

**Begründung**  
zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan

**Nr. II/24 A, 1. Änderung**  
**"Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße"**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

**Stadtteil Vorderer Westen**

**ENTWURF**

**Stand: 07.11.2014**

**Kassel** documenta Stadt  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de



---

## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB .....	4
3	UVP- BELANGE .....	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB .....	5
5	DAS PLANGEBIET .....	6
5.1	<i>Lage und Größe des Plangebietes .....</i>	6
5.2	<i>Realnutzung .....</i>	6
5.3	<i>Bestandsplan .....</i>	7
6	DAS VORHABEN .....	8
6.1	<i>Gebäudeplanung .....</i>	8
6.2	<i>Freianlagen .....</i>	10
6.3	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan .....</i>	13
6.4	<i>Gebäudeansichten .....</i>	14
6.5	<i>Grundriss .....</i>	15
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....	16
7.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009.....</i>	16
7.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....</i>	16
7.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....</i>	16
7.4	<i>Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. II/24 A vom 13.05.1972.....</i>	17
7.5	<i>Erbbaurechtsvertrag / Erbbaugrundbuch .....</i>	18
7.6	<i>Heilquellenschutzgebiet .....</i>	18
7.7	<i>Alllasten .....</i>	18
7.8	<i>Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012 .....</i>	18
7.9	<i>Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7693 vom 13.10.2014.....</i>	19
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE .....	23
8.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....</i>	23
8.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange .....</i>	23
8.3	<i>Artenschutz .....</i>	24
8.4	<i>Eingriffsregelung .....</i>	26
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	27
9.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze .....</i>	27
9.2	<i>Erschließung / Stellplätze.....</i>	27
9.3	<i>Flächen für Versorgungsanlagen .....</i>	27
9.4	<i>Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen.....</i>	28
9.5	<i>Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser .....</i>	28
9.6	<i>Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten .....</i>	28
9.7	<i>Lärmfestsetzungen.....</i>	28
9.8	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	28
9.9	<i>Hinweise .....</i>	29
10	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) .....	29
11	VER- UND ENTSORGUNG .....	29
12	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ.....	29
13	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ / KOSTEN .....	30
14	KOSTEN .....	30

---

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Auf dem Grundstück Herkulesstraße 111, Ecke Wilhelmshöher Allee / Freiherr-vom-Stein-Straße, befindet sich die Vitos Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie Bad Wilhelmshöhe.

Derzeit ist die Kinder- und Jugendpsychiatrie (KJP) in einem Gebäudekomplex untergebracht, der seit 1955 sukzessive errichtet wurde. Die Gebäude entsprechen in ihrer Struktur nicht mehr den heutigen medizinischen, funktionalen und technischen Anforderungen. Aus diesem Grund plant die Vorhabenträgerin Vitos Kurhessen gGmbH den bestehenden Gebäudekomplex zurückzubauen und an Stelle dessen einen Neubau zu errichten. Neben der Klinik ist zudem die Unterbringung einer schulischen Einrichtung für die Versorgung der Kinder und Jugendlichen vorgesehen. Die Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Kassel.

Das Grundstück (Flurstück 32/1, Flur 2, Gemarkung Wehlheiden) befindet sich zwischen der Herkulesstraße und der Wilhelmshöher Allee, wird im Westen von der Freiherr-vom-Stein-Straße begrenzt und liegt im Geltungsbereich des seit Februar 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/24 A „Für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Berlepschstr./ Pettenkoperstr./ Hansteinstr./ Virchowstr./ Freiherr-vom-Stein-Str.“ der Stadt Kassel.

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Herkulesstraße unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, die Nutzungssicherung der Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des neuen Klinikgebäudes mit integrierter Schule .

## **2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuerrichtung der Kinder- und Jugendpsychiatrie inkl. Schule im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Stärkung des Gesundheitsstandortes Kassel und Aufrechterhaltung der mediz.-psychiatrischen Grundversorgung, sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

### **3 UVP- BELANGE**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 7.109 m<sup>2</sup>, so dass bei Festsetzung einer GRZ von 0,4 (= ca. 2.850 m<sup>2</sup>) der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB**

#### **Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung**

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Vorhabenträgerin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

#### **▪ Ortsbeirat Vorderer Westen**

Das Vorhaben wurde am 23.10.2014 von der Vorhabenträgerin dem Ortsbeirat vorgestellt; die Planung wurde zur Kenntnis genommen. In der Sitzung am 25.11.2014 wird dem Ortsbeirat der Bebauungsplan-Entwurf dargelegt und zur Diskussion gestellt.

#### **▪ Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Es ist vorgesehen, der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 26.01.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße", die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zum Beschluss vorzulegen.

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 0,7 ha groß und umfasst das Flurstück 32/1 der Flur 2 in der Gemarkung Wehlheiden im Kasseler Stadtteil Vorderer Westen.

Das Gelände der Kinder- und Jugend-Psychiatrie (KJP) grenzt 3-seitig an öffentliche Straßen, im Norden an die Herkulesstraße, im Süden an die Wilhelmshöher Allee und im Westen an die Freiherr-vom-Stein-Straße, und im Osten an ein Privatgrundstück mit 5-geschossiger Wohnbebauung (Flurstück Nr. 32/4) an.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2014



### 5.2 Realnutzung

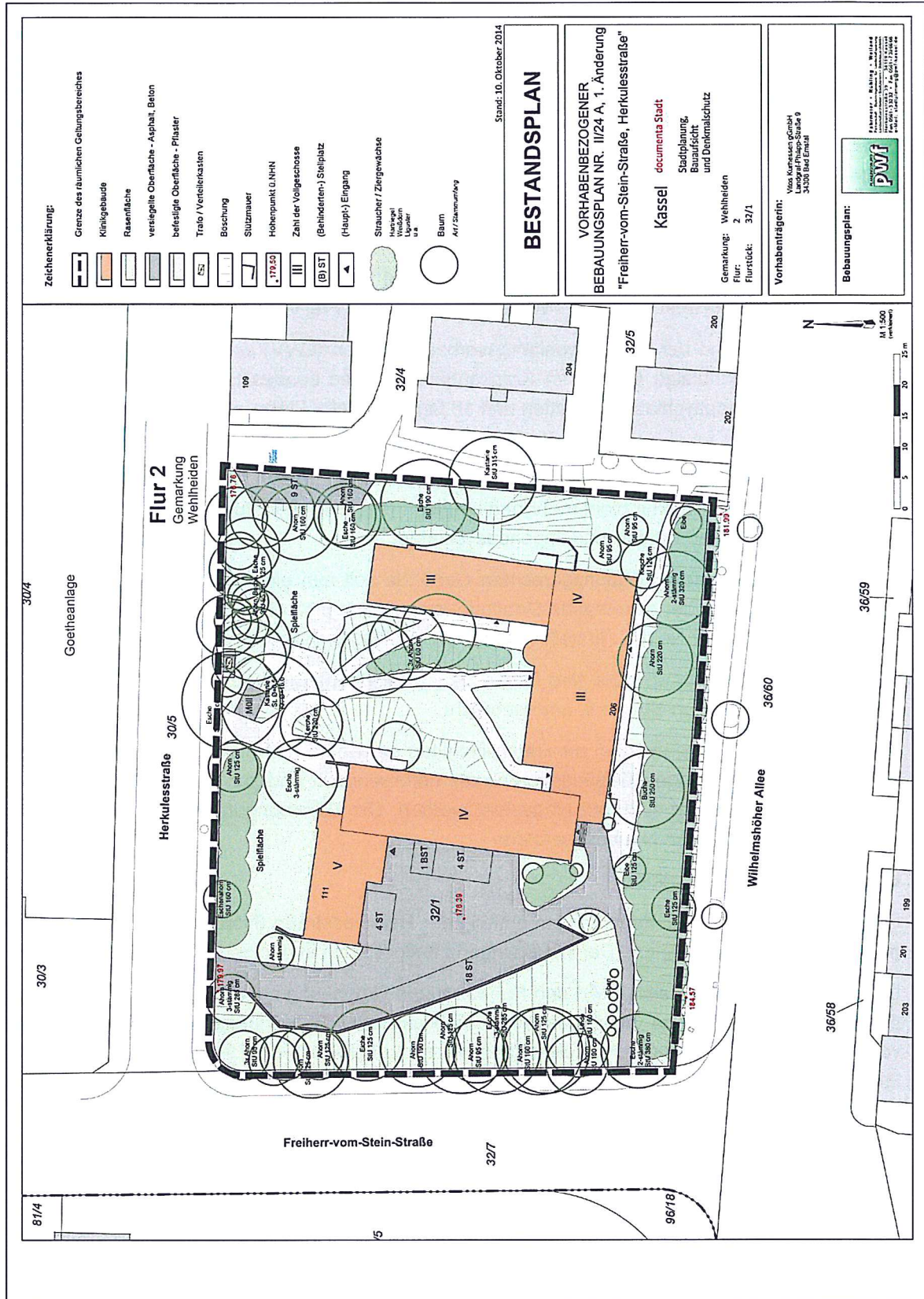
Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäudekomplex bestehend aus vier Baukörpern, die in Anpassung an die Geländebeziehungen unterschiedliche Gebäudehöhen (drei bis fünf Geschosse) haben. Die Topografie des Grundstückes weist hierbei eine Höhendifferenz von rd. 7,50 m zwischen der Herkulesstraße und der Wilhelmshöher Allee auf.

Das Grundstück ist über eine asphaltierte Zufahrt im Nordwesten des Plangebietes an die Herkulesstraße angebunden. Westlich des Bestandsgebäudes stehen für Besucher wie Bedienstete 27 Kfz-Stellplätze (hiervon ein behindertengerechter) zur Verfügung. Weitere 9 Stellplätze sind über eine gesonderte Zufahrt nordöstlich des Geltungsbereiches erreichbar.

Das Grundstück ist im Norden, Süden und Westen teils dicht eingewachsen und durch markante Laubbaum-Hochstämme (überwiegend Ahorn und Esche) gefasst. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind als gestaltete Frei- / Spielflächen angelegt, und durch gepflasterte Wegeverbindungen zwischen den einzelnen Baukörpern untergliedert.

Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich an der Herkulesstraße eine Trafostation der Städt. Werke AG.

5.3 Bestandsplan



## **6 DAS VORHABEN**

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.3 "Vorhaben- und Erschließungsplan" sowie auf Kapitel 6.4 "Gebäudeansichten" verwiesen. Die Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind in weiten Teilen dem Erläuterungsbericht zum "Neubau Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe – Kinder- u. Jugendpsychiatrie" der WRL Architekten GmbH vom 08.10.2014 sowie der Entwurfsbeschreibung zur Außenanlagenplanung der Neuhann & Kresse GbR vom 11.10./04.11.2014 entnommen.

### **6.1 Gebäudeplanung**

#### **Allgemein**

Die Vitos Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie Bad Wilhelmshöhe befindet sich in Kassel, auf dem Eckgrundstück Herkulesstraße / Wilhelmshöher Allee / Freiherr-vom-Stein- Straße.

Die Vitos GmbH und der Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) sind Gesellschafter der Vitos Kurhessen gemeinnützige GmbH. Im Krankenhausplan des Landes Hessen sind derzeit für die Kinder- und Jugendpsychiatrie 60 Betten und 18 tagesklinische Plätze ausgewiesen.

Die Kinder- und Jugendpsychiatrie (im Folgenden KJP genannt) befindet sich zurzeit noch in einem Gebäudekomplex aus verschiedenen Bauphasen, welche seit 1955 errichtet wurden. Die Gebäude entsprechen in ihrer Struktur nicht mehr den heutigen medizinischen, funktionalen und technischen Anforderungen an eine Kinder- und Jugendpsychiatrie.

An Stelle der alten nicht funktionsgerechten Gebäude soll nun ein Neubau für die KJP errichtet werden. Hierzu muss der bestehende Gebäudekomplex komplett abgerissen und ein entsprechender funktionsgerechter Neubau erstellt werden. Die Abrissgenehmigung liegt bereits vor.

Die Kinder- u. Jugendpsychiatrie wird für die Dauer der Baumaßnahme provisorisch in 34308 Bad Emstal, Landgraf-Philipp-Straße 9, untergebracht.

Bei der Neubauplanung müssen die Räumlichkeiten der Käthe-Kollwitz-Schule, welche derzeit im Bauteil 4 des bestehenden Gebäudekomplexes untergebracht und zur Versorgung der Kinder u. Jugendlichen notwendig sind, mit eingeplant werden. Die Unterbringung soll im obersten Stockwerk des 4-geschossigen Neubaus erfolgen.

#### **Lage und bauliche Situation**

Für die KJP ist ein Gebäude in L-Form entlang der Herkulesstraße (Nordseite) und dem Nachbargrundstück (Ostseite) geplant. Der Haupteingang befindet sich in der Herkulesstraße.

Das neue Gebäude fügt sich in Art und Kubatur in die Umgebung ein und berücksichtigt die Lärmproblematik. Die Lage des Gebäudes ist maßgeblich durch die Hanglage - das Grundstück steigt vom niedrigsten Punkt in der Herkulesstraße bis zum höchsten Punkt in der Wilhelmshöher Allee um rund 7,5 m an - sowie durch die hohe Lärmbelastung durch die Wilhelmshöher Allee und der Freiherr-vom-Stein-Straße bestimmt (ein Lärmgutachten liegt vor, vgl. Kapitel 7.9).

Durch die Ausrichtung entlang der Herkulesstraße und dem angrenzenden Nachbargrundstück liegt das Gebäude geschützt im Gelände. Die Patienten- und Therapiezimmer sind zur ruhigeren Parkseite (Goetheanlage), der Nachbarbebauung oder zum Innenhof ausgerichtet. Durch die natürliche Begrenzung des Geländes durch die Hanglage zur Wilhelmshöher Allee und Freiherr-vom-Stein-Straße entsteht ein geschützter Außenbereich (Innenhof), welcher sich sehr gut für therapeutische Zwecke nutzen lässt, ohne dass das Gelände eingezäunt werden muss.



Bei der Ausrichtung der KJP entlang der Herkulesstraße muss allerdings die auf dem Grundstück vorhandene, öffentliche Trafostation (vgl. Kapitel 5.2, 5.3 und 9.3) berücksichtigt werden.

Die geplante Lage des Gebäudes wurde im Vorfeld mit der Stadt Kassel abgestimmt. Da eine Ausrichtung des Gebäudes als Blockrandbebauung entlang der Wilhelmshöher Allee auf Grund des medizinischen Konzeptes, der daraus resultierenden Gebäudestruktur und der starken Hanglage des Grundstückes nicht möglich ist, wird der Baukörper von Seiten der Stadt Kassel als Solitär betrachtet. Die Lage des Gebäudes kann frei auf dem Gelände erfolgen, soll jedoch an der Wilhelmshöhe Allee möglichst wenig in Erscheinung treten.

### **Baukörper**

Der L-förmige Baukörper und die Grundrissstruktur sind stark durch das medizinisch-therapeutisch-pflegerische Konzept bestimmt. Danach erfolgt die Unterbringung der Kinder und Jugendlichen in 4 Stationen. Jeweils 2 Stationen werden auf einer Ebene untergebracht und erhalten einen gemeinsamen, zentralen Stützpunkt. Die Stationen unterteilen sich nochmals in jeweils 2 Gruppen. Der Stützpunkt ist für beide Stationen die zentrale Anlaufstelle für Eltern und Besucher. Vom Stützpunkt aus erfolgt die gesamte Koordination der Tätigkeiten des Pflege- und Erziehungsdienstes.

Unter Berücksichtigung des medizinischen Konzeptes und der sich aus dem Raumprogramm ergebenden Grundrissgröße, sowie der Lage des Grundstückes und der Geländestruktur, entsteht zwangsläufig die Ausbildung eines Winkelbaukörpers.

Die relativ große Gebäudetiefe (21 – 24 m) ist ebenfalls durch das medizinische Konzept bedingt. Die einzelnen Stationen müssen in zwei störungsspezifische Gruppen teilbar sein. Die Einheiten müssen sowohl im Schlafbereich (Bettzimmer) als auch im Funktionsbereich komplett trennbar und in sich voll funktionsfähig sein. Dies führt in der Planung zu einem Zwei-Flursystem, bei dem im mittleren Bereich die Räume angeordnet sind, welche von beiden Einheiten gemeinsam genutzt werden, z.B. Küche, Lagerräume usw. und der Anordnung der restlichen Räume jeweils auf einer Flurseite.

Die Grenzabstände betragen zur Herkulesstraße 3,35 bis 4,80 m, zur Freiherr-vom-Stein-Straße 9,60 bis 10,80 m, zur Wilhelmshöher Allee 3,85 bis 4,70 m und zum Nachbargrundstück 14,00 bis 19,00 m.

### **Funktionale Struktur**

In den einzelnen Ebenen sind folgende Funktionen untergebracht:

EG Verwaltung	1.OG Stationen 1 u. 2
Zentrale Notfallaufnahme	Besucherraum
Funktionsdiagnostik, EEG u. EKG	Zentrale Umkleiden
Eingangsbereich, Pforte, BMZ, Cafeteria,	2.OG Stationen 3 u. 4
Therapiebereiche: Ergo- u. Physikalische Therapie	Besucherraum
Verwaltung	Zentrale Umkleiden
Ver- und Entsorgung	3.OG Schule
Technikzentralen	

### **Baukonstruktion**

Das Gebäude besteht aus 4 Vollgeschossen (EG, 1., 2. u. 3.OG) und ist nicht unterkellert.

Die Geschosshöhen für die geplanten vier Vollgeschosse betragen für das Erdgeschoss 3,74 m (Eingangsebene, OKFFB EG – OKFFB 1.OG) sowie für das erste bis dritte Obergeschoss jeweils

3,57 m, zuzüglich Attika 0,78 m. Die Gebäudehöhe (OKFFB EG ca. 178,52 ü.NHN bis OK-Attika) beträgt bei vier Vollgeschossen ca. 15,23 m, zuzüglich ca. 3,50 m auf dem Dach des vierten Obergeschosses für die RLT-Technik der Schule.

### **Technik**

Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Unterbringung der Technikzentralen erfolgt im Wesentlichen im Erdgeschoss im hinteren Gebäudebereich Richtung Wilhelmshöher Allee. Dort schiebt sich das Gebäude in den entlang der Wilhelmshöher Allee befindlichen Hang und ist dadurch nur teilweise sichtbar.

Lediglich die RLT-Anlagen für die Schule müssen aus technischen Gründen auf dem Flachdach im 4.OG aufgestellt werden. Die Anlagen werden vom Dachrand zurückgesetzt aufgestellt und mit einem Sichtschutz eingefasst.

### **Be- und Entlüftung der Räume**

Räumlichkeiten in denen sich die Kinder- u. Jugendlichen alleine aufhalten dürfen, können auf Grund der Suizidgefahr keine normalen Fensterflügel zum Öffnen/ Be- und Entlüften der Räume erhalten. Diese Räume erhalten spezielle Lüftungsflügel/ -klappen, welche im geöffneten Zustand nur eine lichte Öffnungsweite vom max. 12 cm haben. Diese Öffnungsflügel sind mitbestimmend bei der Gestaltung der Fensterkonstruktion und der Fassade.

Betten-, Schulräume und alle innenliegenden Räume sowie die Cafeteria und der Mehrzweckraum werden mit einer zentralen Lüftungsanlage versehen.

### **Dachbegrünung**

Das Klinikgebäude erhält ein Flachdach, das - mit Ausnahme der Flächen für technische Anlagen - extensiv begrünt wird.

## **6.2 Freianlagen**

### **Allgemein**

Der L-förmige Neubau, mit Hauptzugang von der Herkulesstraße, öffnet sich räumlich nach Süden und Westen zum zentralen Freiraum; für die Freiraumplanung ergibt sich daher eine quadratische Hofsituation. Die OKF-EG wird auf 178,52 festgelegt; hieraus ergeben sich die Anschlusshöhen an den Ein- und Ausgängen und in der Folge die der gesamten Freiflächenplanung.

Es soll eine kinder- und jugendgerechte Anlage entstehen, die vielfältige Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im Außenbereich anbietet. Für die fachliche Betreuung soll die Anlage gut überschaubar sein. Eine vielfältige Verwendung unterschiedlicher Vegetation soll den Kindern / Jugendlichen den wertvollen Zugang zur Natur ermöglichen. Dieser Aspekt kann auch faunistisch ergänzt werden (Vogelnistkästen, „Wildbienenhotel“ u.ä.).

Als Voraussetzung für die Realisierung der dargestellten Lösung sind aufgrund der Bestandshöhen umfangreiche Bodenbewegungen erforderlich.

### **Gestaltung**

In enger Bezugnahme auf die räumliche Situation sowie auf die Grundrisse / Gebäude wird formal / funktional eine einfache und sinnvolle Lösung entwickelt. In einer additiven Abstufung der Nutzungen (Terrasse, Rasen, Sport- und Spielbereich) ergeben sich nutzungsspezifische Synergien.

---

Die Überbrückung der zukünftigen Höhenunterschiede (bis zu max.6.00m) soll, trotz gestalterischen Zugriffs, in einer selbstverständlichen Art und Weise gelöst werden. Die Terrassierungen (vier Höhenniveaus) erfolgen mittels Böschungen (max. Verhältnis 1:2) oder linearen L-Elemente. Diese überbrücken in der Regel einen Höhenunterschied von ca.1.0 m. In ihrer Ansichtsfläche werden die Stützmauern z.T. durch Pflanzung verdeckt und damit in die Gesamtkonzeption integriert.

Unabhängig von den verschiedenen Nutzungen / Belägen soll der Eindruck der Freianlagen insgesamt als ein Garten erscheinen, der überwiegend durch Vegetation bestimmt ist.

### **Nutzung**

Unter dem Begriff *Kinderpsychiatrie* wird das Altersspektrum von 6-14-Jahren, unter dem Begriff *Jugendpsychiatrie* wird das Altersspektrum von 14-18 Jahren betrachtet. Neben den altersspezifischen Angeboten werden Flächen für eine Mehrfachnutzung (z.B. die zentrale Rasenfläche) angeboten. Weiterhin sollen Angebote für aktive und Angebote für kontemplative Nutzung angeboten werden.

Zentraler Aufenthaltsbereich im Freien ist die der Cafeteria vorgelagerte Terrasse in Verbindung mit einer linearen Sitzmauer (Höhe ca. 0.5 m). Daran schließt eine großzügige, vielfach nutzbare Rasenfläche an. Die Rasenfläche ist für vielfältige Aktivitäten nutzbar (z.B. Federball, Lagern und Liegen). Sie ist durch einen kleinen Baumhain akzentuiert, unter dem sich eine quadratische Sitzmulde (-0.45 m) befindet; sie stellt einen besonderen Begegnungsort dar. Die Wege innerhalb der Rasenfläche sind Holzstege, die einen schwebenden Eindruck und dadurch Leichtigkeit vermitteln sollen; sie erschließen die Spiel- und Sportbereiche.

#### Nutzung 6-14-jährige

Südlich der zentralen Rasenfläche, auf verschiedenen Höhenniveaus, befindet sich der zentrale Kinderspielplatz für die 6-14-jährigen. Hier sollen, in ca. 3 Fallschutzbereichen organischer Form div. Spielkombinationen erstellt werden, u.a. mit klassischen Spielgeräten wie Schaukel, Rutsche, Kletterkombinationen. Die Höhenunterschiede zur 2. und 3. Terrasse sollen ebenfalls zum Spielen ausgestattet und genutzt werden. Mittels Findlingen, Rutschen und Seilen soll hier unterschiedlich Möglichkeiten angeboten werden. Die nach Süden anschließende Böschung mit Einsaat ist ebenfalls als Spielfläche vorgesehen.

#### Nutzung 14-18-jährige

Südwestlich der zentralen Rasenfläche befindet sich die Sporteinrichtung für die Jugendlichen. Ein Kleinspielfeld (24x13m) kann wechselseitig als Volleyballfeld oder als Basketballfeld genutzt werden. Durch das Aufstellen temporärer Tore ist auch „Fußball“ und „Handball“ im Rahmen der genannten Dimensionierung möglich. Das Spielfeld wird mit Tennenbelag (Hartplatz) versehen. An den Stirnseiten der Sportfläche sind Ballfangzäune (Höhe: ca. 4,0m) vorgesehen. Nördlich des Spielfeldes befindet sich ein Bereich für Tischtennis. An der südlichen Westfassade, der Arkade vorgelagert, ist ein Bereich mit spezifischen Spiel- und Sportmöglichkeiten (z.B. Balanchierseil) vorgesehen. Bäume ergänzen diesen Aufenthaltsbereich.

#### Parken

Die Kasseler Stellplatzsatzung schreibt für 5 Betten einen Stellplatz vor. Bei ca. 60 Betten ergeben sich somit mind. 12 Stellplätze. Die Planung sieht mind. 20 Stellplätze vor, davon einer behindertengerecht.

Außerdem werden seitlich des Haupteingangs ca. 15 Fahrradabstellplätze vorgesehen (lt. Stellplatzsatzung 3 St). Die Parkplätze sollen aus gestalterisch/funktionalen Gründen abwechselnd in Grau/Anthrazit mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgebildet werden.

#### Vegetation

Für den Neubau müssen ca. 40 Bäume gefällt werden. Die derzeitige Planung sieht die Neupflanzung von mind. 25 Bäumen, sowie parallel zur Wilhelmshöher Allee eine starke Abpflanzung mit neuen Bäumen vor. Insgesamt sollen hierbei bis zu 50% der Gehölze aus gebietseigenen Arten bestehen, da ansonsten die gestalterische Einschränkung an diesem urbanen Standort zu groß wäre.

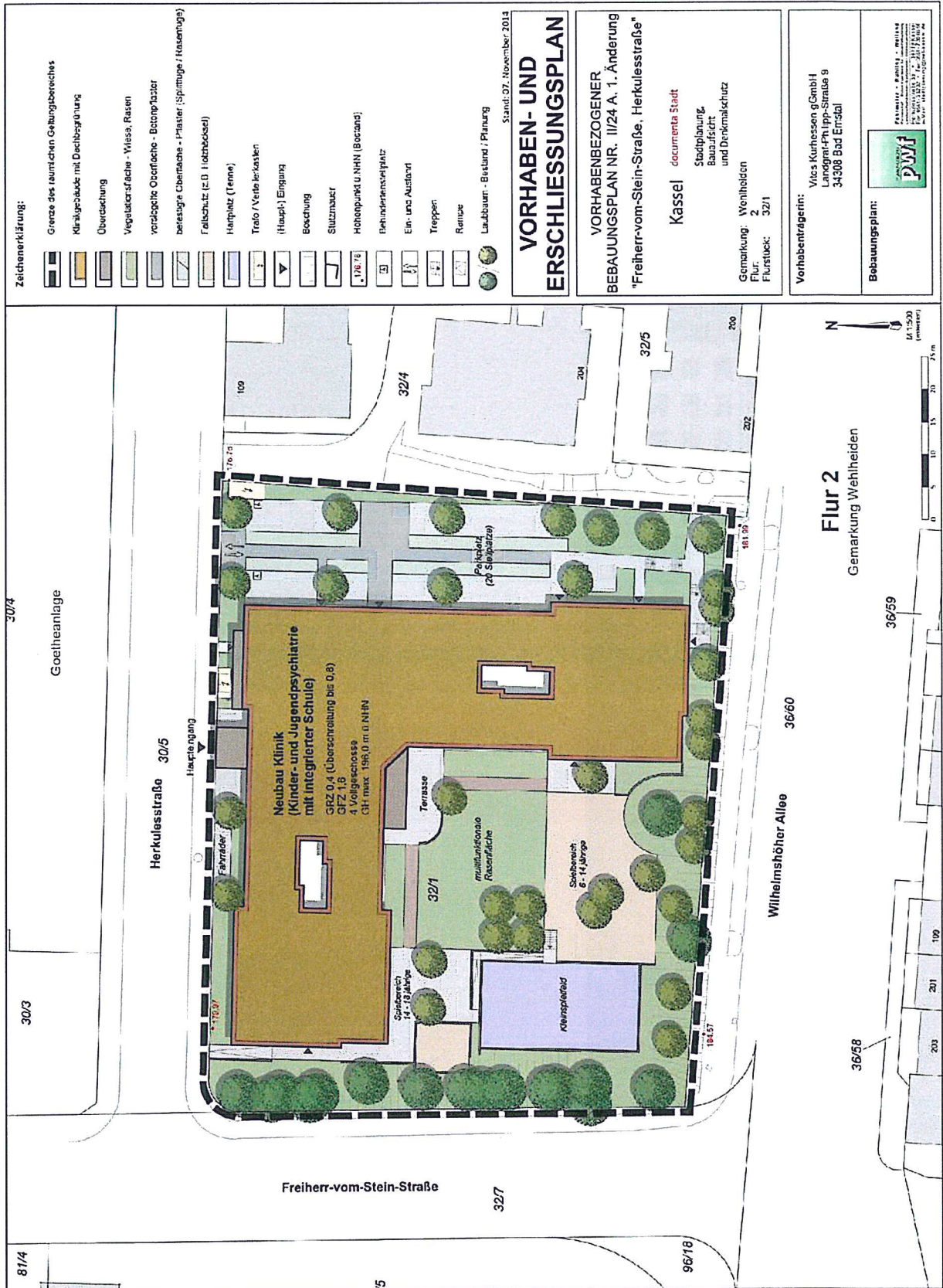
#### Umweltaspekte

Sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, soll möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Bei der Auswahl der Vegetation sollen heimische, standortgerechte (gebietseigene) Arten verwendet werden.

#### Feuerwehrbelange

Die Angriffswege und Aufstellflächen erfolgen über die öffentlichen Straßen, die das Gelände umgeben. Bei den Freianlagen sind somit, außer den Anschlüssen/Fortführung der fußläufigen Fluchtwege an den entsprechenden Ausgängen, keine weiteren, flächigen Feuerwehrbelange zu berücksichtigen.

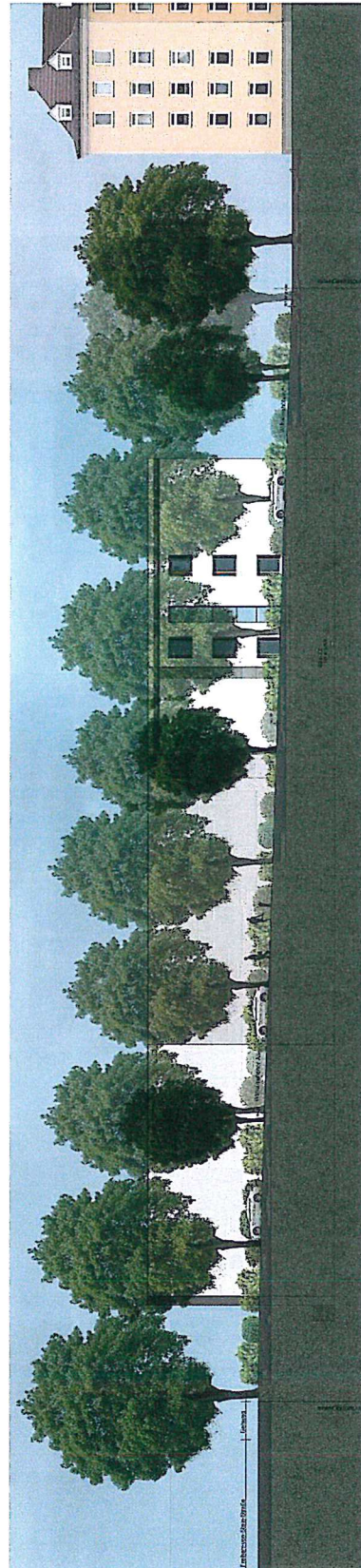
6.3 Vorhaben- und Erschließungsplan



## 6.4 Gebäudeansichten



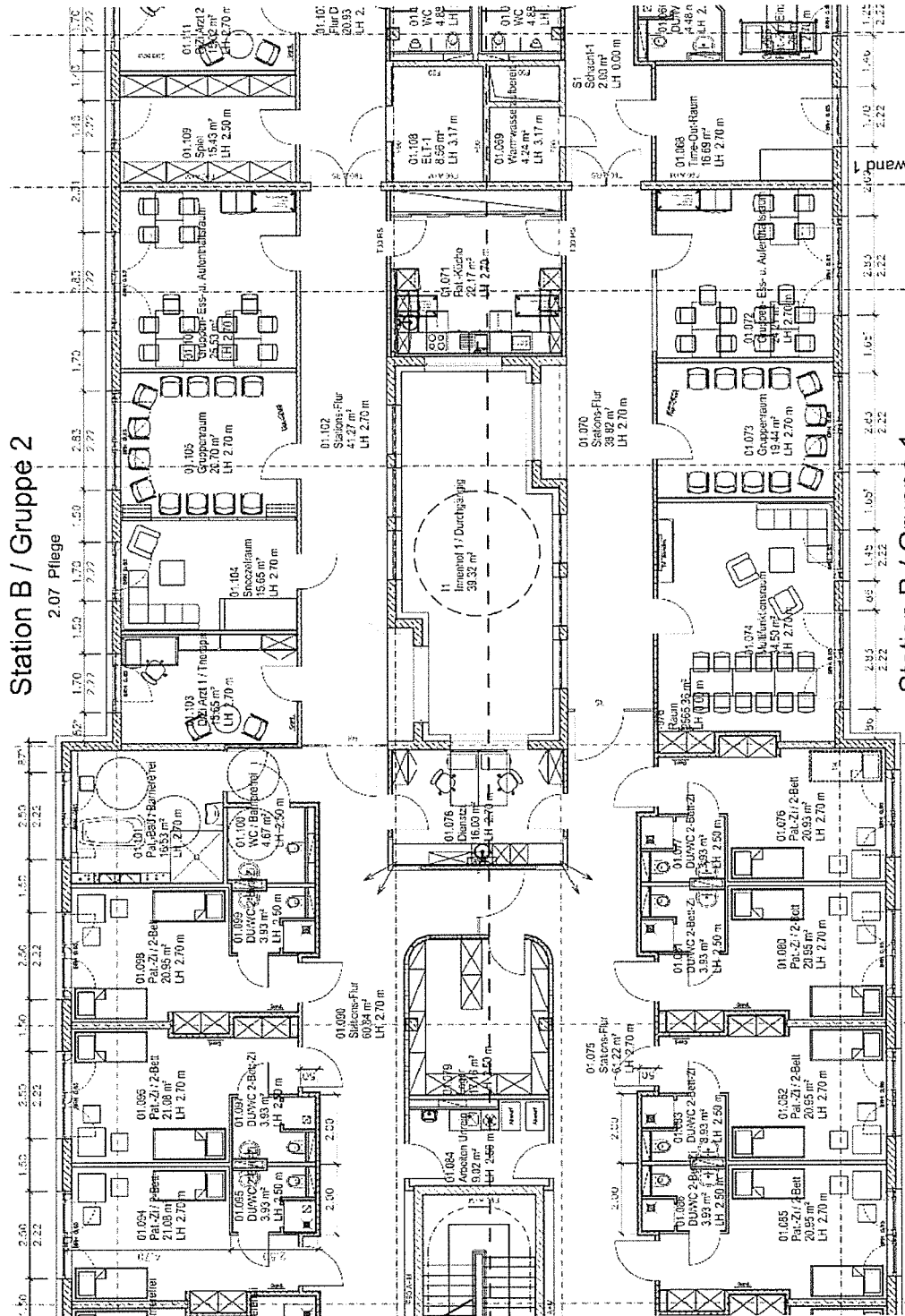
Gebäudeansicht Herkulesstraße



Gebäudeansicht Wilhelmshöher Allee

6.5 Grundriss

Ausschnitt Grundriss 1. Obergeschoss (Stand 24.10.2014)



## 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

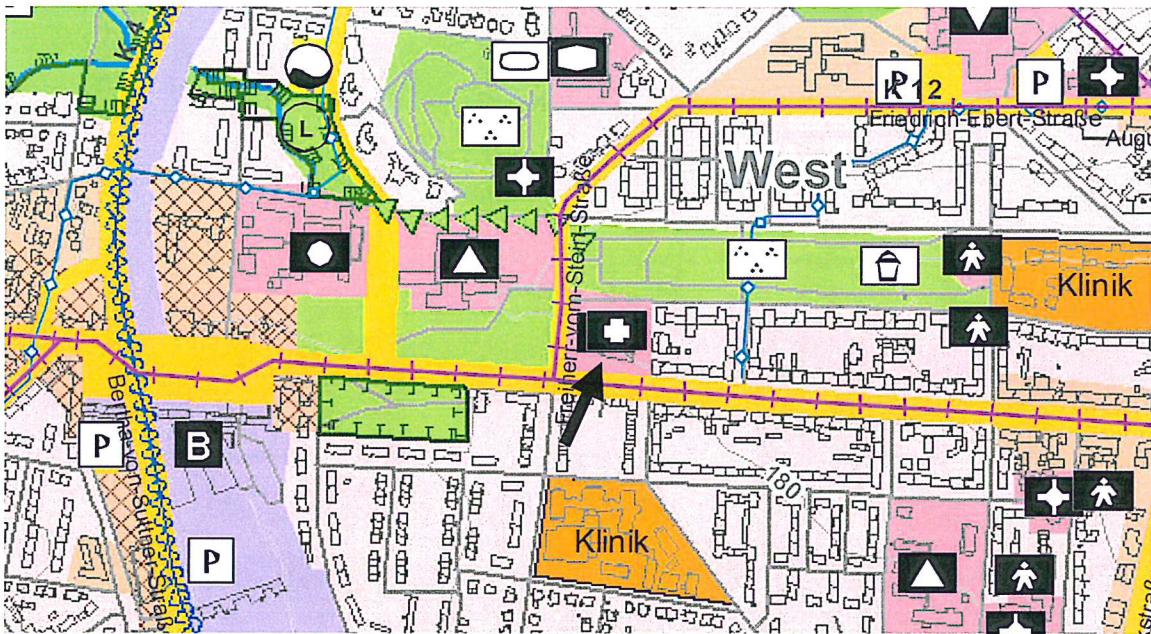
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

### 7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Flächen für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen" dar; die Art der Nutzung bleibt durch das Vorhaben erhalten und durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans Nr. II/24 A, 1. Änderung werden lediglich Anpassungen an moderne Anforderungen vorgenommen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wonach der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen wäre.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



Lt. Stellungnahme vom 27.10.2014 beeinträchtigt das Vorhaben keine der vom ZRK zu vertretenden Belange Flächennutzungsplanung, Entwicklungsplanung und Landschaftsplanung; vielmehr stärkt die Modernisierung den Gesundheitsstandort Kassel und wird daher vom ZRK begrüßt.

### 7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 158 "Siedlungsgebiet Vorderer Westen, Wehlheiden / Südstadt" und sind in der Realnutzungskarte als Bauflächen für "Öffentliche Gebäude; große private Verwaltungsgebäude" ausgewiesen.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 sind für den Planbereich keine spezifischen Entwicklungsziele oder Maßnahmen dargestellt. Darüber hinaus werden im Landschaftsplan 2007



für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 158 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben:

*"Umsetzung von für Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen in den durch hohe Verdichtung und Überwärmung geprägten Siedlungsbereichen: Westlicher Innenstadtrand entlang Kölnische Straße, Fr.-Ebert-Straße, Königstor, Wilhelmshöher Allee, Umfeld Bahnhof Wilhelmshöhe, Teile der Südstadt entlang der Frankfurter Straße.*

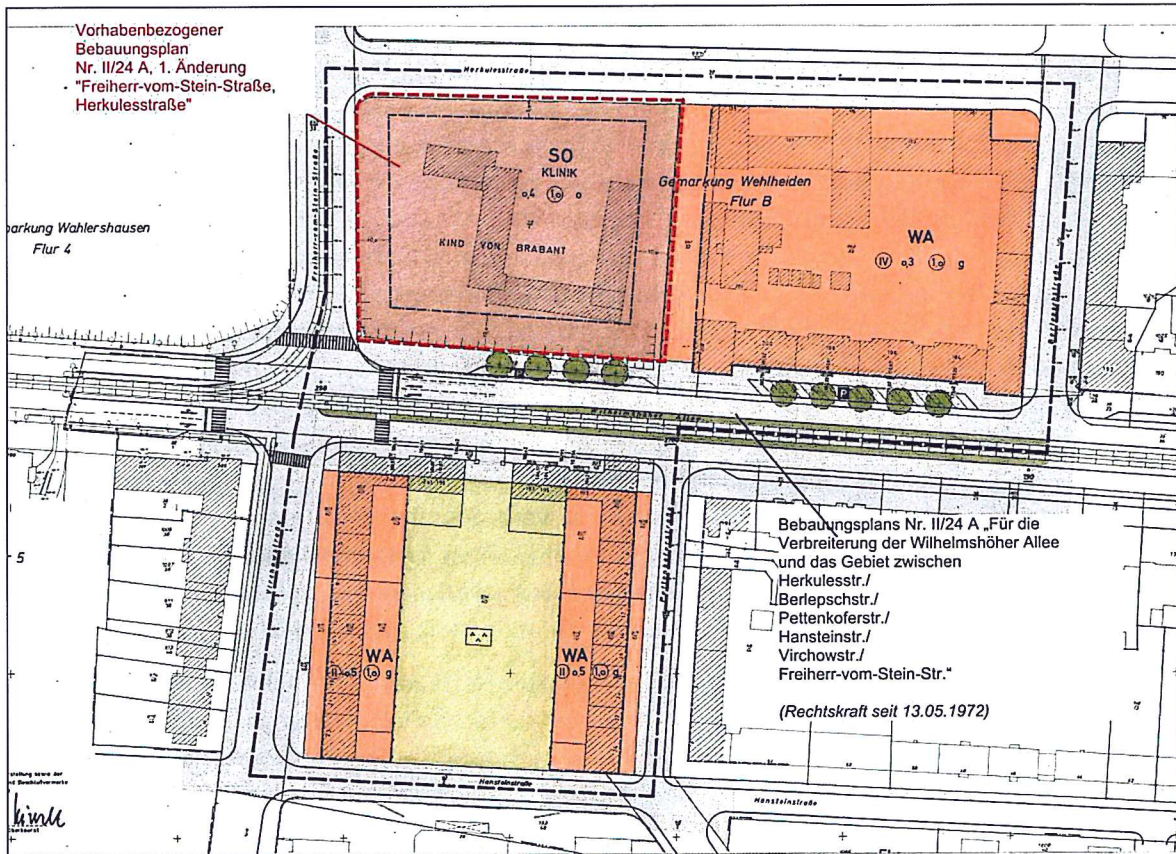
*Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung im öffentlichen und privaten Bereich wo immer möglich. Insbesondere auch an den in diesem Bereich zahlreich vorkommenden öffentlichen Gebäuden..."*

#### 7.4 Bestehendes Planungsrecht - Bebauungsplan Nr. II/24 A vom 13.05.1972

Die Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" sind Teil des seit dem 13.05.1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/24 A „Für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Berlepschstr./ Pettenkoferstr./ Hansteinstr./ Virchowstr./ Freiherr-vom-Stein-Str.“ der Stadt Kassel. Hierin ist das Plangebiet als *Sondergebiet - Klinik* ausgewiesen. Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,0 sowie die offene Bauweise (mit ausgewiesenen Baugrenzen) festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind dem Planwerk nicht zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. II/24 A (Rechtskraft seit 13.05.1972), außer Kraft.

Abb. 3: Überlagerung des Änderungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. II/24 A



### **7.5 Erbbaurechtsvertrag / Erbbaugrundbuch**

Für das 7.109 m<sup>2</sup> große Flurstück 32/1 der Flur 2, Gemarkung Wehlheiden besteht ein Erbbaurechtsvertrag vom 28.08.2014 zwischen der Stadt Kassel und der Vitos Kurhessen gGmbH, in dem auf dem Grundstück der Abbruch des vorhandenen Bauwerkes und die Neuerrichtung eines Gebäudes für den Zweck „Klink für Kinder- und Jugendpsychiatrie“ vereinbart ist.

Mit Stellungnahme vom 27.10.2014 teilt das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel mit, dass im Erbbaugrundbuch ein Böschungsrecht zugunsten der Stadt Kassel eingetragen ist.

### **7.6 Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

### **7.7 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches des sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

### **7.8 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012**

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO<sub>2</sub>-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung wird u.a. der Neubau der Kinder- und Jugendpsychiatrie mit integrierter Schule planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung der Gebäude ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

## 7.9 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7693 vom 13.10.2014

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die Vitos Kurhessen gGmbH aus Bad Emstal beauftragte zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Ziel führend war hierbei, die bestehende Lärmsituation am Standort zu ermitteln, welcher auf Grund seiner Nähe zu umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Freiherr-vom-Stein-Straße und Wilhelmshöher Allee) durch Lärmeinträge aus den Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 13. Oktober 2014 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

*"Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch Verkehr im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. II/24A „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ untersucht. Zur Bestimmung der Straßengeräusche wurden die „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) und für die Schienengeräusche die „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen“ (Schall 03) herangezogen..<sup>1</sup>“ und an insgesamt 6 Immissionsorten (IP 1 bis IP 6) in dem Plangebiet berücksichtigt.*

*"Darüber hinaus ist zur Bestimmung der notwendigen Schallschutzklassen der Fenster der Gebäude der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bzw. die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 zu ermitteln."<sup>2</sup>*

*"Die Ergebnisse für die Tages- und für die Nachtzeit können der Tabelle 2 ... und den farbigen Pegelkarten in Abb. 1 ... entnommen werden. Da hier keine Abschirmwirkung der Straßenverkehrsgeräusche durch Lärmschutzwände auftritt, ändert sich die Geräuschbelastung im EG bis zum 3. OG der jeweiligen Fassaden des geplanten Gebäudes nicht wesentlich.*

*Somit werden in der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr der maßgebende Orientierungswert für Verkehrsgeräusche an Krankenhäusern und Kliniken von 45 dB(A) an dem geplanten Gebäude um bis zu **25 dB(A)** und der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an Krankenhäusern von 57 dB(A) entsprechend um bis zu **13 dB(A) überschritten.***

*In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr werden der Orientierungswert für Verkehrsgeräusche an Kliniken von 40 dB(A) um bis zu **20 dB(A)** und der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an Krankenhäusern von 47 dB(A) entsprechend um bis zu **13 dB(A) überschritten.**"<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7693 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24A, 1. Änderung, „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ hinsichtlich der vorhandenen Geräuschbelastung durch Straßenverkehr. Frankfurt a.M., 13.10.2014, S. 14.

<sup>2</sup> Quelle: s.o., S. 3.

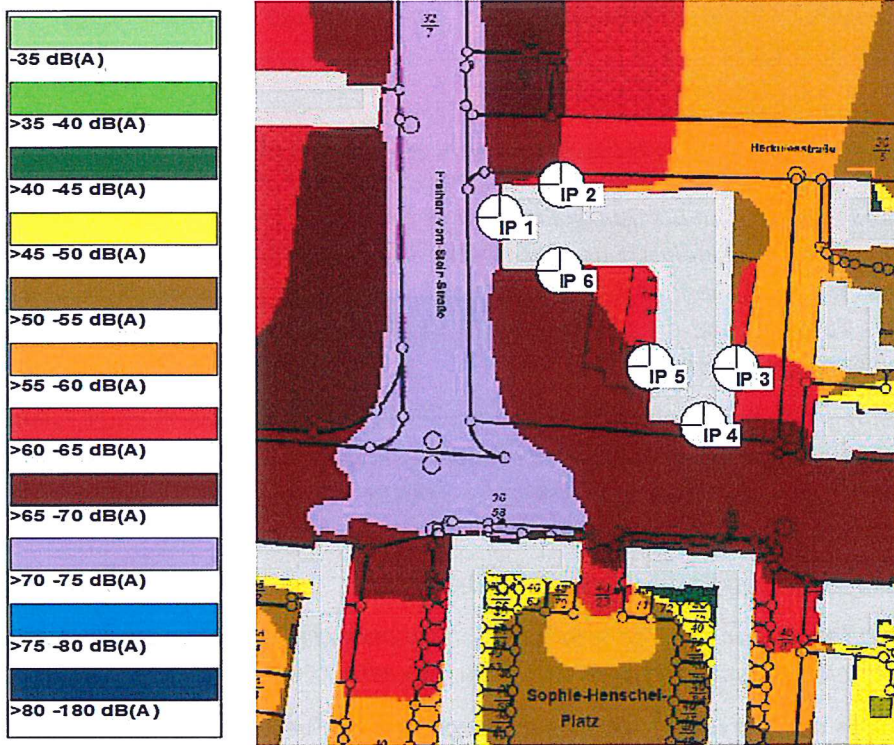
<sup>3</sup> Quelle: s.o., S. 14.

**Tabelle 2:** Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und Geräuschbelastung im 2. OG durch den Straßenverkehr in dB(A)

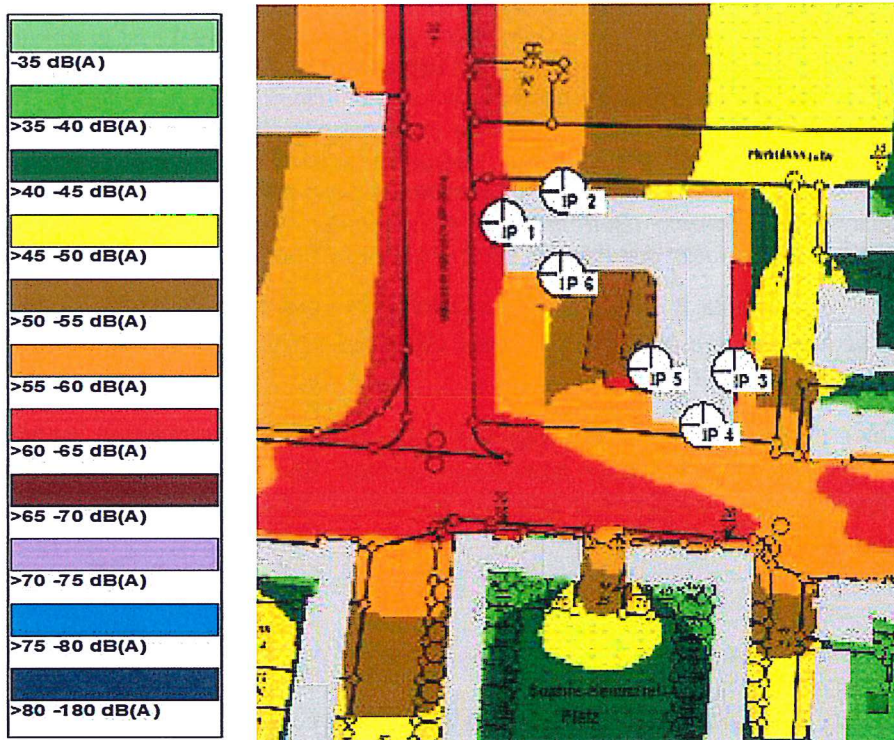
Tageszeit	Immissionsort					
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6
<i>tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)</i>						
<b>Immissionswerte</b>						
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1						
- Schule	60	60	60	60	60	60
- Krankenhäuser und Pflege	45	45	45	45	45	45
- 16. BImSchV	57	57	57	57	57	57
<b>Verkehrsrgeräusche</b>						
- Kfz-Verkehr	69	63	59	66	64	64
- Straßenbahn	58	52	49	56	54	55
- <b>Summe</b>	<b>70</b>	<b>63</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>65</b>
<i>nachts (22.00 – 06.00 Uhr)</i>						
<b>Immissionswerte</b>						
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1						
- Schule	50	50	50	50	50	50
- Krankenhäuser und Pflege	40	40	40	40	40	40
- 16. BImSchV	47	47	47	47	47	47
<b>Verkehrsrgeräusche</b>						
- Kfz-Verkehr	60	54	50	57	54	55
- Straßenbahn	53	47	42	49	48	49
- <b>Summe</b>	<b>61</b>	<b>54</b>	<b>51</b>	<b>58</b>	<b>55</b>	<b>56</b>

**Abb. 4:** Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr (Kfz-Verkehr und Straßenbahn)

tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr)



nachts (22.00 bis 06.00 Uhr)



"Aktive Maßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder Wällen führen bei den gegebenen Abständen zu den Verkehrswegen und bei den Höhenverhältnissen in städtebaulich vertretbaren Höhen nicht zu einem ausreichenden Schutz der geplanten Gebäude. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 zu empfehlen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche sowie des Anlagenlärms nach TA Lärm erhält man für das Plangebiet die in Tabelle 5 angegebenen „maßgeblichen Außenlärmpegel“. Somit befindet sich das gesamte Plangebiet im **Lärmpegelbereich IV** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 66 dB(A) bis 70 dB(A). Lediglich die der Freiherr-vom Stein-Straße am nächsten gelegene, schmale Westfassade (IP 1) liegt im **Lärmpegelbereich V** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 71 bis 75 dB(A) und die Ostfassade (IP 3) im **Lärmpegelbereich III** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ von 61 bis 65 dB(A)

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung an den Aufpunkten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose beläuft sich abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

#### Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im B-Plan

Im Rahmen des B-Planes kann das erforderliche Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile der Gebäude mit Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, wie folgt festgelegt werden:

„Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten der Tabelle 8 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin).
- Dabei befinden sich die Gebäudefassaden im **Lärmpegelbereich IV**. Lediglich die der Freiherr-vom Stein-Straße am nächsten gelegene, schmale Westfassade liegt im **Lärmpegelbereich V** und die Ostfassade im **Lärmpegelbereich III**.
- Für sämtliche Schlafräume (Bettenräume) sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen.“

Es wird empfohlen, die Tabelle 8 und Tabelle 9 in DIN 4109:1989-11 auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubilden und diese Norm bei der Offenlage zur Verfügung zu stellen.“<sup>4</sup>

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Lediglich der letztgenannte Punkt wurde nicht berücksichtigt, da ohnedies eine Be- und Entlüftungsanlage im Klinikgebäude vorgesehen wird (vgl. Kapitel 6.1, letzter Unterpunkt „Be- und Entlüftung der Räume“).

<sup>4</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7693 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24A, 1. Änderung, „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ hinsichtlich der vorhandenen Geräuschbelastung durch Straßenverkehr. Frankfurt a.M., 13.10.2014, S. 15f.

## **8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### **8.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 7.4 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da dieser innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. II/24 A „Für die Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstr./ Berlepschstr./ Pettenkoferstr./ Hansteinstr./ Virchowstr./ Freiherr-vom-Stein-Str.“ der Stadt Kassel liegt. Dessen Festsetzungen sind für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange maßgebend.

Wie in Kapitel 5.2 und 5.3 aufgezeigt, besteht der größte Teil des Geltungsbereichs aus gestalteten Grünflächen mit teilweise ortsbildprägenden Grüneinbindungen entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze (überwiegend Ahorne, Eschen, Buchen) und (Zier-) Sträuchern, sowie aus überbauten und befestigten Flächen.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf der Fläche des Geltungsbereiches ein viergeschossiges Gebäude für die Kinder- und Jugendpsychiatrie (mit integrierter Schule) errichtet, sowie eine zusätzliche Trafostation gebaut.<sup>5</sup> Die notwendigen Stellplätze werden ebenerdig auf einen Parkplatz östlich des geplanten Gebäudes untergebracht. Die Außenanlagen werden entsprechend dem Nutzungszweck der Klinik gestaltet (diverse Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche, gestaltete Grünflächen, usw.) untergliedert.

Die Laubbaumhochstämme entlang der Freiherr-vom-Stein-Straße sowie ein Teil der bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Wilhelmshöher Allee bleiben erhalten. Dem entgegen müssen für den Neubau der KJP die übrigen Gehölze (i. B. der dichte Baumbestand an der Herkulesstraße) auf dem Grundstück gefällt werden. Ersatzweise werden mindestens 25 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm angepflanzt. Bis zu 50% der anzupflanzenden Gehölze werden aus gebietseigenen Arten bestehen.

Gegenüber der bau- und planungsrechtlich gesicherten Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Inanspruchnahme und Überbauung von bisher offenen Boden- und Versickerungsflächen betroffen, jedoch entspricht die maximal zulässige Überbauung (GRZ 0,4) dem bereits planungsrechtlich genehmigten Bestand. Darüber hinaus sind durch Fest-

---

<sup>5</sup> Hinweis: für nähere Informationen zum Vorhaben siehe Kapitel 6

setzung mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen mit natürlichem Bodenaufbau herzustellen.

Überdies werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. II/24 A, 1. Änderung die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. So sind mit Ausnahme von Zu- und Umfahrungen notwendige Erschließungsflächen, Wege und Stellplätze sowie sonstige zu befestigende Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, und das Flachdach des Gebäudes ist extensiv zu begrünen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Neubau ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Gebäudekubatur i.V.m. den topografischen Gegebenheiten ein städtebaulich positiver Abschluss geschaffen wird.

### 8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von der Vitos gGmbH eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 23.10.2014 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Umweltschutz vor.

Auszug aus dem „Fachbeitrag Artenschutz zum Vorhaben "Neubau der Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe (KJP)““ erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 23.10.2014:

#### 5.3 ZUSAMMENFASSUNG DER KONFLIKTANALYSE

##### a) Fledermäuse

*Die Zwergfledermaus als einzige nachgewiesene Fledermausart nutzt das Plangebiet hauptsächlich als Jagdlebensraum. Als Aspekt des Jagdlebensraums spielen für diese Arten Leitlinien eine entscheidende Rolle. Insbesondere lineare Gehölzstrukturen sowohl an den Wegen/Straßen werden intensiv als Jagdreviere genutzt (vgl. DIETZ et al. 2007). Die projektbedingten Veränderungen im Nahrungshabitat werden nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Populationen führen, v.a. da die Umsetzungsplanung den Erhalt von einem Großteil der Gehölze festschreibt (V-01). Relevante Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind hingegen vom Vorhaben nicht betroffen. Auch wenn keine konkreten Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere gefunden werden konnten, ist es aus Sicht des Individuenschutzes trotzdem nötig, die Baufeldräumung (hier die Gebäudeentfernung) außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen (V-04).*

*Die Störung von Fledermausarten während der Bautätigkeit kann durch Verzicht auf nächtliche Bautätigkeit weitgehend vermieden werden (V-03).*

##### b) Avifauna

*Alle im Rahmen der Potentialabschätzung als reine Nahrungsgäste bzw. Durchzügler eingeordneten Arten sind von den Wirkfaktoren des Vorhabens nicht erheblich betroffen, da für keine dieser Arten essentielle Nahrungshabitate nachgewiesen werden konnten. Aus diesem Grund sind diese Arten in diesem Gutachten nicht aufgeführt.*

*Nahezu alle der nachweislich bzw. potentiell im Untersuchungsraum bodenständigen Vogelarten sind in der sogenannten „Ampelliste“ für Hessen mit grüner Farbe versehen. Das be-*



deutet, dass diese Arten sich in Hessen in einem günstigen Erhaltungszustand befinden (vgl. HMJELV 2011). Die im Rahmen der vorliegenden Potentialabschätzung in dieser Kategorie nachgewiesenen Arten sind auch regional verbreitet und häufig (mdl. Mitt. C. Gelpke). Für die lokale Population der nicht auf Höhlen angewiesenen Arten (z.B. Buchfink, Zilpzalp, Amsel sowie Heckenbraunelle und Mönchgrasmücke) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten. Zumal die Vermeidungsmaßnahme V-01 wichtige Habitatelemente dieser Arten im Planungsraum erhält. Sowohl in Bezug auf das Nahrungshabitat als auch in Bezug auf das Bruthabitat ist für diese Arten weiterhin im direkten Umfeld ein Ausweichen möglich.

Da das Vorkommen von Höhlen oft ein Mangelfaktor für entsprechende Vogelarten ist, muss der Verlust an Brutstätten von Höhlenbrütern (wie den Meisenarten) durch das Ausbringen von Vogel-Nistkästen ausgeglichen werden (C-01). Folgende 22 Nistkästen sind auszubringen:

- 4 x Kleinmeisenkasten für Arten wie die Blaumeise – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 6 x Großmeisenkasten für Arten wie Kohlmeise und Grauschnäpper – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 2 x Halbhöhlenkasten für Arten wie Rotkehlchen – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 4x Kleiber-Nistkasten für die entsprechende Art – auszubringen in die zu erhaltenden bzw. angrenzenden Gehölzbestände
- 6x Haussperlings-Nistkasten für die entsprechende Art – auszubringen in die umgebenden Gebäudestrukturen

Um für alle nachgewiesenen Vogelarten eine Tötung während der Phase der Rodung und Baufeldräumung (hier Gebäudeentfernung) ausschließen zu können, muss diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten also im Herbst / Winter liegen (V- 02, V-04).

**Die oben aufgeführte CEF-Maßnahme (C-01) benötigt einen zeitlichen Vorlauf (s. Kap.5.1.3).**

#### **5.4 MONITORING UND RISIKOMANAGEMENT**

Eine Funktionskontrolle bzw. ein Monitoring und/oder Risikomanagement muss für die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden (voraussichtlich zwei Erfassungstermine in den auf die Maßnahmendurchführung 2 folgenden Jahren):

<b>Maßnahme</b>	<b>Funktionskontrolle</b>
gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter unter den betroffenen Vogelarten wie Haussperling, Rotkehlchen und den Meisenarten sowie Grauschnäpper und Kleiber	Überprüfung der Nutzung durch die entsprechenden Vogelarten

**Sollten die Abrissarbeiten der Gebäude innerhalb der Aktivitäts- bzw. Fortpflanzungszeit der vorkommenden Vogel- und Fledermausarten liegen, so muss eine aktuelle Überprüfung auf Besatz der Gebäude durch die genannten Artengruppen erfolgen.**

## **6. ABSCHLIESSENDE AUSSAGEN DER ARTENSCHUTZ-RECHTLICHEN PRÜFUNG**

*In dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das Bauvorhaben „Neubau der Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe (KJP)“ abgearbeitet.*

*In der Bestandserfassung der artenschutzrechtlichen Prüfung werden aus der Gruppe der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten die relevanten Arten des Anhang IV der FFH-RL und der europäischen Vogelarten ausgewählt, die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages detailliert zu betrachten sind.*

*In der Konfliktanalyse werden auf Basis der Wirkfaktoren des Vorhabens anhand einheitlicher Prüfschemata die artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen im Sinne der Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG prognostiziert und bewertet. Im Rahmen der Auswirkungsprognose für die jeweilige Art werden ggf. vorhabensbezogene Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i. S. des*

*§ 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt. Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, bestimmte Wirkungen des Vorhabens nicht eintreten zu lassen und folglich z.B. die betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der jeweiligen Art zu schonen. Die CEF-Maßnahmen dagegen bewirken eine Verbesserung oder Erweiterung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und müssen zum Zeitpunkt der Realisierung des Vorhabens bereits ihre Funktion erfüllen.*

***Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten aufgrund der in Kap. 5 vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungs- sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden.***

*Eine Prüfung der Ausnahmeveroraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus diesem Grund nicht notwendig.*

### **8.4 Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

---

## 9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ sieht gegenüber dem planungsrechtlich gesicherten Bestand keine wesentliche Nutzungsänderung vor. Nach Abriss des vorhandenen Klinikgebäudes wird die Errichtung eines viergeschossigen Neubaus mit Klinik- und Schulnutzung zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 mit Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten u.a. bis 0,8, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung, und erfolgte in enger Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Kassel.

Die vorgesehene viergeschossige Bebauung führt zu einem städtebaulich positiven Abschluss an der Herkulesstraße. Desweiteren erschafft die Gebäudekubatur eine straßenraumbildende Figur an der Herkulesstraße, die durch Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird.

Die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an die Planungen der Vorhabenträgerin sowie an die Geländetopographie.

Erforderliche Abstandsflächen sind aufgrund der örtlichen Situation (öffentliche Verkehrsflächen angrenzend) an drei Grundstücksseiten nicht einzuhalten. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze tritt das Gebäude soweit zurück, dass die nötigen Abstandsflächen eingehalten sind.

### 9.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Klinikgrundstückes erfolgt ausschließlich über die Herkulesstraße.

Im Osten ist eine Zufahrt zu den Stellplätzen geplant; hier wird auch für Anlieferungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Durch Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich innerhalb der im Plan dargestellten Fläche für ebenerdige Stellplätze zulässig. Hierdurch werden die parkenden Kfz an den östlichen Gebäuderand verlagert, wodurch die verbleibenden Freiflächen auf dem Grundstück einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen. Die entlang der östlichen Grundstücksgrenze einzuhaltende Abstandsregel für Stellplätze nach HBO wird per planungsrechtliche Festsetzung aufgehoben, damit hier Stellplätze ohne Abstandsflächen und Grünstreifen errichtet werden können.

Fahrradabstellplätze werden im Haupteingangsbereich vorgesehen, und es ist die Errichtung eines Fahrradkellers eingeplant.

Die erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, notwendige Größen und deren Gestaltung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

### 9.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Versorgungsanlagen - Trafostation ausgewiesen. Die im Haupteingangsbereich des Klinikgebäudes dargestellte Trafostation der Städtischen Werke AG Kassel ist, inklusive Leitungsanlagen, aktuell vorhanden. Eine neue Trafostation

ist im östlichen Zufahrtsbereich geplant. Inwiefern an die vorhandene Trafostation angeschlossen und damit auf die Errichtung einer Neuen verzichtet werden kann, ist in Abstimmung mit den Städtischen Werken - Netz+Service zu klären (vgl. Kapitel 9.3 und 11). Im Bebauungsplan bleiben beide Standorte als Option aufrechterhalten.

#### **9.4 Erhalt und Anpflanzung von Laubgehölzen**

In Übereinstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt können die vorhandenen Laubbäume durch Überbauung in Anspruch genommen werden. Als Ersatz hierfür werden zur Sicherung einer örtlichen Durchgrünung die Anpflanzung von mind. 25 Laubbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm festgesetzt. Desweiteren erfolgt eine Festsetzung zur Erhaltung markanter Laubbäume im Böschungsbereich der Freiherr-vom-Stein-Straße, sowie zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Gehölze entlang der Wilhelmshöher Allee.

Insgesamt sollen von den neuanzupflanzenden Gehölzen bis zu 50% aus gebietseigenen Arten bestehen.

#### **9.5 Minimierung der Flächenversiegelung / Regelung zum Niederschlagswasser**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden zum einen für Erschließungsflächen, Stellplätze und sonstigen zu befestigenden Grundstücksfreiflächen wasser- und luftdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt, wobei befestigte Flächen innerhalb des Grundstückes soweit als möglich so anzulegen sind, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Zum anderen sieht der Bebauungsplan vor, dass Niederschlagswasser, sofern der Standort dies zulässt und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, versickert, für die Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden kann. Insgesamt haben diese Festsetzungen positive Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, da ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden kann.

#### **9.6 Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten**

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen auf der Basis der 1. BImSchV, als diesbezüglich maßgebliche Verordnung, vorgesehen.

#### **9.7 Lärmfestsetzungen**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Zur Klärung der bestehenden Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Bebauungsplan eingeflossen sind. (Siehe Kapitel 7.9)

#### **9.8 Örtliche Bauvorschriften**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgte mit dem Ziel, den Neubau städtebaulich verträglich in den baulichen Bestand und die Geländetopographie einzufügen und einen ortsbildverträglichen städtebaulichen Abschluss zu ermöglichen.

## 9.9 Hinweise

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

## 10 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich Straßenbahnhaltestellen (Wilhelmshöher Allee).

## 11 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig (mind. einen Monat vor Baubeginn) der Telekom schriftlich anzuzeigen. (Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 21.10.2014)

Über die an der Herkulesstraße befindliche Trafostation besteht ein Gestattungsvertrag mit den Städtischen Werken vom 17.07./13.11.1996. Die Trafostation und Versorgungsleitungen des Unternehmens sind durch Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert. (Stellungnahme des Liegenschaftsamtes der Stadt Kassel vom 27.10.2014) Inwiefern das neue Klinikgebäude an die vorhandenen Trafostation angeschlossen werden kann, wird kurzfristig mit den Städtischen Werken - Netz+Service GmbH abgestimmt.

Das heutige Klinikgebäude in der Herkulesstraße ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Bei einem Gebäudeabriss müssen die Fernwärmeleitungen abgetrennt werden. In diesem Falle ist eine kurzfristige Einbeziehung der Städtischen Werke - Energie+Wärme GmbH zur Abstimmung erforderlich. Wird das neue Klinikgebäude wieder mit Fernwärme versorgt, sollten die Städt. Werke bereits in der Planungsphase mit einbezogen werden. Im Nachbargrundstück (Flurstück-Nr. 32/4) verläuft parallel zur Grundstücksgrenze eine Fernwärmeversorgungsleitung. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein entsprechender Abstand einzuhalten. (Stellungnahme der Städtische Werke - Energie+Wärme GmbH vom 23.10.2014)

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Da lt. Information von KASSELWASSER nur eine geringe Abflussmenge im öffentlichen Netz aufgenommen werden kann (40l/sec) werden in der Erschließungsplanung Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung berücksichtigt; zudem ist die Herstellung eines Gründaches auf dem Klinikgebäude vorgesehen.

## 12 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

In ihrer Stellungnahme vom 22.10.2014 weist die Feuerwehr der Stadt Kassel auf die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Hinweise hin, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind:

1. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.

2. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
3. Es ist sicherzustellen, dass die Zugänge zum Gebäude besonders zu jedem Treppenraum, direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche möglich sind.
4. Das Objekt ist zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.

### 13 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Eigentümerin der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist die Stadt Kassel; die Nutzung durch die Vorhabenträgerin ist im Erbbaurechtsvertrag vom August 2014 geregelt (s. Kapitel 7.5)

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 7.110 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,4)	ca. 2.844 m <sup>2</sup>
Überschreitung für befestigte Flächen (bis 0,8)	ca. 2.844 m <sup>2</sup>
Grün-/Gartenflächen (20% der Grundstücksfläche) inkl. Fläche zum Erhalt von Bäumen + Sträuchern	ca. 1.422 m <sup>2</sup>
25 Laubbäume neu	
15 Laubbäume zu erhalten	
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 7.110 m<sup>2</sup></b>

### 14 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 33232 • Fax: 0561 - 7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 07.11.2014

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

**Stadt Kassel**

**Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz**

Kassel, den 10.11.2014

gez. Mohr

(Mohr)