich als tatsächlich falsch, dass sich die Höhenfestsetzung im ausgelegten Planentwurf an den Höhen des östlich angrenzenden, von unserem Mandanten betriebenen Alten- und Pflegeheims orientieren würde.</p> <p>12. Nutzungsintensität / Einsicht: Weiterhin ist unzutreffend, bei den von unserer Mandantschaft im Osten und Westen des Plangebiets betriebenen Einrichtungen handle es sich um eher introvertierte Nutzungen. Die Bewohner des östlich an das Plangebiet angrenzenden Alten- und Pflegeheims und des westlich anschließenden Hospizes nutzen die jeweiligen Außenbereiche in einem erheblichen und damit abwägungsrelevanten Umfang. Sie sind darauf – insbesondere aufgrund ihrer häufig eingeschränkten – Mobilität auch angewiesen. Bei einem Aufenthalt im Freien wären die Bewohner der beiden vorgenannten Einrichtungen permanenten Einblicken vom Aussichtsturm im Plangebiet – quasi wie auf dem „Präsentierteller“ liegend – ausgesetzt. Dies ist im Übrigen auch aufgrund ihrer besonderen Schutzbedürftigkeit rücksichtslos. Diese unzumutbare Einsichtnahmemöglichkeiten werden durch die im ausgelegten Entwurf festgesetzte Reduzierung der Abstandsflächen zusätzlich verschärft.</p>	<p>Straße und der drei Hochhaustürme der Seniorenwohnanlage Im Druseltal 12 mit ihren weithin sichtbaren 13 bis 15 Geschossen geprägt wird.</p> <p>Die geplante bauliche Entwicklung des Bunkergrundstücks ist in diesem Umfeld eine städtebaulich verträgliche Ergänzung, die zudem architektonisch mit ihrer zeitgemäß expressiven Architektur mit großen Glasfassaden und auskragenden Balkonen eine Bereicherung für das Stadtbild darstellen wird.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Abwicklung entlang der Ahrensbergstraße ist die in Punkt 11 kritisierte Benennung „leichte Überhöhung“ berechtigt, auch wenn sie für die unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäude als deutliche Überhöhung wirksam wird.</p> <p>Architektonisch resultiert die Gebäudehöhe einerseits aus dem Ziel, an diesem durch den Bunker-Sockel schwierigen Standort qualitativ hochwertigen Wohnraum mit angemessenen lichten Raumhöhen zu realisieren und andererseits aus technischen Notwendigkeiten. Dies sind zum Beispiel die notwendige Dicke der Deckentragplatten, die notwendigen Dämmstärken auf den Balkonen und notwendige mechanische Be- und Entlüftung damit einhergehenden abgehängenen Decken zum Lärmschutz gegen die Druseltalstraße. Darüber hinaus soll in Abstimmung mit dem Denkmalschutz der auf dem Bunker aufstehende „Turm“ mit einer Höhe von ca. 3,30 m erhalten bleiben und in den Flur des ersten auf dem Bunker aufliegenden Neubaugeschoss integriert werden. Als ökologischen Beitrag und als Puffer bei Starkregenereignissen wird zudem eine Dachbegrünung realisiert, die ebenfalls zur Höhe des Gebäudes beiträgt.</p> <p>b) <u>Die Einsichtnahme in die benachbarten Grundstücke ist verträglich:</u> Durch das geplante Bauvorhaben erfolgt keine unzumutbare Möglichkeit der Einsichtnahme auf das östliche und das westliche Nachbargrundstück. Tatsächlich ergeben sich durch geplanten Wohngeschosse auf dem Bunker Einsichtsmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke, die heute nicht bestehen. Allerdings sind Blickbeziehungen auf Gebäudefassaden und Grundstücksfreiflächen ein Normalfall im städtischen bebauten Raum. Die auf dem Bunker geplante Wohnnutzung (mit nur 2 Wohnungen je Geschoss) führt nicht zu ständigen Sichtkontakten. Die besondere, auf dem Bunker aufsetzende Struktur des Baukörpers hat zur Folge, dass die Blickrichtungen aus den geplanten Wohnungen und von den</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung A.01		<p>großen Balkonen überwiegend über die benachbarten Gebäude hinweg verlaufen. Entsprechend sind in der Regel nur kurzfristige Blickkontakte zu erwarten.</p> <p><u>Östliches Nachbargrundstück:</u> Der im Osten angrenzende Grundstückskomplex Ahrensbergstraße 21-23 ist durch den Bebauungsplan Nr. III/2 als Standort für ein „Alten- und Pflegeheim“ gesichert. Das direkt angrenzende Gebäude Ahrensbergstraße 23 ist mit seiner Schmalseite zum Vorhanggrundstück orientiert und schließt hier den Plänen des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplans folgend baulich im Wesentlichen mit einem Erschließungskern mit Treppenhaus ab. Fenster von Wohnräumen sind hier nicht vorhanden. Lediglich im 3. und 4. Geschoss befindet sich jeweils eine überwiegend nach Süden orientierte 3-Zi-Wohnung mit Eckbalkon. Die zu erwartende Belastung ist entsprechend gering.</p> <p>Der mit Wohnräumen nach Westen ausgerichtete Hauptbaukörper des Gebäudes liegt mit einer Distanz von 25-28 m zur westlichen Grundstücksgrenze so auf dem Grundstück, so dass eine ausreichend große Sozialdistanz zum geplanten Neubau trotz dessen Höhe gegeben ist.</p> <p>Auf dem Grundstück ist die bemängelte Einschränkung der Aufenthaltsqualität im Freien nicht erkennbar. Der an das Vorhaben angrenzende Grundstücksfreiraum ist bis an die Grundstücksgrenze als vollständig versiegelte Stellplatzanlage gestaltet, die sich auch vor der Südfassade des Gebäudes noch ca. 21 m nach Osten auf dem Grundstück erstreckt. Erst im Anschluss daran beginnt auf der Südseite ein nutzbarer Außenfreiraum, der unmittelbar im Sichtbereich der nach Süden orientierten Zimmer im Gebäude Ahrensbergstraße 23 liegt, aber kaum im Sichtbereich der Bunkerüberbauung.</p> <p>Ein nördlich dem Gebäude vorgelagerter Freiraum zur Ahrensbergstraße liegt ebenfalls unmittelbar im Sichtbereich von Altenheim-Zimmern. Die Bunkerüberbauung stellt hier mit ihrem Abstand von 17-19 m bis zur Grenze des Freiraums keine wesentliche Zusatzbelastung dar. Zudem handelt es sich hier nicht um einen intimen, sichtsenschutzbedürftigen Bereich, sondern um einen im Charakter eher öffentlichen Freiraum an einer exponierten, einsehbaren Stelle angrenzend an die Ahrensbergstraße und an die Stellplätze auf dem Grundstück selbst.</p> <p><u>Westliches Nachbargrundstück:</u> An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Situation noch konfliktärmer.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung A.01		<p>Zur Außenfreifläche im südlichen Abschnitt des Hospiz-Grundstückes hält die geplante Bunkerbebauung einen Abstand von etwa 11 bis 14 m zwischen den Neubaugeschossen und der westlichen Grundstücksgrenze ein. Dieser Abstand überschreitet die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen in diesem Grundstücksbereich deutlich um ca. 4 – 7 m. Zudem wird das Nachbargrundstück durch den Erhalt der Baumreihe an der Grenze z.T. vor einer Einsicht geschützt. Zusätzlich ist eine die Grenze abschirmende durchgängige Heckenanpflanzung festgesetzt. Die Außennutzung auf dem Hospizgrundstück wird durch die Einsichtnahme aus dem geplanten Neubau nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Der nördliche Grundstücksabschnitt, an den die Bunkerbebauung durch die schräge Lage des Bunkers auf dem Grundstück deutlich näher heranrückt, ist die Erschließungszone und der Stellplatzbereich des Hospizgrundstückes. Hier besteht daher keine Einschränkung der Flächennutzung durch die Neubebauung. Da sich hier die einzig verkehrlich mögliche Stelle für eine Grundstückserschließung befindet, wird sich diese konfliktarmen Situation auch im Fall einer möglichen späteren baulichen Neuentwicklung auf dem Hospizgrundstück nicht ändern.</p> <p>Das Hospizgebäude selbst hat nach Osten eine Fassade mit wenig Einsehmöglichkeit und einer im EG vorgestellten Garage. Die Wohngeschosse des Bunkers liegen hier in der Höhe über dem Bestandgebäude und sind in den Blickbezügen nicht auf das Gebäude bezogen. Das mögliche Konfliktpotenzial ist entsprechend gering.</p> <p>Die in Punkt 12 angesprochene Textstelle der Begründung bezgl. der eher introvertierten Nutzung wurde vor der 2. Offenlage gestrichen. Tatsächlich handelt es sich bei den beiden Nachbarnutzungen „Alten- und Pflegeheim“ und „Hospiz“ um besonders schutzbedürftige Wohnnutzungen, bei denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner überwiegend an ihrem Wohnstandort aufhalten. Entsprechend sind auch die als nutzbare Freiflächen gestalteten Außenbereiche wichtige Aufenthaltssorte der Bewohnerinnen und Bewohner. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nutzung dieser Flächen nicht den gleichen privaten Charakter hat, wie z.B. ein privater Hausgarten. Auf den Außenflächen des Alten- und Pflegeheims besteht eine größere Öffentlichkeit durch die größere Zahl der zum Teil untereinander anonymen Nutzerinnen und Nutzer und durch die Einsichtnahme durch direkt anliegende Heimzimmer.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung A.01	<p>13. Verfahren: Abschließend weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass die Feststellung im Entwurf der Planbegründung, Vertreter unseres Mandanten hätten das plangegenständliche Vorhaben in einer Präsentation vor dem Ortsbeirat Brasselberg positiv bewertet, falsch ist. Richtig ist, das am 05.03.2021 ein Termin mit der Ortsvorsteherin Frau Wilmes stattfand, an dem seitens unserer Mandantschaft Herr Pfannkuche und Frau Richter teilnahmen. Beide äußerten schon bei dieser Gelegenheit Bedenken in Bezug auf Abstandsflächen, Höhen, Einsehbarkeit, Parkplatzsituation und zum erwarteten Baulärm, an denen sich mit Blick auf den ausgelegten Planentwurf nicht geändert hat.</p> <p>14. Im Übrigen erweisen sich die geplanten Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur zulässigen Anzahl an Vollgeschossen auch wegen einer insoweit fehlerhaften Berücksichtigung des Denkmalschutzes als Verstoß gegen §1 Abs. 7 BauGB. Der Entwurf der Planbegründung geht insoweit offensichtlich davon aus, dass ein entsprechender „Überbau“ des denkmalgeschützten Führungsbunkers erforderlich ist, um dem Vorhabenträger die – unter dem Blickwinkel des Eigentumsschutzes aus Art. 14 Abs. 1 S.1 GG verfassungsrechtlich erforderliche – Gewährleistung der Privatnützigkeit des Plangrundstücks zu ermöglichen. Dies stellt unter städtebaulichen Aspekten eine im Ergebnis abwägungsfehlerhafte Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange dar.</p>	<p>Insgesamt entsteht mit dem geplanten Vorhaben für die beiden angrenzenden sozialen Nutzungen eine neue städtebaulich dominantere Nachbarschaft mit stärkerer Einsichtmöglichkeit in die Grundstücke, als dies heute mit dem ungenutzten Bunker der Fall ist. Die Eingriffswirkung in die Nachbargrundstücke ist aber gering und hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen zur Folge. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Notwendigkeit zum Bodenschutz ist es Ziel der Stadt, geeignete Grundstücke flächensparend und mit hohem baulichem Volumen zu bebauen.</p> <p>Die geplante Gebäudehöhe und die Zahl der Geschosse sind an diesem Standort im Umfeld der vorhandenen baulichen Situation sowohl städtebaulich geeignet als auch für die bestehenden und zukünftigen Nutzungen der Nachbargrundstücke vertretbar. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 13: Die hier getroffene Aussage wird zur Kenntnis genommen. Auf die Wiedergabe der Aussage zur Sitzung des Ortsbeirates Brasselsberg am 23.01.2020 wird in den Bebauungsplan-Unterlagen verzichtet. Die betreffende Passage in der Begründung in Kap. 1.3 „Planverfahren“ wird geändert. Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zu 14: Der Einwand ist unbegründet. Die Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange ist im Bebauungsplanverfahren durch die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt und erfuhr im Verfahren besondere Aufmerksamkeit. Die von der Denkmalschutzbehörde mit Stellungnahmen vom 25.08.2021 (1. Offenlage) und vom 29.09.202 (2. Offenlage) vorgebrachten Belange wurden berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Denkmalbeirat umfassend abgestimmt (vgl. Begründung, Kap. 4.2 Gebäude).</p> <p>Das Vorhaben entspricht in der geplanten Ausführung den städtebaulichen Belangen des Denkmalschutzes. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 15: Der Einwand ist unbegründet. Die Schaffung des Baurechtes folgt dem im Aufstellungsbeschluss am 13.07.2021 von der Stadtverordnetenversammlung benannten städtebaulichen Ziel, den Bunker „zu Wohnzwecken“ aufzustocken</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung A.01	<p>15. Sofern der denkmalgeschützte Bunker einer Privatnützigkeit des Eigentums am Plangrundstück entgegensteht, hat der Vorhabenträger einen Anspruch auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abriss des vorgenannten Denkmals nach §18 HDSchG. Die Schaffung eines Baurechts für dessen Aufstockung mit drei Geschossen für Wohnungen ist daher bauplanungsrechtlich weder gerechtfertigt noch geboten.</p> <p>16. Dies gilt umso mehr, weil der vorliegende Planungsstand dazu führt, dass der denkmalgeschützte Bunker bei Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans in seiner vorliegenden Entwurfsfassung gar nicht mehr erkennbar ist.</p> <p>17. Rechtswidrige Festsetzungen zu Abstandsflächen: Aus den Einwendungen gegen die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich, dass auch die im ausgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/17 festgesetzte Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2 gegen §1 (3) Satz 1 Halbs. 1 und §1 (7) BauGB verstößt. Diese abstandsflächenrechtliche Festsetzung ist darüber hinaus auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil sie – i.V.m. der festgesetzten Gebäudehöhe – zu einer rücksichtslosen abwägungsrelevanten Verschattung der Grundstücke mit den von unserer Mandantschaft betriebenen Einrichtungen in der Nachbarschaft führt. Jedenfalls fehlt es hierzu an einer §2 Abs. 3 BauGB genügenden Ermittlung und Bewertung.</p>	<p>und damit dem dringenden Wohnbedarf in Kassel gerecht zu werden. Der vorliegenden Planung gelingt es, sowohl diesem Ziel als auch dem ebenfalls im Beschluss benannten Ziel, „den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz durch Nutzung zu sichern“, in architektonisch hochwertiger, städtebaulich verträglicher und zugleich denkmalgerechter Weise zu entsprechen. Auf dieser Grundlage besteht für den Eigentümer die Möglichkeit für eine wirtschaftlich vertretbare Umsetzung des Vorhabens</p> <p>Für einen den Zielen des Denkmalschutzes entgegenstehenden Abriss des Bunkers besteht kein Anlass. Die geplante Aufstockung des Bunkers zu Wohnzwecken städtebaulich gerechtfertigt und nachbarschaftlich verträglich. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 16: Der Einwand ist unbegründet. Sowohl die Abbildung in der Begründung in „Kap. 4.2 Gebäude“ wie auch der Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen im Gegenteil die Qualität des gewählten baulichen Konzeptes.</p> <p>Durch die Überbauung des ansonsten weitgehend unveränderten Bunkers bleibt dieser in hohem Maße erkennbar. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 17: Die gemäß § 6 (11) HBO in Verbindung mit §9 (1) Nr. 2a BauGB zulässig erfolgte Festsetzung reduzierter Abstandsflächen für den geplanten Neubau führt nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung für die westlich und östlich anliegenden Nachbarn.</p> <p>Räumlich betrachtet sind die gemäß HBO geforderten Abstandsflächen von 0,4 H vorhanden, es gibt keine Überschneidung der Abstandsflächen des Neubaus mit den Abstandsflächen der Nachbarbebauung. Für beide Nachbargrundstücke sind damit sowohl die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse und an den Brandschutz gewährleistet.</p> <p>Allerdings liegen in diesem Fall Abstandsflächen des Neubaus auf den Nachbargrundstücken. Im Osten ist dies auf einer Länge von knapp 30 m mit einer maximalen Tiefe von 3,30 m der Fall. Im Westen ist lediglich ein 8,65 m langer und maximal 2,25 m tiefer Grundstücksabschnitt berührt. In beiden Fällen handelt es sich dabei nur um geringe Überlagerungsflächen.</p> <p>Die Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen auf dem Bunkergrundstück folgt der Tatsache, dass hier aufgrund der standortspezifischen baulichen Situation</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung A.01		<p>mit dem Bunker als Gebäudesockel eine Abstandfestsetzung von 0,2 H ausreichend ist, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sicherzustellen. Die Wohnnutzung beginnt erst auf dem vorhandenen Bunker und ist aufgrund der dadurch erreichten Höhe ausreichend belichtet. Auch die Brandschutzbelange können bei diesem Solitärbau auf dem eigenen Grundstück erfüllt werden. Die Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen auf 0,2 H ermöglicht es, das städtebauliche Ziel der Erhaltung des denkmalgeschützten Bunkers durch eine Aufstockung mit Wohnnutzungen trotz der eng gefassten Grundstücksgrenzen des Bunkergrundstücks umzusetzen, ohne in die Grundstücksflächen der Anlieger einzugreifen. Für beide seitlichen Anlieger bleiben damit auch weiterhin zukünftige bauliche Entwicklungen auf ihren Grundstücken möglich.</p> <p>Mit den festgesetzten Abstandsflächen von 0,2 H wird auf dem Bunkergrundstück eine höhere und großvolumigere Bauentwicklung möglich, als dies bei Abstandsflächen von 0,4 H der Fall wäre. Diese bauliche Entwicklung an diesem Standort ist städtebaulich gewünscht und, wie in der Abwägung zu den Punkten 10-12 dargestellt, für die beiden seitlichen Anlieger zumutbar.</p> <p>Die Verschattungswirkung des Neubaus ist trotz der geplanten Höhe gering. Durch die West-Ost-Lage der drei benachbarten Grundstück werden die Südseiten der Grundstücke durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Für den östlichen Nachbarn ergibt sich eine nachmittägliche und abendliche Verschattung, die im Wesentlichen die Erschließungs- und Parkplatzflächen betrifft. Am späten Nachmittag ist ein Teil der westlichen Giebelfront von dem Schattenwurf betroffen. Hier sind allerdings keine Wohnflächen angeordnet. Die Freifläche auf der Nordseite des Grundstücks wird im Wesentlichen durch das eigene Gebäude verschattet, die zusätzliche Verschattung durch den Neubau ist zumutbar.</p> <p>Für den westlichen Anlieger ist die Verschattungswirkung noch geringer und auf die Morgenstunden begrenzt. Weder die Mittags-, noch die Nachmittags- oder Abendstunden werfen Schatten auf dieses Nachbargrundstück.</p> <p>Die Reduzierung der seitlichen Abstandsflächen ist planungsrechtlich zulässig und für die berührten Anlieger zumutbar. Da die Abstandsflächen des Neubaus vollständig auf dem Projektgrundstück liegen, ergeben sich keine Entwicklungseinschränkungen für die Nachbargrundstücke. Auch die Verschattungswirkung ist trotz der Höhe gering und bewegt sich in einem für städtische Räume normalen und zumutbaren Maß. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>Fortsetzung A.01</p>	<p>18. Darüber hinaus würde die Durchführung des vorliegenden Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans auf dem Plangrundstück infolge der Festsetzungen zur Reduzierung von Abstandsflächen i. V. m. der festgesetzten Gebäudehöhe zu dessen Bebauung mit einem massiven Riegelbau führen, die insbesondere für die östlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücke eine erdrückende bzw. abriegelnde Wirkung entfalten würden.</p> <p>Abwägungsfehlerhafte Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen Schließlich liegen mehrere Verstöße gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot nach §2 (3) bzw. §1 (7) BauGB mit Blick auf folgende Immissionsschutzbelange vor:</p> <p>19. Da nach dem Planungsstand nicht ersichtlich ist, welche Art der baulichen Nutzung der Vorhabenträger im zu erhaltenden Teil des denkmalgeschützten Führungsbunkers – insbesondere im Falle eines nicht störenden Gewerbes – ausüben wird, liegen derzeit keine ausreichenden Ermittlungen bzw. Bewertungen der dadurch für die Nachbarschaft hervorgerufenen Lärmimmissionen im Sinne von §2 (3) BauGB vor. Daher kann insoweit derzeit von einer fehlerfreien Abwägung dieses Belangs nach §1 (7) BauGB im aktuellen Planentwurf keine Rede sein. Dies gilt auch für die mit der Nutzung im verbleibenden Teil des Bunkerdenkmals verbundenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund einer planbedingten Verkehrslärmzunahme.</p>	<p>Zu 18: Die Bunkerüberbauung hat als Solitärgebäude mit ihrer Längsausdehnung von max. 31 m und einer Straßenfrontbreite von max. 21 m keinerlei riegelartige städtebauliche Wirkung und ist im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld entlang der Ahrensbergstraße in der Flächenausdehnung das kleinste Gebäude. Im östlich angrenzenden Gebäudekomplex Ahrensbergstraße 21-23 weist das parallel zum Bunker ausgerichtete viergeschossige Hallengebäude Nr. 21 eine Länge von 40 m auf, der gesamte zusammenhängend bebaute Gebäudekomplex erstreckt sich über eine Länge von über 100 m. Auch das im Westen anschließende Hospizgebäude weist eine Länge von ca. 37 m und eine Tiefe von über 30 m auf.</p> <p>Der geplante Neubau hat keine riegelartige städtebauliche Wirkung. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 19: Der Einwand ist unbegründet. Der Bebauungsplan definiert mit seiner Gebietsfestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. BauNVO und seiner weitergehenden Beschränkung auf „Wohnen“, im Allgemeinen Wohngebiet verträgliche „Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „nicht störende Gewerbebetriebe“ einen für die als direkte Nachbarn vorhandenen Wohnnutzungen in Form eines Alten- und Pflegeheimes sowie als Hospiz auch im Hinblick auf Lärm verträglichen Nutzungsrahmen. Hierzu wird in der Begründung in der Schutzgüter-Betrachtung in Kap. 6 Teil „Schutzgut Bevölkerung / menschliche Gesundheit“ ausgeführt: „Durch die Nachverdichtung wird eine geringfügige Steigerung der Verkehrsbewegung zu erwarten sein. Es ist aber davon auszugehen, dass die Veränderung insgesamt verträglich sein wird.“ Das begrenzte bauliche Volumen, die Anzahl von maximal 11 Stellplätzen auf dem Grundstück und die Beschränkung möglicher gewerblicher Nutzungen auf Flächen im Bunker schränken die Möglichkeit der Lärmmentstehung sowohl durch die Nutzungen selbst wie durch den absehbaren Erschließungsverkehr zusätzlich ein.</p> <p>Der Bebauungsplan bietet keine Rechtsgrundlage für eine die Nachbarschaft wesentlich belastende Lärmmentstehung. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>Fortsetzung A.01</p>	<p>20. Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot ist außerdem gegeben, sofern der Entwurf der Planbegründung die Lösung der Lärmkonflikte mit Blick auf die angenommenen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet in das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren für das plangegegenständliche Vorhaben verlagern will (vgl. Begründung S. 11 unter Ziff. 2.4). Dies ist unzulässig, weil in einer Baugenehmigung Geräuschimmissionen nicht mit der Anordnung passiver Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden darf.</p> <p>21. Auch die für die Nachbarschaft erheblichen Schallimmissionen durch Baulärm – insbesondere beim Abriss des Satteldachs des Führungsbunkers – wurden bisher als Teil des relevanten Abwägungsmaterials im Sinne von §2 (3) BauGB weder ermittelt noch bewertet. Daher erweist sich der ausgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch insoweit unter Lärmschutzaspekten als nach §1 (7) BauGB im Ergebnis abwägungsfehlerhaft.</p> <p>22. Gleiches gilt zudem für die festgesetzten Stellplätze unmittelbar an der Grenze zum östlich angrenzenden Flurstück 1/28 verursachten Immissionen. Dies ist kritisch zu sehen, weil nach aktuellem Planungsstand Stellplätze direkt an der Grenze des bisher insoweit unbelasteten, zu Erholungszwecken dienenden Außenbereichs der von unserem Mandanten auf der Parzelle 1/28 betriebenen Einrichtung Stellplätze errichtet werden sollen. Eine solche Stellplatzanordnung begegnet unter Rücksichtnahmeaspekten oft rechtlichen Bedenken. Daher gehören die stellplatzbedingten Immissionen für die Nachbarschaft auch hier zum nach §2 (3) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Abwägungsmaterial.</p>	<p>Zu 20: Der Einwand ist unbegründet. Wie zu Punkt 18. ausgeführt, wird mit dem Bebauungsplan mit der Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ keine Entstehung nachbarunverträglicher Lärmbelastungen und damit auch keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 begründet. Die vom Einwender angesprochene „angenommene Überschreitung der Orientierungswerte“, ist, wie in der Begründung dargestellt, ausschließlich durch den Verkehrslärm der Druseltalstraße gegeben. Zu dessen planerischer Bewältigung liegt das vom Einwender im falschen Zusammenhang angesprochene, in der Begründung in Kap. 2.4 „Lärmkartierung“ dargestellte Lärmgutachten vor, dessen Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Für die Nachbargrundstücke entstehen keine wesentlichen Lärmkonflikte. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 21: Der Einwand berührt nicht das Bebauungsplanverfahren. Belastungen durch Baulärm sind zeitlich begrenzt und gehören zum normalen Nachbarschaftsrisiko unabhängig von einem Bebauungsplan. Für die Zulässigkeit von Baulärm und dessen Grenzen ist die AVV Baulärm – „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm“ maßgeblich. Für das konkrete Bauvorhaben ist im Vergleich zu konventionellen Bauvorhaben mit eher geringerer Lärmmentstehung zu rechnen, da mit Ausnahme des Dachs keine Abbrucharbeiten und kein Bodenaushub erforderlich werden. Baulärm ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 22: Der Einwand (der sich nicht auf das östlich, sondern das westlich angrenzende Hospiz-Grundstück bezieht) ist unbegründet. Die im Geltungsbereich in der Nähe der Grundstücksgrenze angeordneten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind normaler Bestandteil einer baulichen Nutzung von Grundstücken und stellen keine wesentliche Belastung für das westliche Nachbargrundstück dar, insbesondere keine, für die „Immissionen“ zu ermitteln wären. Die Anzahl ist zudem über die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag auf maximal 11 Stellplätze begrenzt. Die Stellplätze sind, anders als benannt, auch nicht „direkt an der Grenze“ zulässig. An der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine geschlossene</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>Fortsetzung A.01</p>	<p>23. Insoweit fehlt es in der derzeitigen Planung jedoch an einer ausreichenden Ermittlung und Bewertung. Dies gilt umso mehr, weil mit Blick auf die aktuell nicht absehbare, insbesondere mögliche gewerbliche Nutzung des verbleibenden Bunkersockels noch gar nicht absehbar ist, ob der ausgelegte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/17 ausreichende Stellplatzfestsetzungen vorsieht. Dementsprechend kann auch im Ergebnis von einer fehlerfreien Abwägung der vorgenannten Belange im gegenwärtigen Planungsstand keine Rede sein.</p>	<p>Heckenpflanzung als optische Abschirmung festgesetzt. Auf dem Hospiz-Grundstück liegen angrenzend an die Stellplatzflächen mit einem dem Hospizgebäude vorgelagerter Garagenbau und der eigenen Stellplatzanlage des Hospizes mit 10 Stellplätzen überwiegend wenig schutzbedürftige Nutzungen. Nur im südlichen Abschnitt des Bunker-Grundstückes liegen 4-6 durch einen Carport eingefasste Stellplätze in der Nähe der Grundstücksfreifläche des Hospizes. Der Carport ist durch die Heckenpflanzung an der Grenze und einen Baumstandort zum Hospizgrundstück abgeschirmt. Eine wesentliche Belastung der Hospizfreiflächen ist nicht gegeben.</p> <p>Das im Umfeld des Geltungsbereichs Stellplätze auch in größerer Zahl zum normalen Bestand gehören, ist auch dem Einwander aufgrund der konkreten Situation auf dem eigenen Grundstück Ahrensbergstraße 21-23 und auf dem Hospiz-Grundstück bekannt. Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 befindet sich eine Stellplatzanlage mit 18 Stellplätzen auf der vollen Länge der Grundstücksgrenze zum Vorhabengrundstück (ca. 40 m) unmittelbar ohne jede Einfassung oder Begrünung an der Grundstücksgrenze.</p> <p>Die im Bebauungsplan zulässigen Stellplätze dienen der geplanten baulichen Entwicklung und stellen keine wesentliche Belastung für die angrenzenden Grundstücke dar, sowohl in Bezug auf die vorhandene Hospiznutzung wie auch im Hinblick auf mögliche Nutzungsänderungen. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 23: Der Einwand ist unbegründet. Im Planverfahren sind alle maßgeblichen Belange ermittelt und bewertet worden. Der mögliche Nutzungsrahmen ist nachbarschaftsverträglich definiert und die aufgetretenen Konflikte werden im Rahmen der abschließenden Abwägung umfassend betrachtet. Mit dem Vorhaben wird vor dem Hintergrund der Klimaentwicklung eine urbane Nachverdichtung auf einem bebauten Grundstück und mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durchgeführt.</p> <p>Das Vorhaben verändert die städtebauliche Nachbarschaft für die unmittelbaren Anlieger, die damit entstehenden Belastungen sind aber verträglich und zumutbar. Der Bebauungsplan kann zur Rechtskraft gebracht werden. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
-------	---------------------------	--

B. Träger öffentlicher Belange – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>B.01 vom 04.10.2022 (2. Offenlage)</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dezernat 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Belange werden nicht berührt. Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.02 vom 23.09.2022 (2. Offenlage)</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dezernat 31.5 Abwasser: Bereich Kommunales Abwasser, Gewässergüte: Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen. Bereich Industrielles Abwasser, Wassergefährdende Stoffe: Belange werden nicht berührt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.03 vom 14.09.2022 (2. Offenlage)</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dezernat Forsten, Jagd Belange werden nicht berührt. Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.04 vom 20.09.2022 (2. Offenlage) und vom 05.08.2021 (1. Offenlage)</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dezernat 34 Bergaufsicht <u>Stellungnahme vom 20.09.2022 (2. Offenlage):</u> Stellungnahme 05.08.2021 behält weiterhin Gültigkeit. <u>Stellungnahme vom 05.08.2021 (1. Offenlage):</u> Hinweis auf die Bergwerksfelder - „Vereinigte Glückauf“ (Braunkohle, Eigentümer Uniper Kraftwerke) und - „Wilhelmshöhe“ (Solquellen, Eigentümer Kurhessentherme).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Uniper Kraftwerke GmbH wurde ergänzend beteiligt (siehe B.05). Für die Belange der Kurhessentherme ist kein Konflikt gegeben. Auf das Heilquellenschutzgebiet wird zudem im Bebauungsplan im Abschnitt „Hinweise“ als Punkt 2. „Heilquellenschutzgebiet“ hingewiesen.</p>
<p>B.05 vom 25.08.2021 (1.Offenlage)</p>	<p>Uniper Kraftwerke GmbH Keine Einwände. Im Plangebiet wurde nach den vorliegenden Unterlagen kein Bergbau betrieben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.06 vom 06.08.2021 (1. Offenlage)</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel – Dezernat 21 Regionalplanung, Bau- und Wohnungswesen, Wirtschaft Der Planung stehen keine Ziele des RPN (Regionalplan Nordhessen 2009) entgegen. Der Geltungsbereich wird im RPN vollständig als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgesetzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in der Begründung in Kap. 2.1 „Regionalplanung“ dargestellt.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>B.07 vom 26.08.2021 (1. Offenlage)</p>	<p>Regierungspräsidium Kassel - Dezernat 27 Naturschutz und Landschaftspflege Keine Bedenken. Hinweis: Auf langfristigen Erhalt der 3 Bergahorne am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs durch verlässliche Anwendung der DIN 18920 bzw. der RAS-LP 4 während der Bauzeit achten. Derartig ausgeprägte Großgehölze sind im städtischen Raum als besondere Raritäten mit höchster Bedeutsamkeit sowohl für das Stadtklima, den Artenschutz, als auch das Stadtbild zu bewerten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in die Begründung in Kap. 5.8 „Grünordnerische Festsetzungen“ aufgenommen und in den Durchführungsvertrag in § 8 „Begrünungsmaßnahmen“ als Abs. 4: „Insbesondere der langfristige Erhalt der drei Bergahorne im Plangebiet ist sicherzustellen aufgrund ihrer hohen Bedeutsamkeit als ausgeprägte Großgehölze.“</p>
<p>B.08 vom 29.09.2022 (2. Offenlage)</p>	<p>Zweckverband Raum Kassel 1. Die Fläche für das Vorhaben wird im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit als aus dem FNP entwickelt anzusehen. 2. In Kapitel 6 (Seite 44) der Begründung wird die Klimafunktionskarte 2009 behandelt. Bitte Bezugnahme auf die Klimafunktionskarte 2019. 3. Keine weiteren Hinweise oder Anregungen seitens des ZRK.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 6 im Abschnitt „Schutzgut Klima/Luft“ redaktionell korrigiert.</p>
<p>B.09 vom 28.09.2022 (2. Offenlage)</p>	<p>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel Keine Anregungen und Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B.10 vom 20.09.2022 (2. Offenlage) und vom 27.07.2021 (1. Offenlage)</p>	<p>Städtische Werke Netz + Service GmbH <u>Stellungnahme vom 20.09.2022 (2. Offenlage):</u> Hinweis auf Stellungnahme aus 2021. <u>Stellungnahme vom 27.07.2021 (1. Offenlage):</u> Hinweis: Für die Stromversorgung des Bunkers ist lediglich ein Standardanschluss vorhanden. Falls durch die geplanten Umbaumaßnahmen ein erhöhter elektrischer Leistungsbedarf (Stichwort E-Mobilität) entsteht, sind umfangreiche Netzverstärkungen erforderlich. Sofern eine Erschließung mit Gas gewünscht wird, bitten wir um eine frühzeitige Beauftragung, da dies eine Netzerweiterung erforderlich macht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in die Begründung in Kap. 3.3 „Technische Infrastruktur“ aufgenommen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>B.11 vom 10.10.2022 (2. Offenlage)</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (Umwelt- und Gartenamt als Träger öffentlicher Belange) <u>Stellungnahme vom 10.10.2022 (2. Offenlage)</u> Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde: 1. Gegen die geänderten Passagen bestehen keine Einwände. Untere Naturschutzbehörde 2. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Umgang mit dem Boden und den Biotopstrukturen sowie der Bestandsbäume weiterhin kritisiert. Der vom BMI im Jahr 2019 aktualisierte Leitfaden Nachhaltiges Bauen beschreibt Verfahren, formuliert Zielvorgaben und gibt Empfehlungen, um die Planung und Realisierung von Neubauvorhaben und Erweiterungsbauten einschließlich der Gestaltung von Außenanlagen, die Planung und Realisierung von Modernisierungs-, Umbau- und Umnutzungsvorhaben bei Bestandsbauten sowie das Nutzen, Betreiben und die Bauunterhaltung von Gebäuden entsprechend den Nachhaltigkeitsanforderungen im Baubereich auszurichten. Hierzu zählt insbesondere der Aspekt der Flächenversiegelung. 3. Ebenso erstaunlich ist die Aussage, dass durch geplante Maßnahmen (Oberflächengestaltung, Wasserdurchlässigkeit) der Erhalt von Bestandsbäumen möglich ist. Demgegenüber belegen Wissenschaftler der Dendrologie, dass bei der Beurteilung der Standsicherheit zum einem die Länge der verbliebenen Wurzeln bis zum Stamm entscheidend ist und zum anderen, wie weit Kräfte aus dem stehenden Stamm in die Wurzeln übertragen werden. Das bedeutet: Wird der Mindestabstand zwischen einer Aufgrabung oder Versiegelung nach Normvorgaben zum Stamm unterschritten, so kann der Baum in vielen Fällen vorerst noch standsicher sein. Der Baum verliert jedoch durch unvermeidbare Einfaulungen im Wurzelbereich nach Jahren seine Standsicherheit, die wiederum nur sehr schwer festzustellen und deshalb besonders gefährlich ist. Dieser reduzierte Gedanke des Baumerhalts ist fachlich sehr bedenklich, zumal bekannt ist, dass biologische Abläufe und Gesetzmäßigkeiten kaum verhandelbar sind. Sie können sich nicht Kompromissen anpassen, die aus technischen oder finanziellen Erwägungen vereinbart wurden.</p>	<p>Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.: Die Kritik ist unbegründet. Das Grundstück ist bereits heute ein innerstädtisches und bebautes Baugrundstück, das auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/17 „Ahrensbergstraße 25“ wird diese Entwicklung stadt- und umweltverträglich konkretisiert. Es entspricht gerade den Zielen des flächensparenden Bauens, des sparsamen Umgangs mit dem Boden und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, dieses erschlossene innerstädtisches Bestandsgrundstück neu zu entwickeln. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 3.: Die Kritik ist unbegründet. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für eine Erhalt von 5 Bäumen im Geltungsbereich (und geht damit über den derzeit noch gültigen Bebauungsplans Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ hinaus). Er enthält in den textlichen Festsetzungen in Nr. 6.1 eine eigene Festsetzung zu Wurzelschutz und in den Punkten 11. und 13. die Forderung nach versickerungsfähigen Oberflächen. Zusätzlich legt der Freiflächenplan im Vorhaben- und Erschließungsplan im direkten Umfeld der Baumstandorte Grünflächen fest. Im Durchführungsvertrag wird in § 8 „Begrünungsmaßnahmen“ sowohl die Erhaltungspflicht der Bäume wie eine mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmende umweltbiologische Baubegleitung vereinbart. Auf dieser Grundlage ist ein Erhalt der Bäume zu erwarten. Müssen im Zuge der Bauausführung oder der nachfolgenden Jahre dennoch einzelne Bestandsbäume aufzugeben, ist im Bebauungsplan die Pflicht zur Nachpflanzung festgesetzt. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung B.11	<p>4. Erweiterung der Bindungsfläche gemäß Nr. 7.2 der Textlichen Festsetzungen (Anpflanzen oder Erhalt von Bäumen, ...) inkl. Anpassung der zeichnerischen Festsetzung). Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Bäume und Gehölze als artenreicher, gestufter Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen gemäß Pflanzenliste so nachzupflanzen, dass der Charakter eines geschlossenen Gehölzgürtels zur Sicherstellung von Lebensräumen für (seltene, gefährdete) Tiere und Pflanzen entsteht bzw. erhalten bleibt.</p> <p>Begründung: Mit Wirkung zum 1. März 2022 ist § 1 Abs. 6 BNatSchG neu gefasst! Hiernach sind „Gehölzstrukturen einschließlich Einzelbäume, (...) naturnahe Bereiche im Umfeld von Verkehrsflächen und anderen Nutzungen einschließlich wegbegleitender Säume zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße und hinreichender Qualität vorhanden sind, neu zu schaffen oder zu entwickeln.“ Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insoweit entfalten zum Freiraumschutz die Änderungen des § 1 Abs. 6 BNatSchG eine Stärkung als Gewichtungsvorgabe und Optimierungsgebot im Zuge von Ermessensentscheidungen.</p> <p>5. Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 7.3: (...) Eine Verschiebung der im Plan (...) zulässig, <i>sofern die Alternativstandorte für die Baumpflanzungen eine mindestens 6 m² große unversiegelte Pflanzfläche mit mindestens 13 m³ Wurzelraum aufweist.</i></p> <p>6. Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind der Freiflächen- und der Schleppkurvenplan entsprechend der Erweiterung der textlich und zeichnerisch festgesetzten Bindungsflächen für Anpflanzungen oder Erhalt anzupassen.</p> <p>7. Die geplante Aufstellfläche im Freiflächenplan–Anleiterstellen des VEP befindet sich im unmittelbaren Kronenbereich einer städtischen Rosskastanie</p>	<p>Zu 4.: Die Forderung nach einer Erweiterung der Bindungsflächen zur Grüngestaltung hätte eine Reduzierung der für die Umsetzung einer Bebauung notwendigen Erschließungsflächen zur Folge und stellt damit die Durchführbarkeit des Vorhabens insgesamt in Frage. Der Standort ist aber bereits heute ein rechtlich zulässiges Baugrundstück, für das die Stadtverordnetenversammlung im Aufstellungsbeschluss „Aufstockung des denkmalgeschützten Bunkers zu Wohnzwecken“ und „Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz durch Nutzung“ als Ziele der Planung festgelegt hat. Die Forderung nach einer Erweiterung der Begrünungsflächen auf dem Grundstück missachtet diesen Stavo-Beschluss.</p> <p>Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele erfordert notwendiger Weise auf dem Grundstück neben dem eigentlichen Gebäude auch Erschließungs- und Stellplatzflächen. Diese werden über die Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Mit festgesetzten Begrünungsflächen, insgesamt 7 Baumstandorten, einem Anteil von mindestens 30 % der Grundstücksfläche, der als Vegetationsfläche herzustellen ist und einer Dachbegrünung sind umfassende Grünfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgt. Der Bebauungsplan stellt eine angemessene Berücksichtigung der Freiraum- und Umweltbelange in der geplanten städtebaulichen Entwicklung sicher.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 5.: Der Forderung wird entsprochen. In Punkt 7.3 der Textlichen Festsetzungen wird eine entsprechende redaktionelle Ergänzung aufgenommen.</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zu 6.: Dieser Forderung wird auf Grundlage der Beurteilungen zu den Punkten 2. und 4. nicht gefolgt. Sie widerspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel für den Standort. Die Darstellungen im Freiflächen- und im Schleppkurvenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen den Planungszielen. Der Bebauungsplan stellt eine angemessene Berücksichtigung der Freiraum- und Umweltbelange in der geplanten städtebaulichen Entwicklung sicher.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 7.: Der Forderung nach Überarbeitung der Aufstellfläche für die Feuerwehr wird gefolgt. Der Standort in der Ahrensburgstraße wird verschoben.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung B.11	(Pflanzjahr 1920, Höhe ca. 20m, Krone Ø 14cm, Stammumfang 260cm). Nach den Vorgaben der Musterrichtlinie für Feuerwehraufstellflächen wäre eine sehr erhebliche, seitliche Kroneneinkürzung bis Stämmingsstärke erforderlich. Dies käme einer Fällung gleich und wird daher nicht in Aussicht gestellt. Die Aufstellfläche ist zu überarbeiten.	Das Umwelt- und Gartenamt hat dieser Änderung mit Mail vom 23.02.2023 zugestimmt. Eine Änderung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird Plan „Freiflächenplan u. Anleiterstellen“ mit Datum vom 23.05.2023 angepasst. Dem Einwand wird gefolgt.
B.12 vom 026.07.2021 (1. Offenlage)	KVG – Kasseler Verkehrs- und Aktiengesellschaft Keine Belange der KVG betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
B.13 vom 10.08.2021 (1. Offenlage)	Telekom Deutschland GmbH Hinweise: 1. Im Plangebiet befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom zur Versorgung des darauf befindlichen Gebäudes. 2. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, ist es notwendig, dies so früh wie möglich – mind. 3 Monate vor Baubeginn – an die Bauherrenberatung der Telekom telefonisch oder per Kontaktformular anzuzeigen. 3. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen 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 der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Zu 1. – 3.: Die Hinweise zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird in die Begründung in Kap. 3.3 „Technische Infrastruktur“ aufgenommen.
B.14 vom 06.09.2021 (1. Offenlage)	Evangelische Kirche, Landeskirchenamt 1. Der Stadtkirchenkreis Kassel sieht seine nachbarrechtlichen Belange gefährdet und erhebt Einwendungen gegen die geplanten Festsetzungen - Zur Erhöhung des Gebäudes um 7,00 m und zur - Verringerung der Abstandsfläche von 0,4 H auf 0,2 H. 2. Das Grundstück 1/28 ist im Eigentum des Evangelischen Stadtkirchenkreises und zurzeit vermietet an das Hospiz. Zudem befindet sich das ehemalige Pfarrhaus auf dem Grundstück. Das Hospiz wird nach heutiger	Das Landeskirchenamt nimmt hier Stellung für den Stadtkirchenkreis als Eigentümer des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Konrad-Adenauer-Straße 1“ Stellung. Zu 2: Die geplante bauliche Entwicklung des Bunkergrundstücks ist in diesem Umfeld eine städtebaulich verträgliche Ergänzung, die zudem architektonisch mit ihrer zeitgemäß expressiven Architektur mit großen Glasfassaden und auskragenden Balkonen eine Bereicherung für das Stadtbild darstellen wird.

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>Fortsetzung B.14</p>	<p>Planung bis Ende 2023 / Anfang 2024 das Gebäude mieten und nutzen. Der Stadtkirchenkreis wird somit das Grundstück mit dem Gebäudekomplex ab 2024 vollständig zur Verfügung haben und entwickeln. Daher kann eine Veränderung der Nachbarbebauung in diesem Umfang Nachteile mit sich bringen.</p> <p>3. Durch die geplante Gebäudeüberhöhung und die Verringerung der Abstandsfläche, insbesondere die Kombination dieser beiden Faktoren, sehen wir den Schutz der Mieter und die Wahrung deren besonders geschützter Umgebung (aktuelle Nutzung) gefährdet.</p> <p>4. Verstärkt wird die Sorge durch die Grundrissanordnung der geplanten Wohnungen in den Obergeschossen: Die Hauptaufenthaltsbereiche Wohnen/Essen/Kochen sind nach Südwesten orientiert, mit außerordentlich großzügig angeordneten Fensterflächen und großen Terrassen, die einen direkten Blick auf und auch in die Nachbarbebauung sowie den kompletten Garten gewähren. Dies kann bei einer anderweitigen Nachnutzung des Grundstücks ebenfalls Nachteile mit sich bringen.</p> <p>5. Die Ausführungen auf S. 30 der Begründung wird als sehr fragwürdig angesehen und kann nicht als Begründung dienen: <i>„Zudem handelt es sich mit einem Alten- und Pflegeheim im Osten und insbesondere dem Hospiz im Westen um eher introvertierte Nutzungen, die wenig auf ihre Freiflächen zugreifen.“</i></p>	<p>Das Neubauvorhaben ist architektonisch attraktiv und lässt, gerade im Hinblick auf eine mögliche bauliche Neuentwicklung auf dem Hospizgrundstück eher eine wertsteigernde Wirkung für das Nachbargrundstück erwarten, als eine Belastung.</p> <p>Zu 1, 3 und 4: Tatsächlich ergeben sich durch geplanten Wohngeschosse auf dem Bunker Einsichtsmöglichkeiten auf die Nachbargrundstücke, die heute nicht bestehen. Allerdings sind Blickbeziehungen auf Gebäudefassaden und Grundstücksfreiflächen ein Normalfall im städtischen bebauten Raum. Die auf dem Bunker geplante Wohnnutzung (mit nur 2 Wohnungen je Geschoss) führt nicht zu ständigen Sichtkontakten. Die besondere, auf dem Bunker aufsetzende Struktur des Baukörpers hat zur Folge, dass die Blickrichtungen aus den geplanten Wohnungen und von den großen Balkonen überwiegend über die benachbarten Gebäude hinweg verlaufen. Entsprechend sind in der Regel nur kurzfristige Blickkontakte zu erwarten.</p> <p>Zur Außenfreifläche im südlichen Abschnitt des Hospiz-Grundstückes hält die geplante Bunkerbebauung einen Abstand von etwa 11 bis 14 m zwischen den Neubaugeschossen und der westlichen Grundstücksgrenze ein. Dieser Abstand überschreitet die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen in diesem Grundstücksbereich deutlich um ca. 4 – 7 m. Zudem wird das Nachbargrundstück durch den Erhalt der Baumreihe an der Grenze z.T. vor einer Einsicht geschützt. Zusätzlich ist eine die Grenze abschirmende durchgängige Heckenanpflanzung festgesetzt. Die Außennutzung auf dem Hospizgrundstück wird durch die Einsichtnahme aus dem geplanten Neubau nicht wesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Der nördliche Grundstücksabschnitt, an den die Bunkerbebauung durch die schräge Lage des Bunkers auf dem Grundstück deutlich näher heranrückt, ist die Erschließungszone und der Stellplatzbereich des Hospizgrundstückes. Hier besteht daher keine Einschränkung der Flächennutzung durch die Neubebauung.</p> <p>Zu 2: Da sich an der Nordostecke des Hospizgrundstücks die einzig verkehrlich mögliche Stelle für eine Grundstückerschließung befindet, wird sich diese konfliktarmen Situation auch im Fall einer möglichen späteren baulichen Neuentwicklung auf dem Hospizgrundstück nicht ändern.</p> <p>Zu 5: Die angesprochene Textstelle der Begründung bezgl. der eher introvertierten Nutzung wurde vor der 2. Offenlage gestrichen. Tatsächlich handelt es sich bei den beiden Nachbarnutzungen „Alten- und Pflegeheim“ und „Hospiz“ um besonders schutzbedürftige Wohnnutzungen, bei denen sich die Bewohnerinnen</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung B.14		<p>und Bewohner überwiegend an ihrem Wohnstandort aufhalten. Entsprechend sind auch die als nutzbare Freiflächen gestalteten Außenbereiche wichtige Aufenthaltsorte der Bewohnerinnen und Bewohner.</p> <p>Insgesamt entsteht mit dem geplanten Vorhaben eine neue, städtebaulich dominantere Nachbarschaft mit stärkerer Einsichtsmöglichkeit in das benachbarte Grundstück, als dies heute mit dem ungenutzten Bunker der Fall ist. Die Eingriffswirkung in das Nachbargrundstück ist aber gering und hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen zur Folge. Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Notwendigkeit zum Bodenschutz ist es Ziel der Stadt, geeignete Grundstücke flächensparend und mit hohem baulichem Volumen zu bebauen.</p> <p>Das geplante Gebäude ist in Höhe, Volumen und Grundrissgestaltung an diesem Standort im Umfeld der vorhandenen baulichen Situation sowohl städtebaulich geeignet als auch für die bestehende und zukünftige Nutzung des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks vertretbar. Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>

C. Ämter - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<p>C.01 vom 29.09.2022 (2. Offenlage)</p> <p>und vom 25.08.2021 (1. Offenlage)</p>	<p>Denkmalschutz <u>Stellungnahme vom 29.09.2022 (2. Offenlage)</u> 1. Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.08.2021 (1. Offenlage)</u> 2. Ergänzungswunsch zum Punkt Erschließung und Kfz-Stellplätze“: Belange Denkmalschutz: Die neue überdachte Stellplatzanlage (Carport) ist als filigrane Konstruktion, möglichst ohne Wandscheiben auszuführen, sodass der Durchblick auf den Bunker gewährt bleibt.</p>	<p>Zu 1 – 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1: Der Sachverhalt wird in die Begründung in Kap. 2.8 „Denkmalschutz“ aufgenommen.</p> <p>Zu 2: Der Sachverhalt wird in den Durchführungsvertrag in § 6 „Stellplatznachweis“ als Punkt 4 aufgenommen: „Die geplante überdachte Stellplatzanlage ist als Carport in filigraner Konstruktion ohne geschlossene Wandscheiben auszuführen, so dass der Durchblick auf den Bunker gewährleistet bleibt. Die Gestaltung ist im Bauantragsverfahren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.“</p>
--	--	---

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
<p>C.02 vom 18.10.22 (2. Offenlage)</p>	<p>Vermessung und Geoinformation Der erste Satz der Verfahrensvermerke sollte in folgenden Wortlaut geändert werden: „Planunterlagen hergestellt unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte durch Ingenieurbüro...“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verfahrensvermerk des Rechtsplans wird entsprechend korrigiert.</p>
<p>C.03 vom 30.09.2022 (2. Offenlage)</p> <p>und vom 25.08.2021 (1.Offenlage)</p> <p>Fortsetzung C.03</p>	<p>Bauaufsicht <u>Stellungnahme vom 30.09.2022 (2. Offenlage)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gegen die Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Hinweise sollten Beachtung finden, da diese wesentlich für den Bebauungsplan sind: 2. Die gemäß den Bauzeichnungen (Stand 10.05.2022) geplante Sicherstellung der Rettungswege ist zum Teil nicht baurechtskonform, da Rettungswege über andere (fremde) Nutzungseinheiten führen, was unzulässig ist. Entsprechend müssen diesbezüglich Umplanungen erfolgen. 3. Der 1. Rettungsweg muss nach maximal 35 m ins Freie, oder in einen notw. Treppenraum (mit einem Ausgang ins Freie) führen. Dies ist insbesondere im KG zu überprüfen und ggf. umzuplanen. 4. Die geplante offene Geschossverbindung zwischen dem EG und dem 1.OG ist gem. § 34 HBO unzulässig. 5. Sofern noch nicht geschehen, auch die Brandschutzdienststelle beteiligen. <p><u>Stellungnahme vom 28.09.2021 (1. Offenlage)</u></p> <p>Keine grundsätzlichen Bedenken bei Übernahme der Empfehlungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. Baugrenzen: Es ist sinnvoll, die Baugrenzen zu vermessen, die nicht dem Bestandsgebäude entsprechen, auch zu den Grundstücksgrenzen hin. 7. Überbaubare Grundstücksfläche: Angegebene Fluchttreppenanlagentiefe bis max. 1,5 m Tiefe über der Baugrenze entspricht nicht der Treppen-DIN. Empfehlung: Aufhebung der Einschränkung der maximalen Tiefe von 1,5 m. Im Bauantragsverfahren wäre eine Abweichung unter Einreichung eines begründeten Abweichungsvertrags inkl. Brandschutzkonzept im Einzelfall zu prüfen. 8. Festsetzung aller Gebäudehöhen als Meter über Normalhöhennull (NHN). 9. Genaue Festsetzung der Höhen. Die Höhen sind in der textlichen und/oder der zeichnerischen Festsetzung genau zu definieren, wie höchster Punkt des Flachdachs, der Attika, Traufe oder Sonstiges. 	<p>Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 2.: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Sicherstellung der Rettungswege erfolgt nun ausschließlich über das Vorhaben-Grundstück. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Plan „Freiflächenplan u. Anleiterstellen“ mit Datum vom 23.05.2023 angepasst. In der Begründung wird das Kapitel 4.5 „Belange der Feuerwehr“ angepasst. Eine Änderung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist vom beauftragten Architekturbüro vertiefend geprüft worden und wird im Bauantrag nachgewiesen. Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen. Der Belang ist vom beauftragten Architekturbüro vertiefend geprüft worden. Die Brandschutzanforderungen in Verbindung mit den Innengeschossen des Bunkers werden im Bauantrag nachgewiesen. Zu 5.: Der Anregung wird gefolgt. Eine Abstimmung zum Bauvorhaben ist im Februar 2023 erfolgt (vgl. Punkt C.05). Zu 6.: Dem Hinweis wird gefolgt. Im Planteil des Bebauungsplans werden die entsprechenden Maßzahlen aufgenommen. Zu 7.: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung definiert lediglich die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen zu überschreiten. Damit ist keine Festlegung zur Breite einer Treppe verbunden, die Treppen-DIN wird nicht berührt. Zu 8.: Der Anregung wird gefolgt. Die Höhenangaben im Planteil, in den Textlichen Festsetzungen und in der Begründung werden korrigiert. Zu 9.: Der Anregung wird gefolgt. Die Höhenfestsetzung wird in Punkt 1.2 der Textlichen Festsetzungen eindeutig definiert.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
	<p>10. Festlegung der Zulässigkeit sowie Höhen und maximale Ausmaße von möglichen technischen Anbauten. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen:</p> <p>11. Ergänzung in der textlichen Festsetzung unter Punkt 3.2: „Für offene Garagen (Carports) mit einer Höhe von max. 3,00 m sowie Stellplätze wird innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze St/oG die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,00 H festgesetzt“.</p> <p>12. Es ist sinnvoll, die Anzahl der Stellplätze in der jeweilig dafür gekennzeichneten Fläche genau festzulegen sowie den Abstand der Stellplatzflächen zu den Nachbargrenzen zu vermaßen.</p> <p>13. Stellplatzsatzung: Mögliche Ergänzung bei gewünschter Beachtung der Fahrradabstellverordnung: ...sowie die „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellverordnung)“ vom 14. Mai 2020.</p>	<p>Zu 10.: Der Anregung wird gefolgt. Für ergänzende Dachaufbauten wird der Rahmen der Zulässigkeit in Punkt 1.2 der Textlichen Festsetzungen eindeutig definiert.</p> <p>Zu 11.: Der Anregung wird gefolgt. Die Ergänzung wird als Punkt 3.2 in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Zu 12.: Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze auf dem Grundstück wird im Durchführungsvertrag vereinbart. Die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück und im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken ergibt sich aus dem Freiflächenplan im Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine genauere Festlegung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, zumal die Stellplatzflächen zu den Nachbarn durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Begrünungsfläche für eine Hecke abgegrenzt wird.</p> <p>Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird im Kap. 2.9 „Satzungen“ ein Hinweis auf die Fahrradabstellverordnung aufgenommen.</p>
<p>C.04 vom 13.10.2022 (2. Offenlage)</p>	<p>Straßenverkehrs- und Tiefbauamt <u>Stellungnahme vom 13.09.2022 (2. Offenlage)</u> 1. Den genannten Bebauungsplan nehmen wir zur Kenntnis. <u>Stellungnahme vom 04.08.2021 (1. Offenlage)</u> Planzeichnung: 2. Bei der Zufahrt auf das Gelände ist ein E-Tor mit Sprechanlage auf der Grundstücksgrenze eingezeichnet. Dies lehnen wir ab, da einfahrende Fahrzeuge auf dem Gehweg und der Fahrbahn halten und warten müssen. Das E-Tor mit Sprechanlage soll demnach mind. 6,00 m auf das Grundstück zurückversetzt werden. 3. Für alle Stellplätze auf dem Gelände, insbesondere für die im Carport untergebrachten Stellplätze sind Fahrkurven gemäß „Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ (RBSV) bei voller Belegung nachzuweisen, um eine sichere und praktikable Parksituation gewährleisten zu können. Begründung: 4. Begründung Seiten 16 u. 34: Hier kann ergänzend der Hinweis auf die Anwendung der „Hinweise zum Fahrradparken“ aufgenommen werden.</p>	<p>Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.: Die Planung wird angepasst, das E-Tor entfällt. Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zu 3.: In den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Planblatt „Freiflächenplan – Schleppkurven“ aufgenommen, mit dem der geforderte Nachweis erbracht wird. Als Ergebnis der Prüfung werden im Freiflächenplan die Lage der Stellplätze und die Breite der Erschließungsfläche angepasst. Eine Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Stellplätze und offene Garagen („St/oG“) ist dafür nicht erforderlich. Dem Einwand wird gefolgt.</p> <p>Zu 4.: Dem Hinweis wird gefolgt. Der Hinweis wird in die Begründung in Kap. 2.9 „Satzungen“ aufgenommen.</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung C.04	<p>5. Hinweis auf die Freihaltung der Sicht bei Ausfahrten. Die Sichtfelder sind zwischen 0,80m und 2,50m Höhe dauerhaft von jeglicher Art von Sichthindernissen frei zu halten. Dies ist spätestens bei Bauanträgen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise:</p> <p>6. Durch die in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang positionierten Stellplätze in Schrägaufstellung muss die Ausfahrt der dort abgestellten Pkw gezwungenerweise rückwärts auf die Ahrensbergstraße erfolgen. Dem würden wir im Falle eines Bauantrags nicht zustimmen. In Kombination mit einer potenziellen Gewerbeinheit im Erdgeschoss und dem damit verbundenen Rad- und Fußverkehr sollte für diese drei Stellplätze eine andere Lösung gefunden werden.</p> <p>7. Am 18. März 2021 hat der Bundestag das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG)“ beschlossen, das hier aufgenommen werden soll und falls erforderlich in der Umsetzung zu berücksichtigen ist.</p> <p>Durchführungsvertrag:</p> <p>8. Anpassungsarbeiten an öffentlichen Verkehrsflächen, die zur Erschließung der Liegenschaft notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßen- und Verkehrsamt zu beantragen und hinsichtlich Planung und Oberbau abzustimmen. Vorhandene und nicht mehr benötigte Gehweganpassungen auf öffentlichen Flächen sind entsprechend den Vorgaben des Straßenverkehrs- und Tiefbauamts zurückzubauen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen sind durch die Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p>	<p>Zu 5.: Dem Hinweis wird gefolgt. Der Sachverhalt wird in die Begründung in Kap. 4.4 „Erschließung und Stellplätze“ und in den Durchführungsvertrag in § 7 „Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen“ als Punkt 4 aufgenommen: „An der Grundstücks-Ausfahrt sind notwendige Sichtfelder zum öffentlichen Raum hin zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe dauerhaft von jeglicher Art von Sichthindernissen (z.B. Einbauten, Pflanzungen) frei zu halten.“</p> <p>Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die benannten Stellplätze besteht durch die auf Grundlage von Punkt 3. erfolgte Verbreiterung der Erschließungsfläche im Bereich des Carports jetzt die Möglichkeit, auf dem Grundstück zu wenden.</p> <p>Zu 7.: Dem Hinweis wird gefolgt. Der Sachverhalt wird in die Begründung in Kap. 4.4 „Erschließung und Stellplätze“ aufgenommen.</p> <p>Zu 8.: Dem Hinweis wird gefolgt. Der Sachverhalt wird textgleich als Punkt 1 in den Durchführungsvertrag in § 7 „Anpassung an öffentliche Verkehrsflächen“ aufgenommen.</p>
C.05 vom 19.09.2022 (2. Offenlage)	<p>Feuerwehr</p> <p>1. Die Hinweise meiner Stellungnahme vom 1. August 2021 sind weitestgehend enthalten, es gibt keine Ergänzungen.</p> <p>2. In der Begründung sowie in der Abwägungstabelle findet sich der Hinweis „Die Regelung der bauordnungsrechtlichen erforderlichen Fluchtwege wurde mit der Bauaufsicht und der Feuerwehr einvernehmlich abgestimmt. Die Aufstellung einer Drehleiter und die Aufstellung von Handleitern sind</p>	<p>Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.: Zur Regelung der Fluchtwege hat im Februar 2023 eine Abstimmung zwischen dem Bauherren und der Feuerwehr stattgefunden. Hierzu liegt der Stadt eine Mail der Feuerwehr vom 28.03.2023 vor, in der diese bestätigt, dass jetzt „die Aufstellfläche für die Drehleiter auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorhan-</p>

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung C.05	zur Anordnung der 2 erforderlichen Rettungs- bzw. Fluchtwege möglich.“ Ist bei der Feuerwehr nicht aktenkundig. Bitte um Nachweis dieser Aussage, zum Beispiel in Form eines vorliegenden Protokolls. 3. Redaktioneller Hinweis: die H-VV TB wurde überarbeitet, die Muster-richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist nunmehr als Anhang HE-1 abgedruckt, nicht mehr Anhang 14.	den ist und das Anleitern möglich ist.“ Auf dieser Grundlage werden die Begründung in Kap. 4.5 „Belange der Feuerwehr / Fluchtwege“ und der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend angepasst. Dem Einwand wird gefolgt. Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Kap. 4.5 „Belange der Feuerwehr / Fluchtwege“ korrigiert.
C.06 vom 29.09.2022 (2. Offenlage) und vom 19.09.2021 (1. Offenlage)	KASSELWASSER <u>Stellungnahme vom 29.09.2022 (2. Offenlage)</u> 1. Keine Einwände gegen die geänderten Teile des Bebauungsplans. <u>Stellungnahme vom 19.09.2021 (1. Offenlage)</u> Keine Einwände. Hinweise: 2. Sofern sich die Einleitmenge in die städtische Abwasseranlage durch den Umbau des Grundstückes und die Neugestaltung der Außenanlage gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen, behält KASSELWASSER vor, wirksame Maßnahmen zur Regenwasserretention auf dem Grundstück zu fordern. 3. Die Versickerung von Niederschlagswasser über versickerungsfähige Materialien stellt eine Einleitung in das Grundwasser dar und ist somit erlaubnisbedürftig. Die Beantragung erfolgt bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel. 4. Bei der Objektplanung ist zu berücksichtigen, dass bei einem extremen Starkregenereignis wild abfließendes Wasser im südlichen Teil des Plangebiets vorkommen kann.	Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 2- 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Sachverhalte werden in die Begründung in Kap. 3.3 „Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.
C.07 vom 06.09.2021 (1. Offenlage)	Liegenschaftsamt Keine Einwände. Im Plangebiet sind keine städtischen Flächen vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.
C.08 vom 10.10.2022 (2. Offenlage)	Umwelt- und Gartenamt (als Fachamt) Zu den vorgelegten des o.g. Bebauungsplanes nimmt das Umwelt- und Gartenamt als Fachamt wie folgt Stellung: Umwelt- und Immissionsschutz 1. Begründung, Kapitel 2.4, Seite 15: Die abgedruckte Tabelle gibt es in der DIN 4109-1:2018-01 nicht. Wir empfehlen, den dritten Absatz und die Tabelle hiermit zu ersetzen: „Aus den maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart kann nach Formel 6 der DIN 4109-1:2018-01 das bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des Außenbauteiles bestimmt werden. Dieses	Zu 1.: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Begründung wird in Kap. 2.4 „Lärmkartierung“ entsprechend korrigiert.

Index	Inhalt der Stellungnahmen	Beurteilung der Belange und Beschlussvorschlag
Fortsetzung C.08	<p>ist noch, da das bewertete Bauschalldämm-Maß vom Verhältnis Außenfläche eines Raumes zu Grundfläche des Raumes abhängig ist, nach den Gleichungen 32 und 33 der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren.“ Der Absatz „Auf Grundlage des ...definiert werden können“ sollte vor den oben geschriebenen Absatz gesetzt werden.</p> <p>2. Textliche Festsetzung, Kapitel 8.1, letzter Satz: Der Teil ...des Lärmpegels von mehr als 55 dB(A)... sollte ersetzt werden durch ...der Orientierungswerte...</p> <p>3. Textliche Festsetzung, Kapitel 8.2: Nach dem Gutachten sind an der Ostfassade auch bei < 12,5m im nördlichen Bereich der Lärmpegelbereich IV anzusetzen. Osten ≤ 12,5m: IV (nördliche Hälfte) / III (südliche Hälfte).</p> <p>4. Textliche Festsetzung, Kapitel 8.3: Aus der Begründung, der Planzeichnung oder den textlichen Festsetzungen geht nicht hervor, welche Bereiche nachts bei einem Beurteilungspegel < 45 dB(A) liegen. Aus den Abbildungen im Gutachten 5.5 bis 5.7 geht hervor, dass dieses nur für einen Teilbereich der Südfassade zutrifft. Entweder sind alle Schlaf- und Kinderzimmer mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten oder der Bereich, in dem dies nicht notwendig ist, muss definiert werden.</p> <p>Energieeffizienz und Grünordnung:</p> <p>5. Energieeffizienz: Keine Einwände gegen die geänderten Passagen. 6. Grünordnung: Keine Einwände gegen die geänderten Passagen.</p>	<p>Zu 2.: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen werden in Punkt 8.1 entsprechend korrigiert.</p> <p>Zu 3.: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen werden in Punkt 8.2 entsprechend korrigiert. Für die Ostfassade werden in der Festsetzungs-Tabelle unterschiedliche Lärmpegelbereiche für den nördlichen (IV) und den südlichen Fassadenabschnitt (III) festgesetzt.</p> <p>Zu 4.: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen werden in Punkt 8.3 entsprechend korrigiert. Alle Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten. In dem Fassadenabschnitt mit einem Beurteilungspegel < 45 dB(A) sind im Vorhaben- und Erschließungsplan keine Schlaf- und Kinderzimmer geplant.</p> <p>Zu 5. und 6.: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Kassel, 21. Juni 2023



Heiko Büsscher