

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A'beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behandlung der Anregungen) gem. § 4 (2) BauGB

Stand 19.07.2017

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum / Datum Stellungn. 2. Offenlg.	Stellungnahmen		Stellungnahmen 2. Offenlegung		keine Stellungnahme oder Bemerkungen 2. = 2. Offenlegung
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Deutsche Telekom AG	Ziffer 1	06.03.2017	1.1 – 1.4		Nicht erneut beteiligt		x
Unitymedia Hessen	Ziffer 2	28.02.2017	2.1		Nicht erneut beteiligt		
Kasseler Verkehrsgesellschaft KVG		01.03.2017		x	Nicht erneut beteiligt		
Städtische Werke Netz + Service GmbH	Ziffer 3	09.02.2017	3.1		Nicht erneut beteiligt		
Koordinierungsbüro für Raumordnung u. Stadtentw.		08.03.2017		x	Nicht erneut beteiligt		
RP Kassel – Regionalplanung – Dez. 21/2		10.02.2017		x		x	1.: Sammelstellungnahme vom 27.02.2017 2.: Sammelstellungnahme vom 26.06.2017
RP Kassel – Grundwasser, Altlasten, Bodenschutz – 31/1	Ziffer 4	22.02.2017/ 22.07.2017	4.1 – 4.2		4.3		
RP Kassel – Gewässer, Hochwasser – Dez. 31/3		22.02.2017		x		x	
RP Kassel – Abwasser – Dez. 31/5		22.02.2017		x		x	
RP Kassel – Bergaufsicht – Dez. 34		22.02.2017		x		x	
RP Kassel – Naturschutz / Landschaftspflege – Dez. 27	Ziffer 5	01.03.2016/ 20.06.2017	5.1		5.2		
Zweckverband Raum Kassel	Ziffer 6	06.03.2017	6.1 – 6.3		Nicht erneut beteiligt		
Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt – 67	Ziffer 7	06.03.2017/ 03.07.2017	7.1 – 7.4				
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde- 6722			7.1.1		7.1.2		
Untere Naturschutzbehörde – 6725			7.2 – 7.4			x	
NABU – Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e. V.					Nicht erneut beteiligt		x
BUND					Nicht erneut beteiligt		x

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A' beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behandlung der Anregungen) gem. § 4 (2) BauGB****Stand 19.07.2017**

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum / Datum Stellungn. 2. Offenlg.	Stellungnahmen		Stellungnahmen 2. Offenlegung		keine Stellungnahme oder Bemerkungen 2. = 2. Offenlegung
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	
Stadt Kassel – Zukunftsbüro - 102					Nicht erneut beteiligt		x
Stadt Kassel – Feuerwehr - 37	Ziffer 8	21.02.2017	8.1		Nicht erneut beteiligt		
Stadt Kassel – Jugendamt - 51		20.02.2017		x	Nicht erneut beteiligt		
Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation - 62	Ziffer 9	17.03.2017	9.1		Nicht erneut beteiligt		
Stadt Kassel – Bauaufsicht - 632					Nicht erneut beteiligt		x
Stadt Kassel - Denkmalschutz- 633	Ziffer 10	07.03.2017	10.1 – 10.3		Nicht erneut beteiligt		
Stadt Kassel - Landschaftsplanung - 634	Ziffer 11	07.03.2017/ 28.06.2017	11.1 – 11.5		11.6 -		
Stadt Kassel –Straßenverkehrs- und Tiefbauamt-6621	Ziffer 12	06.03.2017	12.1		Nicht erneut beteiligt		
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt - 67		07.03.2017					x
Verwaltungsabteilung -670		07.03.2017		x			x
Freiraumplanung -671	Ziffer 13	07.03.2017	13.1				x
Umwelt- und Immissionsschutz -672	Ziffer 14	07.03.2017	14.1				x
Grünflächen -673		07.03.2017		x			x
Klimaschutz und Energieeffizienz -675	Ziffer 15	07.03.2017	15.1				x
Stadt Kassel - Die Stadtreiniger – Eigenbetrieb - 70					Nicht erneut beteiligt		x
Stadt Kassel - KasselWasser – Eigenbetrieb - 71	Ziffer 16	22.02.2017	16.1		Nicht erneut beteiligt		
Stadt Kassel – Frauenbüro – VF		10.03.2017		x	Nicht erneut beteiligt		

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A'beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behandlung der Anregungen) gem. § 4 (2) BauGB

Stand 19.07.2017

Anregungsgebende Bürger (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Stellungnahmen		Stellungnahmen		keine Stellungnahme oder Bemerkungen 2. = 2. Offenlegung
			mit Anre- gungen / Hinweisen	ohne Anre- gungen / Hinweise	mit Anre- gungen / Hinweisen	ohne An- regungen / Hinweise	
Bürger 1 mit Liste von 59 Unterschriften	Ziffer 17	12.11.2015	x				2.: x
Bürger 2	Ziffer 18	07.03.2017	x				2.: x
Bürger 3	Ziffer 19	07.03.2017	x				2.: x
Bürger 4	Ziffer 20	07.03.2017	x				2.: x
Bürger 5	Ziffer 21	07.03.2017/ 27.06.2017	x		x		
Bürger 6	Ziffer 22	08.03.2017/ 29.06.2017	x		x		

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Deutsche Telekom AG (Deutsche Telekom Technik GmbH)	Ziffer 1	06.03.17	1.1 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In dem für die Versorgungsleitungen vorgesehenen Bereich sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise entsprochen. Die Umsetzung wird durch den unter 1.4 folgenden Hinweis und bestehende Festsetzungen hinreichend sichergestellt. Eine zusätzliche Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich. In Kap. 4.5 der Begründung wird folgender Textbaustein ergänzend eingefügt: „In dem für die Versorgungsleitungen vorgesehenen Bereich sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.“
			1.2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	In Kap. 4.5 der Begründung folgender Textbaustein ergänzend eingefügt: „Es wird empfohlen hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.“

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>1.3 Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich: Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter stattfinden werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>1.4 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen-Telekom-Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr 9 ergänzt: „Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen-Telekom-Technik GmbH, Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden, so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“</p>
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Ziffer 2	28.02.17	<p>2.1 Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger-zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist vorgesehen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Städtische Werke Netz + Service GmbH	Ziffer 3	09.02.17	<p>3.1</p> <p>Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, solange unsere Netztransformatorstation N4511Klinikstraße bestehen bleiben kann. Sie befindet sich im denkmalgeschützten "Pavillon", der in dem Bebauungsplan erwähnt wird.</p> <p>Des Weiteren sind die alten Hausanschlüsse (Strom, Gas und Wasser) vor dem Abriss-des vorhandenen Wohnhauses abzutrennen.</p> <p>Wir bitten um frühzeitige Einbindung der weiteren Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bestand der Netztransformatorstation N4511Klinikstraße im denkmalgeschützten "Pavillon" wird durch die Planung nicht in Frage gestellt.</p>
RP Kassel – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz- Dez. 31/1	Ziffer 4	22.02.17	<p>4.1</p> <p>Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich, wie richtig in den Unterlagen wiedergegeben, innerhalb der quantitativen Schutzzone B 1 - Innere 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. Die Aussage in Kapitel 3.3.1, dass innerhalb der Schutzzone B 1 lediglich Bohrungen, die tiefer als Kote 100 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig sind, ist jedoch falsch. Innerhalb der Schutzzone B 1 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote100 m über NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung. Die falsche Höhenangabe ist daher in den Unterlagen zu berichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen.</p> <p>Der Standort befindet sich in der Schutzzone B2. Die Begründung wird in Kap. 3.3.1 wie folgt geändert: „Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote50 m über NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.“</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>4.2</p> <p>Die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Berücksichtigung der v. g. Schutzgebietsverordnung ergab, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen würden. Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen.</p> <p>Der geplante Rückbau der vorhandenen Wohngebäude ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung meines Dezernates 32.1 "Abfallwirtschaft" durchzuführen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr 10 ergänzt:</p> <p>„Der geplante Rückbau der vorhandenen Wohngebäude ist unter Beachtung der abfallrechtlichen Vorschriften unter Einbeziehung des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat 32.1 "Abfallwirtschaft", durchzuführen.“</p>
		Erneute Offenlegung 22.06.17	<p>4.3</p> <p>Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben 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 Wilhemshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.</p> <p>Innerhalb der Schutzzone B 2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.</p> <p>Da solch tiefgehenden Bohrungen für die Realisierung des Bauvorhabens jedoch nicht erforderlich werden, bestehen von hier aus keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird entsprochen.</p> <p>Der Standort befindet sich in der Schutzzone B2. Die Begründung wird in Kap. 3.3.1 wie folgt geändert:</p> <p>„Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.“</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
<p>RP Kassel – Naturschutz / Landschaftspflege – Dez. 27</p>	<p>Ziffer 5</p>	<p>01.03.17</p>	<p>5.1 Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt. Das Vorhaben befindet sich zwar im Innenbereich, jedoch im nahen Übergang zum Landschaftsraum. Auf dem Grundstück "Klinikstraße 16 A" soll ein vorhandenes, älteres Einfamilienhaus durch den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern ersetzt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist diese "Innenentwicklung" problematisch zu beurteilen, da sich das Areal durch sehr prägnanten bzw. alten Gehölzbestand auszeichnet. Das Plangebiet wird außerdem durch eine denkmalgeschützte Natursteinmauer, die das Anwesen an der Süd-, Ost- und Nordseite umfasst, geprägt bzw. von einem historischen Eckpavillon an der Nordostecke (Frießplatz) betont. Gehölzbeseitigungen sollten auf das absolute Minimum reduziert werden, wobei der Erhalt der Gehölze im direkten Mauerbereich, aufgrund der dortigen Schäden, nicht möglich erscheint. Eingriffsminimierungen im Sinne der § 8 BNatSchG sollten daher vordringlich im Westen des Areals praktiziert werden. Hier sollte die geplante Wegeführung nur bis zum Gebäudeeingang realisiert werden und nicht die gesamte Grünfläche erschließen. Sämtliche Bautätigkeiten in Gehölznähe sind zu vermeiden, sofern diese nicht zwingend der Wohnnutzung dienen. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Ein-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise entsprochen. Gehölzbeseitigungen sind hinsichtlich der Planung auf das absolute Minimum begrenzt. Zudem sind die Pflanzung einer Hecke und zusätzlicher Bäume festgesetzt. Folgende Festsetzung wird ergänzt: 5. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB</u> (...) 5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet. Die ursprüngliche Festsetzung 10. wird wie folgt ergänzt: 11.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig. Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr. 14 ergänzt: „Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenen Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln för-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>griffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Grundsätzlich sind artenschutzrechtliche Regelungen im Sinne der § 39 (5) BNatSchG sowie § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Daher sind unvermeidbare Gehölzfällungen ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.2. durchzuführen. Jedes Gehölz ist vor der Fällung von sachkundigem Personal hinsichtlich des Artenschutzes (Nester, Höhlen usw.) zu überprüfen, um Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können. Ich empfehle eine ökologische Bauüberwachung, die die Einhaltung artenschutzrechtlicher Regelungen überwacht, vermeidbare Gehölzbeeinträchtigungen durch Schutzvorkehrungen (Wurzelvorhänge, Spundwände usw.) verhindert und die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen bzw. der Ersatzpflanzungen kontrolliert.</p>	<p>dern.</p> <p>Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.“</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis Nr. 3 auf artenschutzrechtliche Regelungen im Zusammenhang mit Gehölzfällungen.</p>
		<p>Erneute Offenlegung 20.06.17</p>	<p>5.2</p> <p>Ich bedanke mich für die Übernahme meiner im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB dargestellten Inhalte.</p> <p>Ich bitte nunmehr darum, die textliche Festsetzung Nr. 5.2 wie folgt zu ergänzen:</p> <p>Es ist eine ökologische Bauüberwachung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß (2) 4. „ (...) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Kompensationsmaßnahmen oder Ersatzpflanzungen werden folglich nicht durchgeführt.</p> <p>Die Festsetzung 5.2 wird wie folgt ergänzt:</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>begleitet sowie die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen bzw. der Ersatzpflanzungen kontrolliert.</p> <p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	<p>5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet „sowie die Realisierung der Neupflanzungen kontrolliert.“</p>
Zweckverband Raum Kassel – ZRK	Ziffer 6	06.03.17	<p>6.1</p> <p>Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Bereich, auf den sich das o.g. Bauleitplanverfahren bezieht, "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen" dar. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf kann somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dieser wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in "Wohnbauflächen".</p> <p>Der ZRK begrüßt das Vorhaben als Projekt der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Auch positiv sehen wir die Aussage, dass an "diesem exklusiven Standort eine weniger exklusive Wohnform für mehr Bewohner" realisiert werden soll. Es bleibt leider unklar, ob es dann um "bezahlbaren" Mietwohnungsbau oder Eigentumswohnungen handelt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine private Maßnahme auf privatem Eigentum. In der Stadt Kassel besteht bisher keine Beschlussgrundlage, aufgrund derer bei privaten Vorhaben Einfluss auf die späteren Mietpreise zu nehmen wäre. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht keine Möglichkeit hier etwaige Preisbindungen oder auch Bindungen zum Bau bestimmter Wohnungstypen einzupflegen.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>6.2 Wir möchten noch anregen, dass unter Punkt 2 "Rahmenbedingungen" auch die Klimafunktionskarte 2009 des ZRK einbezogen wird. In dieser ist der überwiegende Teil der Fläche als Misch- und Übergangsklimate und nur ein kleiner Teil mit Überwärmungspotential dargestellt. Die Baukörper grenzen direkt an eine Kaltluft- und Ventilationsfläche an. Allerdings sind aufgrund der bereits vorhandenen hohen Bäume und der Lage oberhalb des Hanges nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.</p>	<p>Die Begründung wird in Kap. 2.2 um folgenden Abschnitt ergänzt:</p> <p>„Klima In der Klimafunktionskarte 2009 ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als Kategorie 3 'Misch- und Übergangsklimate' und nur ein kleiner Teil als Kategorie 4 'Überwärmungspotential' dargestellt. Südlich der Elena-Klinik verläuft die Kaltluft- und Ventilationsfläche des Grünzugs des Todenhäuser Grabens.</p> <p>Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsänderungen möglich, dabei sollte der Anteil an Vegetationsflächen nicht eingeschränkt werden • Belüftungsflächen und Abflussrichtungen beachten • Vernetzungen des lokalen Belüftungssystem fördern. <p>Als Handlungsziele werden angegeben für Kategorie 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf benachbarte unbebaute Flächen achten (offene Verbindungen erhalten, Strömungsrichtungen beachten) • Unter dieser Berücksichtigung sind Flächennutzungsänderungen und bauliche Entwicklungen möglich.“ <p>Der Abschnitt „Luft, Klima“ im Kapitel 6.1 wird wie folgt geändert / ergänzt: „Das Plangebiet selbst hat zurzeit keine besondere Be-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				deutung für das Klima bzw. gilt lt. ZRK-Klimafunktionskarte 2009 zwar teilweise als Überwärmungsgebiet der Kategorie 4, überwiegend jedoch als Misch- und Übergangsklimate der Kategorie 3. (...) Außerdem sind aufgrund der bereits vorhandenen hohen Bäume sowie der zusätzlich zu pflanzenden Bäume und der Lage oberhalb des Hanges nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.“
			6.3 Außerdem möchten wir anregen, dass eine Untersuchung der Fauna besonders in Hinblick auf die Fledermäuse erfolgen sollte.	Eine Untersuchung der Fauna ist von den naturschutzfachlichen Trägern öffentlicher Belange nur im Falle der Baumfällung gefordert.
Stadt Kassel - Umwelt- und Gartenamt Unt. Wasser- und Bodenschutzbehörde Unt. Naturschutzbehörde	Ziffer 7	06.03.17	7.1.1 <u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-)</u> Der Geltungsbereich befindet sich in der quantitativen Schutzzone B2 (äußere Zone). Laut Verordnung sind in der Zone B2 Bohrungen, die tiefer als Kote 50 unter NN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig. Die Ziffer 3.3.1 ist unter "Wasser und Wasserhaushalt" entsprechend zu korrigieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird in Kap. 3.3.1 wie folgt geändert: „Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote50 m über NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.“
			<i>Erneute Offenlegung, 03.07.2017:</i> 7.1.2 <u>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde (-6722-)</u> In Ziffer 3.3.1 ist bei „Wasser und Wasserhaushalt“ der letzte Satz wie folgt zu korrigieren: „Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NN in den Untergrund ein-	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird in Kap. 3.3.1 wie folgt geändert: „Innerhalb der Schutzzone B2 bedürfen Bohrungen, die tiefer als Kote50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, der vorherigen Genehmigung.“

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>dringen, der vorherigen Genehmigung“.</p> <p>Dies ist in § 4 Absatz 2 der Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatliche anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ vom 2. Oktober 2006 festgelegt.</p>	
			<p>7.2</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde (-6725)-</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Allerdings wird um Überarbeitung der Planung im Hinblick auf verschiedene Punkte gebeten.</p> <p>3.3 Natur- und Umweltschutz</p> <p>3.3.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume</p> <p>Es bestehen widersprüchliche Aussagen im Hinblick auf die Anzahl der zu fällenden Bäume. Auf Seite 23/24 der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan wird von der Fällung lediglich eines Bestandbaumes im Zuge des Vorhabens gesprochen, weshalb der Eingriff in die bestehende Bestandstruktur als gering bewertet wird. Auf Seite 21 und 28 ist von vier zu fällenden Bäumen die Rede. Bei drei Bäumen handelt es sich dabei um über 100 jährige Eichen. Der Eingriff in die Gehölzstruktur müsste daher aus naturschutzfachlicher Sicht höher bewertet werden.</p> <p>Fauna/Avi-Fauna</p> <p>Gemeldete Sichtungen von Fledermäusen sowie der alte Baumbestand lassen den Rückschluss zu, dass der Bereich von Fledermäusen als Jagd- und Sommerquar-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>Es werden tatsächlich voraussichtlich 3 bis 4 Bäume im Zuge des Vorhabens gefällt.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 3.3.2 „Fauna/Avifauna“ wie folgt geändert:</p> <p>„Die bestehende Versiegelung des Grundstücks wird von knapp 40 % lediglich auf ca. 50 % erhöht und 3 bis 4 Bestandsbäume für das Vorhaben entfernt, sodass ein nicht unerheblicher Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur erfolgt.</p> <p>Insgesamt ist von einem vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und Lebensräume geschützter Tierarten auszugehen, der durch verschiedene Festsetzungen zu Natur und Vegetation deutlich abgemildert wird. Eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung, die über die übliche im Zusammenhang mit der Entfernung von Gehölzen hinausgehen, wird aufgrund der genannten Bedin-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>tier genutzt wird. So wurde z.B. der kleine Abendsegler in diesem Bereich beobachtet. Er bevorzugt als typische Waldfledermaus offene Waldstrukturen oder parkähnliches Gelände. Als Quartiere werden vor allem Baumhöhlen wie aufgegebene Spechthöhlen oder Fäulnishöhlen in Laubbäumen genutzt. Zudem dienen auch Nistkästen und Spalten an Gebäuden als Quartiere für den kleinen Abendsegler. Ein Ausgleich für den Verlust an Quartierstrukturen in Folge von Abriss und Fällung der Bäume sollte für die vorhandenen Fledermausarten durch künstliche Nisthilfen vorgesehen werden. Aus diesem Grund wäre es sinnvoll, bereits auf B-Planebene Nisthilfen zum Einbau in die Fassade festzusetzen (siehe Beispiel Fotos).</p>	<p>gungen nicht für notwendig gehalten.“</p> <p>Folgende Festsetzungen werden ergänzt:</p> <p><u>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB</u></p> <p>5.1 Bei Gebäuden im Geltungsbereich sind mindestens je eine Nisthilfe für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) und ein Kasten für Fledermausquartiere vorzusehen.</p> <p>5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet.</p>
			<p>7.3</p> <p>4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze</p> <p>Stellplätze</p> <p>Die Anlage von fünf weiteren Stellplätzen an der südlichen Grundstücksgrenze wird als sehr problematisch im Hinblick auf den Erhalt der beiden Eichen und der Hainbuche bewertet. Das Baumgutachten trifft hier klare Aussagen und prognostiziert Wurzelverluste von bis zu 30%. Durch Verlagerung weiterer Stellplätze in den Bereich der Tiefgarage (unter Aufgabe des geplanten Apartments auf der Ebene der Tiefgarage) könnte hier der Standraum für die Bäume erweitert werden sowie der Grad der Flächenversiegelung reduziert werden</p>	<p>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die oberirdische Stellplatzfläche wird von 15 m Breite auf 12,5 m Breite verkleinert. – Zwei weitere Bäume an der Klinikstraße im Bereich der dort bestehenden beiden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.

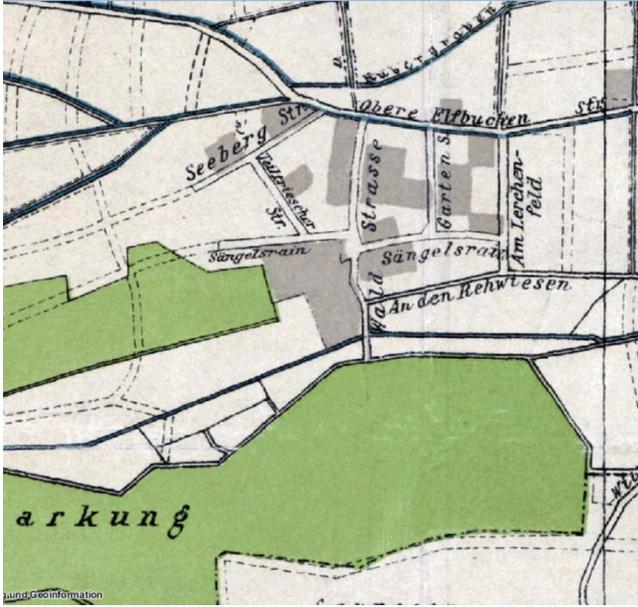
Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Freiflächen und Bepflanzung Die derzeitige Planung geht davon aus, dass die beiden alten Eichen entlang der Klinikstraße gefällt werden müssen, da sie im Zuge der Herstellung der Zufahrt und im Rahmen der Mauersanierung nicht erhalten werden können. Zur Einbindung des vorderen Gebäudes sowie zum Erhalt des parkähnlichen Charakters des Grundstücks ist daher eine Sicherung der Baumstandorte über eine festgesetzte Ersatzpflanzung an diesen Standorten vorzugeben.</p>	
			<p>7.4 Anhang A: Textliche Festsetzungen 10. Gestaltung der und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen-§ 81(1) Nr. 5 HBO 10.1 Unter diesem Punkt sollte explizit darauf hingewiesen werden, dass die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter, Kies unzulässig ist. Plan Grundriss Erdgeschoss Zum Schutz der Bäume auf der westlichen Grundstücksseite, sollte auf den das Haus umlaufenden Weg verzichtet werden. Alternativ könnte die Wegetrasse mit Rindenmulch (siehe Beispielfoto) angelegt werden, dadurch würde die geplante wurzelschädigende Auskoffierung zum Einbau der Tragschicht entfallen. Laut Baumgutachten würde sich dies deutlich auf die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Gehölze auswirken. Die Wegführung um das unmittelbar an der Klinikstraße angrenzende Gebäude sollte zum Schutz des vorhan-</p>	<p>Die ursprüngliche Festsetzung 10. wird wie folgt ergänzt: 11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen-§ 81(1) Nr. 5 HBO 11.1 Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig. 11.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt geändert: Die Wegführung wird im Grundstücksbereich an der Klinikstraße näher am Gebäude ausgeführt.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			denen Baumbestandes näher an das Gebäude herangelegt werden.	
		Erneute Offenlegung		

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Ämter				
Feuerwehr - 37	Ziffer 8	21.02.17	<p>8.1 Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt). 2. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt .96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. 3. 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. 4. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen. 5. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamenschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude zu versehen ist. 6. Bei der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.“ 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um Hinweis Nr 12 sowie die Begründung in Kap. 4.3 wie folgt ergänzt: „Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen. Der Löschwasserbedarf beträgt .96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte ist die Grundstückszufahrt dauerhaft und gut sichtbar mit einem Straßennamenschild zu kennzeichnen, das zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Gebäude zu versehen ist. Bei der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist im Falle der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.“</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>re Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft von Bewuchs frei bleiben.</p> <p>7. Beim Bau und Betrieb der Tiefgarage und der Stellplätze ist die Garagenverordnung GaV zu beachten.</p>	
<p>Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation - 62</p>	<p>Ziffer 9</p>	<p>17.03.17</p>	<p>9.1 Die überbaubare Grundstücksfläche (Lage der Baugrenze) ist nicht eindeutig festgelegt. Die Ausführungen unter Punkt 5.4 der Begründung reagieren hierauf. Dennoch möchten wir auf folgende Widersprüche hinweisen: - Doppelvermessung auf die Grundstücksgrenzen, - feststehende Baufeldlängen sowie - fehlende eindeutig geometrische Verbindung zwischen dem geraden und dem abknickenden Baufenserteil. Die Grenzpunkte im Liegenschaftskataster haben lediglich eine Lagegenauigkeit von ≤ 30 cm bis ≤ 100 cm (Genauigkeitsstufen 3000 bzw. 3200). Die Katasterfläche des Flurstücks 22/20 weicht hingegen nur 6 m^2 von der graphisch ermittelten ab. Insbesondere aus der Lagegenauigkeit ergibt sich, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit, die im Bebauungsplan dargestellten Abstandsmaße zu den Grundstücksgrenzen deutlich unterschritten werden (bis 30 cm, siehe Anlage). Alternativ können wir nur die komplette Neuvermessung des Grundstücks empfehlen, auf dessen Grundlage das Baufeld in die entstehende neue Kartengrundla-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert: Die Doppelvermessung des Baufensters zu vorderer und hinterer Grundstücksgrenze wird rausgenommen.</p> <p>Am 04. März 2016 hat das Vermessungsbüro Freund die für die Messung notwendigen Kataster- und Vermessungsunterlagen vom Geodatenserver des Landes Hessen heruntergeladen. Für den Höhenanschluss hat das Büro von der Stadt Kassel die notwendigen Auszüge aus der NivP-Kartei für den Bereich erhalten. Bei der Messungsvorbereitung wurde festgestellt, dass alle Grenzpunktkoordinaten im Liegenschaftskataster lediglich eine Lagegenauigkeit von ≤ 30 cm bis ≤ 100 cm (Genauigkeitsstufen 3000 bzw. 3200) aufweisen. Aus diesem Grund wurde im Zuge der örtlichen Vermessung nicht nur eine reine Höhenaufnahme ausgeführt. Im Zuge der Vermessung wurden umfangreiche örtliche Messungen zur Verbesserung der Grenzpunktkoordinaten durchgeführt. Hierbei wurde nach vorhandenen Grenzmarken in der Örtlichkeit gesucht, diese teilweise auch gefunden und über das AP-Netz der Stadt Kassel vermessungstechnisch eingemessen. Weiterhin wurden die Bestandsgebäude</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>ge einzupassen wäre.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Vor allem in Gebieten mit älterer Bebauung muss von inhomogenen Koordinatenqualitäten der Grenzpunkte im Liegenschaftskataster ausgegangen werden (wie vorstehend).</p> <p>Wir empfehlen daher in zukünftigen Bebauungsplanverfahren die Koordinatenqualitäten der jeweiligen Kartengrundlage durch uns prüfen zu lassen, bevor diese für die weitere planungstechnische Bearbeitung benutzt werden. Im Zweifel ist ein Feststellen der Umringsgrenzen angeraten.</p> <p>Im Planfenster sowie in den zeichnerische Festsetzungen unter Art und Maß der baulichen Nutzung ist das benutzte Höhensystem zu benennen (vermutlich NHN, wie auf Seite 33 der Begründung ausgeführt).</p> <p>Im Verfahrensvermerk unter „Planunterlagen erstellt nach ...“ ist zu beachten, dass das Vermessungsbüro Freund kein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur gemäß § 15 Abs. 2 Nr. 1 HVGG ist. Die in Klammern stehende Zuständigkeit ist dem Unterzeichner zuzuordnen.</p> <p>In der Karte zum Bebauungsplan fehlt die Nummer des Flurstücks 22/20. Unter Kartengrundlage muss die Nummer der Flur in 12 berichtigt werden.</p> <p>Im Übersichtplan empfehlen wir den beplanten Bereich zu kennzeichnen.</p>	<p>angemessen bzw. tlw. komplett neu eingemessen. Aus den örtlichen Vermessungen und den Vermessungsrissen wurden wir die potentiell ungenauen Koordinatenwerte durch Neuberechnungen korrigiert.</p> <p>Nach der durchgeführten Neuberechnung der Grenzpunktkoordinaten ergab sich eine berechnete Koordinatenfläche von 2.268 m². Dies entspricht einer Abweichung von nur 1m² zur Buchfläche (2.267 m²).</p> <p>Diese Vorgehen wurde von Herrn Köhler vom Amt für Vermessung und Geoinformation auf Rückfrage nicht beanstandet.</p> <p>Der Verfahrensvermerk wird wie in anderen Bebauungsplanverfahren der Stadt Kassel von Herrn Freund mehrfach praktiziert um ein Feld für das Amt für Bodenmanagement Korbach ergänzt, die die notwendige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster entsprechend bestätigen. Diese Vorgehensweise wurde von Herrn Lindemann vom Stadtplanungamt bestätigt.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Stadt Kassel – Denkmalschutz - 633	Ziffer 10	07.03.17	<p>10.1</p> <p>Der Entwurf wurde im Denkmalbeirat und Beirat für Stadtgestaltung am 2. Dezember 2015 besprochen und hinsichtlich der weiteren Planung wurden folgende Empfehlungen gegeben:</p> <p>Der Denkmalbeirat empfiehlt nur ein Gebäude auf dem Grundstück zu errichten. Der Baumbestand ist zu erhalten und sorgfältig in die Neuplanung zu integrieren.</p> <p>Historischer Plan, Luftbild, Fotos und Modellfotos als Ergänzung zur Abwägung durch das Stadtplanungsamt:</p>  <p>Stadtkarte 1924</p>	<p>Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p>Das heutige Grundstück Klinikstraße 16 A war immer Baufläche. Bereits zur Zeit der Ersterschließung der sog. „Gartenstadt Harleshausen“ zu Beginn des 20. Jh. war die Fläche als Baugrundstück parzelliert, wie auch aus dem Stadtplan von 1924 hervorgeht. Das später eine Bebauung der Parzelle unterblieb, war sicherlich dem steilen Gelände zuzuschreiben und dem Umstand, dass sie Teil des Strombeck´schen Grundstücks wurde.</p> <p>Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV NW 1:5.000 als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, so dass hierfür eine hohe Ausnutzung der Fläche durch Bebauung mit Klinikbauten bis zu einer GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich wäre.</p> <p>Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird planungsrechtlich die Änderung zu Wohnnutzung, wie sie in der Umgebung bereits vorherrschend ist, möglich. Die Fläche ist seit 1952 bereits mit einem großflächigem Einfamilienhaus (ehem. Arztvilla) bebaut und Teil der bebauten Ortslage gem. § 34 Baugesetzbuch. Vor dem Hintergrund der gem. § 1 a (2) Baugesetzbuch erforderlichen Schonung des Außenbereichs und der Entwicklung des Innenbereichs, ist abzuwägen zwischen einer guten Ausnutzung der Fläche zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit benötigtem Wohnraum in gut geeigneter Lage und einer weniger hohen Ausnutzung zugunsten eines Umgebungsschutzes für das Baudenkmal ehem. Landhaus Strombeck, heute Teil der Elena-Klinik. Hierbei wird erwogen, dass die Ursprungssituation des Baudenkmal als freistehendes Landhaus seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden ist und zwar weder in seiner Nut-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p data-bbox="725 1050 875 1078">Luftbild 2015</p> <p data-bbox="725 1094 1352 1262">Rot eingerahmt zu sehen ist die verbliebene Substanz der ursprünglichen originalen denkmalgeschützten Anlage. Orange eingerahmt sind zwar heute denkmalgeschützte Gebäudeteile, die aber erst später ausgebaut bzw. ergänzt wurden.</p>	<p data-bbox="1384 339 2011 405">zung noch in Bezug auf seine freie, durch einen Landschaftspark geprägte Umgebung.</p> <p data-bbox="1384 421 2092 770">So wurde bereits im Jahr 1937 mit der Nutzung als neurologische Klinik und Rehabilitationszentrum die exklusive Landhausvillennutzung aufgegeben. Seither wurden, verursacht durch die geänderten Nutzungsanforderungen, Anbauten und ergänzende Bauten westlich, nördlich und östlich des Landhauses errichtet, die ein Ensemble entstehen ließen, durch das die Situation eines freistehenden, luxuriösen Landhauses im Park nicht mehr gegeben ist. Auch die zugehörige Fernwahrnehmung des Gebäudes ist hierdurch nicht mehr vorhanden.</p> <p data-bbox="1384 786 2092 962">Auch der Bau der Arztvilla bedeutete eine grundlegende Veränderung im nördlichen Teil des Grundstücks. Hierfür wurde die Vegetation des ehemals als „Alter Wald“ bezeichneten Bereichs im Kern gerodet und bebaut sowie die Zaunanlage für die Grundstückszufahrt großzügig durchbrochen.</p> <p data-bbox="1384 978 2092 1329">Die Platzierung der vorgesehenen Neuplanung wird sich vornehmlich innerhalb des bereits veränderten Bereiches bewegen und den vorhandenen wertvollen Baumbestand soweit wie möglich erhalten. Durch die Baumaßnahme nicht zu erhaltende, entfallende Bäume werden auf dem Grundstück durch Neupflanzungen ersetzt, so dass erneut eine Baumkulisse entstehen wird. Es werden 4 größere prägende Eichen entfernt, die adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume zusätzlich auf dem Grundstück geben.</p> <p data-bbox="1384 1345 2092 1441">Zwar werden die Gebäude innerhalb der Baumkronen teilweise zu sehen sein, so dass eine Veränderung im Hintergrund der Ansichtskulisse entsteht, auch ist der „Abdruck“</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Blick vom Lückenrodt, heute die einzige Stelle von der aus das prägende Hauptgebäude des Denkmals außerhalb des Grundstücks weitgehend zu sehen ist. Von ein paar anderen Punkten in der Umgebung ist höchstens ein kleiner Ausschnitt, meist nur ein Teil des Giebels des Hauptgebäudes bzw. nur ein Nebengebäude zu sehen. Die höher liegenden Bäume und die Gebäude am Sängelsrain sind durch das hohe Dach des Denkmals nicht wahrnehmbar.</p>  <p>Blick aus Südosten mit der Erweiterung der nicht denkmalgeschützten Gymnastikhalle aus 1952 links im Bild, hinter der das denkmalgeschützte Hauptgebäude verdeckt liegt. Vom denkmalgeschützten Bestand sieht man lediglich das ehemalige Kutscherhaus in der Bildmitte. Im Hin-</p>	<p>der Baukörper etwas größer als der der Einfamilienhäuser am Sängelsrain, jedoch sind die Gebäudekörper gegliedert, orientieren sich in Maßstab und Kubatur an dem vorhandenen Bestand und bleiben in der Höhenentwicklung aufgrund der Errichtung mit Flachdächern unterhalb der umgebenden Bebauung zurück.</p> <p>Durch diese Anordnung und Ausprägung der Baukörper sowie den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes wird der Charakter der durchgrünten Gartenstadt mit landschaftlicher Orientierung gesichert. Dies wird insbesondere durch den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes im westlichen Grundstücksteil unterstrichen. Die durch das Neubauvorhaben verursachte Beeinträchtigung der rückwärtigen Baumkulisse wird nicht den Wert des Baudenkmals an sich in seinem Grundsatz betreffen. Es scheint zumal fraglich, ob diese Kulisse ein geplantes Gestaltungsmerkmal war oder ob nicht vielmehr das „Wäldchen“ am Hang nördlich des Gebäudes lediglich als Nutzwald der im Bestand vorhanden war zur Landhausvilla zugerechnet wurde, um den Charakter eines Adelssitzes mit umliegendem Landbesitz zu unterstreichen. Auch wenn er als Erholungsbereich für die Bewohner gedacht war, so hatte er diese Funktion schon lange nicht mehr erfüllt, da er im Geltungsbereich lediglich für die ehemaligen Bewohner der „Arztvilla“ zugänglich war. Wesentlicher landschaftlicher Entwurfsgedanke schien vielmehr die Lage eines freistehenden Landhauses an einem offenen Landschaftsraum mit Fernblicken über Kassel nach Südosten und bis zur Hessenschanze nach Südwesten. Vor allem durch den südöstlichen Neubau sowie die immens verdichtete Vegetation ist dies heute auch praktisch kaum mehr erfahrbar. Das geplante Vorhaben beein-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>tergrund rechts ist die Firstlinie der Arztvilla hinter den Bäumen auf dem Klinikgelände, die durch die Planung nicht berührt werden, zu erahnen.</p>  <p>Modellfoto: Zu sehen ist, dass die Gebäude deutlich unterhalb der Firstlinie der Gebäude am Sängelsrain bleiben und sich, der Topografie des Hanges folgend, gestaffelt in den Bestand einfügen.</p>	<p>trächtigt diesen wesentlichen Aspekt des Denkmals allerdings nicht zusätzlich.</p> <p>Auf dem Grundstück zwei Gebäude zu erstellen ist städtebaulich vertretbar, da sich die Neubebauung auf die Struktur der Gartenstadt Harleshausen bezieht, sich in ihrer Ausprägung an ihr orientiert und in diese einfügt. Gleichzeitig wird durch eine modernere Formensprache und eine etwas größere Kubatur ein städtebaulicher Übergang zum Klinikareal gebildet.</p> <p>Eine Beeinträchtigung einer etwaigen städtebaulichen Bedeutung des Baudenkmals ist nicht zu konstatieren, da „eine städtebauliche Bedeutung i. S. des Denkmalschutzrechts eine stadtbildprägende Außenwirkung der betreffenden Gebäude und damit eine gewisse optische „Dominanz“ voraussetzt (vgl. OVG Hamburg, NVwZ-RR 1989, 117). Die städtebauliche Bedeutung eines Denkmalbereichs ist zu verneinen, wenn die Stellung der Gebäude zueinander dazu geführt hat, das die Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen von außen weitgehend ausgeschlossen wird (OVG Berlin LKV 1998, 159 = EzD. 2.1.2 Nr. 18, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“ Kommentar 2007, S.83).“</p> <p>Dies ist hier, wie oben beschrieben, eindeutig der Fall. Dieser heute weitgehende Ausschluss der Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen des ursprünglichen Denkmalbestands entziehen auch dem Schutzgebot des § 16 Abs. 2 DSchG die Grundlage, also dem Schutz „der Wirkung des Kulturdenkmals in seiner Umgebung und der optischen Bezüge und Wirkungen zwischen Kulturdenkmal und Umgebung.“ (vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 1990, 296, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Das Modellfoto zeigt deutlich die „Körnigkeit“ der Neubebauung, die in Ihrem Maßstab den Übergang zwischen dem Klinikgelände und der Einzelhausbebauung bildet, und sich in ihrer Lage auf dem Grundstück in die städtebauliche Struktur der „Gartenstadt Harleshausen“ einfügt.</p>	<p>Kommentar 2007, S. 187). Insgesamt wird die entstehende Veränderung mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung des Denkmals für vertretbar gehalten.</p>
	10.2		<p>Die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück sollte analog zur Umgebungstypologie erfolgen, d. h. das Gebäude sollte sich zur Straße orientieren und am Verlauf der Straße ausrichten. Die Dachform sollte sich an den umgebenden Häusern orientieren, kann aber modern interpretiert werden (kein Flachdach).</p>	<p>Die Neubebauung bildet in der Lage zwischen der Elena-Klinik und Wohnhäusern am Sängelsrain städtebaulich einen Übergang sowohl in Bezug auf die topografische Lage, als auch in Bezug auch auf die Nutzung als Mehrfamilienwohngebäude, die Kubatur sowie die Gestaltung. Analog zur Elena-Klinik wird die topografische Situation an der Klinikstraße durch eine Hofbildung, von der aus die Gebäudezugänge erreicht werden, gelöst. Die Verteilung der Baukörper auf dem Grundstück unterstützt die Wirkung der von Grün umflossenen Baukörper in parkähnlicher Gartenlandschaft. Die architektonische Ausprägung der Dachgeschosse als Staffelge-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				schosse mit Flachdach zielt auf die möglichst gering zu haltende Gesamthöhe der Baukörper und auf die Nutzbarkeit dieser Ebenen ab. Das Staffelgeschoss ist ein zeitgenössischer gestalterischer Ausdruck, der sowohl in der Bestandsumgebung, auch auf dem Gelände der Klinik, nicht wesensfremd oder unüblich ist.
			10.3 Die Einfahrt auf das Grundstück von der Klinikstraße aus, wird als kritisch angesehen, da die Mauer z. T. verloren geht und die Verkehrssicherheit in der steilen Kurve beeinträchtigt wird. Ggf. ist eine Lösung vom Sängelsrain her zu prüfen.	Da es sich um die Erschließung eines Mehrfamilienhauses handelt, ist die Form der Erschließung über den Hof verkehrstechnisch richtig gewählt. Ein- und ausfahrende KFZ können auf der Hoffläche parken bzw. in die Garagen einfahren oder rangieren ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Die Erschließungssituation wird analog zur Erschließung der Elena-Klinik an der Klinikstraße entstehen, auch hier wird die Geländeformation genutzt um einen Hof zu bilden. Die Topographie erlaubt es, die Parkplätze ohne Rampenanlage in Tiefgaragen unterzubringen. Mit dem Bau der Einfahrt wird die bestehende Einfahrt zur Villa geschlossen und in gleicher Weise, mit dem vorhandenen Material, das durch den Bau der neuen Einfahrt anfällt, denkmalgerecht wieder hergestellt, so dass von der Mauer, auch in der Substanz, nichts verlorengeht.
Stadt Kassel – Landschaftsplanung – 633 4	Ziffer 11	07.03.17	11.1 Die Bäume wurden auch für das Gutachten zum Baumbestand nicht lage- und höhenmäßig (Höhengitter im Wurzelbereich) eingemessen und mit der Planung überlagert, die Kronentraufen sind nicht realistisch dargestellt. Unter diesen Voraussetzungen wird die gutachterliche Beurteilung der Eingriffe in den vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand (insbesondere Baum Nrn. Süd 1 und 2, Nrn. 3, 6, Nord 1 und Nord 2)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise entsprochen. <u>Zu 11.1 und 11.2</u> Die Planzeichnung wird wie folgt geändert: – Die oberirdische Stellplatzfläche wird von 15 m Breite auf 12,5 m Breite verkleinert. – Zwei weitere Bäume an der Klinikstraße im Bereich der dort

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			als problematisch angesehen.	<p>bestehenden beiden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.</p> <p><u>Zu 11.1</u> Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr. 14 ergänzt: „Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenen Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern. Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.“</p> <p><u>Zu 11. 3</u> Folgende Festsetzung wird ergänzt: 9.1 Im Geltungsbereich sind oberirdische Garagen und überdachte oberirdische Stellplätze unzulässig.</p>
			<p>11.2 Zur Sicherstellung der im Gutachten vorgesehenen Maßnahmen zum Baumschutz sollte eine ökologische Baubetreuung verbindlich vereinbart werden. Als Ersatz für die beiden zu fällenden Eichen (Baum Nrn. 1 und 2)</p>	<p>Siehe auch Abwägung zu 11.1. Folgende Festsetzungen werden ergänzt: 5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Re-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			sollten an der Klinikstraße zwei Bäume als zu pflanzen festgesetzt werden.	gelingen während der Bauzeit überwacht und begleitet.
			11.3 Die Größe der Stellplatzanlage und die Anzahl der Stellplätze sind auf das erforderliche Minimum zu reduzieren. Flächenbefestigungen für Stellplätze im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Baum Nrn. Süd 1 und 2- und Nr. 3) sind zu vermeiden. Eine Überdachung der Stellplätze sollte ausgeschlossen oder zumindest mit Dachbegrünung festgesetzt werden.	Siehe Abwägung zu 11.1
			11.4 Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Rundweg ist außerhalb der Kronentraufe zu erhalten- der Bäume zu führen oder so auszuführen (ohne Auskoffierung der Tragschicht), dass Schäden am Wurzelwerk vermieden werden können.	12.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.
			11.5 Zur Sicherung der Dachbegrünung sollte die Dachform als Flachdach bis maximal flach geneigtes Dach bis max. 15° festgesetzt werden. Die Dicke der Vegetationsschicht sollte 8 cm nicht unterschreiten. Zur besseren Wasserrückhaltung insbesondere bei Starkregenereignissen empfehlen wir die Festsetzung von Retentions Gründächern. •Zur qualitativen Begrünung der Tiefgaragen sollte eine Überdeckung von 40 cm nicht unterschritten werden.	Dachbegrünung ist gem. textlicher Festsetzung Nr. 11.1 für Flachdächer vorgeschrieben. Technisch sind sie auch auf steilen Satteldächern möglich, so dass auf die Spezifizierung verzichtet werden kann. Die Festsetzung eines deutlich aufwendigeren Retentionsgründachs wird nicht für verhältnismäßig gehalten. Eine ausreichende Regenwasserrückhaltung ist von KasselWasser bereits gefordert worden. Als Maßnahmen wurden von dort Dachbegrünung sowie der Einsatz einer zweistufigen Zisterne empfohlen. Im Rahmen des Entwässerungsantrages sind daher vom Antragsteller geeignete Maßnahmen (ggf. auch weitere im Bereich der Dachdeckung) zu benennen und um-

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>zusetzen.</p> <p>Die bisherige Festsetzung der Überdeckung der Tiefgarage mit im Mittel 40 cm (25 cm mit Filterschichten) stellt eine ausreichend qualitative Begrünung sicher.</p>
	Erneute Offenlegung	28.06.17	<p>11.6 Zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nehmen wir aus Sicht der Landschaftsplanung wie folgt Stellung: Die übernommenen Anregungen und Bedenken aus unserer Stellungnahme vom 07.03.2017 werden ausdrücklich begrüßt. 5.2: Zur Festsetzung "ökologische Baubegleitung" (Begründung Kap. 6.1) sollte der Umfang der ökologischen Baubegleitung mit der UNB abgestimmt werden. Es ist sicherzustellen, dass die ökologische Baubegleitung auch für die betroffenen Bäume auf den angrenzenden Nachbargrundstücken und bereits bei Abbruch der vorhandenen Gebäude beteiligt wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Folgender Hinweis Nr. 15 wird ergänzt: „Der Umfang der festgesetzten ökologischen Baubegleitung ist bereits vor Abbruch der bestehenden Gebäude mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und soll auch die betroffenen Bäume auf den Nachbargrundstücken umfassen.“</p>
			<p>11.7 6.2: Nicht nachvollziehbar und im Widerspruch zur Begründung Kapitel 5.7 ist die Formulierung und die Reduzierung der Anzahl zu pflanzender Bäume unter Berücksichtigung der Bestandsbäume (Festsetzung alt 8 Bäume, Festsetzung neu 6 Bäume). Wenn davon nur 50% als Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen sind, werden langfristig nur noch 3 großkronige Bäume verpflichtend festgesetzt. Dies ist zu wenig, um einen parkartigen Charakter dauerhaft zu sichern. Insbesondere</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass nicht weniger, aber auch nicht mehr als 15 Bäume auf dem Grundstück stehen, da für mehr Bäume der Platz nicht ausreichend ist. Um sicherzustellen, dass mindestens die 4 zu fallenden Bäume erster Ordnung ersetzt werden, wird die Festsetzung 6.2 wie folgt geändert: 6.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume, „davon mindestens 4 Bäume 1. Ordnung“ - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 6.4 -</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			dere die beiden als Ersatz zu pflanzenden festgesetzten Bäume an der Klinikstraße sollen Bäume 1. Ordnung sein (Eiche).	<p>zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Bestandsbäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, aber erhalten werden, können hierauf angerechnet werden.“</p> <p>Da neben den zu fällenden Bäumen lediglich ein weiterer Bestandsbaum nicht zeichnerisch festgesetzt ist, ist sichergestellt, dass in jedem Fall mindestens 4 Bäume 1. Ordnung neu gepflanzt werden.</p> <p>Der Standort der Bäume 1. Ordnung soll nicht geregelt werden, da noch nicht absehbar ist, ob sie beispielsweise an den Standorten der voraussichtlich zu fällenden Eichen an der Klinikstraße wieder gepflanzt werden können. Die denkmalgeschützte Mauer ist durch diese großen Bäume bereits in Mitleidenschaft gezogen.</p>
			<p>11.8 Die Begründung in Kap. 3.3.2 ist wie folgt zu ändern: Es werden insgesamt 4 Bäume, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen, gefällt (ein weiterer wurde bereits beseitigt).</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Begründung in Kap. 3.3.2 wird wie folgt geändert: „Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens insgesamt 4 Bäume auf dem Plangrundstück, die unter dem Schutz der Baumschutzsatzung stehen, gefällt werden sollten. Ein weiterer (Hemlock-Tanne) wurde wegen Gefahr im Verzug bereits gefällt.“</p>
			<p>11.9 Die Formulierungen der Auflagen zum Brandschutz in Kap. 4.3 dürfen im Ergebnis den Festsetzungen zu vorhandenen und zu erhaltenden Vegetationsbeständen und den zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern nicht</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Da eine Brandschutzplanung für zweite Rettungswege erst im Rahmen der Baugenehmigungsplanung erfolgt, kann diese dann die zu erhaltenden Vegetationsbestände</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			widersprechen.	problemlos berücksichtigen.
			11.10 Wir weisen darauf hin, dass das unter Kap. 4.4 der Begründung genannte Merkblatt (Bäume und Leitungen) nicht dem neuesten Stand entspricht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Begründung wird in Kap. 4.4 wie folgt geändert: „Es wird empfohlen hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.“
			11.11 In der Begründung Kap. 5.7 ist "gestalterische Vorgaben zur Dachbegrünung (bei Nebenanlagen)" nicht nachvollziehbar, da Dachbegrünung auf allen Dachflächen festgesetzt ist.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung in Kap. 5.7 wird wie folgt geändert: „Positive Effekte für Tiere und ein gewisser Ausgleich für die notwendigen Eingriffe werden durch gestalterische Vorgaben zur Dachbegrünung, (...) erzielt.“
Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt – 66	Ziffer 12	06.03.17	12.1 Spezifische Hinweise: Entsprechend den Vorgaben der Richtlinien (Empfehlungen des ruhenden Verkehrs – EAR) ist eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen auf der Privatfläche eingangsnah nachzuweisen. Entgegen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel empfehlen wir eine höhere Zahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen. • Einwohner: 1 Fahrradstellplatz je 30 m ² Gesamtwohnfläche (Vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich und witterungsgeschützt auf dem Grundstück oder einem Fahrradkeller) Besucher: 1 Fahrradstellplatz je 200 m ² Gesamtwohnfläche (Fahrradbügel, keine Vorderrad-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise entsprochen. Der Tiefgaragenplan ist im VEP vorhanden. Dies wurde der Straßenverkehrsbehörde mitgeteilt. Die Stellplatzsituation entspricht demnach laut Telefonat am 21.04.2017 mit Frau Tiroke den rechtlichen Anforderungen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt geändert: Stellplätze und Radabstellplätze wurden eingezeichnet. Stellplatzsatzung Kassel: Ergänzende Festsetzungen: Für Rollstuhlfahrer ist ab 20 Stellplätzen mindestens ein

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>klemmbügel, eingangsnah, wettergeschützt; Werte sind aufzurunden)</p> <p>Fehlende Grundlagen: Für eine Stellungnahme der Stellplatzsituationen ist ein weiterer Plan zur Tiefgarage mit der Anordnung der vorgesehenen Stellplätze für Pkw und die Radabstellplätze, die Zufahrt mit zugehörigen Maßen sowie die Einzeichnung der Anordnung und Anzahl der oberirdischen Stellplätze im vorliegenden Plan erforderlich. Die Anzahl und Anordnung barrierefreier Stellplätze ist ebenfalls anzugeben.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Die Zu- und Ausfahrten im Plangebiet zum öffentlichen Grund sind so anzuordnen und auszugestalten, dass die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Geh- und Radwege) zu keiner Zeit durch Bewuchs oder andere die Sicht beeinflussende Dinge behindert wird. Die Sichtbeziehungen sind entsprechend durch die Freihaltung von Sichtdreiecken nachzuweisen (RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder). Unter diesem Aspekt ist die Zufahrt zum Gelände auszurunden.</p> <p>Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Hier ist zu klären, ob das Gebiet</p>	<p>Platz, insgesamt mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze zu schaffen. Hier sind folglich keine erforderlich. Die vorgesehenen Fahrradabstellplätze sind nach Stellplatzsatzung ausreichend. Gefordert: 1790 m² Wohnfläche : 30 m² = 60 Fahrradabstellplätze Stellplatzsatzung: 11 WE x 2 = 22 Fahrradabstellplätze Vorhanden: 26 Fahrradabstellplätze im Gebäude</p> <p>Besucher: Gefordert: 1790 m² : 200 m² = 9 Fahrradabstellplätze Stellplatzsatzung: 0 Fahrradabstellplätze</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt geändert: 8 Fahrradabstellplätze für Besucher außerhalb der Gebäude werden eingezeichnet.</p> <p>Die Befahrbarkeit und Anordnung der Stellplätze wurde geprüft und entspricht den notwendigen rechtlichen Anforderungen.</p> <p>Der Nachweis der Freihaltung von Sichtdreiecken gemäß der RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder ist für private Grundstückszufahrten nicht erforderlich. Die Zufahrt ist mit 5 m Breite ausreichend breit bemessen, um jederzeit die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten. Die bestehende denkmalgeschützte Mauer soll zudem so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Eine Ausrundung der Zu-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			durch die Stadt oder einen Bauträger entwickelt wird. Im letzteren Fall sind die Kosten für Anpassungsarbeiten an das derzeitige Straßennetz durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren. Die Befahrbarkeit und Anordnung der Stellplätze sollten geprüft werden.	fahrt ist deshalb nicht vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr 13 ergänzt: „Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Hier ist zu klären, ob das Gebiet durch die Stadt oder einen Bauträger entwickelt wird. Im letzteren Fall sind die Kosten für Anpassungsarbeiten an das derzeitige Straßennetz durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.“
Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt - 67				
Freiraumplanung - 671	Ziffer 13	07.03.17	13.1 Der dauerhafte Erhalt der im B-Plan festgesetzten Bäume ist durch die zu erwartende Bautätigkeit erfahrungsgemäß nur durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten, die separat beauftragt werden muss. Ob zusätzlich zu den zu erhaltenden Bäumen 8 weitere Bäume 1. oder 2. Ordnung auf dem Grundstück dauerhaft Platz finden und sich artgerecht entwickeln kann, muss bezweifelt werden. Warum die Anpflanzung von Nadelbäumen unzulässig sein soll, ist nicht nachvollziehbar.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird entsprochen. Folgende Festsetzungen werden ergänzt: 5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet. Folgende Festsetzung wird wie folgt geändert und ergänzt: 6.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 6.4 - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Bestandsbäume, die nicht zeichne-

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>risch festgesetzt sind, aber erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Von den sich hieraus ergebenden neu zu pflanzenden Bäumen müssen mindestens die Hälfte Bäume 1. oder 2. Ordnung sein.</p> <p>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert: – Zwei weitere Bäume an der Klinikstraße im Bereich der dort bestehenden beiden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Begründung in Kap. 5.7 wird wie folgt geändert: „Von den 13 bestehenden Bäumen werden 9 aufgrund ihrer Qualität oder Einfügung in die Planung zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches 6 standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach Festsetzung Nr. 6.4 bzw. in Kap. 4.4 – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Es sind insgesamt 15 Bäume auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich zu den 7 bisher zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäumen werden 2 weitere zeichnerisch festgesetzt an Stellen, an denen bisher schon Bestandsbäume standen. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume werden deshalb auf 6 reduziert. Zwei nicht festgesetzte Bestandsbäume sollen nach der vorliegenden Planung erhalten werden und können auf die zusätzlich zu pflanzenden 8 Bäume angerechnet werden. Folglich ist nur noch die Neupflanzung an neuen Standorten von insgesamt 4 Bäumen notwendig, von denen zwei 1. oder 2. Ordnung sein müssen. Dies ist als unproblematisch zu bewerten.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Umwelt- und Immissionsschutz - 672	Ziffer 14	07.03.17	<p>14.1 Umwelt- und Immissionsschutz (-6721-) Der auf S. 8 letzter Absatz erwähnte Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ liegt nicht vor.</p> <p>Lärmschutz Keine Bedenken. Hinweis: In der Abbruch- und in der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm zu beachten.</p> <p>Luftreinhaltung Im Abschnitt "2. Rahmenbedingungen" der Begründung fehlt die Erwähnung der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel. In dem Plan werden Hinweise gegeben, die planungsrechtlich zu beachten sind. Auch fehlt ein Hinweis auf die Lage im Kurgebiet. Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2). Im Flächennutzungsplan wurden deshalb alle bebaubaren Gebiete als "Vorranggebiet Luftreinhaltung" festgelegt. Damit ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Verpflichtung gegeben, Maßnahmen zur Luftreinhaltung festzusetzen. Bereits die 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel fordert Festlegungen in Bebauungsplänen zur eingeschränkten Nutzung von Brenn-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise entsprochen. Die Begründung in Kap. 1.3 wird wie folgt geändert: „Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan die Informationen und Inhalte für einen Fachbeitrag Umwelt und Grün erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.“</p> <p>Folgender Hinweis Nr. 11 wird ergänzt: In der Abbruch- und in der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm zu beachten.</p> <p>Die Begründung wird um folgendes Kapitel ergänzt: „2.5 1. Fortschreibung Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Kassel Die lufthygienische Situation in Kassel ist seit Jahren schwierig. Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. War zunächst Schwefeldioxid der problematische Schadstoff, so sind es seit einigen Jahren Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2). Schwefeldioxid ist dagegen nicht mehr von Belang. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belas-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>stoffen.</p> <p>Die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) ist nur ein bundesweiter Mindeststandard, der für eine Stadt wie Kassel mit schwerwiegenden lufthygienischen Herausforderungen keine hinreichenden und fachlich notwendigen Impulse liefert. Problematisch sind nicht nur schadstoffintensive alte Öfen, sondern auch viele moderne Kaminöfen. In Wohngebieten dominieren Holzöfen die Belastungssituation. Es sind deshalb weitergehende Beschränkungen erforderlich. Es ist daher erforderlich, die nachfolgende textliche Festsetzung aufzunehmen:</p> <p>"Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig, hiervon sind ausgenommen Brennstoffe nach § 3, Nr. 5a der 1. BImSchV. Das gilt ausdrücklich auch für Einzelfeuerungsanlagen wie offene Kamine und Kaminöfen."</p> <p>Satz 2 dient lediglich der Klarstellung um eventuelle Zweifel an der Eindeutigkeit der Festsetzung zu vermeiden.</p> <p>Die Festsetzung richtet sich in erster Linie gegen die Verwendung von Holz als Brennstoff in Heizanlagen und Einzelfeuerungen wie Öfen und Kaminen. Die Nutzung von Pellets als relativ sauberer Brennstoff bleibt jedoch möglich.</p> <p>Die Feinstaubemissionen der Holzheizungen betragen ein Vielfaches der Emissionen der Öl- und Gasheizungen, obwohl die Holzenergie einen viel geringeren Anteil zur Wärmeerzeugung beiträgt. Sie sind mit Abstand die größte Quelle für Feinstaub-Emissionen aus der Ver-</p>	<p>tungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar, insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung (PM10) und die Stickoxid-Belastung (NO2).</p> <p>Der Flächennutzungsplan 2009 weist das Gebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Der Geltungsbereich liegt außerdem im Kurbezirk Bad Wilhelmshöhe.</p> <p>Mit der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel ist inzwischen der vierte Luftreinhalteplan für das Gebiet der Stadt Kassel in Kraft getreten. Mit der Veröffentlichung des Luftreinhalteplans durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im August 2011 wurde der Maßnahmenplan für alle Institutionen, die Verantwortung in den verschiedenen Maßnahmenbereichen haben, verbindlich.</p> <p>Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis, die Aufnahme emissionsbeschränkender Festsetzungen in Bebauungsplänen zu prüfen. Im vorliegenden konkreten Fall ist dieser allgemein formulierte Ansatz insbesondere auf die Brennstoffwahl zu beziehen.</p> <p>Neben der Luftreinhaltung ist dabei als weiterer Aspekt auch der Klimaschutz (Nachhaltigkeit der Energieversorgung, vgl. Kap 2.6) zu berücksichtigen.</p> <p>Für die konkrete Beschränkung hinsichtlich der Verwendung bzw. des Ausschlusses bestimmter Brennstoffe fehlt bisher noch ein differenziertes gesamtstädtisches Konzept, welches</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>brennung. Nach dem Emissionskataster Hessen trägt die Gebäudeheizung im Jahresmittel in Kassel 19 % zu dem Feinstaubemissionen bei, hiervon werden über 90% von den Holzheizungen verursacht, während der Anteil an der Wärmebereitstellung nur 3 bis 4% ausmacht.</p> <p>Bei den wegen andauernder Grenzwertüberschreitungen besonders problematischen Stickoxiden wird das 7 bis 24-fache im Vergleich zur Erdgasheizung mit Brennwertnutzung emittiert.</p> <p>Die Beschränkung der Holzheizung in der Bauleitplanung ist eine der wenigen Möglichkeiten für die Stadt Kassel selbst aktiv zur Verringerung von Emissionen beizutragen. Das seit Jahrzehnten in Kassel verfolgte Konzept zur Zurückdrängung der Holzheizungen im Rahmen der Bauleitplanung sollte deshalb auch in diesem B-Plan fortgesetzt werden.</p> <p>Die von § 9 Abs. 1Nr. 23a BauGB gebotene Möglichkeit des Verwendungsverbotes für luftverunreinigende Stoffe sollte deshalb auch in diesem Bebauungsplan genutzt werden.</p>	<p>die spezifischen Gegebenheiten der Stadtlandschaft berücksichtigt (wie Topografie, Windverhältnisse und Durchlüftungsbedingungen, Baustruktur, Kurbezirke).</p> <p>Ein genereller Ausschluss fester Brennstoffe durch Festsetzung im Bebauungsplan ist unter Heranziehung der Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB nicht ausreichend rechtsicher. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV. Da die Stadt selbst keine Gebiete mit entsprechender Schutzsatzung erlassen hat, ist die Grundlage eines Brennstoffverbotes nicht gegeben.“</p>
Klimaschutz und Energieeffizienz -675	Ziffer 15	07.03.17	<p>15.1 Klimaschutz und Energieeffizienz (-675-)</p> <p>Im vorliegenden B-Plan werden Klimaschutzbelange sowie eine nachhaltige Energieversorgung nicht ausreichend berücksichtigt. Dies widerspricht den Vorgaben des BauGB und des Stadtverordnetenbeschlusses zur Umsetzung des iKKK.</p> <p>Es finden sich im Text lediglich ein Hinweis auf die Existenz des iKKK und die Aussage, dass das Plangebiet nicht</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise entsprochen.</p> <p>Im Klimaschutzkonzept Kassel aus 2012 wird ausgeführt, dass vor allem durch Dämmen und Dichten der Gebäudehülle die höchsten Energieeffizienzpotentiale zu erreichen sind. Dies wird bereits heute durch den Gesetzgeber mit der Novelle der EnEV, die zum 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, erfolgreich flankiert. Danach wurden die energetischen Anforderungen um 25 % des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs und um durchschnittlich 20 % bei der</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>mit Fernwärme versorgt wird. Eine Aufnahme energetischer Belange sowie eine begründete Abwägung zu getroffenen Festsetzungen fehlen. Hier hätte besonders der vorhabenbezogene B-Plan große Möglichkeiten gegeben, den Anforderungen des Bundes und der Stadtverordneten nachzukommen.</p> <p>-675- schlägt daher vor, für das Objekt ein Energiekonzept durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen, und die Ergebnisse entsprechend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubinden.</p>	<p>Wärmedämmung der Gebäudehülle erhöht. Hierdurch wird für alle Neubauten der sog. Niedrigenergiestandard grundsätzlich vorausgesetzt.</p> <p>Bei Einhaltung der derzeitigen gesetzlichen Rahmenbedingungen kann auf den Einbau technischer Einbauten zur Lüftung und Wärmerückgewinnung verzichtet werden. Der anteilige Einsatz regenerativer Energien ist ebenfalls ohnehin durch die Gesetzgebung vorgegeben. Eine städtebauliche Begründung um einen höheren Standard in dem Plangebiet vorzuschreiben ist angesichts der Größe des Bauvorhabens und der geringen Auswirkungen bezüglich zu erzielender Vorteile bei der Heizwärme- und CO₂ Einsparung nicht gegeben.</p>
Stadt Kassel Kassel Wasser - Eigenbetrieb - 71	Ziffer 16	22.02.17	<p>16.1</p> <p>Seitens KASSELWASSER bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum vorliegenden Bebauungsplan. Wir bitten jedoch folgende Anregungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben müssen die Abwasserströme auf dem Grundstück in Schmutz- und Regenwasser getrennt werden. Der weitere Anschluss hat dann an die Mischwasserkanalisation in der Straße "An den Rehwiesen" zu erfolgen. • Eine Abflussverschärfung infolge der geplanten Bebauung ist grundsätzlich unzulässig. Die Festsetzung von Gründächern und das Verwenden von wasserdurchlässigen Belägen, dort wo es den Regeln der Technik nach möglich ist, sind daher unbedingt beizubehalten. KASSELWASSER behält sich vor, im Rahmen des vom Bauherrn zu stellenden Entwässerungsantra- 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der bereits vorhandene Hinweis Nr. 5 wird wie folgt ergänzt: „Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben müssen die Abwasserströme auf dem Grundstück in Schmutz- und Regenwasser getrennt werden. Der weitere Anschluss hat dann an die Mischwasserkanalisation in der Straße "An den Rehwiesen" zu erfolgen.“</p> <p>Die Städtische Werke Netz- und Service GmbH wurde am Verfahren beteiligt.</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>ges, Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu fordern. Dies kann z.B. mit einer zweistufigen Zisterne erfolgen. Einen Einfluss auf den Bebauungsplan sehen wir dadurch jedoch nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz -und Service GmbH direkt am Verfahren zu beteiligen. 	

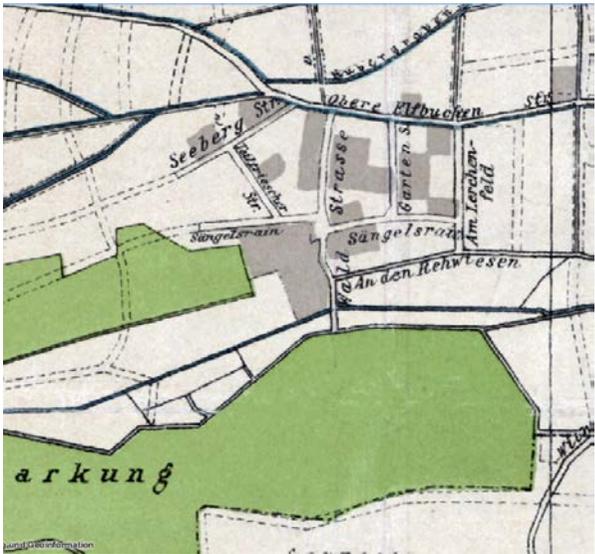
Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
<p>Bürger 1 mit Liste von 59 Unterschriften</p> <p>Anmerkung: der Eingang der Unterschriftenliste erfolgte nach einer Information im Ortsbeirat Harleshausen, noch vor dem Beginn des Bebauungsplanverfahrens.</p>	17	12.11.15	<p>Bauvorhaben Klinik Str. 16 A</p> <p>Die historische Situation:</p> <p>Das Grundstück Klinik Straße 16 A befindet sich im Stadtteil Gartenstadt Harleshausen. Beginn der Wohnbebauung im Jahr 1908 mit großzügigen Ein- bis Zweifamilien Häusern auf großen bis sehr großen Grundstücken. Im Verlauf der vergangenen etwa 20 Jahre erfolgte zum Teil auch unter Abriss denkmalgeschützter Bausubstanz die Bebauung etlicher Grundstücke mit sogenannten Stadtvillen (z. B. Haus Kuprian Rehwiesen, zwei denkmalgeschützte Gartenhäuser Klinik Str., zwei Grundstücke Sängelsrain). Eine vergleichbare Bebauung auf einem großen Grundstück im Sängelsrain konnte vermieden werden durch Erwerb und Denkmalschutz einer vorhandenen Immobilie. Die Heterogenität der bebauten Grundstücksflächen im Vergleich zur Grundstücksgröße ist im Wesentlichen zustande gekommen durch Abriss oder Erweiterung vorhandener Bauten und Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p>
			<p>Situation der Klinik:</p> <p>In unmittelbarer Angrenzung an das genannte Grundstück Klinikstr. 16 A findet sich die Paracelsus Elena Klinik. Ursprünglich bestand die Klinik aus einem zentralen Bau, jetzt denkmalgeschützt, nach Entwurf von Mutheius gebaut. Es erfolgte Erweiterung und Umbau der Gebäude, zuletzt durch Anbau eines Bettenhauses parallel zur Straße Lückenrod. Eine beantragte Erweiterung der Bettenkapazität durch Aufstockung des Bettenhauses wurde vom Stadtbauamt abgelehnt. Eine</p>	<p>Ein Bauantrag auf Erweiterung der Bettenkapazität der Elena-Klinik liegt dem Bauordnungsamt Kassel nicht vor.</p> <p>Ein Bauantrag (auch kein negativ beschiedener) für eine Bebauung des Grundstückes Klinikstr. 16 A durch ein mehrstöckiges Klinikgebäude liegt dem Bauordnungsamt Kassel nicht vor.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Bebauung des Grundstückes Klinikstr. 16 A durch ein mehrstöckiges Klinikgebäude wurde ebenfalls nicht genehmigt.</p> <p>Die Klinik wird jetzt einen Teil des Parks auf der Südseite bebauen. Hierzu muss eine neue Einfahrt auf der Südseite geschaffen werden. Diese Maßnahme beinhaltet eine Überbauung des Baches und Anlage von Ausweichbuchten. Die Kosten müssen überwiegend durch die Klinik getragen werden. Auf der Westseite der Klinik in unmittelbarer Angrenzung an das Grundstück Klinikstr. 16 A muss für die Patienten ersatzweise ein Park angelegt werden. Die Feststellung, die Klinik habe kein Interesse an dem Grundstück Klinikstr. 16 A gehabt, wie im Rahmen der Bürgerversammlung mitgeteilt ist nicht zutreffend.</p>	<p>Eine Überbauung des Baches ist nicht vorgesehen. Die Anlage einer Ausweichbucht wird dazu führen, dass der Bach auf einer kurzen Strecke im Bereich der Bucht offen verlegt wird. Die Kosten werden ohne Beteiligung der Stadt Kassel durch die Klinik als Verursacher getragen.</p> <p>Auf der Nordseite der Klinik wird die Topographie ausgenutzt, um vom 1. OG aus einen barrierefreien Ausgang mit Aufenthaltsmöglichkeit zu schaffen.</p>
			<p>Die Verkehrssituation:</p> <p>Das Grundstück grenzt mit der Schmalseite an die Klinikstraße. Diese weist im unteren Teil ein Gefälle von 16% auf. Die Straße ist sehr schmal und als Einbahnstraße ausgewiesen. Sie ist neben dem Bürgersteig auf der rechten Seite durch eine denkmalgeschützte Mauer begrenzt. Auf der linken Seite grenzen ohne zusätzlichen Fußweg die Grundstücke unmittelbar an die Straße. Verbreiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Diese Straße wird hoch frequentiert durch Besucher der Klinik, Mitarbeiter der Klinik sowie Krankentransporte, Zulieferbetriebe und Notarztwagen. Der Abschnitt Klinik Str. von der Ahnatal Str. bis zur Einmündung der Straße Sängelsrain ist zusätzlich belastet durch das Verkehrsaufkommen zur Altenwohnanlage Sängelsrain!</p>	<p>Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben werden 3 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Die Anlage von bis zu 12 Wohneinheiten bedingt keine unzulänglichen Verkehrsverhältnisse, da der Ausbau und die Verkehrlenkung der vorhandenen Erschließungsstraßen für die zu erwartende Belastung hinreichend ausgelegt ist.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Die Parksituation im Bereich Klinik Str., Sängelsrain und Lückenrod bzw. Rehwiesen ist bereits jetzt sehr angespannt. Die Errichtung von 10 bis 12 Wohneinheiten in einer Straße, die keine Parkmöglichkeiten beinhaltet, wird die Situation deutlich verschärfen, da von mehr als einem Fahrzeug je Wohneinheit auszugehen ist, Besucher nicht berechnet. Der zusätzliche Verkehr in den Rehwiesen, eine Straße, die keine Bürgersteige aufweist, wird durch das hohe Aufkommen von Fußgängern in diesem Bereich unübersichtlich und verkompliziert.</p>	
			<p>Die geplante Bebauung: Der vorhandene Gebäudekomplex aus den 70er Jahren hat sich „nicht vermarkten“ lassen. Ursprünglich war die Information durch den Vorbesitzer, dass Entwickler wegen des schwierigen Geländes an dem Grundstück nicht interessiert seien. Das Gelände selbst weist ein starkes Gefälle auf, es ist an mehreren Stellen begrenzt durch großen geschützten Baumbestand, auf der Gegenseite des Geländes befindet sich eine Mauer zum Abfang des Hanges, die mehrere Risse aufweist. Die Planung sieht vor Abriss der vorhandenen Gebäude, Anlage einer Tiefgarage und 3-stöckige Bebauung mit 10 bis 12 Wohneinheiten. Der Verweis auf die heterogene „Körnigkeit“ der Bebauung bezieht sich im Wesentlichen auf die in den letzten Jahren gebauten Stadtvillen und nicht auf die autochthone Bausubstanz. Der Verweis auf erschwinglichen Wohnraum kann bei Beachtung der Grundstückssituation kein Argument sein da durch die spezi-</p>	<p>Tatsächlich hat das Gebäude acht Jahre leer gestanden, was auf eine schwierige Vermarktung schließen lässt.</p> <p>Die geplante Bebauung ist 2-geschossig im Sinne der Hessischen Bauordnung.</p> <p>Bei der Entwicklung eines Baugebietes ist die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation zugrunde zu legen.</p> <p>Die Nachfrage ist Ursache und Motor für die weitere Entwicklung und den Bedarf einer Stadt.</p> <p>Leerstand eines Objektes kann auch ursächlich mit privaten</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>elle Situation mit sehr hohen Kosten zu rechnen ist. Es findet sich Wohnungsleerstand moderner Wohnungen, z.B. in der Lerchenfeldstraße und dies nach Bebauung gegen den Widerstand und zum Schaden der Anwohner (Die HNA hat berichtet!).</p>	<p>Rahmenbedingungen des Eigentümers zusammenhängen. Daher kann ein einzelnes leerstehendes Objekt kein Indikator für oder gegen eine weitere Stadtentwicklung sein.</p> <p>In Kassel gibt es allgemein nicht das Problem von Wohnungsleerstand (Lt. Zensus 2011 < 2%) sondern von Wohnungsknappheit.</p>
			<p>Der Standpunkt der Anwohner: Wir fordern daher eine Bebauung, wie durch den potentiellen Investor vorgestellt, nicht zu genehmigen, da die Anzahl der Wohneinheiten sowie das geplante Volumen der Baukörper nicht im Einklang stehen mit der für diesen Stadtteil typischen Struktur. Wir bitten um schriftliche Bestätigung des Eingangs des Schreibens und um Information über den Sachstand.</p>	<p>Die Prüfung der städtebaulichen Kriterien (Art, Maß der Bebauung und Stellung auf dem Grundstück) wurde vorgenommen und kommt zu dem Schluss, dass die Mehrfamilienhausbebauung einen Übergang zwischen dem hochausgenutzten Klinikgelände und der umgebenden Wohnbebauung bildet. Die Kubatur mit der genannten Anzahl der Wohneinheiten kann verträglich in den Stadtteil eingefügt und über die Erschließungsstraßen abgewickelt werden.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Bürger 2	Ziffer 18	07.03.17	<p>Die nordöstliche Grundstücksecke um 1911/12 (heute: Klinikstraße/Sängelsrain). Besucher des Anwesens nahmen zuerst die Mauer und den Pavillon wahr, um danach auch die Gebäude des Landsitzes am unteren Ende der Straße zu erkennen (ganz links: Die Gesamtfassung der Stellungnahme mit den zugehörigen Fotos ist dieser Tabelle als Anlage A angefügt). Insgesamt war die Heranführung an das Hauptgebäude durchdacht inszeniert.</p> <p>I. Denkmalschutz des ehem. Landsitzes von Strombeck</p> <p>In der Begründung des B-Plan-Entwurfs wird argumentiert (S. 42-47), dass das Kulturdenkmal Klinikstraße 16-16a (ehem. Landhaus von Strombeck, Architekt: Hermann Muthesius) durch die geplanten Neubauten nicht beeinträchtigt werde. Zuvor wird in diesem Zusammenhang ausgesagt, dass der "ursprüngliche, vorgesehene Charakter des Gesamtdenkmals" praktisch bereits nicht mehr vorhanden sei; angeführt werden dabei: die Klinikanbauten an das Landhaus, die Störung von Fernblicken durch Vegetation und bereits erfolgte Beeinträchtigungen des Baumbestands "Alter Wald". Zudem wird ausgesagt, dass diese Baumkulisse durch die vorgesehenen Nachpflanzungen zweier Bäume sogar gestärkt würde.</p> <p>Grundsätzlich bleibt zunächst anzumerken: Wenn ein Kulturdenkmal in einzelnen Punkten beeinträchtigt ist, können daraus keine noch weitergehenden Eingriffe abgeleitet werden. Der Bestandsschutz ist zwar zu gewährleisten, eine weitere Verschlechterung jedoch abzulehnen. Die Konsequenz wäre sonst ein immer weiter</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>I.</p> <p>Zunächst ist anzumerken, dass im Geltungsbereich selbst lediglich die Mauer und der Pavillon als Kulturdenkmale geschützt sind und nicht das Gesamt-Ensemble mit dem Wald.</p> <p>Das heutige Grundstück Klinikstraße 16 A war immer Baufläche. Bereits zur Zeit der Ersterschließung der sog. „Gartenstadt Harleshausen“ zu Beginn des 20. Jh. war die Fläche als Baugrundstück parzelliert, wie auch aus dem Stadtplan von 1924 hervorgeht. Das später eine Bebauung der Parzelle unterblieb, war sicherlich dem steilen Gelände zuzuschreiben und dem Umstand, dass sie Teil des Strombeck'schen Grundstücks wurde.</p> <p>Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV NW 1:5.000 als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, so dass hierfür eine hohe Ausnutzung der Fläche durch Bebauung mit Klinikbauten bis zu einer GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich wäre.</p> <p>Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird planungsrechtlich die Änderung zu Wohnnutzung, wie sie in der Umgebung bereits vorherrschend ist, möglich. Die Fläche ist seit 1952 bereits mit einem großflächigem Einfamilienhaus (ehem. Arztvilla) bebaut und Teil der bebauten Ortslage gem. § 34 Baugesetzbuch. Vor dem Hintergrund der gem. § 1 a (2) Baugesetzbuch erforderlichen Schonung des Außenbereichs und der Entwicklung des Innenbereichs, ist</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>fortschreitender Verlust an Denkmaleigenschaften, bis ein Objekt seinen Denkmalwert am Ende ganz einbüßt. Vielmehr kann bei einem derart hochrangigen Kulturdenkmal unbedingt verlangt werden, dass jene denkmalwerten Strukturen und Merkmale, die noch bestehen bzw. erkennbar sind, auch erhalten bleiben und sogar - soweit möglich - wieder gestärkt werden.</p> <p>Im Folgenden werden nun mehrere Gesichtspunkte geltend gemacht, die in der Begründung nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Historischer Plan, Luftbild, Fotos und Modellfotos als Ergänzung zur Abwägung durch das Stadtplanungsamt:</p>  <p>Stadtkarte 1924</p>	<p>abzuwägen zwischen einer guten Ausnutzung der Fläche zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit benötigtem Wohnraum in gut geeigneter Lage und einer weniger hohen Ausnutzung zugunsten eines Umgebungsschutzes für das Baudenkmal ehem. Landhaus Strombeck, heute Teil der Elena-Klinik. Hierbei wird erwogen, dass die Ursprungssituation des Baudenkmal als freistehendes Landhaus seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden ist und zwar weder in seiner Nutzung noch in Bezug auf seine freie, durch einen Landschaftspark geprägte Umgebung.</p> <p>So wurde bereits im Jahr 1937 mit der Nutzung als neurologische Klinik und Rehabilitationszentrum die exklusive Landhausvillennutzung aufgegeben. Seither wurden, verursacht durch die geänderten Nutzungsanforderungen, Anbauten und ergänzende Bauten westlich, nördlich und östlich des Landhauses errichtet, die ein Ensemble entstehen ließen, durch das die Situation eines freistehenden, luxuriösen Landhauses im Park nicht mehr gegeben ist. Auch die zugehörige Fernwahrnehmung des Gebäudes ist hierdurch nicht mehr vorhanden.</p> <p>Auch der Bau der Arztvilla bedeutete eine grundlegende Veränderung im nördlichen Teil des Grundstücks. Hierfür wurde die Vegetation des ehemals als „Alter Wald“ bezeichneten Bereichs im Kern gerodet und bebaut sowie die Zaunanlage für die Grundstückszufahrt großzügig durchbrochen.</p> <p>Die Platzierung der vorgesehenen Neuplanung wird sich vornehmlich innerhalb des bereits veränderten Bereiches bewegen und den vorhandenen wertvollen Baumbestand soweit wie möglich erhalten. Durch die Baumaßnahme nicht zu erhaltende, entfallende Bäume werden auf dem Grundstück</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p data-bbox="725 1034 1361 1262">Luftbild 2015 Rot eingrahmt zu sehen ist die verbliebene Substanz der ursprünglichen originalen denkmalgeschützten Anlage. Orange eingrahmt sind zwar heute denkmalgeschützte Gebäudeteile, die aber erst später ausgebaut bzw. ergänzt wurden.</p>	<p data-bbox="1384 339 2101 515">durch Neupflanzungen ersetzt, so dass erneut eine Baumkulisse entstehen wird. Es werden 4 größere prägende Eichen entfernt, die adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume zusätzlich auf dem Grundstück geben.</p> <p data-bbox="1384 528 2101 847">Zwar werden die Gebäude innerhalb der Baumkronen teilweise zu sehen sein, so dass eine Veränderung im Hintergrund der Ansichtskulisse entsteht, auch ist der „Abdruck“ der Baukörper etwas größer als der der Einfamilienhäuser am Sängelsrain, jedoch sind die Gebäudekörper gegliedert, orientieren sich in Maßstab und Kubatur an dem vorhandenen Bestand und bleiben in der Höhenentwicklung aufgrund der Errichtung mit Flachdächern unterhalb der umgebenden Bebauung zurück.</p> <p data-bbox="1384 860 2101 1436">Durch diese Anordnung und Ausprägung der Baukörper sowie den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes wird der Charakter der durchgrünten Gartenstadt mit landschaftlicher Orientierung gesichert. Dies wird insbesondere durch den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes im westlichen Grundstücksteil unterstrichen. Die durch das Neubauvorhaben verursachte Beeinträchtigung der rückwärtigen Baumkulisse wird nicht den Wert des Baudenkmals an sich in seinem Grundsatz betreffen. Es scheint zumal fraglich, ob diese Kulisse ein geplantes Gestaltungsmerkmal war oder ob nicht vielmehr das „Wäldchen“ am Hang nördlich des Gebäudes lediglich als Nutzwald der im Bestand vorhanden war zur Landhausvilla zugerechnet wurde, um den Charakter eines Adelssitzes mit umliegenden Landbesitz zu unterstreichen. Auch wenn er als Erholungsbereich für die Bewohner gedacht war, so hatte er diese</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Blick vom Lückendorf, heute die einzige Stelle von der aus das prägende Hauptgebäude des Denkmals außerhalb des Grundstücks weitgehend zu sehen ist. Von ein paar anderen Punkten in der Umgebung ist höchstens ein kleiner Ausschnitt, meist nur ein Teil des Giebels des Hauptgebäudes bzw. nur ein Nebengebäude zu sehen. Die höher liegenden Bäume und die Gebäude am Sängelsrain sind durch das hohe Dach des Denkmals nicht wahrnehmbar.</p>  <p>Blick aus Südosten mit der Erweiterung der nicht denkmalgeschützten Gymnastikhalle aus 1952 links im Bild, hinter der das denkmalgeschützte Hauptgebäude verdeckt liegt. Vom denkmalgeschützten Bestand sieht man lediglich das ehemalige Kutscherhaus in der Bildmitte. Im</p>	<p>Funktion schon lange nicht mehr erfüllt, da er im Geltungsbereich lediglich für die ehemaligen Bewohner der „Arztvilla“ zugänglich war. Wesentlicher landschaftlicher Entwurfsgedanke schien vielmehr die Lage eines freistehenden Landhauses an einem offenen Landschaftsraum mit Fernblicken über Kassel nach Südosten und bis zur Hessenschanze nach Südwesten. Vor allem durch den südöstlichen Neubau sowie die immens verdichtete Vegetation ist dies heute auch praktisch kaum mehr erfahrbar. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt diesen wesentlichen Aspekt des Denkmals allerdings nicht zusätzlich.</p> <p>Auf dem Grundstück zwei Gebäude zu erstellen ist städtebaulich vertretbar, da sich die Neubebauung auf die Struktur der Gartenstadt Harleshausen bezieht, sich in ihrer Ausprägung an ihr orientiert und in diese einfügt. Gleichzeitig wird durch eine modernere Formensprache und eine etwas größere Kubatur ein städtebaulicher Übergang zum Klinikareal gebildet.</p> <p>Eine Beeinträchtigung einer etwaigen städtebaulichen Bedeutung des Baudenkmals ist nicht zu konstatieren, da „eine städtebauliche Bedeutung i. S. des Denkmalschutzrechts eine stadtbildprägende Außenwirkung der betreffenden Gebäude und damit eine gewisse optische „Dominanz“ voraussetzt (vgl. OVG Hamburg, NVwZ-RR 1989, 117). Die städtebauliche Bedeutung eines Denkmalbereichs ist zu verneinen, wenn die Stellung der Gebäude zueinander dazu geführt hat, dass die Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen von außen weitgehend ausgeschlossen wird (OVG Berlin LKV 1998, 159 = EzD. 2.1.2 Nr. 18, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“ Kommentar 2007, S.83).“</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Hintergrund rechts ist die Firstlinie der Arztvilla hinter den Bäumen auf dem Klinikgelände, die durch die Planung nicht berührt werden, zu erahnen.</p>  <p>Modellfoto: Zu sehen ist, dass die Gebäude deutlich unterhalb der Firstlinie der Gebäude am Sängelsrain bleiben und sich, der Topografie des Hanges folgend, gestaffelt in den Bestand einfügen.</p>	<p>Dies ist hier, wie oben beschrieben, eindeutig der Fall. Dieser heute weitgehende Ausschluss der Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen des ursprünglichen Denkmalbestands entzieht auch dem Schutzgebot des § 16 Abs. 2 DSchG die Grundlage, also dem Schutz „der Wirkung des Kulturdenkmals in seiner Umgebung und der optischen Bezüge und Wirkungen zwischen Kulturdenkmal und Umgebung.“ (vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 1990, 296, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“ Kommentar 2007, S. 187).</p> <p>Insgesamt wird die entstehende Veränderung mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung des Denkmals für vertretbar gehalten.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Das Modellfoto zeigt deutlich die „Körnigkeit“ der Neubebauung, die in Ihrem Maßstab den Übergang zwischen dem Klinikgelände und der Einzelhausbebauung bildet, und sich in ihrer Lage auf dem Grundstück in die städtebauliche Struktur der „Gartenstadt Harleshausen“ einfügt.</p> <p>1. Zum ursprünglichen Konzept und zum derzeitigen Bestand Der Landschaftsbezug betrifft den planerischen Umgang mit der Geländetopographie, die Blicke aus der Landschaft auf das Anwesen und die Blicke aus dem Anwesen in die Umgebung, a) Der planerische Umgang mit der Geländetopographie betrifft das ehemalige Landhaus-Grundstück selbst. Dabei handelt es sich zunächst um eine Nutzungszonierung des Hanges, die bislang - trotz der Anbauten! -</p>	<p>1. Siehe bei allen folgenden Punkten auch die allgemeine Abwägung oben zu Punkt I. Zusätzlich an dieser Stelle anzumerken sind folgende Punkte: a) – Die ehemalige Nutzungszonierung ist schon durch den Bau der Direktorenvilla sowie die Gymnastikhalle südöstlich des denkmalgeschützten Hauptgebäudes aufgehoben worden. – Die Heranführung an das Landhaus, insbesondere der Knick in der Klinikstraße ist der steilen Topographie an dieser Stelle geschuldet.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>noch immer deutlich erkennbar ist: unten im Tal der Garten, auf der Südseite des Grundstücks, auf einer Terrasse darüber das Hauptgebäude, am Fuß des Hanges, am Hang das frühere Waldgebiet; es hinterfängt das Hauptgebäude im Norden und wurde durch seine Einbeziehung in das Grundstück vor Parzellierung gesichert.</p> <p>Zudem ist wichtig, dass die Zufahrt zum Anwesen von Norden her erfolgt, was Muthesius für eine durchdachte Heranführung an das Landhaus nutzte:</p> <p>Der obere Pavillon, die Umfriedung und das frühere Waldgebiet bilden für Besucher den deutlich erkennbaren Auftakt des Landsitzes, doch verhindern die hohe Mauer und die Straßenführung zunächst noch den Blick in das Tal; ab der ersten Biegung, ein wenig unterhalb des Pavillons, öffnet sich ein gerader Straßenabschnitt dem Blick, und zugleich sind am unteren Ende des Hanges - aufgrund des zweiten Knicks in der Straßenführung - auch schon die Gebäude des Landsitzes zu sehen, v. a. der niedrigere Wirtschaftstrakt; in halber Höhe des Hanges biegt die baumbestandene dunkle "Waldstraße" (so die ursprüngliche Bezeichnung) wieder etwas nach Osten und gibt zwischen den Bäumen bereits den Blick in die offene Landschaft des Tals frei; am unteren Ende der Straße schließlich ist man im Tal angekommen und befindet sich vor den Gebäuden des Landsitzes; nach der Dunkelheit der "Waldstraße" öffnet sich nun der freie Blick auf den Vorplatz mit dem Haupteingang des Landhauses, auf den Garten und in die weite Landschaft des Tals mit Habichtswald und Herkules im</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Nachordnung der Klinikanbauten hinter das historische Hauptgebäude kann man aufgrund der Größe des Komplexes nicht feststellen. - Muthesius rechnete sicher nicht mit einem Anbau auf seinem ehemaligen Grundstück geschweige denn einem direkten Anbau an das Gebäude. - Die Inszenierung der Zufahrt war ursprünglich nicht als geschlossener Hof, sondern als zur Landschaft nach Süden geöffneter Vorplatz gedacht. Sie ist also im ursprünglichen Sinn ebenfalls nicht mehr vorhanden. - Der Herkules ist von dieser Stelle nicht wahrnehmbar. Er liegt hinter dem Höhenrücken der Hessenschanze.

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Westen.</p> <p>Diese allmähliche Annäherung und die mehrfache Biegung der Zufahrtsstraße vermitteln also immer neue Aussichten und Stimmungen, in deutlicher Steigerung von dunkel zu hell, von Enge zu Weite; Straßenführung und Inszenierung entsprechen dabei traditionellen Grundsätzen englischer Landschaftsgärten, aber auch zeitgenössischen Tendenzen im Städtebau.</p> <p>Dass das Landhaus nicht oben auf der Anhöhe errichtet wurde (wie es dagegen bei vielen Villen des 19. Jh. der Fall gewesen war), ist ein ganz entscheidendes Entwurfsmerkmal, aus dem die weitere Inszenierung entwickelt wurde; der Grund für diesen besonderen Standort ist ausdrücklich nicht, dass die Anhöhe nicht verfügbar gewesen wäre, sondern weil damit der Waldbestand als Witterungsschutz auf der Nordseite genutzt werden konnte. Dieser Aspekt ist für den Entwurf ganz charakteristisch; er steht zudem für sich selbst und ist von den Fernblicken (als einem weiteren wichtigen Aspekt) unabhängig.</p> <p>Insgesamt bleibt festzuhalten: Die Nutzungszonierung des gesamten Anwesens und die daraus folgende gestalterische Inszenierung der Zufahrtsstraße sind - neben der Architektur der Gebäude - als ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfs und der Denkmaleigenschaft zu bewerten. Die jüngeren Anbauten im unteren Grundstücksbereich greifen nicht wesentlich in die Nutzungszonierung ein: Die westlichen Erweiterungsbauten der Klinik - abseits der Klinikstraße - stehen ebenfalls in der unteren Grundstücksebene und sind</p>	

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>dort dem historischen Hauptgebäude nachgeordnet; denn sie treten durch ihre niedrigere Höhe (Flachdach) und die zurückspringende Fluchtlinie in der städtebaulichen Wirkung zurück, oder sie greifen über die historische Grundstücksgrenze aus (und bereits Muthesius musste von einer künftigen Nachbar- Bebauung im Tal ausgehen). - Diese Anbauten beeinträchtigen zwar stark die gleichfalls wichtige Solitärwirkung des Hauptgebäudes, doch die beschriebene Dreiteilung des Geländes aus südlich vorgelegtem Garten, Hauptgebäude und nördlichem, als Witterungsschutz und optischer Hintergrund dienendem Baumbestand ist noch immer deutlich erkennbar.</p> <p>Die Inszenierung der Zufahrt (durch die heutige Klinikstraße) ist von den Anbauten sogar gar nicht betroffen. Nur der Blick von der Grundstückseinfahrt zum Herkules ist durch einen störenden Neubau verstellt.</p> <p>Abb. 2 (s. Anlage A): Blick von Süden auf das Anwesen: Umfriedung und Garten, dahinter die Terrasse mit dem Landhaus.</p>	
			<p>b) Die Blickbeziehungen aus dem Tal auf das Anwesen sind zwar zur Zeit durch gewachsene Vegetation eingeschränkt, doch ist dies keine dauerhafte Störung und kann jederzeit rückgängig gemacht werden. Neubauten, die in relevanten Bereichen (wie dem Planungsgrundstück) errichtet werden, sind dagegen nicht mehr reversibel.</p>	<p>b) und d)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen durch Vegetation ist nur theoretisch temporär, tatsächlich ist sie durch den dichten Vegetationsbestand auf dem Gelände selbst aber auch durch die Nähe des südlich gelegenen Waldes vorhanden. - Zu Beeinträchtigungen durch die geplante Neubebauung siehe obige Abwägung zu Punkt I.

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>c) Der Geländeschnitt in Anlage 5, Teil4 des B-Plan-Entwurfs ist für die tatsächlichen Abstands- und Höhenverhältnisse zum historischen Landhaus unbrauchbar, weil er die mehrfach abgewinkelte Straßenseite des Grundstücks in voller Länge abwickelt und die realen Abstände zwischen den Gebäuden erheblich streckt (Abstand westl. Gebäude - hinterer Anbau Elena-Klinik: in der Graphik 13 m statt in Realität 8 m; Abstand westl. Gebäude - südl. Fluchtlinie des historischen Wirtschaftsflügels: ca. 44 m statt in Realität ca. 36 m); tatsächlich stehen die geplanten Neubauten also wesentlich dichter bei den historischen Gebäuden des Landsitzes.</p>	<p>c) – Der Schnitt wurde entsprechend korrigiert. Zu den tatsächlichen Abstandsverhältnissen siehe auch die Modellfotos oben unter Punkt I.</p>
			<p>d) Für die Blickbeziehungen aus dem Anwesen gilt dasselbe, was unter 1 b) gesagt ist; zusätzlich sind sie zwar auf der westlichen Giebelseite durch die neueren Klinikgebäude eingeschränkt und nach Südosten durch den dortigen Neubau. Alle Blickbeziehungen der Südseite nach Süden und Westen dagegen sind- und bleiben- aber nur durch Vegetation temporär beeinträchtigt.</p>	<p>b) und d) – Die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen durch Vegetation ist nur theoretisch temporär. – Die Blickbeziehungen aus dem Anwesen werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.</p>
			<p>e) Der Baumbestand, der das Landhaus als Witterungsschutz und optischer Hintergrund hinterfängt und zugleich die Zufahrt durch die ehem. "Waldstraße" prägt, ist (entgegen S. 43 der Begründung) in seiner Höhe unverändert: Zum einen handelt es sich um ein altes, bereits vor 1840 bestehendes Waldgebiet (vgl. z. B. die Umgebungskarte Kassels 1835-40 bzw. die gleichzeitigen Niveauekarten des Kurfürstentums Hessen, Blatt 13; "Sängerrain"). Zum anderen lässt die historische Ansicht des nordöstlichen Eckpavillons deutlich die großen</p>	<p>e) – Im Vergleich der historischen Fotos mit aktuellen Bildern aus ähnlicher Blickrichtung ist deutlich zu erkennen, dass einige Bäume noch gewachsen sind. Diese Tatsache ist aber für die Beurteilung der Baumkulisse im Grunde unerheblich. – Es werden nämlich 4 größere prägende Eichen entfernt, die jedoch adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume mehr auf dem Grundstück geben. – Die Möglichkeit die geschlossene Baumkulisse wiederher-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Bäume am Hang erkennen (vgl. das Titelbild). Das Abholzen der Bäume am oberen Hangbereich kann also nicht mit einem angeblich ehemals niedrigeren Baumbestand gerechtfertigt werden. Welche Bewandnis die auf den neusten Luftbildern zu erkennenden, offenbar erst in jüngster Zeit durchgeführten Baumfällungen im unterem westlichen Hangbereich haben (drei gefällte Bäume) und ob Ersatzpflanzungen erfolgen, entzieht sich allerdings unserer Kenntnis. Immerhin besteht hier aber noch die Möglichkeit, die Geschlossenheit des Baumbestands wiederherzustellen - durch eine großflächige Bebauung im Planungsgrundstück würde dies dort jedoch dauerhaft vereitelt.</p>	<p>zustellen steht dem Erfordernis der Siedlungsentwicklung im Innenbereich entgegen und ist aus städtebaulicher Sicht nicht verhältnismäßig vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Veränderungen im Bereich des Areals um die ehemalige Strombeck´sche Villa.</p>
			<p>f) Die unter 1 a) beschriebene Mehrgliedrigkeit im Hangverlauf ist insbesondere auch an der Klinikstraße noch gut erkennbar; die ehemalige Arztvilla ist - auch wenn sie den "Alten Wald" bereits beeinträchtigt - in den bestehenden Baumbestand unauffällig eingefügt, und sie ordnet sich in Grundfläche, Bauvolumen und Höhe den historischen Gebäuden der Tal-Ebene unter. Dies gilt für die relative Höhe bei einem Geschoss und flach geneigtem Dach, ebenso wie für die absolute Höhe zum historischen Hauptgebäude, dessen Firstlinie nicht überschritten wird. Der Bungalow ist vor allem auch als nachträgliche Einfügung in einen geschlossenen Baum- und Gehölzbestand erkennbar, und er dominiert - trotz seiner erhöhten Position - nicht das Straßenbild; der Gesamtzusammenhang des Anwesens ist zumindest weiterhin ablesbar, ebenso wie die geschickte Inszenierung, die den Besucher an das Landhaus heranführt Die Hierarchie der verschiedenen</p>	<p>f) – Die beschriebene Nutzungszonierung wurde bereits mit dem Bau der Arztvilla aufgegeben. Die jüngsten Klinikbauten stellen auch keinen Kompromiss zwischen Nachverdichtung und ortsspezifischen Anforderungen dar, sondern sie lösen vielmehr das Grundkonzept des Denkmals eines freistehenden Landhauses am Landschaftsraum völlig auf (siehe hierzu auch Abwägung zu I.) – Zudem wäre gemäß bestehendem Planungsrecht die Bebauung des Geltungsbereichs mit Klinikbauten bis zu einer von GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich. Es bleibt daher festzustellen, dass bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes das Grundstück mit der Arztvilla und seinem Baumbestand nicht als wesentlich für das benachbarte Denkmal gewertet wurden, da auch eine umfangreichere Bebauung größerer Kubatur planungsrechtlich gebilligt wurde.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Grundstücksebenen bleibt weiterhin gewahrt (vgl. bereits die Stellungnahme des Arbeitskreises vom 3.10.2015).</p> <p>In diesem Sinne ist der Bungalow bereits als Kompromiss zwischen einer Nachverdichtung und den ortsspezifischen Anforderungen zu werten.</p>	
			<p>2. Abbildungen 3 bis 12 (siehe Anhang A)</p>	<p>2.</p> <p>Abb. 3 und 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Vergleich zum Titelbild ist die massive „Entwaldung“ zu erkennen, die im Zuge der Errichtung der Villa bereits auf dem Grundstück vorgenommen wurde. Das Bauvolumen ist in Abb. 4 offensichtlich falsch dargestellt. Die Oberkante des 2. OG dürfte aus dieser Ansicht etwa auf der Höhe des Pavillions verlaufen.  <ul style="list-style-type: none"> – Das Modellfoto vom Sängelsrain nach Süden zeigt, dass die Oberkante 2. OG selbst aus einer deutlich höheren Perspektive noch etwa auf der Höhe des Pavillions liegt. Aus der Blickrichtung der Abb. 3 würde sie weit unterhalb liegen.

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>– Der Pavillion und die Mauer sind als einzelne Baudenkmale geschützt, es besteht jedoch kein Ensembleschutz der das ehemalige Wäldchen auf dem eingefriedeten Grundstück einbeziehen würde. Die denkmalgeschützte Grundstückseinfriedung begründet keine Restriktionen für die Bebauung des Grundstücks.</p> <p>Abb. 5: Das runde Ausweichen der Grundstücksmauer gehört zur neu angelegten Zufahrt der Arztvilla, nicht zum historischen Konzept.</p> <p>Abb. 7 und 8: Vom Hauptgebäude ist aus dieser Position durch die Gymnastikhalle nicht einmal der vollständige schmucklose Giebel erkennbar. Eine Beeinträchtigung der Gebäude an sich ist nicht festzustellen. Zudem erscheint die Kubatur der geplanten Gebäude als angemessene Höhenentwicklung den Hang hinauf.</p> <p>Abb. 9 und 10: Hier ist offensichtlich die Darstellung fehlerhaft. Der sichtbare First der bestehenden Arztvilla befindet sich etwa auf der Höhe der Oberkante des 2. OG der neu geplanten Gebäude. Die Neubau-Volumina in Abb. 10 sind also mindestens ein Geschoss (ca. 3 m) zu hoch dargestellt. Sowohl die vorhandenen Schnitte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan als auch das eingefügte Modellfoto aus ähnlicher Blickrichtung verdeutlichen die angemessene Höhenentwicklung der bestehenden und geplanten Gebäude am Hang sowie die verträgliche Einfügung der geplanten Volumina.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				 <p>Das Modellfoto zeigt wie sich die Neubauten in den Maßstab des Bestands einfügen. Ein Dominieren und Überstrahlen des Bestandes kann nicht erkannt werden.</p> <p>Abb. 11 und 12: Hier ist das neue Gebäude in seiner Kubatur weitgehend korrekt dargestellt (der Unterschied zur Abb. 10 ist offensichtlich), aber sicher einige Meter zu weit östlich am Zaun. Man sieht, dass die neue Zufahrt deutlich kleiner ist als die bestehende. Die alte Zufahrt wird mit Originalmaterial aus der neuen Zufahrt geschlossen. Die beiden Bäume werden an ähnlicher Stelle ersetzt. Der nördliche Baum wurde schon durch den Bau der Zufahrt zur Arztvilla gemäß dem Baumgutachten deutlich geschädigt und beide Bäume stellen wegen Schädigungen der Mauer durch ihren Wurzeldruck mittlerweile eine Verkehrsgefährdung dar.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				 <p data-bbox="1386 1125 2101 1453">Die Modellfotos zeigen die Sicht aus Süden, wonach deutlich wird, dass die Neubauten, wie vom Einwender beschrieben, höher sind als Pavillon und Wirtschaftsgebäude und auch deutlich wahrnehmbar an der Straße liegen werden. Eine Beeinträchtigung des Denkmals kann jedoch nicht festgestellt werden. Die Veränderung der städtebaulichen Situation entlang der Straße ist vertretbar. Die Aufgabe der Zonierung des Grundstücks war bereits mit dem Bau der Arztvilla gegeben. Zudem sind die bestehenden Bäume im Modell noch zu niedrig</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>3. Die Folgen der aktuellen Planungen für Bestand und Denkmaleigenschaften</p> <p>Aus nördlicher Richtung wird die geschickt inszenierte Heranführung an das ehem. Landhaus grundlegend gestört; der nordöstliche Pavillon und die Umfriedung an der Klinikstraße werden nicht mehr als Auftakt zu einer größeren Anlage wahrzunehmen sein, sondern sie werden zu einer Vordergrundkulisse der großen Neubauten degradiert. Das Bauvolumen und die neue Grundstücksgestaltung verändern den Charakter der Zufahrtsstraße und zerstören einen wichtigen Stimmungs- und Denkmalwert des Anwesens. Allein dieser Punkt spricht u. E. bereits entschieden gegen die geplante Verdichtung.</p> <p>Auch in der Nabsicht von Süden (ebenfalls im Blick durch die Klinikstraße) wird der straßenseitige Baukörper mit faktisch drei Geschossen ein dominanter Fremdkörper auf der Anhöhe sein, der die historischen Gebäude deutlich überragt: Die talseitige Höhe bis OK 2. OG (ohne Staffelgeschoss!) ist relativ betrachtet höher (10m) als die Traufhöhe des historischen Hauptgebäudes (ca. 8 m über Vorplatzniveau), absolut betrachtet überragt sie deutlich die Firstlinie. Aber auch in der Fernsicht von Westen wird sich die Baumaßnahme nachteilig auswirken.</p>	<p>dargestellt und ein weiterer festgesetzter Baum an der Straße vor dem Neubau fehlt.</p> <p>3. Siehe bei allen folgenden Punkten auch die allgemeine Abwägung oben zu Punkt I.</p> <p>Zusätzlich an dieser Stelle anzumerken sind folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der nordöstliche Pavillion bildet immer noch den Auftakt zu einer größeren Anlage, zu der dann neben einigen historischen Gebäuden und großflächigen modernen Klinikneubauten auch zwei moderne zurückhaltend gestaltete Wohnhäuser statt einer Einzelvilla hinzutreten. – Der Charakter der Zufahrtsstraße wird sich weiter verändern und den Erfordernissen der sich entwickelnden Stadt anpassen. Tatsächlich sind bereits seit Jahrzehnten wesentliche Änderungen vorhanden. Es handelt es sich nicht um eine kleine Waldstraße, die überraschend auf eine Lichtung führt auf der das prachtvolle Landhaus steht. Heute hat diese Straße eine wichtige Erschließungsfunktion für die Klinik und die umgebenden Wohngebiete. Allein der Tatbestand das die Arztvilla eingeschossig gehalten war (was übrigens eher ein Kennzeichen luxuriösen Wohnens darstellte, als der Rücksicht auf die Grundstückszonierung geschuldet war) führt nicht dazu eine weitere Entwicklung der Fläche zu verhindern. Der Charakter der Zufahrtsstraße ist bereits der einer Wohnstraße (östliche Bebauung) und bleibt als solcher erhalten. Baumpflanzungen werden auch im Bereich zwischen Straße und Gebäude ergänzt. Eine Beeinträchtigung des Denkmalwertes kann nicht festgestellt werden –Die Schnitte aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>zeigen die angemessene Höhenentwicklung der bestehenden und der Neubauten den Hang hinauf.</p> <p>–Die heute nur noch geringe Wahrnehmbarkeit der denkmalgeschützten Gebäude und die fragwürdige denkmalhistorische Bedeutung der grünen Kulisse sowie der trotzdem geringe Eingriff in diese Kulisse ist weiter oben bereits erläutert worden.</p>
			<p>Im Einzelnen werden folgende Aspekte geltend gemacht:</p> <p>a)Zwar sieht der Bebauungsplan Neupflanzungen zweier Bäume vor; insgesamt wird aber nur der Erhalt dreier Bestandsbäume auf einem Grundstück von 2.267 m² gefordert; dies ermöglicht einen fast vollständigen Verlust des derzeit noch prägenden Baum- und Gehölzbestands. Die Ersatz- und Neupflanzungen dürften für die entscheidende Baumkulisse des früheren Landsitzes dagegen weitgehend nutzlos sein: Im B-Plan sind keine Standorte festgelegt, so dass sie auch in Randbereichen bzw. auf der Nordseite erfolgen können, wo sie die Talblicke aus den Neubauten nicht stören. Allein die Forderung nach einer bestimmten Anzahl von Bäumen (unter denen sich zudem kleinkronige Arten befinden können) gewährleistet somit nicht, dass der bewaldete Charakter des Hangs erhalten bleibt.</p>	<p>a)</p> <p>–Es werden 4 größere prägende Eichen entfernt, die adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume mehr auf dem Grundstück geben.</p> <p>Bisher 7, jetzt 9 Bestandsbäume werden zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Folgende textliche Festsetzung wird geändert:</p> <p>6.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 6.4 - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Bestandsbäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, aber erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Von der sich hieraus ergebenden Anzahl neu zu pflanzender Bäumen müssen mindestens die Hälfte Bäume 1. oder 2. Ordnung sein.</p> <p>–Eine Pflanzung dieser Bäume nördlich der geplanten Gebäude ist wegen der Tiefgarage und der Nähe der Baukörper zur nördlichen Grundstücksgrenze zumindest für die Bäume 1. oder 2. Ordnung auch wegen der einzuhaltenden</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht möglich.
			<p>b) Die Begründung des B-Plans beschreibt das Planungsgrundstück zwar als Übergang zwischen dem Klinikareal (mit seiner großvolumigen Bebauung im Tal) und der angrenzenden Gartenstadtbebauung. Dies erkennt jedoch grundlegend den Charakter des Grundstücks: Städttebaulich und denkmalpflegerisch ist es eben gerade kein selbständiges Areal innerhalb der Gartenstadt, sondern der obere Auftakt zum früheren Landsitz von Strombeck. Dieser Zusammenhang kommt bislang auch noch deutlich zum Ausdruck:</p> <p>Durch die gemeinsame Umfriedung, den (nicht nur) straßenseitigen Baum- und Gehölzbestand, die architektonische Unterordnung des Bungalows unter das Hauptgebäude des Landsitzes (vgl. die geringe Höhe des Bungalows und das ebenfalls schiefergedeckte Dach).</p> <p>In der Konsequenz bedeutet dies, dass die Nutzung des Grundstücks in Maß und Auffälligkeit noch hinter den Strukturen der Gartenstadt zurückbleiben muss; nur so kann weiterhin deutlich bleiben, dass der obere Hangbereich zu dem im Tal liegenden Landhaus hinführt und kein selbstständiges Gebiet innerhalb der Gartenstadt darstellt; diesen Eindruck würde jedoch die geplante Verdichtung erzeugen, die einen vollkommen neuen, zweiten Schwerpunkt auf dem Gesamtgelände schafft.</p> <p>Auch die Staffelgeschosse mit Flachdächern sind in der Umgebung der Klinikstraße ein Fremdkörper bei Wohngebäuden und finden nur in den Klinikanbauten eine Entsprechung.</p>	<p>b)</p> <p>–Wie bereits dargelegt sind die Veränderungen rund um das Denkmal bereits so massiv, dass der zitierte Landsitz von Strombeck längst weder in seiner Nutzung noch in seinem städtebaulichen Kontext besteht. Heute ist ein großzügiger landschaftlicher Auftakt nicht mehr erforderlich und nicht gerechtfertigt. Es besteht ein modernes Klinikareal, das auch die Gebäude des ehemaligen Landsitzes nutzt und durch zahlreiche Neubauten die Wahrnehmbarkeit der ehemaligen Landhausvilla massiv einschränkt (siehe auch hierzu die Abwägung zu Punkt I.) Insofern hat sich die städtebauliche Situation des gesamten Areals verändert und lässt eine andere Bewertung zu, was bereits in der Vergangenheit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dokumentiert ist.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			Insgesamt wird die Qualität und Umsicht der Baumaßnahme (und der städtebaulichen Vorgaben) der frühen 1970er Jahre somit negiert und aufgelöst.	
			<p>c) Zwar verweist die Begründung darauf, dass die historische Umfriedung die Neubebauung in den Gesamtkomplex einbeziehe. Tatsächlich aber wird sich der Hintergrund der Umfriedung ab der Grundstücksgrenze schlagartig und signifikant ändern: Die Einfahrt und die dahinterliegende versiegelte Freifläche markieren (von Süden gesehen) genau die Grenze zwischen dem unveränderten unteren Abschnitt und dem freigeräumten Areal mit den Neubauten. Die optische Trennung beider Grundstücksteile wird dadurch noch zusätzlich betont (zumal das Tor beim Blick aus südlicher Richtung genau im Blickfeld der abknickenden Klinikstraße zu sehen ist). Der "parkartige Charakter" des Grundstücks und die - in der Denkmaltopographie ausdrücklich betonte - "Intimität"² der Anlage werden gerade an dieser entscheidenden Nahtstelle durch die große versiegelte Freifläche und die geschosshohe Tiefgaragenfront konterkariert. Bislang ist an der Klinikstraße das Areal des ehemaligen Landsitzes noch als Gesamtheit wahrnehmbar, in die sich der derzeitige Bungalow unauffällig einfügt (mit allmählichen Übergängen); wenn aber erst die Bäume gefällt und die straßenbegleitende Vegetation beseitigt sind, wird dies den Charakter des oberen Hangabschnitts vollständig verändern. Der bisherige Gesamtzusammenhang des ehemaligen Landsitzes wäre nicht mehr ablesbar, und entgegen allen Entwurfsabsichten Muthesius' wird das Areal dadurch in zwei voll-</p>	<p>c)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die neue Zufahrt ist deutlich unauffälliger und kleiner als die bestehende Zufahrt zur Arztvilla. - Der Hof vor der Tiefgarageneinfahrt und das Untergeschoss werden schon wenige Meter die Klinikstraße abwärts wegen dem Gefälle und der Einfriedungsmauer nicht mehr zu sehen sein. Das wird an den Abbildungen 9-12, die der Stellungnahme von Bürger 1 beigefügt sind, deutlich. - Es sind schon jetzt zwei verschiedene Teile, die beide in keiner Weise mehr Muthesius' Entwurfsabsichten entsprechen: Die Arztvilla, die sich tatsächlich an den ursprünglichen Entwurfsgedanken anlehnt: Ein „feudaler“ Solitär am Wald. Und der weitgehend moderne Klinikkomplex, in den ein ehemaliger „feudaler“ Solitär am Wald eingebaut ist. Die geplante Neubebauung kann als Angleichung des Geltungsbereichs an diese „Weiterentwicklung“ des Gesamtareals zum modernen Klinikareal mit seinen Großkomplexen gesehen werden, die aber auch das ursprüngliche Bild von Wohn-Solitären am Wald weniger „feudal“ bzw. exklusiv weiterführt und einen Übergang zur umgebenden Wohnbebauung darstellt. - Der Geltungsbereich ist dabei durchaus als Sonderstandort in der Gartenstadt Harleshausen im Übergang zum großzügigen modernen Klinikkomplex zu bewerten.

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>kommen verschiedene Teile zerfallen, mit unterschiedlicher Bebauung und unterschiedlicher Freiflächengestaltung³.</p> <p><i>Fußnoten:</i> ² <i>Denkmaltopographie Stadt Kassel III, S. 172.</i> ³ <i>Man vergleiche als Negativbeispiele die großen Villengrundstücke Landgraf-Karl-Straße 21 und Wilhelmshöher Allee 303, in denen zusätzliche Neubauten errichtet wurden; durch eine geradezu sterile Gestaltung der Vorgärten (und dort sogar die restlose Beseitigung der originalen Umfriedung) ist nicht mehr erkennbar, dass es sich jeweils um die parkähnlichen Gärten der historischen Villen handelte. Eine geschicktere Grünflächengestaltung hätte hier dagegen noch eine optische Verbindung bewahren können. Gleiches ist angesichts der Lagepläne auch hier zu befürchten.</i></p>	
			<p>d) Zwar bleibt der straßenseitige Neubau in der idealen Fernsicht in der Perspektive ungefähr hinter dem Dachfirst des historischen Hauptgebäudes (anders der westliche Neubau)⁴; jedoch wird am westlichen Baukörper eine große Lücke in den Baumbestand geschlagen, die nicht nur einen Blick aus den Gebäuden in das Tal ermöglicht, sondern in umgekehrter Richtung die Gebäude auch deutlich aus dem Tal sichtbar macht. In der Perspektive von Westen (vgl. oben 1b)) wird diese Lücke über dem niedrigeren Flachdach des Klinikbaus in Erscheinung treten, so dass der Neubau neben dem Dach des früheren Landhauses (also des historischen Altbaus) deutlich sichtbar sein wird.</p>	<p>d) Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zu sehen, dass für die zwei gefälltten Bäume auf der Westseite drei neue in diesem Bereich gepflanzt werden sollen. Eine Pflanzung dieser Bäume nördlich der geplanten Gebäude ist wegen der Tiefgarage und der Nähe der Baukörper zur nördlichen Grundstücksgrenze zumindest für die Bäume 1. oder 2. Ordnung auch wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht möglich (s. auch die neue textliche Festsetzung 7.2 unter Punkt 3a)).</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p><i>Fußnote:</i> ⁴ Angesetzt wird zum einen eine Entfernung von rund 160 m in westlicher Richtung zum Altbau (Geländehöhe ca. 248,5 m über NN), was der historischen Ansicht von Westen entspricht. Die Blickrichtung in der oberen Graphik auf S. 44 ist zu weit westlich gewählt, wie man leicht erkennen kann, wenn man auf dem Stadtplan über den westlichen Eckpavillon der Umfriedung die NW-Ecke des historischen Hauptgebäudes ansteuert. Das östliche Gebäude unterschreitet dann den First des Hauptgebäudes um weniger als einen Meter, das westliche Gebäude überschreitet ihn dagegen um rund 1,5 m. Bei größerer Entfernung von ca. 180m zum Hauptgebäude überschreitet das östliche Gebäude den First geringfügig, das östliche dagegen um knapp mehr als 1,5 m. Entscheidender als die Überschreitung ist jedoch die Lücke, die in den Baumbestand geschlagen wird</p>	
			<p>Auf die Stellung der Häuser zur Straße (vgl. Begründung des B-Plans, S. 46) wurde in der Stellungnahme des Arbeitskreises vom 3.10.2015 nicht eingegangen. Aus Sicht des Arbeitskreises ist eine Drehung des straßen nahen Baukörpers sogar kontraproduktiv, denn sie vergrößert aus südlicher Richtung die straßenseitige Ansichtsfäche; das Gebäude erhält damit erst recht eine selbständige Wirkung, wie sie gerade vermieden werden sollte. Die gestaffelte Stellung des bisherigen Bungalows hatte für das Straßenbild zudem den Vorteil, dass sich das Gebäude zurücknahm und straßenseitig genügend Platz für Vegetation ließ. Eine Stellung des Neubaus parallel zum Hauptgebäude Klinikstraße 16 würde den Zusammenhang innerhalb des ehemaligen Gesamtanwesens wieder stärker betonen. Die Kritik der</p>	<p>Der Drehung der beiden Baukörper zueinander sowie die dem Straßenverlauf folgende Anordnung des östlichen Gebäudes ist dem Zuschnitt des Grundstücks angepasst und städtebaulich an dieser Stelle vertretbar.</p> <p>Die Neubauten sind an dieser Stelle nicht maßstabssprengend, da sie direkt an die Klinik mit ihren großformatigen Baukörpern angrenzen und durch ihre im Verhältnis zur umgebenden Wohnbebauung nur mäßig größere Kubatur einen Übergang an dieser Stelle schaffen. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans wären hier im Übrigen eine deutlich höhere Verdichtung auf dieser Fläche möglich (GRZ 0,8 und GFZ 2,0). Durch diese besonderen Voraussetzungen kann man hier auch keinen Präzedenzfall ableiten. Außerdem existiert für das ganze Umfeld ein gültiger Bebauungsplan, der Art und Maß der Bebauung verbindlich vorgibt.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Stellungnahme in Hinblick auf die Einpassung in die Gartenstadt Harleshausen richtet(e) sich vielmehr gegen die starke Verdichtung durch zwei dicht beieinander stehende Baukörper, die in ihrer Dichte und Bau-masse nicht dem Charakter der Gartenstadt entsprechen (vgl. hier im II. Kapitel) und zugleich zum Präzedenzfall für weitere maßstabsprengende Neubauten werden können.</p> <p>Zudem wird die Frage gestellt, welche Auswirkungen die Eingriffe in den Hang, die wesentlich stärker als beim bisherigen Bungalow sind, auf den Wasserhaushalt des Bodens und den Bestand der südlich angrenzenden Bäume haben.</p>	<p>Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass der geplante Eingriff den Wasserhaushalt in diesem Bereich in problematischer Weise beeinträchtigen könnte. Die zuständigen Behörden bei der Stadt Kassel und dem Regierungspräsidium wurden im Verfahren beteiligt. Im Zuge der weiteren Bauplanung wird zudem ein Bodengutachten erstellt, dass auch den bodennahen Grundwasserhaushalt berücksichtigt.</p> <p>Eine Schädigung der südlich angrenzenden Bäume durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Dies wird durch folgende Festsetzungen unterstützt:</p> <p>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert: Die Stellplatzfläche im Süden wird von 15 m Breite auf 12,5 m Breite verkleinert (max. 4 Stellplätze)</p> <p>Folgende Festsetzung wird ergänzt:</p> <p>5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr. 14 ergänzt:</p> <p>„Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenen Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.“
			<p>II. Einfügung in die umliegende Gartenstadt Harleshausen</p> <p>Das Planungsgebiet ist nicht nur Teil des ehemaligen Landsitzes von Strombeck, sondern es tritt auch in der Gartenstadt Harleshausen städtebaulich in Erscheinung. Selbst wenn man die oben geäußerten Einwände übergeht, ist zumindest die Einfügung in die Umgebung der Gartenstadt zu bedenken. Für dieses Gebiet ist im gültigen B-Plan IV NW B, Gartenstadt Harleshausen, festgelegt: Reines Wohngebiet, II Vollgeschoss, GRZ = 0,4, GFZ = 0,5. Hintergebäude in zweiter Reihe dürfen nur ausnahmsweise errichtet werden, dann aber auch nur eingeschossig. Bei entsprechender Hanglage ist talseitig jeweils ein weiteres (Unter-) Geschoss gestattet.</p> <p>Demnach überschreiten zwei hintereinanderstehende Gebäude mit 2 Vollgeschossen und talseitigem Untergeschoss das Maß, wie es für die Gartenstadt Harleshausen zugelassen ist. Die ausdrückliche Absicht des gültigen B-Plans, die Einheitlichkeit des Wohngebiets zu wahren, wird dagegen jedoch in zwei Aspekten deutlich:</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan enthält gerade keine "Übergangszonen" erhöhter Dichte zwischen dem Son-</p>	<p>II. Siehe hierzu auch die allgemeine Abwägung oben zu Nr. I. Zusätzlich an dieser Stelle anzumerken sind folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundsätzlich eröffnet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt die Möglichkeit gesonderte, dem Einzelfall angemessene Regelungen zu treffen. Nach dem gültigen Bebauungsplan IV NW B wäre auf dem Grundstück eine Bebauung mit Klinikbauten bis GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich. Die Anlehnung der festgesetzten absoluten Grundflächen und Geschossflächen an die formalen Werte des umgebenden Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4 (sogar deutliche Unterschreitung mit ca. 0,35) und einer GFZ von 0,5 im bestehenden Bebauungsplan unter Ausnutzungsmöglichkeit der GFZ gemäß der aktuellen BauNVO, resultiert aus der Absicht, mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Übergang zwischen der hoch ausnutzbaren Fläche für Gemeinbedarf und dem Wohngebiet zu schaffen. Auch die Platzierung von zwei Baukörpern um einen Hof ist Ausdruck dieser Absicht. <p>Die Kriterien rückwärtiger Bauweise wären auf die Arztvilla nicht anzuwenden, da sie eine Erschließung von der Straße aus hat. Zudem gelten diese Kriterien ebenfalls nicht für den nach aktuellem B-Plan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Geltungsbereich. Der Verzicht auf diese</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Sondernutzungsgebiet "Klinik" und der Gartenstadt, der derzeit noch bestehende eingeschossige Arzt-Bungalow entspricht (bezogen auf das Klinikgebäude) sogar den Kriterien rückwärtiger Gebäude, und der Bungalow entspricht in seiner Bauweise den Häusern Im Lückenrod 2a, 6, 8-10 und 12, die etwa zur gleichen Zeit westlich der Elena-Klinik entstanden; dies weist stark auf einheitliche Gestaltungsvorgaben hin, mit der Maßgabe, eine städtebauliche Gesamtheit im Umfeld der Klinikgebäude zu erzielen, die sich dem historischen Landhaus unterordnet.</p> <p>Allein die Nachbarschaft des Sondernutzungsgebiets "Klinik" ist nach unserer Auffassung kein Grund, für eine reine Wohnbebauung von der gegebenen Maßstäblichkeit des RW II abzuweichen und damit einen - als Präzedenzfall tauglichen - neuen Maßstab der Bebauungsdichte einzuführen.</p> <p>Für den bestehenden B-Plan IV NW B ist zudem in Hinblick auf die GFZ noch die ältere, dem B-Plan zugrundeliegende Rechtslage vor 1990 anzuwenden, d. h. dass Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen auf die GFZ in vollem Umfang mit ihren Außenmaßen angerechnet werden.⁵ Überträgt man dieses zulässige Maß der Bebauung auf das Planungsgrundstück, käme man hier auf eine GF von ca. 1500 m² und eine GFZ von 0,66, was über der in der Umgebung zugelassenen GFZ von 0,5 liegt.</p> <p><i>Fußnote:</i> ⁵ Urteil des BVerwG vom 7. Juni 2006 (BVerwG 4 C 7.05;</p>	<p>Kriterien für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht ebenfalls der Absicht der Schaffung eines Übergangs zwischen der hoch ausnutzbaren Fläche für Gemeinbedarf und dem Wohngebiet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laut gültigen B-Plan IV NW B gelten auf den südwestlich angrenzenden Grundstücken die gleichen Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung wie für die anderen angrenzenden Bereiche der „Gartenstadt Harleshausen“. Diese wurden durch die Eigentümer nicht ausgenutzt. Hieraus lässt sich keine Planungsabsicht der Stadt ableiten. - Da es die unterstellten einheitlichen Gestaltungsvorgaben für die Bebauung im Lückenrod tatsächlich nicht gab („mit der Maßgabe, eine städtebauliche Gesamtheit im Umfeld der Klinikgebäude zu erzielen, die sich dem historischen Landhaus unterordnet“), konnten die Klinikerweiterungen vorgenommen werden. - Der Geltungsbereich ist aktuell Teil des Klinikareals mit einer höheren zulässigen Bebauungsdichte. Daraus leitet sich die Planungsabsicht der Stadt ab, die Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Übergangszone zur umgebenden Bebauung zu behandeln. - Der nur mäßig größere neue Maßstab der Bebauungsdichte (GFZ nach alter BauNVO 0,66 statt 0,5) leitet sich aus den oben beschriebenen besonderen Voraussetzungen des Standorts ab und begründet keinen Präzedenzfall. Außerdem existiert für das ganze Umfeld ein gültiger Bebauungsplan, der Art und Maß der Bebauung verbindlich vorgibt.

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<i>vgl. http://dabonline.de/2009/05/01/die-geschossflache-und-mehr/; vgl. auch zur detaillierten Berechnung http://dabonline.de/2016/05/03/flaechenberechnung-neue-norm-fuer-grund-und-boden/(Deutsches Architektenblatt, 1. Mai 2009 und 3. Mai 2016).</i>	
			<p>III. Folgerungen, die sich daraus für den Bebauungsplan ergeben</p> <p>a) Der geplante östliche Neubau ist in das Innere des Grundstücks zu rücken, um die Dominanz im Blick aus Richtung Sängelsrain / Klinikstraße und aus Richtung Klinikstraße/ An den Rehwiesen abzuschwächen; das Gebäude ist dabei nicht parallel zur Straße auszurichten, sondern nimmt die Ausrichtung des Hauptgebäudes Klinikstraße 16 auf (als ein im Kern längsrechteckiger Baukörper).</p>	<p>III. a und b) Ein einzelner längsrechteckiger Baukörper quer zum Hang würde gegenüber der oberhalb liegenden Bebauung eine abriegelnde Wirkung einnehmen. Bei Ausnutzung der gleichen zulässigen GRZ und GFZ würde sich ein deutlich dominanterer Baukörper ergeben.</p>
			b) Auf den westlichen Baukörper ist ersatzlos zu verzichten, der Baum- und Gehölzbestand ist hier in vollem Umfang zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten lückenlos wiederherzustellen.	<p>Im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist zu sehen, dass für die zwei gefällten Bäume auf der Westseite drei neue in diesem Bereich gepflanzt werden sollen. Eine Pflanzung dieser Bäume nördlich der geplanten Gebäude ist wegen der Tiefgarage und der Nähe der Baukörper zur nördlichen Grundstücksgrenze zumindest für die Bäume 1. oder 2. Ordnung auch wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nicht möglich (s. auch die neue textliche Festsetzung 7.2 unter Punkt 3a)).</p>
			c) Der straßenseitige Gehölzbestand bleibt bestehen bzw. muss nach Abschluss der Bauarbeiten gleichwertig wiederhergestellt werden. Die beiden zu fällenden Eichen hinter der straßenseitigen Umfriedung sind an ihren Standorten durch gleichgroße Baumarten zu ersetzen. Die Bepflanzung neben der Einfahrt hat den Blick	<p>c) Planzeichnung: – Die Anregung greift weit in die planerische Freiheit ein. Der Ersatz der prägenden Bäume im Übergang zur Straße ist in den zeichnerischen Festsetzungen übernommen worden.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>auf das Untergeschoss einzuschränken. Ein großkroniger Baum (im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Flächenversiegelung) ist oberhalb der bisherigen Einfahrt zu pflanzen, um aus der Blickrichtung vom Sängelsrain den Blick auf den Neubau einzuschränken.</p>	<p>–Weitere zeichnerische Festsetzungen von Baumpflanzungen an bisher nicht bepflanzten Standorten sind nicht vorgesehen.</p>
			<p>d) Im Sinne der Hierarchie der Baukörper auf dem Grundstück ist im Prinzip sogar weiterhin Ein-Geschossigkeit sowie ein niedriges Walm- oder Satteldach zu fordern (wie beim derzeitigen Gebäude, das de facto bereits einen Kompromiss zwischen Nutzungsinteressen und dem Konzept des historischen Landsitzes darstellt). Ein zweigeschossiger Baukörper mit talseitigem Untergeschoss (also mit einem faktisch dreigeschossigen Aufriss auf der Talseite!) stellt somit erst recht einen erheblichen Kompromiss mit den Interessen des Denkmalschutzes und des Städtebaus dar, ebenso eine Verlegung der Einfahrt an die sensible Nahtstelle zwischen den Grundstücken. Statt des Staffelgeschosses ist eine Lösung zu finden, die ein v. a. straßenseitiges Walm- und/oder Satteldach bis max. 268,4 m Höhe mit Dachausbauten bzw. -terrassen kombiniert. Das 1. OG und die Dachausbauten sind mit Holz oder (besser) Schiefer zu verkleiden, um die Wirkung innerhalb des Baumbestands abzumildern und zugleich den Bogen zum Bestand zu schlagen; als Orientierung dient dabei der östliche Seitenflügel des ehem. Landsitzes von Strombeck (vgl. auch mehrere Gebäude der Gartenstadt, deren 1. OG in Gestalt eines Mansarddaches verkleidet ist).</p>	<p>d) Ausführungen bezüglich der städtebaulichen Einordnung der Bebauung des Grundstücks wurden hinlänglich beschrieben. Daraus ergeben sich die Anordnung und die Baumasse im Geltungsbereich. Die architektonische Ausformulierung der Gebäude kann in zeitgenössischer Form erfolgen und hat keinen Einfluss auf Einfügung in den Kontext im Sinne des Städtebaurechts.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Bürger 3	Ziffer 19	07.03.17	<p>1.1 ich mache folgende Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/9 "Klinikstraße 16 A" (Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2017) geltend:</p> <p>1. Ich bin direkt von dem beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan beeinträchtigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann wegen der Lage des Grundstücks des Bürgers 2 nördlich vom Sängelsrain etwa 50 m vom geplanten Bauvorhaben entfernt nicht festgestellt werden.</p> <p>Die geplante Bebauung ist zudem mit zwei Geschossen und Flachdach in ihrer Gesamthöhenentwicklung niedriger als der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung und hält sich mit der GRZ an die Vorgaben des in der Umgebung geltenden Bebauungsplans. Die GFZ von 0,5 wird auf Grundlage der aktuellen BauNVO, nach der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht mitzurechnen sind, ebenfalls eingehalten. Gleiches gilt für die vorgeschriebenen Abstandsflächen. Es können folglich keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die sich aus einer Nicht-Einhaltung aktuellen Planungsrechts ergeben.</p>
			<p>2. Es wird eine viel zu hohe Anzahl von Bäumen entfernt, welche zum Naturpark Habichtswald gehören. Somit sind dort lebende, seltene Tiere wie Maulwurf und Fledermaus sowie zum Teil dort brütende Vögel wie Grünspecht, Buntspecht, Uhu usw. gefährdet.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer Arztvilla bebaut, die zwar im Umfeld dicht bewachsen ist, planungsrechtlich ist die Fläche aber seit Jahrzehnten Bauland. Hinweisen aus der Offenlage folgend, werden weitere Festsetzungen aufgenommen, die den Eingriff in den Baumbestand und die Fauna soweit wie möglich vermindern. Die vier zu entfernenden Bäume sind nach dem Baumgutachten durch frühere Bauarbeiten und Geländemodellierungen bereits stark bis mäßig im Wurzelraum geschädigt und zumindest in ihrer Vitalität eingeschränkt. Die beiden Eichen an der Klinikstraße stellen gemäß dem Gutachten wegen Schädigungen der Mauer durch Wurzeldruck zudem mittlerweile eine Verkehrsfähigkeit dar.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>Planzeichnung: – Zwei weitere Bäume an der Klinikstraße im Bereich der dort bestehenden beiden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Folgende Festsetzung wird ergänzt:</p> <p>5. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB</u></p> <p>5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet.</p> <p>Folgende Festsetzung wird wie folgt geändert und ergänzt:</p> <p>7.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 6.4 - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Bestandsbäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, aber erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Von den sich hieraus ergebenden neu zu pflanzenden Bäumen müssen mindestens die Hälfte Bäume 1. oder 2. Ordnung sein.</p> <p>Die Begründung in Kap. 5.7 wird wie folgt geändert: „Von den 13 bestehenden Bäumen werden 9 aufgrund ihrer Qualität oder Einfügung in die Planung zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches 6 standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise entsprechend der Artenliste</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>nach Festsetzung Nr. 6.4 bzw. in Kap. 4.4 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Folgende Festsetzung wird ergänzt:</p> <p>11.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr. 14 ergänzt:</p> <p>„Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenen Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.</p> <p>Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.“</p>
			3. Der Versiegelungsgrad des Bodens ist zu hoch.	<p>Die in der Umgebung gültige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird deutlich unterschritten (ca. 0,35). Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes wäre im Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 möglich. Ebenso werden die Anforderungen des § 19 BauNVO eingehalten (die GRZ darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 50% überschritten werden).</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			4. Die geplante Neubebauung stellt einen erheblichen Eingriff in den Gesamteindruck der denkmalgeschützten Häuser in den Straßen Sängelsrain und Klinikstraße dar. Der Charakter des historischen Stadtteils Harleshausen-Gartenstadt wird dadurch komplett zerstört.	Die geplante Bebauung ist ebenfalls zweigeschossig und durch das Flachdach niedriger als die umgebenden Gebäude und fügt sich in die Höhenentwicklung des Hanges entlang der Klinikstraße ein. Die geringfügig höhere Kubatur ist in dieser besonderen Lage im Übergang direkt angrenzend zu den großformatigen und teilweise modernen Flachdachbauten des Klinikgeländes vertretbar. Ein erheblicher Eingriff in den Gesamteindruck der denkmalgeschützten Häuser der Umgebung oder die Zerstörung des Charakters des historischen Stadtteils Harleshausen-Gartenstadt kann nicht nachvollzogen werden.
			5. Eine Verdichtung der Bebauung am Stadtrand ist weder notwendig noch sinnvoll noch wünschenswert.	Es handelt sich um eine begehrte Wohnlage im Bereich der bebauten Ortslage, wo eine Entwicklung planungsrechtlich bereits vorgesehen ist. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Kassel sind Verdichtungen innerhalb bebauter Ortslagen erforderlich, da der Bedarf allein in Außenbereichslagen nicht erfüllt werden kann. Daher ist die vorgesehene Entwicklung an dieser Stelle sowohl sinnvoll als auch wünschenswert.
			6. Die Mehrheit der Anwohner hat sich gegen den Abriss der Direktoren-Villa auf dem Grundstück Klinikstraße 16 A ausgesprochen, die Unterschriften wurden Ihnen bereits vorgelegt.	Dies wurde in die Abwägung des Vorhabens einbezogen. Dem gegenüber steht das Interesse der Stadt an einer Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb bebauter Ortslagen, das Verwertungsinteresse des Eigentümers und die Einschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens an dieser Stelle (s. auch Abwägung zu Punkt 4).
			7. Die schon ohnehin angespannte Parksituation in den umliegenden Straßen Sängelsrain, Teiltriescher Straße und Klinikstraße wird durch die geplante Neubebauung noch zusätzlich verschärft.	Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben werden 3 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
Bürger 4	Ziffer 20	07.03.17	<p>1.1 ich mache folgende Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/9 "Klinikstraße 16 A" (Aufstellungsbeschluss vom 23.01.2017) geltend:</p> <p>1. Ich bin direkt von dem beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan beeinträchtigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann wegen der Lage des Grundstücks des Bürgers 3 nördlich vom Sängelrain etwa 120 m vom geplanten Bauvorhaben entfernt nicht festgestellt werden.</p> <p>Die geplante Bebauung ist zudem mit zwei Geschossen und Flachdach in ihrer Gesamthöhenentwicklung niedriger als der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung und hält sich mit der GRZ an die Vorgaben des in der Umgebung geltenden Bebauungsplans. Die GFZ von 0,5 wird auf Grundlage der aktuellen BauNVO, nach der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht mitzurechnen sind, ebenfalls eingehalten. Gleiches gilt für die vorgeschriebenen Abstandsflächen. Es können folglich keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die sich aus einer Nicht-Einhaltung aktuellen Planungsrechts ergeben.</p>
			<p>2. Für die geplante Bebauung wird eine viel zu hohe Anzahl von Bäumen entfernt, welche zum Naturpark Habichtswald gehören. Somit sind die dort lebenden, seltenen Tiere wie Maulwurf und Fledermaus sowie die zum Teil dort nistenden und brütenden Vögel wie Grünspecht, Buntspecht, Grauspecht, Rotmilan, Uhu usw. gefährdet.</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer Arztvilla bebaut, die zwar im Umfeld dicht bewachsen ist, planungsrechtlich ist die Fläche aber seit Jahrzehnten Bauland. Hinweisen aus der Offenlage folgend, werden weitere Festsetzungen aufgenommen, die den Eingriff in den Baumbestand und die Fauna soweit wie möglich vermindern. Die vier zu entfernenden Bäume sind nach dem Baumgutachten durch frühere Bauarbeiten und Geländemodellierungen bereits stark bis mäßig im Wurzelraum geschädigt und zumindest in ihrer Vitalität eingeschränkt. Die beiden Eichen an der Klinikstraße stellen gemäß dem Gutachten wegen Schädigungen der Mauer durch Wurzeldruck zudem mittlerweile eine Verkehrsge-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>fährdung dar.</p> <p>Planzeichnung: – Zwei weitere Bäume an der Klinikstraße im Bereich der dort bestehenden beiden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Folgende Festsetzung wird ergänzt:</p> <p><u>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB</u></p> <p>5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet.</p> <p>Folgende Festsetzung wird wie folgt geändert und ergänzt:</p> <p>7.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume - vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 6.4 - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Bestandsbäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, aber erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Von den sich hieraus ergebenden neu zu pflanzenden Bäumen müssen mindestens die Hälfte Bäume 1. oder 2. Ordnung sein.</p> <p>Die Begründung in Kap. 5.7 wird wie folgt geändert: „Von den 13 bestehenden Bäumen werden 9 aufgrund ihrer Qualität oder Einfügung in die Planung zeichnerisch festgesetzt.“</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches 6 standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach Festsetzung Nr. 6.4 bzw. in Kap. 4.4 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Folgende Festsetzung wird ergänzt:</p> <p>11.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr. 14 ergänzt:</p> <p>„Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenen Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.</p> <p>Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.“</p>
			3. Der Versiegelungsgrad des Bodens ist zu hoch.	Die in der Umgebung gültige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird deutlich unterschritten (ca. 0,35). Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes wäre im Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 möglich. Ebenso werden die Anforderungen des § 19 BauNVO eingehalten (die GRZ darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14

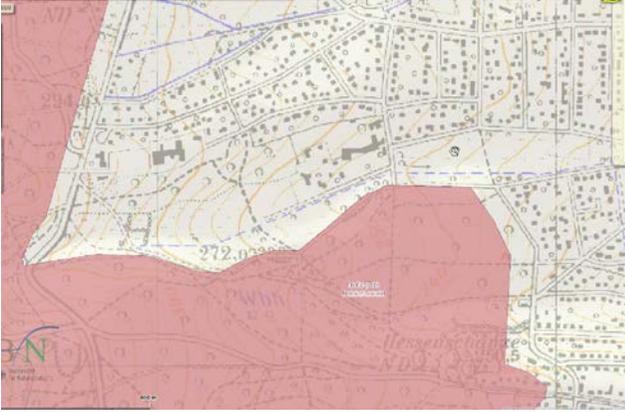
Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				BauNVO um 50% überschritten werden).
			4. Die geplante Neubebauung stellt einen erheblichen Eingriff in den Gesamteindruck der denkmalgeschützten Häuser in den Straßen Sängelsrain und Klinikstraße dar. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind überdimensioniert und fügen sich aufgrund der enormen Höhe, der Flachdächer und der Mehrfarbigkeit von Fassaden nicht in die bestehende Bebauung ein. Der Charakter des historischen Stadtteils Harleshausen-Gartenstadt wird dadurch komplett zerstört.	Die geplante Bebauung ist ebenfalls zweigeschossig und durch das Flachdach niedriger als die umgebenden Gebäude und fügt sich in die Höhenentwicklung des Hanges entlang der Klinikstraße ein. Die geringfügig höhere Kubatur ist in dieser besonderen Lage im Übergang zur direkt angrenzend zu den großformatigen und teilweise modernen Flachdachbauten des Klinikgeländes vertretbar. Ein erheblicher Eingriff in den Gesamteindruck der denkmalgeschützten Häuser der Umgebung oder die Zerstörung des Charakters des historischen Stadtteils Harleshausen-Gartenstadt kann nicht nachvollzogen werden.
			5. Eine städtebauliche Verdichtung der Bebauung am Stadtrand sowie am Rande eines Naturparks ist weder notwendig, noch sinnvoll, noch wünschenswert, noch rechens und ist nicht politisch zu rechtfertigen.	Es handelt sich um eine begehrte Wohnlage im Bereich der bebauten Ortslage, wo eine Entwicklung planungsrechtlich bereits vorgesehen ist. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Kassel sind Verdichtungen innerhalb bebauter Ortslagen erforderlich, da der Bedarf allein in Außenbereichslagen nicht erfüllt werden kann. Daher ist die vorgesehene Entwicklung an dieser Stelle sowohl sinnvoll als auch wünschenswert und rechtlich gesichert. Die politische Rechtfertigung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern obliegt der Entscheidung der politischen Gremien der Stadt Kassel.
			6. Die Mehrheit der Anwohner hat sich gegen den Abriss der Direktoren-Villa auf dem Grundstück Klinikstraße 16 A ausgesprochen, die Unterschriften wurden Ihnen bereits vorgelegt.	Dies wurde in die Abwägung des Vorhabens einbezogen. Dem gegenüber steht das Interesse der Stadt an einer Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb bebauter Ortslagen, das Verwertungsinteresse des Eigentümers und die Einschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens an dieser Stelle (s. auch Abwägung zu Punkt 4).

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			7. Die schon ohnehin angespannte Parksituation in den umliegenden Straßen Sängelsrain, Teiltriescher Straße und Klinikstraße wird durch die geplante Neubebauung noch zusätzlich verschärft.	Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben werden 3 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.
			8. Hinsichtlich der Nachbarschaft zur Elena Klinik ist zu berücksichtigen, dass sich die Patientenzimmer der Klinik auch auf der Nordseite befinden, die den geplanten Gebäuden zugewandt ist. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Klinik-Patienten durch Verkehrslärm ist zu erwarten.	Unzulässiger Verkehrslärm ist durch den Umfang des Vorhabens (ca. 11 WE) nicht zu erwarten.
Bürger 5	Ziffer 21	07.03.17	I. Ich bin als Anwohnerin direkt von dem beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan negativ beeinträchtigt.	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p> <p>Eine wesentliche Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann nicht festgestellt werden.</p> <p>Die geplante Bebauung ist mit zwei Geschossen und Flachdach in ihrer Gesamthöhenentwicklung niedriger als der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung und hält sich mit der GRZ an die Vorgaben des in der Umgebung geltenden Bebauungsplans. Die GFZ von 0,5 wird auf Grundlage der aktuellen BauNVO, nach der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht mitzurechnen sind, ebenfalls eingehalten. Gleiches gilt für die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Hessische Bauordnung. Es können folglich keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die sich aus einer Nicht-Einhaltung aktuellen Planungsrechts ergeben und auch sonst sind keine wesentlichen erkennbar.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>II. Der Bebauungsplan Nr. IV/9 "Klinikstraße 16 A" (nachfolgend Bebauungsplan genannt) verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen Planungsrecht. Im Einzelnen:</p> <p>1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans heißt es unten auf Seite 23 bzw. oben auf Seite 24, dass für das geplante Vorhaben "nur ein einziger Bestandsbaum" entfernt werde. Daraus wird dann ein "nur geringer Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur" gefolgert. Jedoch lässt diese Schlußfolgerung außer Acht, dass an anderen Stellen von der Entfernung einer deutlich höheren Anzahl von Bäumen ausgegangen wird. Im Zusammenhang mit dem eingeholten Baum-Eingriffsgutachten wird davon gesprochen, dass einer der Bäume nicht mehr erhalten werden könne und drei weitere entfernt werden sollten, da "eine Erhaltung nicht wirtschaftlich oder sinnvoll wäre aufgrund eines nur geringen zu erwartenden Restalters oder Überlebenswahrscheinlichkeit im Zuge des Bauvorhabens". Unter 5.7 (Grünordnerische Festsetzungen) wird dann klargestellt, dass von den 13 bestehenden Bäumen nur 7 zeichnerisch festgesetzt werden. Es dürfen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben also bis zu 6 Bäume, die einen für die Genehmigung der Entfernung maßgeblichen Umfang von bis zu 3 m haben, gefällt werden. Im Rahmen der Abwägung, ob nur ein geringer Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur erfolgte, wurde dies erkennbar nicht berücksichtigt. Wenn nahezu 50 % des Baumbestandes entfernt werden darf,</p>	<p>Es werden tatsächlich voraussichtlich 3 bis 4 Bäume im Zuge des Vorhabens gefällt.</p> <p>Die Begründung wird in Kap. 3.3.2 „Fauna/Avifauna“ wie folgt geändert:</p> <p>„Die bestehende Versiegelung des Grundstücks wird knapp 40 % lediglich auf ca. 50 % erhöht und 3 bis 4 Bestandsbäume für das Vorhaben entfernt, sodass ein nicht unerheblicher Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur erfolgt.</p> <p>Insgesamt ist von einem vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und Lebensräume geschützter Tierarten auszugehen, der durch verschiedene Festsetzungen zu Natur und Vegetation deutlich abgemildert wird. Eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung, die über die übliche im Zusammenhang mit der Entfernung von Gehölzen hinausgehen, wird aufgrund der genannten Bedingungen nicht für notwendig gehalten.“</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis Nr. 3 auf zu beachtende artenschutzrechtliche Regelungen im Zusammenhang mit Gehölzfällungen.</p> <p>Gehölzbeseitigungen sind hinsichtlich der Planung auf das absolute Minimum begrenzt. Zudem sind die Pflanzung einer He-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>kann man wohl nicht mehr von einem "geringen Eingriff" in die bestehende Vegetationsstruktur sprechen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Begründung für die wohl beabsichtigte Genehmigung der Entfernung einer Vielzahl von Bäumen nicht zu überzeugen vermag. Die Stadt bezieht sich insoweit auf das eingeholte Baum-Eingriffsgutachten, in welchem davon gesprochen wird, dass der Erhalt der Bäume zum Teil "nicht wirtschaftlich" sei und zum Teil bei Durchführung des beabsichtigten Bauvorhabens ohnehin nur eine geringe Überlebenswahrscheinlichkeit bestehe. Damit wird das Pferd von hinten aufgezäumt. Es ist nicht zu fragen, ob es sich überhaupt noch lohnt, die Bäume zu erhalten, wenn sowieso gebaut wird, sondern ob die Entfernung der Bäume unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten gestattet werden kann, um das Bauvorhaben zu ermöglichen. Damit setzt sich jedoch die gesamte Begründung des Bebauungsplans nicht auseinander.</p> <p>Die auf dem Grundstück stehenden Bäume sind stark und gut gewachsen. Sie tragen wesentlich zum erhaltenswerten, natürlichen Erscheinungsbild der Umgebung (vor allem im Zusammenhang mit dem angrenzenden Waldstück) bei und sind insbesondere auch im Hinblick auf naturschutzrechtliche Aspekte zwingend zu erhalten. Der Schaden, der durch eine Entfernung der Bäume entstehen würde, könnte durch Neuanpflanzungen erst in Jahrzehnten kompensiert werden.</p> <p>Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Bäume als Lebensraum für in der Gegend ansässige, Fledermäuse</p>	<p>cke und zusätzlicher Bäume festgesetzt. Die vier zu entfernenden Bäume sind nach dem Baumgutachten zudem alle schon stark bis mäßig im Wurzelraum geschädigt und zumindest in ihrer Vitalität eingeschränkt. Die beiden Eichen an der Klinikstraße stellen wegen Schädigungen der Mauer durch ihren Wurzeldruck zudem mittlerweile eine Verkehrsgefährdung dar.</p> <p>Durch die nachfolgend aufgeführten Ergänzungen / Änderungen des Bebauungsplans wird der Eingriff in den Baumbestand und die Fauna soweit wie möglich vermindert:</p> <p>Folgende Festsetzung wird ergänzt:</p> <p><u>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB</u></p> <p>5.1 Bei Gebäuden im Geltungsbereich sind mindestens je eine Nisthilfe für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) und ein Kasten für Fledermausquartiere vorzusehen.</p> <p>5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet.</p> <p>Folgende Festsetzung wird wie folgt geändert und ergänzt:</p> <p>7.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume - vorzugsweise entsprechend der Artenliste</p>

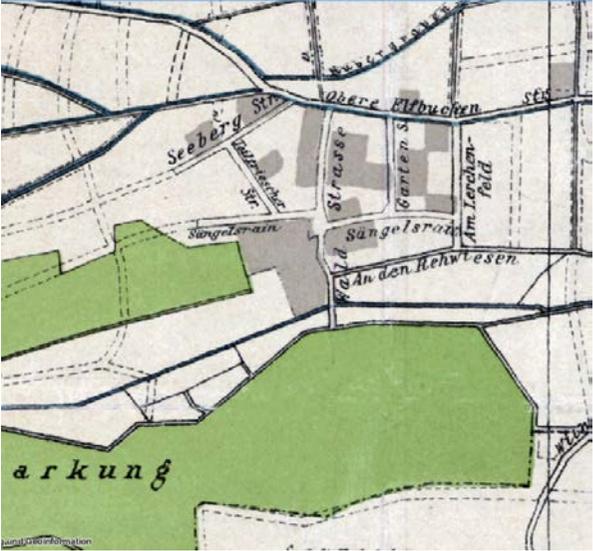
Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>und seltene Vögel (Grünspecht, Buntspecht, Grauspecht, Rotmilan, Uhu usw.) dienen. Die in der Begründung auf Seite 22 ff. aufgestellte Behauptung, es lägen keinerlei Anhaltspunkte für im Planungsgebiet lebende Kleintiere vor, kann diesseits nicht nachvollzogen werden. Irgendwelche Untersuchungen wurden ausweislich der Begründung jedenfalls nicht angestellt, es wird regelmäßig nur davon gesprochen, dass man keine Hinweise auf entsprechende Fauna habe. Die Hinweise aus der Bevölkerung auf ansässige Fledermäuse und Vogelarten wurden offensichtlich ignoriert. Mittlerweile wurde festgestellt, dass es sich bei den Fledermäusen um so genannte "Kleine Abendsegler" handelt. Diese nisten bevorzugt vor allem in Baumhöhlen alter Laubbaumbestände, die den Tieren u.a. auch als Winterquartier dienen. Auch vor diesem Hintergrund erweist sich die beabsichtigte Entfernung eines Großteils des Baumbestandes als erheblicher Eingriff in Belange des Umwelt- und Naturschutzes.</p> <p>Das Fällen der auf dem Grundstück stehenden Bäume, welche zum Naturpark Habichtswald gehören, ist politisch nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Einfügung des Stadtplanungsamtes zur Abwägung:</p>	<p>nach 6.4 - zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Bestandsbäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, aber erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Von den sich hieraus ergebenden neu zu pflanzenden Bäumen müssen mindestens die Hälfte Bäume 1. oder 2. Ordnung sein.</p> <p>Die Begründung in Kap. 5.7 wird wie folgt geändert:</p> <p>„Von den 13 bestehenden Bäumen werden 9 aufgrund ihrer Qualität oder Einfügung in die Planung zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches 6 standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach Festsetzung Nr. 6.4 bzw. in Kap. 4.4 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Es sind insgesamt 15 Bäume auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich zu den 7 bisher zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäumen werden 2 weitere zeichnerisch festgesetzt an Stellen, an denen bisher schon Bestandsbäume standen. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume werden deshalb auf 6 reduziert. Zwei nicht festgesetzte Bestandsbäume sollen nach der vorliegenden Planung erhalten werden und können auf die zusätzlich zu pflanzenden 8 Bäume angerechnet werden. Folglich ist nur noch die Neupflanzung an neuen Standorten von insgesamt 4 Bäumen notwendig, von denen zwei 1. oder 2. Ordnung sein müssen.</p> <p>Es werden 4 größere prägende Eichen entfernt, die jedoch adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume mehr auf dem Grundstück geben.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Karte des Bundesamt für Naturschutz im Internet auf der Seite http://www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete/#?centerX=3529582.584?centerY=5688417.551?scale=5000?layers=544 zeigt, dass der Geltungsbereich im Siedlungsgebiet und nicht im Naturpark Habichtswald liegt.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr. 14 ergänzt:</p> <p>„Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenen Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.</p> <p>Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.“</p> <p>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die oberirdische Stellplatzfläche wird von 15 m Breite auf 12,5 m Breite verkleinert. – Zwei weitere Bäume an der Klinikstraße im Bereich der dort bestehenden beiden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt. <p>Die ursprüngliche Festsetzung 10. wird wie folgt ergänzt:</p> <p>11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen-§ 81(1) Nr. 5 HBO</p> <p>11.1 Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.</p> <p>11.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des west-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>lichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt geändert:</p> <p>Die Wegeführung wird im Grundstücksbereich an der Klinikstraße näher am Gebäude ausgeführt.</p> <p>Insgesamt wird der Eingriff in Abwägung mit der Schaffung von in der Stadt Kassel dringend benötigtem Wohnraum als vertretbar eingestuft.</p> <p>Die politische Rechtfertigung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegt der Entscheidung der politischen Gremien der Stadt Kassel.</p>
			<p>Im Hinblick auf die deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades von derzeit 38 % auf zukünftig ca. 50 % der Grundstücksfläche kann nicht nachvollzogen werden, wie von einer "nur mäßigen Erhöhung" gesprochen werden kann. Die damit einhergehenden Auswirkungen für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) werden in der Begründung des Bebauungsplans zwar gesehen, aber nicht zutreffend gewürdigt. Zumindest ist nicht ansatzweise erkennbar, warum bei einer Erhöhung des Versiegelungsgrades von 38 % auf 50 % von einer "kaum erheblichen" Verschlechterung ausgegangen wird. Gerade in Zeiten des nicht zu leugnenden und sich voraussichtlich in seinen Auswirkungen stetig verstärkenden Klimawandels (insbesondere mit zunehmender Wasserknappheit) sollte jede Verschlechterung verhin-</p>	<p>Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass der geplante Eingriff den Wasserhaushalt in diesem Bereich in problematischer Weise beeinträchtigen könnte. Die zuständigen Behörden bei der Stadt Kassel und dem Regierungspräsidium wurden im Verfahren beteiligt. Im Zuge der weiteren Bauplanung wird zudem ein Bodengutachten erstellt, das auch den bodennahen Grundwasserhaushalt berücksichtigt.</p> <p>Die allgemeine Bewertung zusätzlicher Versiegelungen kann für das Vorhaben keine Relevanz entfalten, da sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Rahmen bewegt. Die in der Umgebung gültige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 wird eingehalten. Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes wäre im Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 möglich. Ebenso werden die Anforderungen des § 19 BauNVO eingehalten (die GRZ darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Neben-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>dert werden, und sei sie auch noch so unerheblich. Das in der Begründung enthaltene Fazit eines nicht wesentlichen Eingriffs ist also nicht nachvollziehbar und beruht darüber hinaus auf nicht ausreichend bzw. fehlerhaft festgestellten, tatsächlichen Grundlagen.</p>	<p>anlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 50% überschritten werden). Maßnahmen zur Begrünung sind festgesetzt (s. o. sowie Dach- und Fassadenbegrünung) und Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden in der weiteren Umsetzung von Kasselwasser geprüft. Dies trägt zur Minderung der Auswirkungen der Versiegelung bei. Ein Verzicht auf jegliche weitere Versiegelung ist weder auf kommunaler noch auf Landes- oder Bundesebene möglich.</p>
			<p>2. Denkmalschutz Der Charakter des historischen Stadtteils Harleshau- sen-Gartenstadt wird durch die geplante Neubebauung komplett zerstört. Das beabsichtigte Bauvorhaben wird zu einer deutlichen Verschlechterung der angrenzenden Denkmäler führen. Dies betrifft zunächst das auf dem Klinikgelände vorhandene Gebäude mit dem Charakter eines englischen Landhauses. Bezüglich dieses Denk- mals geht die Begründung des Bebauungsplans davon aus, dass dieser Charakter aufgrund der Baumkulisse und der Erweiterung der Klinik in der Vergangenheit "praktisch nicht mehr vorhanden" sei. Bei der Lektüre der Begründung ergibt sich insoweit der Eindruck, als erschöpfe sich die Ablehnung eines relevanten Eingriffs in das Denkmalschutzrecht darin, dass das Denkmal ohnehin schon verschandelt sei und durch die geplante Bebauung nicht mehr weiter beeinträchtigt werden könne. Dies vermag einen so erheblichen Eingriff in den Ge- samteindruck des Denkmals allerdings nicht zu rech- fertigen. Denkmalrechtlich ist ein Eingriff in aller Regel bereits dann zu unterlassen, wenn sich eine Ver-</p>	<p>Der Charakter eines Quartiers „Harleshau- sen-Gartenstadt“ kann durch Hinzufügen von zwei Gebäuden nicht „komplett zerstört“ werden. Zunächst ist anzumerken, dass im Geltungsbereich selbst ledig- lich die Mauer und der Pavillion als Kulturdenkmale geschützt sind und nicht das Gesamt-Ensemble mit dem „Wald“. Das heutige Grundstück Klinikstraße 16 A war immer Bau- fläche. Bereits zur Zeit der Ersterschließung der sog. „Gar- tenstadt Harleshau- sen“ zu Beginn des 20 Jh. war die Fläche als Baugrundstück parzelliert, wie auch aus dem Stadtplan von 1924 hervorgeht. Das später eine Bebauung der Parzelle unterblieb, war sicherlich dem steilen Gelände zuzuschreiben und dem Umstand, dass sie Teil des Strombeck'schen Grundstücks wurde. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV NW 1:5.000 als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, so dass hierfür eine hohe Ausnutzung der Flä- che durch Bebauung mit Klinikbauten bis zu einer GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich wäre. Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungspla-</p>

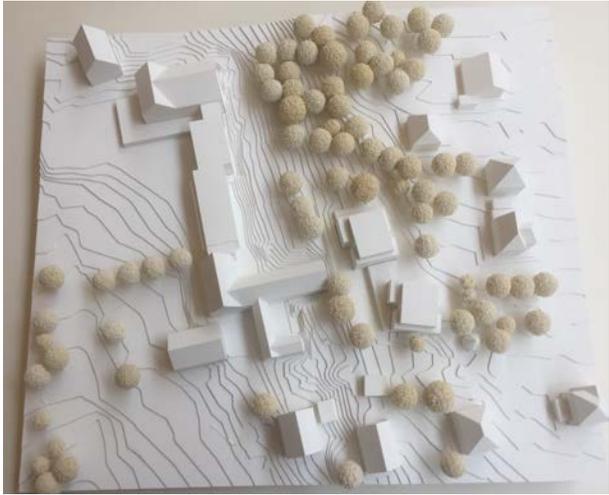
Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>schlechterung der aktuellen Situation ergibt. Vorliegend kann eine Verschlechterung nicht in Abrede gestellt werden. Die beabsichtigte Bebauung soll zwar ausweislich der Begründung aufgrund beabsichtigter Neuanpflanzung "allenfalls zu erahnen" sein. Dies ist jedoch ersichtlich Schönfärberei, wie u.a. aus der in der HNA vom 01.11.2016 veröffentlichten Illustration des Bauvorhabens entnommen werden kann. Von der Straßenseite aus betrachtet lässt sich die beabsichtigte Bebauung auch durch die Anpflanzung von 2-3 Bäumen nicht verstecken und wird den Gesamteindruck des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes auf dem Klinikgelände erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Historischer Plan, Luftbild, Fotos und Modellfotos als Ergänzung zur Abwägung durch das Stadtplanungsamt:</p>	<p>nes wird planungsrechtlich die Änderung zu Wohnnutzung, wie sie in der Umgebung bereits vorherrschend ist, möglich. Die Fläche ist seit 1952 bereits mit einem großflächigem Einfamilienhaus (ehem. Arztvilla) bebaut und Teil der bebauten Ortslage gem. § 34 Baugesetzbuch. Vor dem Hintergrund der gem. § 1 a (2) Baugesetzbuch erforderlichen Schonung des Außenbereichs und der Entwicklung des Innenbereichs, ist abzuwägen zwischen einer guten Ausnutzung der Fläche zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit benötigtem Wohnraum in gut geeigneter Lage und einer weniger hohen Ausnutzung zugunsten eines Umgebungsschutzes für das Baudenkmal ehem. Landhaus Strombeck, heute Teil der Elena-Klinik. Hierbei wird erwogen, dass die Ursprungssituation des Baudenkmal als freistehendes Landhaus seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden ist und zwar weder in seiner Nutzung noch in Bezug auf seine freie, durch einen Landschaftspark geprägte Umgebung.</p> <p>So wurde bereits im Jahr 1937 mit der Nutzung als neurologische Klinik und Rehabilitationszentrum die exklusive Landhausvillennutzung aufgegeben. Seither wurden, verursacht durch die geänderten Nutzungsanforderungen, Anbauten und ergänzende Bauten westlich, nördlich und östlich des Landhauses errichtet, die ein Ensemble entstehen ließen, durch das die Situation eines freistehenden, luxuriösen Landhauses im Park nicht mehr gegeben ist. Auch die zugehörige Fernwahrnehmung des Gebäudes ist hierdurch nicht mehr vorhanden.</p> <p>Auch der Bau der Arztvilla bedeutete eine grundlegende Veränderung im nördlichen Teil des Grundstücks. Hierfür wurde die Vegetation des ehemals als „Alter Wald“ bezeichneten</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Stadtkarte 1924</p>	<p>Bereichs im Kern gerodet und bebaut sowie die Zaunanlage für die Grundstückszufahrt großzügig durchbrochen.</p> <p>Die Platzierung der vorgesehenen Neuplanung wird sich vornehmlich innerhalb des bereits veränderten Bereiches bewegen und den vorhandenen wertvollen Baumbestand soweit wie möglich erhalten. Durch die Baumaßnahme nicht zu erhaltende, entfallende Bäume werden auf dem Grundstück durch Neupflanzungen ersetzt, so dass erneut eine Baumkulisse entstehen wird. Es werden 4 größere prägende Eichen entfernt, die adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume zusätzlich auf dem Grundstück geben.</p> <p>Zwar werden die Gebäude innerhalb der Baumkronen teilweise zu sehen sein, so dass eine Veränderung im Hintergrund der Ansichtskulisse entsteht, auch ist der „Abdruck“ der Baukörper etwas größer als der der Einfamilienhäuser am Sängelsrain, jedoch sind die Gebäudekörper gegliedert, orientieren sich in Maßstab und Kubatur an dem vorhandenen Bestand und bleiben in der Höhenentwicklung aufgrund der Errichtung mit Flachdächern unterhalb der umgebenden Bebauung zurück.</p> <p>Durch diese Anordnung und Ausprägung der Baukörper sowie den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes wird der Charakter der durchgrünten Gartenstadt mit landschaftlicher Orientierung gesichert. Dies wird insbesondere durch den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes im westlichen Grundstücksteil unterstrichen. Die durch das Neubauvorhaben verursachte Beeinträchtigung der rückwärtigen Baumkulisse wird nicht den Wert des Baudenkmals an sich in seinem Grundsatz betreffen. Es</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p data-bbox="725 991 882 1023">Luftbild 2015</p> <p data-bbox="725 1038 1361 1219">Rot eingerahmt zu sehen ist die verbliebene Substanz der ursprünglichen originalen denkmalgeschützten Anlage. Orange eingerahmt sind zwar heute denkmalgeschützte Gebäudeteile, die aber erst später ausgebaut bzw. ergänzt wurden.</p>	<p data-bbox="1384 336 2087 986">scheint zumal fraglich, ob diese Kulisse ein geplantes Gestaltungsmerkmal war oder ob nicht vielmehr das „Wäldchen“ am Hang nördlich des Gebäudes lediglich als Nutzwald der im Bestand vorhanden war zur Landhausvilla zugerechnet wurde, um den Charakter eines Adelssitzes mit umliegenden Landbesitz zu unterstreichen. Auch wenn er als Erholungsbereich für die Bewohner gedacht war, so hatte er diese Funktion schon lange nicht mehr erfüllt, da er im Geltungsbereich lediglich für die ehemaligen Bewohner der „Arztvilla“ zugänglich war. Wesentlicher landschaftlicher Entwurfsgedanke schien vielmehr die Lage eines freistehenden Landhauses an einem offenen Landschaftsraum mit Fernblicken über Kassel nach Südosten und bis zur Hessenschanze nach Südwesten. Vor allem durch den südöstlichen Neubau sowie die immens verdichtete Vegetation ist dies heute auch praktisch kaum mehr erfahrbar. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt diesen wesentlichen Aspekt des Denkmals allerdings nicht zusätzlich.</p> <p data-bbox="1384 995 2087 1246">Auf dem Grundstück zwei Gebäude zu erstellen ist städtebaulich vertretbar, da sich die Neubebauung auf die Struktur der Gartenstadt Harleshausen bezieht, sich in ihrer Ausprägung an ihr orientiert und in diese einfügt. Gleichzeitig wird durch eine modernere Formensprache und eine etwas größere Kubatur ein städtebaulicher Übergang zum Klinikareal gebildet.</p> <p data-bbox="1384 1256 2087 1433">Eine Beeinträchtigung einer etwaigen städtebaulichen Bedeutung des Baudenkmals ist nicht zu konstatieren, da „eine städtebauliche Bedeutung i. S. des Denkmalschutzrechts eine stadtbildprägende Außenwirkung der betreffenden Gebäude und damit eine gewisse optische „Dominanz“ voraussetzt</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Blick vom Lückendorf, heute die einzige Stelle von der aus das prägende Hauptgebäude des Denkmals außerhalb des Grundstücks weitgehend zu sehen ist. Von ein paar anderen Punkten in der Umgebung ist höchstens ein kleiner Ausschnitt, meist nur ein Teil des Giebels des Hauptgebäudes bzw. nur ein Nebengebäude zu sehen. Die höher liegenden Bäume und die Gebäude am Sängelsrain sind durch das hohe Dach des Denkmals nicht wahrnehmbar.</p>  <p>Blick aus Südosten mit der Erweiterung der nicht denkmalgeschützten Gymnastikhalle aus 1952 links im Bild, hinter der das denkmalgeschützte Hauptgebäude verdeckt liegt. Vom denkmalgeschützten Bestand sieht man lediglich das ehemalige Kutscherhaus in der Bildmitte. Im</p>	<p>(vgl. OVG Hamburg, NVwZ-RR 1989, 117). Die städtebauliche Bedeutung eines Denkmalbereichs ist zu verneinen, wenn die Stellung der Gebäude zueinander dazu geführt hat, das die Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen von außen weitgehend ausgeschlossen wird (OVG Berlin LKV 1998, 159 = EzD. 2.1.2 Nr. 18, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“ Kommentar 2007, S.83).“ Dies ist hier, wie oben beschrieben, eindeutig der Fall. Dieser heute weitgehende Ausschluss der Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen des ursprünglichen Denkmalbestands entziehen auch dem Schutzgebot des § 16 Abs. 2 DSchG die Grundlage, also dem Schutz „der Wirkung des Kulturdenkmals in seiner Umgebung und der optischen Bezüge und Wirkungen zwischen Kulturdenkmal und Umgebung.“ (vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 1990, 296, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“ Kommentar 2007, S. 187).</p> <p>Insgesamt wird die entstehende Veränderung mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung des Denkmals für vertretbar gehalten.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Hintergrund rechts ist die Firstlinie der Arztvilla hinter den Bäumen auf dem Klinikgelände, die durch die Planung nicht berührt werden, zu erahnen.</p>  <p>Modellfoto: Zu sehen ist, dass die Gebäude deutlich unterhalb der Firstlinie der Gebäude am Sängelsrain bleiben und sich, der Topografie des Hanges folgend, gestaffelt in den Bestand einfügen.</p>	

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Das Modellfoto zeigt deutlich die „Körnigkeit“ der Neubebauung, die in Ihrem Maßstab den Übergang zwischen dem Klinikgelände und der Einzelhausbebauung bildet, und sich in ihrer Lage auf dem Grundstück in die städtebauliche Struktur der „Gartenstadt Harleshausen“ einfügt.</p>	
			<p>Dies wird noch dadurch verstärkt, dass sich die beabsichtigte Bebauung dreifarbig gestalten soll. Das Gebäude an sich soll mit einem hellen Putz versehen werden. Das Untergeschoss soll dunkel davon abgesetzt werden und auch das Staffelgeschoss soll eine andere Farbgebung erhalten. Auch dies lässt sich der Illustration (veröffentlicht in der HNA) gut entnehmen. Es ergibt sich der Eindruck eines horizontal gestreiften Bauwerks, das überhaupt nicht in die Umgebung passt und vor allem den Denkmalcharakter der Nachbarbebauung nachteilig beeinträchtigt. Keine der umgebenden Be-</p>	<p>Praktisch jedes historische Gebäude weist eine dreigeteilte, oft sogar durch unterschiedliche Materialien abgesetzte horizontale Gliederung auf: Sockel, Geschosse, Dachfläche (besonders ausgeprägt bei Mansarddächern). Das geplante Gebäude zeigt diese Gliederung zudem nur von Süden. Das Untergeschoss ist von Norden gar nicht und von Westen und Osten im Verlauf der Topografie zu sehen.</p> <p>Der angeführte Eindruck von vier Geschossen besteht nicht. Die Staffelgeschosse sind entgegen der üblichen Bauweise bei Flachdachbauten rundherum deutlich zurückgesetzt und nicht nur farblich sondern sogar durch ein anderes Material abge-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>bauungen weist auch nur ein ansatzweise vergleichbares Erscheinungsbild auf. Dasselbe gilt für die anderen Häuser im Quartier, von denen eine Vielzahl ebenfalls unter Denkmalschutz steht (u.a. die Häuser der Anwohner Leferink, George, Forster). Es handelt sich dabei um teils ein- und teils zweigeschossige Altbauten, deren Charakter als Denkmal durch die beabsichtigte, äußerst moderne Bebauung mit unvoreilhaft gestreifter Färbung und dem Eindruck von vier Geschossen erheblich beeinträchtigt wird.</p>	<p>setzt. Von Norden, Osten und Westen erscheint das Gebäude zweigeschossig und ist durch das Flachdach insgesamt niedriger als die meisten umgebenden Gebäude. Die Sicht auf das talseitige Untergeschoss wird aufgrund der Stellung auf dem Grundstück, der Topographie sowie der festgesetzten Heckenpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze gemildert, da sie erst spät von der Klinikstraße von Süden aus zu sehen sein wird.</p>
			<p>Zum Teil werden diese Bedenken auch vom Denkmalbeirat und dem Arbeitskreis für Denkmalschutz geteilt. Dessen Stellungnahmen werden wiederum mit nicht tragfähiger Begründung zurückgewiesen. Die das Quartier prägende Bauweise mit großen Gärten hinter dem Haus und deutlich ausgeprägten Vorgärten werde "doch schon" durch die gegenüberliegenden Häuser (Klinikstraße 17, 19, 21), die "in keiner Weise dieser Ordnung" entsprechen, beeinträchtigt. Unabhängig davon, dass bereits aus der gewählten Formulierung hervorgeht, dass hier Bedenken unsachgemäß übergangen werden sollen, ist die Gestaltung der genannten Nachbargrundstücke völlig unerheblich für den ansonsten das Quartier bestimmenden Gesamtcharakter. Es gilt wiederum: Weiteren Verschandelungen muss aus Denkmalschutz rechtlicher Sicht unbedingt vorgebeugt werden. Die Argumentation, dass bereits negative Einflüsse in der Umgebung vorhanden sind und deshalb ruhig weitere folgen dürfen, zieht im Denkmalschutzrecht nicht.</p>	<p>Die grundlegende Differenz zwischen der Haltung des Arbeitskreises Denkmalschutz und der Einschätzung der Stadtplanung besteht darin, dass der Geltungsbereich städtebaulich nicht als Baugrundstück für ein Gründerzeithaus im Villenstil angesehen wird und auch nicht als Kulisse und Hintergrund für das Strombeck'sche Landhaus, sondern als Baufläche, die den Übergang zwischen dem hochausgenutzten Klinikbereich und dem Gartenstadtareal bildet. Die geänderte Nutzung mit den gezeigten Kubaturen und der Nutzung als Mehrfamilienwohngebäude wird für angemessen erachtet. Eine Störung des Quartierscharakters wird nicht erkannt. Eine Zonierung der Grundstücke in Vorgarten, Hauptgebäude und rückliegenden Hausgarten ist im umliegenden Wohngebiet typisch, aber auch nicht mehr durchgängig erhalten. Auf dem Baugrundstück wird durch die freie Anordnung der Mehrfamilienhäuser diese Zonierung nicht strikt eingehalten denn das städtebauliche Bild ist jenes von frei gruppierten Gebäuden im Park. Hierdurch wird die Bezugnahme auf das historisch großzügige Anwesen hergestellt, das von Mauer mit Eckpavillons eingegrenzt ist. Damit wird der Geschichte des Grundstücks, als Teil einer großzügigen Parkanlage, Rechnung getragen. Abgesehen</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				davon wird für die Bebauung ein Vorgartenabstand eingehalten und die verbliebene, unter Denkmalschutz stehende Mauer und der Pavillon werden repariert und saniert.
			<p>3. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Laut Begründung des Bebauungsplans orientiere sich das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung und den im Bebauungsplan Nr. 4 NW B festgesetzten GRZ und GF.</p> <p>Rein rechnerisch mögen die im Bebauungsplan festgesetzten 800m² GR einer GRZ von 0,35 und 1.150 m² GF einer GFZ von 0,5 entsprechen. Allerdings wird dabei nicht berücksichtigt, dass für den Bebauungsplan Nr. 4 NW B noch die alte Baunutzungsverordnung gilt, ausweislich der gemäß § 20 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche auch Aufenthaltsräume in Unter- und Dachgeschoss mitzurechnen sind. Das bedeutet, dass die im Bebauungsplan Nr. 4 NW B festgesetzten GRZ und GFZ von einer anderen Berechnungsgrundlage ausgingen, nach welcher die heute beabsichtigte Bebauung auf keinen Fall mehr zulässig wäre, da die in den Staffelgeschossen und im Untergeschoss vorhandenen Wohnungen mitgerechnet worden wären. D.h., für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 NW B gilt nun anderes Recht als für das Grundstück Klinikstraße 16 A.</p> <p>Daher wird in Rechtsprechung und Literatur auch dazu geraten, innerhalb eines Baugebiets möglichst eine einheitliche Rechtsanwendung zu ermöglichen und zumindest bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen</p>	<p>Grundsätzlich eröffnet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt die Möglichkeit gesonderte, dem Einzelfall angemessene Regelungen zu treffen. Nach dem gültigen Bebauungsplan IV NW B wäre auf dem Grundstück eine Bebauung mit Klinikbauten bis GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich. Die Anlehnung der festgesetzten absoluten Grundflächen und Geschossflächen an die formalen Werte des umgebenden Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4 (sogar deutliche Unterschreitung mit ca. 0,35) und einer GFZ von 0,5 im bestehenden Bebauungsplan unter Ausnutzungsmöglichkeit der GFZ gemäß der aktuellen BauNVO resultiert aus der Absicht, mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Übergang zwischen der hoch ausnutzbaren Fläche für Gemeinbedarf und dem Wohngebiet zu schaffen. Auch die Platzierung von zwei Baukörpern um einen Hof ist Ausdruck dieser Absicht. Diese Berechnungsweise entspricht dem jetzigen Willen des Gesetzgebers und wird daher angewendet.</p> <p>Der Geltungsbereich ist formal ein eigenes Baugebiet. Die Festsetzungen in dem Bereich des großflächigen Bebauungsplans Nr. 4 NWB sind für unterschiedlichste Bereiche getroffen worden, so dass teilweise Präzisierungen und Abstimmungen auf ortsspezifische Situationen erforderlich sind. Dies sieht der</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>von der nun bestehenden Möglichkeit des § 20 Abs. 3 BauNVO Gebrauch zu machen.</p> <p>Jedenfalls geht das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans aufgrund der Tatsache, dass bei deren Berechnung die Wohnungen in den Staffelgeschossen und im Untergeschoss nicht berücksichtigt wurden, dies hingegen für den alten Bebauungsplan zwingend erfolgen muss, deutlich über das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 4 NW B hinaus. Um die GR und GF mit dem alten Bebauungsplan vergleichen zu können, müssten bei deren Berechnungen die Wohnungen in den Staffelgeschossen und im Untergeschoss mit einbezogen werden. Der Bebauungsplan orientiert sich also nicht an dem älteren Bebauungsplan, sondern übertrifft diesen im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei weitem.</p> <p>Dementsprechend fügt sich das beabsichtigte Bauvorhaben auch nicht in die umgebende Bebauung ein, sondern stellt vielmehr einen nicht nur im Hinblick auf die Höhe der umgebenden Bebauung deutlich erkennbaren Fremdkörper dar. Da auch das Untergeschoss mit der ausweislich der Planung ausladenden, ebenerdigen Zu-</p>	<p>Plan selbst bereits vor, in dem der Bezug zur Beurteilung des unbeplanten Innenbereiches herzustellen ist, soweit nichts anderes festgesetzt ist (s. textl. Festsetzung Nr. 3 Abs. 1). Daher stellt der vorhabenbezogene Plan einen passgenaueren planungsrechtlichen Rahmen dar, als der einfache Bebauungsplan im Maßstab 1:5.000. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich in seinen Festsetzungen am umgebenden Wohngebiet.</p> <p>Die theoretische GFZ nach der alten BauNVO unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen beträgt ca. 0,66 statt 0,5. Dies ist zwar nicht nur geringfügig, aber auch weit entfernt von unmaßstäblicher Nachverdichtung und leitet sich aus den oben beschriebenen besonderen Voraussetzungen des Standorts ab (Nachbarschaft / Übergang zum Klinikgelände) sowie aus aktuellen rechtlichen Grundlagen (BauNVO) und planerischen und städtebaulichen Zielsetzungen und Leitbildern der Stadt (Schaffung von Wohnraum / Innenverdichtung).</p> <p>Die Neubauten sind an dieser Stelle nicht unmaßstäblich, da sie direkt an die Klinik mit ihren großformatigen Baukörpern angrenzen und durch ihre im Verhältnis zur umgebenden Wohnbebauung nur mäßig größere Kubatur einen Übergang an dieser Stelle schaffen.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>fahrt zur Tiefgarage quasi den Eindruck eines vollständig oberirdischen Vollgeschosses ergibt, stellt sich zusammen mit den nur unwesentlich zurücktretenden Staffelgeschossen insgesamt der Eindruck von vier Vollgeschossen ein. Keines der anderen in der Umgebung befindlichen Gebäude (nahezu ausschließlich Einfamilienhäuser mit großen Gärten) ist in seinen Ausmaßen auch nur ansatzweise vergleichbar. Darüber hinaus wird der Charakter eines Einfamilienhaus-Wohngebietes durch die zu erwartenden 11-13 Wohnungen klar durchbrochen. Da für den Bebauungsplan Nr. 4 NW B noch die alte Baunutzungsverordnung gilt und dort dementsprechend die Wohnungen in den Staffelgeschossen und im Untergeschoss mit berücksichtigt werden müssten, wäre die beabsichtigte Bebauung im Gebiet des alten Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Die Stadt geht in diesem Zusammenhang also von falschen rechtlichen Voraussetzungen aus. Offensichtlich ist die auch heute noch für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 NW B geltende Rechtslage bei der Umrechnung der GR und GF auf GRZ und GFZ nicht gesehen worden.</p>	<p>Die maßgebliche Traufhöhe und Oberkante hangaufwärts der geplanten Gebäude ist niedriger als die der meisten ebenfalls zweigeschossigen Gebäude in der Umgebung.</p> <p>Der angeführte Eindruck von vier Geschossen besteht nicht. Die Staffelgeschosse sind entgegen der üblichen Bauweise bei Flachdachbauten rundherum deutlich zurückgesetzt und nicht nur farblich, sondern sogar durch ein anderes Material abgesetzt. Von Norden, Osten und Westen erscheint das Gebäude also zweigeschossig und ist zudem durch das Flachdach insgesamt niedriger als die meisten umgebenden Gebäude. Das talseitige Untergeschoss wird aufgrund der Topographie sowie der festgesetzten Heckenpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze erst spät von der Klinikstraße von Süden aus zu sehen sein.</p> <p>Wie hier richtig bemerkt wird befinden sich nahezu, aber nicht ausschließlich Einfamilienhäuser in der Umgebung, sondern durchaus auch kleinere Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 Wohneinheiten, was dem geplanten Gebäudetyp entspricht (je 5 bis 6 / 7 Wohneinheiten). Nicht zuletzt das fast gegenüberliegende Gästehaus der Elena-Klinik (Klinikstr. 19) sowie ebenfalls in unmittelbarer Nähe z. B. Klinikstr 13.</p> <p>Ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan ersetzt an dieser Stelle einen bestehenden Bebauungsplan und grundsätzlich gilt für den neuen Bebauungsplan die aktuelle Rechtslage. Die Anwendung des § 20 Abs. 3 BauNVO und somit die Vorgabe der alten Regelung wäre möglich, wird hier aber aus genannten Gründen weder für erforderlich noch für angemessen gehalten (Dringend benötigter Wohnraum, besondere Lage an</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Dies lässt sich auch daran erkennen, dass ausweislich der Planungsunterlagen die beabsichtigte Bebauung in ihrer maßgeblichen Höhe (Oberkante unter Staffelgeschoss) nahezu genauso hoch liegen soll, wie die maßgebliche Höhe des Grundstücks Sängelsrain 15, Flurstück 23/125 (Oberkante unter Dach), obwohl das Grundstück Klinikstraße 16 A deutlich tiefer liegt.</p>	<p>Klinikgelände mit großformatigen Kubaturen). Ferner ist für den Eingriff in die Natur vor allem die GRZ maßgeblich und diese ist sogar deutlich niedriger als in der Umgebung (0,35 statt 0,4).</p> <p>Beim Höhenvergleich ist vermutlich das Grundstück Sängelsrain 15 gemeint, das etwa 2 m höher liegt. Die Oberkante des 2. OG des geplanten Neubaus liegt ebenfalls etwa 2 m unter der OK des 2. OG / Traufhöhe Sängelsrain 15. Dies ist aus dem Schnitt des Neubaus ersichtlich. In der Ansicht ist noch die Brüstung zu erkennen, deren massiver Teil immer noch 1,5 m niedriger liegt. Die vor allem maßgebliche Gesamthöhe des Neubaus liegt über 3 m unter der Firsthöhe des räumlich wirksamen sehr steilen und hohen Satteldachs Sängelsrain 15.</p> <p>Die geplante Bebauung ist also durch das Flachdach deutlich niedriger als die umgebenden Gebäude und fügt sich in die Höhenentwicklung des Hanges entlang der Klinikstraße ein. Die geringfügig größere Kubatur ist in dieser besonderen Lage am Hang in direkter Nachbarschaft zu den großformatigen und teilweise modernen Flachdachbauten des Klinikgeländes also vertretbar.</p>
			<p>4. Luft- und Klimaschutz</p> <p>Aufgrund der erheblichen Vergrößerung der Baumasse und des wesentlichen Anstiegs des Versiegelungsgrades von 38 % auf 50 % bei gleichzeitiger Verringerung der offenen Flächen wird das ohnehin schon als Überwärmungsgebiet der 1. Stufe geltende Baugebiet nachhaltig beeinträchtigt. In der Begründung wird insoweit auch gesehen, dass insbesondere in der näheren Umgebung, also vor allem auch für die benachbarten Grund-</p>	<p>Die in der Umgebung gültige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird deutlich unterschritten (ca. 0,35). Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes wäre im Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 möglich. Ebenso werden die Anforderungen des § 19 BauNVO eingehalten (die GRZ darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 50% überschritten werden). Eine ausnahmsweise Reduzierung dieser rechtlich vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten erscheint wegen des insgesamt ge-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>stücke in der Straße Sängelsrain, negative Auswirkungen nicht auszuschließen sein. Warum diese negativen Auswirkungen dann aber nicht weiter betrachtet bzw. bei der Abwägung, ob das beabsichtigte Bauvorhaben auch unter Berücksichtigung dieser negativen Auswirkungen noch städtebaulich gewünscht ist, nicht berücksichtigt werden, kann nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>ringen Eingriffsumfangs an dieser Stelle nicht angemessen. Durch zusätzliche Maßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens gemindert (Laubgehölzhecke im Süden und Westen, festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung, zwei zusätzliche Bäume (15 statt 13)).</p>
			<p>5. Städtebauliche Erwägungen Die gewünschte Nachverdichtung am Stadtrand sowie am Rande eines Naturparks hat keinen Sinn und keinen nennenswerten Umfang und ist insbesondere auch nicht geeignet, die in der Stadt Kassel vorherrschende Wohnungssituation zu entschärfen. Die geplanten Wohnungen sind allesamt hochwertig und werden sich im obersten Preissegment bewegen. Eine Entschärfung der Situation in den Wohnungsmärkten, in denen gerade besonders Wohnraum benötigt wird, wird sich durch den Bebauungsplan also nicht erreichen lassen. Vor diesem Hintergrund muss die Abwägung zwischen diesem eigentlich nicht zu erreichenden Ziel und der unter Z. 1-4 genannten nachteiligen Beeinträchtigungen für die umgebenden Anwohner ergeben, dass die beabsichtigte Bebauung in ihrem Verlangen deutlich verringert werden muss.</p>	<p>Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Kassel sind Weiterentwicklungen innerhalb bebauter Ortslagen aus Sicht der Stadt grundsätzlich sowohl sinnvoll als auch wünschenswert. Ein Einzelvorhaben wird für sich die vorherrschende Wohnungssituation nicht entschärfen, aber die Summe vieler Vorhaben trägt zur Verbesserung der Gesamtsituation bei. Da Kassel begrenzt ist in der Ausweisung weiterer Baugebiete stellt jedes Einzelvorhaben im Innenbereich einen wichtigen Baustein zu Entspannung der Lage dar. Neue Wohnungen in höheren Preissegmenten schaffen in der Regel wieder Platz in niedrigeren Segmenten, so dass eine Bewegung auf dem Wohnungsmarkt unterstützt wird. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Anwohner kann im planungsrechtlichen Sinne nicht erkannt werden.</p>
			<p>7. Parksituation (Anmerkung im Rahmen der Abwägung: ein Punkt 6. fehlt in der Stellungnahme) Die schon ohnehin angespannte Parksituation in den umliegenden Straßen Sängelsrain, Teiltriescher Straße und Klinikstraße wird durch die geplante Neubebauung noch zusätzlich verschärft.</p>	<p>Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben werden 3 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Weitere Anforderungen sind aufgrund dieser klaren Rechtslage und im Sinne einer Gleichbehandlung nicht vertretbar.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>8. Nachbarschaft zur Paracelsus Elena Klinik Hinsichtlich der Nachbarschaft zur Elena Klinik ist zu berücksichtigen, dass sich die Patientenzimmer der Klinik auch auf der Nordseite befinden, die den geplanten Gebäuden zugewandt ist. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität der Klinik-Patienten durch Verkehrslärm ist zu erwarten.</p> <p>Ich werde die oben genannten Beeinträchtigung daher nicht hinnehmen und gegen den Bebauungsplan notfalls auch gerichtlich vorgehen. Insbesondere im Hinblick auf die nicht gesehene Rechtslage hinsichtlich des für den alten Bebauungsplan Nr. 4 NW B geltenden Maßes der baulichen Nutzung verstößt der nun vorgesehene Bebauungsplan in erheblichem Maße gegen die ansonsten im Baugebiet vorhandenen Bebauung und wird in der jetzigen Form keinen Bestand haben können.</p>	<p>Unzulässiger Verkehrslärm ist durch den Umfang des Vorhabens (ca. 11 WE) nicht zu erwarten.</p>
		<p>Erneute Offenlegung 27.06.17</p>	<p>Die bislang veröffentlichten Pläne des Architekturbüros "Baufrösche" berücksichtigen nicht unser direkt benachbartes und denkmalgeschütztes EFH Sängelsrain 19.</p> <p>Die Höhenprofile und Abstandspläne beziehen sich immer nur auf die Gebäude Nr. 17 und 15. Da unser EFH jedoch am nächsten zur Neubebauung liegt, verlange ich die entsprechende Nachbearbeitung der Pläne.</p> <p>Ich lege hiermit einen Einspruch gegen den Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 "Klinikstraße 16A" ein.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Auf den Schnittdarstellungen auf den Seiten 3 und 11 des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ist das Gebäude Sängelsrain 19 ebenfalls dargestellt und es wird hinreichend deutlich, dass die geplanten Gebäude einerseits nicht höher sind und andererseits auch hier im Zusammenhang mit Klinikstraße 17 in Ost-West-Richtung die Neubauten sich in die Höhenentwicklung des bestehenden Geländes und der Gebäude einfügen.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass das Gebäude Sängelsrain 19 tatsächlich etwa 0,5 m weiter weg von der Baugrenze und ca. 2 m weiter weg von den geplanten Hauptgebäudekörpern als</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				Sängelsrain 15 liegt. Zudem ist Sängelsrain 17 ebenfalls denkmalgeschützt. Dies ist also auch kein Alleinstellungsmerkmal von Sängelsrain 19.
Bürger 6 (Rechtsanwälte Becker, Schmidt & Kollegen im Namen von drei Mandanten und Anwohnern im Umfeld des Geltungsbereichs) Stellungnahme entspricht fast wörtlich Bürger 5	Ziffer 22	08.03.17	I. Unsere Mandanten sind Eigentümer angrenzender Nachbargrundstücke. (...). Die Flurstücke liegen sämtlich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 NW B "Harleshausen / Gartenstadt Harleshausen", in dessen Geltungsbereich ebenfalls (noch) das nun durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplante Grundstück Klinikstraße 16 A liegt. Unsere Mandanten sind als Nachbarn direkt von dem beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan beeinträchtigt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird teilweise entsprochen. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben kann nicht festgestellt werden. Die geplante Bebauung ist mit zwei Geschossen und Flachdach in ihrer Gesamthöhenentwicklung niedriger als der überwiegende Teil der umgebenden Bebauung und hält sich mit der GRZ an die Vorgaben des in der Umgebung geltenden Bebauungsplans. Die GFZ von 0,5 wird auf Grundlage der aktuellen BauNVO, nach der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen nicht mitzurechnen sind, ebenfalls eingehalten. Gleiches gilt für die vorgeschriebenen Abstandsflächen gemäß Hessische Bauordnung. Es können folglich keine Beeinträchtigungen festgestellt werden, die sich aus einer Nicht-Einhaltung aktuellen Planungsrechts ergeben und auch sonst sind keine wesentlichen erkennbar.
			II. Der Bebauungsplan Nr. IV/9 "Klinikstraße 16 A" (nachfolgend Bebauungsplan genannt) verstößt in mehrfacher Hinsicht gegen Planungsrecht. Im Einzelnen: 1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes In der Begründung des Bebauungsplans heißt es unten auf Seite 23 bzw. oben auf Seite 24, dass für das geplante Vorhaben "nur ein einziger Bestandsbaum" entfernt werde. Daraus wird dann ein "nur geringer Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur" gefolgert.	Es werden tatsächlich voraussichtlich 3 bis 4 Bäume im Zuge des Vorhabens gefällt. Die Begründung wird in Kap. 3.3.2 „Fauna/Avifauna“ wie folgt geändert:

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Jedoch lässt diese Schlußfolgerung außer Acht, dass an anderen Stellen von der Entfernung einer deutlich höheren Anzahl von Bäumen ausgegangen wird. Im Zusammenhang mit dem eingeholten Baum-Eingriffsgutachten wird davon gesprochen, dass einer der Bäume nicht mehr erhalten werden könne und drei weitere entfernt werden sollten, da "eine Erhaltung nicht wirtschaftlich oder sinnvoll wäre aufgrund eines nur geringen zu erwartenden Restalters oder Überlebenswahrscheinlichkeit im Zuge des Bauvorhabens". Unter 5.7 (Grünordnerische Festsetzungen) wird dann klargestellt, dass von den 13 bestehenden Bäumen nur 7 zeichnerisch festgesetzt werden. Es dürfen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben also bis zu 6 Bäume, die einen für die Genehmigung der Entfernung maßgeblichen Umfang von bis zu 3 m haben, gefällt werden. Im Rahmen der Abwägung, ob nur ein geringer Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur erfolgte, wurde dies erkennbar nicht berücksichtigt. Wenn nahezu 50 % des Baumbestandes entfernt werden darf, kann man wohl nicht mehr von einem "geringen Eingriff" in die bestehende Vegetationsstruktur sprechen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Begründung für die wohl beabsichtigte Genehmigung der Entfernung einer Vielzahl von Bäumen nicht zu überzeugen vermag. Die Stadt bezieht sich insoweit auf das eingeholte Baum-Eingriffsgutachten, in welchem davon gesprochen wird, dass der Erhalt der Bäume zum Teil "nicht wirtschaftlich" sei und zum Teil bei Durchführung des beabsichtigten Bauvorhabens ohnehin nur eine ge-</p>	<p>„Die bestehende Versiegelung des Grundstücks wird knapp 40 % lediglich auf ca. 50 % erhöht und 3 bis 4 Bestandsbäume für das Vorhaben entfernt, sodass ein nicht unerheblicher Eingriff in die bestehende Vegetationsstruktur erfolgt.</p> <p>Insgesamt ist von einem vertretbaren Eingriff in den Naturhaushalt und Lebensräume geschützter Tierarten auszugehen, der durch verschiedene Festsetzungen zu Natur und Vegetation deutlich abgemildert wird. Eine ausführliche artenschutzrechtliche Prüfung, die über die übliche im Zusammenhang mit der Entfernung von Gehölzen hinausgehen, wird aufgrund der genannten Bedingungen nicht für notwendig gehalten.“</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis Nr. 3 auf zu beachtende artenschutzrechtliche Regelungen im Zusammenhang mit Gehölzfällungen.</p> <p>Gehölzbeseitigungen sind hinsichtlich der Planung auf das absolute Minimum begrenzt. Zudem sind die Pflanzung einer Hecke und zusätzlicher Bäume festgesetzt.</p> <p>Die vier zu entfernenden Bäume sind nach dem Baumgutachten zudem alle schon stark bis mäßig im Wurzelraum geschädigt und zumindest in ihrer Vitalität eingeschränkt. Die beiden Eichen an der Klinikstraße stellen wegen Schädigungen der Mauer durch ihren Wurzeldruck zudem mittlerweile eine Verkehrsgefährdung dar.</p> <p>Durch die nachfolgend aufgeführten Ergänzungen / Änderungen des Bebauungsplans wird der Eingriff in den Baumbestand</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>ringe Überlebenswahrscheinlichkeit bestehe. Damit wird das Pferd von hinten aufgezäumt. Es ist nicht zu fragen, ob es sich überhaupt noch lohnt, die Bäume zu erhalten, wenn sowieso gebaut wird, sondern ob die Entfernung der Bäume unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten gestattet werden kann, um das Bauvorhaben zu ermöglichen. Damit setzt sich jedoch die gesamte Begründung des Bebauungsplans nicht auseinander.</p> <p>Die auf dem Grundstück stehenden Bäume sind stark und gut gewachsen. Sie tragen wesentlich zum erhaltenswerten, natürlichen Erscheinungsbild der Umgebung (vor allem im Zusammenhang mit dem angrenzenden Waldstück) bei und sind insbesondere auch im Hinblick auf naturschutzrechtliche Aspekte zwingend zu erhalten. Der Schaden, der durch eine Entfernung der Bäume entstehen würde, könnte durch Neuanpflanzungen erst in Jahrzehnten kompensiert werden.</p> <p>Zudem muss berücksichtigt werden, dass die Bäume als Lebensraum für in der Gegend ansässige Fledermäuse dienen. Die in der Begründung auf Seite 22 ff. aufgestellte Behauptung, es lägen keinerlei Anhaltspunkte für im Planungsgebiet lebende Kleintiere vor, kann diesseits nicht nachvollzogen werden. Irgendwelche Untersuchungen wurden ausweislich der Begründung jedenfalls nicht angestellt, es wird regelmäßig nur davon gesprochen, dass man keine Hinweise auf entsprechende Fauna habe. Die Hinweise aus der Bevölkerung (u.a. seitens unserer Mandanten) auf ansässige Fledermäuse wurden offensichtlich ignoriert. Mittlerweile wurde</p>	<p>und die Fauna soweit wie möglich vermindert:</p> <p>Folgende Festsetzung wird ergänzt:</p> <p><u>5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – § 9 (1) Nr. 20 BauGB</u></p> <p>5.1 Bei Gebäuden im Geltungsbereich sind mindestens je eine Nisthilfe für den Gebäudebrüterschutz (z. B. Mauersegler) und ein Kasten für Fledermausquartiere vorzusehen.</p> <p>5.2 Es ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die den Erhalt der zeichnerisch festgesetzten Bäume und die Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Regelungen während der Bauzeit überwacht und begleitet.</p> <p>Folgende Festsetzung wird wie folgt geändert und ergänzt:</p> <p>7.2 Im Geltungsbereich sind mindestens 6 standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach 6.4 – zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm). Bestandsbäume, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind, aber erhalten werden, können hierauf angerechnet werden. Von den sich hieraus ergebenden neu zu pflanzenden Bäumen müssen mindestens die Hälfte Bäume 1. oder 2. Ordnung sein.</p> <p>Die Begründung in Kap. 5.7 wird wie folgt geändert: „Von den 13 bestehenden Bäumen werden 9 aufgrund ihrer</p>

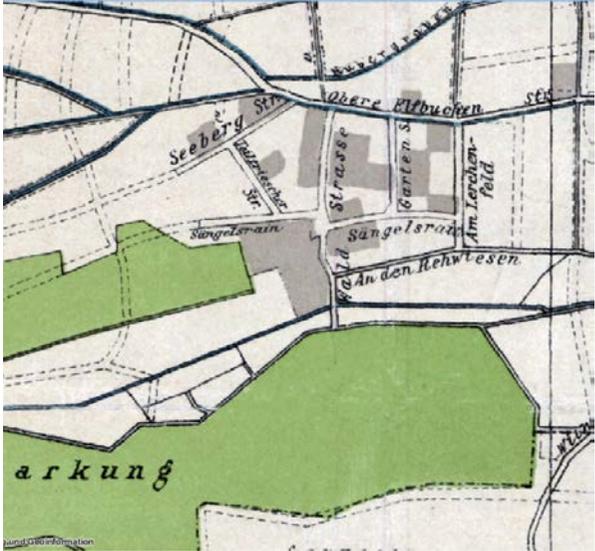
Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>festgestellt, dass es sich bei den auch in den gegenständlichen und zur Entfernung vorgesehenen Bäumen lebenden Fledermäusen um so genannte "Kleine Abendsegler" handelt. Diese nisten bevorzugt vor allem in Baumhöhlen alter Laubbaumbestände, die den Tieren u.a. auch als Winterquartier dienen. Auch vor diesem Hintergrund erweist sich die beabsichtigte Entfernung eines Großteils des Baumbestandes als erheblicher Eingriff in Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Weitere betroffene Tiere sind Grünspechte und Rotmilane, die ebenfalls in den betroffenen Bäumen nisten.</p>	<p>Qualität oder Einfügung in die Planung zeichnerisch festgesetzt. Weiterhin sind innerhalb des Geltungsbereiches 6 standortgerechte Laubbäume – vorzugsweise entsprechend der Artenliste nach Festsetzung Nr. 6.4 bzw. in Kap. 4.4 - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“</p> <p>Es sind insgesamt 15 Bäume auf dem Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich zu den 7 bisher zeichnerisch festgesetzten Bestandsbäumen werden 2 weitere zeichnerisch festgesetzt an Stellen, an denen bisher schon Bestandsbäume standen. Die zusätzlich zu pflanzenden Bäume werden deshalb auf 6 reduziert. Zwei nicht festgesetzte Bestandsbäume sollen nach der vorliegenden Planung erhalten werden und können auf die zusätzlich zu pflanzenden 8 Bäume angerechnet werden. Folglich ist nur noch die Neupflanzung an neuen Standorten von insgesamt 4 Bäumen notwendig, von denen zwei 1. oder 2. Ordnung sein müssen.</p> <p>Es werden 4 größere prägende Eichen entfernt, die jedoch adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume mehr auf dem Grundstück geben.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen werden um folgenden Hinweis Nr. 14 ergänzt:</p> <p>„Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich im Zuge der Bauausführung sind zum Schutz des Wurzelraumes betroffener Bäume geeignete Maßnahmen (z. B. Wurzelvorhang) vorzusehen, die das Austrocknen, Beschädigen und Absterben der zu erhaltenen Wurzeln verhindern und die Neubildung von Wurzeln fördern.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				<p>Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Landschaftsgestaltung, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung sind zu beachten.“</p> <p>Die Planzeichnung wird wie folgt geändert: – Die oberirdische Stellplatzfläche wird von 15 m Breite auf 12,5 m Breite verkleinert. – Zwei weitere Bäume an der Klinikstraße im Bereich der dort bestehenden beiden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die ursprüngliche Festsetzung 10. wird wie folgt ergänzt: 11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen-§ 81(1) Nr. 5 HBO 11.1 Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig. 11.3 Im Grundstücksteil westlich der Hauszugänge des westlichen Gebäudes sind nur Wege ohne Unterbau zulässig.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird wie folgt geändert: Die Wegeführung wird im Grundstücksbereich an der Klinikstraße näher am Gebäude ausgeführt.</p> <p>Insgesamt wird der Eingriff in Abwägung mit der Schaffung von in der Stadt Kassel dringend benötigtem Wohnraum auf</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
				einer bereits planungsrechtlich als Bauland festgesetzten Fläche als vertretbar eingestuft.
			<p>Im Hinblick auf die deutliche Erhöhung des Versiegelungsgrades von derzeit 38 % auf zukünftig ca. 50 % der Grundstücksfläche kann nicht nachvollzogen werden, wie von einer "nur mäßigen Erhöhung" gesprochen werden kann. Die damit einhergehenden Auswirkungen für den Wasserhaushalt (reduzierte Grundwasserneubildungsrate, erhöhte Abflussgeschwindigkeit) werden in der Begründung des Bebauungsplans zwar gesehen, aber nicht zutreffend gewürdigt. Zumindest ist nicht ansatzweise erkennbar, warum bei einer Erhöhung des Versiegelungsgrades von 38 % auf 50 % von einer "kaum erheblichen" Verschlechterung ausgegangen wird. Gerade in Zeiten des nicht zu leugnenden und sich voraussichtlich in seinen Auswirkungen stetig verstärkenden Klimawandels (insbesondere mit zunehmender Wasserknappheit) sollte jede Verschlechterung verhindert werden, und sei sie auch noch so unerheblich. Das in der Begründung enthaltene Fazit eines nicht wesentlichen Eingriffs ist also nicht nachvollziehbar und beruht darüber hinaus auf nicht ausreichend bzw. fehlerhaft festgestellten, tatsächlichen Grundlagen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird ergänzend auf einen aktuellen Artikel in der HNA vom 07.03.2017 verwie-</p>	<p>Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass der geplante Eingriff den Wasserhaushalt in diesem Bereich in problematischer Weise beeinträchtigen könnte. Die zuständigen Behörden bei der Stadt Kassel und dem Regierungspräsidium wurden im Verfahren beteiligt. Im Zuge der weiteren Bauplanung wird zudem ein Bodengutachten erstellt, das auch den bodennahen Grundwasserhaushalt berücksichtigt.</p> <p>Die allgemeine Bewertung zusätzlicher Versiegelungen kann für das Vorhaben keine Relevanz entfalten, da sich das Vorhaben im planungsrechtlichen Rahmen bewegt. Die in der Umgebung gültige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 wird eingehalten. Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes wäre im Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 möglich. Ebenso werden die Anforderungen des § 19 BauNVO eingehalten (die GRZ darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um 50% überschritten werden). Maßnahmen zur Begrünung sind festgesetzt (s. o. sowie Dach- und Fassadenbegrünung) und Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden in der weiteren Umsetzung von Kasselwasser geprüft. Dies trägt zur Minderung der Auswirkungen der Versiegelung bei. Ein Verzicht auf jegliche weitere Versiegelung ist weder auf kommunaler noch auf Landes- oder Bundesebene möglich.</p> <p>Zu Naturschutzbelangen siehe Abwägung oben zu Punkt II. 1.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>sen, in dem zutreffend beklagt wird, dass es selbst in Naturschutzgebieten zu einem Rückgang der Vogelpopulation kommt. Vor diesem Hintergrund mutet die Begründung des Bebauungsplans, dass "eventuell betroffene Kleintiere ja noch genügend andere Rückzugsräume" hätten, wie Hohn an. Es ist ein generelles Problem des Naturschutzes, dass die Verantwortlichen sich allzu schnell auf vermeintlich noch großzügig vorhandene Kapazitäten des Schutzgutes Natur berufen und in diesem Zusammenhang offenbar auch bereit sind, eine fortschreitende Umwelt-/Naturschädigung in Kauf zu nehmen. Dem stellen sich unsere Mandanten entschieden entgegen.</p>	
			<p>2. Denkmalschutz Das beabsichtigte Bauvorhaben wird zu einer deutlichen Verschlechterung der angrenzenden Denkmäler führen. Dies betrifft zunächst das auf dem Klinikgelände vorhandene Gebäude mit dem Charakter eines englischen Landhauses. Bezüglich dieses Denkmals geht die Begründung des Bebauungsplans davon aus, dass dieser Charakter aufgrund der Baumkulisse und der Erweiterung der Klinik in der Vergangenheit "praktisch nicht mehr vorhanden" sei. Bei der Lektüre der Begründung ergibt sich insoweit der Eindruck, als erschöpfe sich die Ablehnung eines relevanten Eingriffs in das Denkmalschutzrecht darin, dass das Denkmal ohnehin schon verschandelt sei und durch die geplante Bebauung nicht mehr weiter beeinträchtigt werden könne. Dies vermag einen so erheblichen Eingriff in den Gesamteindruck des Denkmals allerdings nicht zu recht-</p>	<p>Der Charakter eines Quartiers „Harleshausen-Gartenstadt“ kann durch Hinzufügen von zwei Gebäuden nicht „komplett zerstört“ werden. Zunächst ist anzumerken, dass im Geltungsbereich selbst lediglich die Mauer und der Pavillion als Kulturdenkmale geschützt sind und nicht das Gesamt-Ensemble mit dem „Wald“. Das heutige Grundstück Klinikstraße 16 A war immer Baufläche. Bereits zur Zeit der Ersterschließung der sog. „Gartenstadt Harleshausen“ zu Beginn des 20. Jh. war die Fläche als Baugrundstück parzelliert, wie auch aus dem Stadtplan von 1924 hervorgeht. Das später eine Bebauung der Parzelle unterblieb, war sicherlich dem steilen Gelände zuzuschreiben und dem Umstand, dass sie Teil des Strombeck'schen Grundstücks wurde. Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan der</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>fertigen. Denkmalrechtlich ist ein Eingriff in aller Regel bereits dann zu unterlassen, wenn sich eine Verschlechterung der aktuellen Situation ergibt. Vorliegend kann eine Verschlechterung nicht in Abrede gestellt werden. Die beabsichtigte Bebauung soll zwar ausweislich der Begründung aufgrund beabsichtigter Neuanpflanzung "allenfalls zu erahnen" sein. Dies ist jedoch ersichtlich Schönfärberei, wie u.a. aus der in der HNA vom 01.11.2016 veröffentlichten Illustration des Bauvorhabens entnommen werden kann. Von der Straßenseite aus betrachtet lässt sich die beabsichtigte Bebauung auch durch die Anpflanzung von 2-3 Bäumen nicht verstecken und wird den Gesamteindruck des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes auf dem Klinikgelände erheblich beeinträchtigen.</p>	<p>Stadt Kassel Nr. IV NW 1:5.000 als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, so dass hierfür eine hohe Ausnutzung der Fläche durch Bebauung mit Klinikbauten bis zu einer GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich wäre.</p> <p>Mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird planungsrechtlich die Änderung zu Wohnnutzung, wie sie in der Umgebung bereits vorherrschend ist, möglich. Die Fläche ist seit 1952 bereits mit einem großflächigem Einfamilienhaus (ehem. Arztvilla) bebaut und Teil der bebauten Ortslage gem. § 34 Baugesetzbuch. Vor dem Hintergrund der gem. § 1 a (2) Baugesetzbuch erforderlichen Schonung des Außenbereichs und der Entwicklung des Innenbereichs, ist abzuwägen zwischen einer guten Ausnutzung der Fläche zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit benötigtem Wohnraum in gut geeigneter Lage und einer weniger hohen Ausnutzung zugunsten eines Umgebungsschutzes für das Baudenkmal ehem. Landhaus Strombeck, heute Teil der Elena-Klinik. Hierbei wird erwogen, dass die Ursprungssituation des Baudenkmal als freistehendes Landhaus seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden ist und zwar weder in seiner Nutzung noch in Bezug auf seine freie, durch einen Landschaftspark geprägte Umgebung.</p> <p>So wurde bereits im Jahr 1937 mit der Nutzung als neurologische Klinik und Rehabilitationszentrum die exklusive Landhausvillennutzung aufgegeben. Seither wurden, verursacht durch die geänderten Nutzungsanforderungen, Anbauten und ergänzende Bauten westlich, nördlich und östlich des Landhauses errichtet, die ein Ensemble entstehen ließen, durch das die Situation eines freistehenden, luxuriösen Landhauses im Park nicht mehr gegeben ist. Auch die zuge-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Historischer Plan, Luftbild, Fotos und Modellfotos als Ergänzung zur Abwägung durch das Stadtplanungsamt:</p>  <p>Stadtkarte 1924</p>	<p>hörige Fernwahrnehmung des Gebäudes ist hierdurch nicht mehr vorhanden.</p> <p>Auch der Bau der Arztvilla bedeutete eine grundlegende Veränderung im nördlichen Teil des Grundstücks. Hierfür wurde die Vegetation des ehemals als „Alter Wald“ bezeichneten Bereichs im Kern gerodet und bebaut sowie die Zaunanlage für die Grundstückszufahrt großzügig durchbrochen.</p> <p>Die Platzierung der vorgesehenen Neuplanung wird sich vornehmlich innerhalb des bereits veränderten Bereiches bewegen und den vorhandenen wertvollen Baumbestand soweit wie möglich erhalten. Durch die Baumaßnahme nicht zu erhaltende, entfallende Bäume werden auf dem Grundstück durch Neupflanzungen ersetzt, so dass erneut eine Baumkulisse entstehen wird. Es werden 4 größere prägende Eichen entfernt, die adäquat (Bäume 1. oder 2. Ordnung) an ähnlicher Stelle ersetzt werden. Insgesamt wird es durch Festsetzungen 3 Bäume zusätzlich auf dem Grundstück geben.</p> <p>Zwar werden die Gebäude innerhalb der Baumkronen teilweise zu sehen sein, so dass eine Veränderung im Hintergrund der Ansichtskulisse entsteht, auch ist der „Abdruck“ der Baukörper etwas größer als der der Einfamilienhäuser am Sängelsrain, jedoch sind die Gebäudekörper gegliedert, orientieren sich in Maßstab und Kubatur an dem vorhandenen Bestand und bleiben in der Höhenentwicklung aufgrund der Errichtung mit Flachdächern unterhalb der umgebenden Bebauung zurück.</p> <p>Durch diese Anordnung und Ausprägung der Baukörper sowie den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes wird der Charakter der durchgrünten Gartenstadt mit landschaftlicher Orientierung gesichert. Dies wird insbe-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p data-bbox="725 991 882 1023">Luftbild 2015</p> <p data-bbox="725 1038 1361 1214">Rot eingerahmt zu sehen ist die verbliebene Substanz der ursprünglichen originalen denkmalgeschützten Anlage. Orange eingerahmt sind zwar heute denkmalgeschützte Gebäudeteile, die aber erst später ausgebaut bzw. ergänzt wurden.</p>	<p data-bbox="1384 336 2098 1166">sondere durch den weitgehenden Erhalt bzw. den Ersatz des Baumbestandes im westlichen Grundstücksteil unterstrichen. Die durch das Neubauvorhaben verursachte Beeinträchtigung der rückwärtigen Baumkulisse wird nicht den Wert des Baudenkmals an sich in seinem Grundsatz betreffen. Es scheint zumal fraglich, ob diese Kulisse ein geplantes Gestaltungsmerkmal war oder ob nicht vielmehr das „Wäldchen“ am Hang nördlich des Gebäudes lediglich als Nutzwald der im Bestand vorhanden war zur Landhausvilla zugerechnet wurde, um den Charakter eines Adelssitzes mit umliegenden Landbesitz zu unterstreichen. Auch wenn er als Erholungsbereich für die Bewohner gedacht war, so hatte er diese Funktion schon lange nicht mehr erfüllt, da er im Geltungsbereich lediglich für die ehemaligen Bewohner der „Arztvilla“ zugänglich war. Wesentlicher landschaftlicher Entwurfsgedanke schien vielmehr die Lage eines freistehenden Landhauses an einem offenen Landschaftsraum mit Fernblicken über Kassel nach Südosten und bis zur Hessenschanze nach Südwesten. Vor allem durch den südöstlichen Neubau sowie die immens verdichtete Vegetation ist dies heute auch praktisch kaum mehr erfahrbar. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt diesen wesentlichen Aspekt des Denkmals allerdings nicht zusätzlich.</p> <p data-bbox="1384 1182 2098 1426">Auf dem Grundstück zwei Gebäude zu erstellen ist städtebaulich vertretbar, da sich die Neubebauung auf die Struktur der Gartenstadt Harleshausen bezieht, sich in ihrer Ausprägung an ihr orientiert und in diese einfügt. Gleichzeitig wird durch eine modernere Formensprache und eine etwas größere Kubatur ein städtebaulicher Übergang zum Klinikareal gebildet.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Blick vom Lückenrodt, heute die einzige Stelle von der aus das prägende Hauptgebäude des Denkmals außerhalb des Grundstücks weitgehend zu sehen ist. Von ein paar anderen Punkten in der Umgebung ist höchstens ein kleiner Ausschnitt, meist nur ein Teil des Giebels des Hauptgebäudes bzw. nur ein Nebengebäude zu sehen. Die höher liegenden Bäume und die Gebäude am Sängelsrain sind durch das hohe Dach des Denkmals nicht wahrnehmbar.</p>  <p>Blick aus Südosten mit der Erweiterung der nicht denkmalgeschützten Gymnastikhalle aus 1952 links im Bild, hinter der das denkmalgeschützte Hauptgebäude ver-</p>	<p>Eine Beeinträchtigung einer etwaigen städtebaulichen Bedeutung des Baudenkmals ist nicht zu konstatieren, da „eine städtebauliche Bedeutung i. S. des Denkmalschutzrechts eine stadtbildprägende Außenwirkung der betreffenden Gebäude und damit eine gewisse optische „Dominanz“ voraussetzt (vgl. OVG Hamburg, NVwZ-RR 1989, 117). Die städtebauliche Bedeutung eines Denkmalbereichs ist zu verneinen, wenn die Stellung der Gebäude zueinander dazu geführt hat, das die Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen von außen weitgehend ausgeschlossen wird (OVG Berlin LKV 1998, 159 = EzD. 2.1.2 Nr. 18, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“ Kommentar 2007, S.83).“</p> <p>Dies ist hier, wie oben beschrieben, eindeutig der Fall. Dieser heute weitgehende Ausschluss der Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen des ursprünglichen Denkmalbestands entziehen auch dem Schutzgebot des § 16 Abs. 2 DSchG die Grundlage, also dem Schutz „der Wirkung des Kulturdenkmals in seiner Umgebung und der optischen Bezüge und Wirkungen zwischen Kulturdenkmal und Umgebung.“ (vgl. VGH Mannheim, NVwZ-RR 1990, 296, zitiert in: J. N. Viebrock „Hessisches Denkmalschutzrecht“ Kommentar 2007, S. 187).</p> <p>Insgesamt wird die entstehende Veränderung mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung des Denkmals für vertretbar gehalten.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>deckt liegt. Vom denkmalgeschützten Bestand sieht man lediglich das ehemalige Kutscherhaus in der Bildmitte. Im Hintergrund rechts ist die Firstlinie der Arztvilla hinter den Bäumen auf dem Klinikgelände, die durch die Planung nicht berührt werden, zu erahnen.</p>  <p>Modellfoto: Zu sehen ist, dass die Gebäude deutlich unterhalb der Firstlinie der Gebäude am Sängelsrain bleiben und sich, der Topografie des Hanges folgend, gestaffelt in den Bestand einfügen.</p>	

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			 <p>Das Modellfoto zeigt deutlich die „Körnigkeit“ der Neubebauung, die in Ihrem Maßstab den Übergang zwischen dem Klinikgelände und der Einzelhausbebauung bildet, und sich in ihrer Lage auf dem Grundstück in die städtebauliche Struktur der „Gartenstadt Harleshausen“ einfügt.</p>	
			<p>Dies wird noch dadurch verstärkt, dass sich die beabsichtigte Bebauung dreifarbig gestalten soll. Das Gebäude an sich soll mit einem hellen Putz versehen werden. Das Untergeschoss soll dunkel davon abgesetzt werden und auch das Staffelgeschoss soll eine andere Farbgebung erhalten. Auch dies lässt sich der Illustration (veröffentlicht in der HNA) gut entnehmen. Es ergibt sich der Eindruck eines horizontal gestreiften Bauwerks, das überhaupt nicht in die Umgebung passt und</p>	<p>Praktisch jedes historische Gebäude weist eine dreigeteilte, oft sogar durch unterschiedliche Materialien abgesetzte horizontale Gliederung auf: Sockel, Geschosse, Dachfläche (besonders ausgeprägt bei Mansarddächern). Das geplante Gebäude zeigt diese Gliederung zudem nur von Süden. Das Untergeschoss ist von Norden gar nicht und von Westen und Osten im Verlauf der Topografie zu sehen. Der angeführte Eindruck von vier Geschossen besteht nicht. Die Staffelgeschosse sind entgegen der üblichen Bauweise bei</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>vor allem den Denkmalcharakter der Nachbarbebauung nachteilig beeinträchtigt. Keine der umgebenden Bebauungen weist auch nur ein ansatzweise vergleichbares Erscheinungsbild auf. Dasselbe gilt für die anderen Häuser im Quartier, von denen eine Vielzahl ebenfalls unter Denkmalschutz steht (u.a. die Häuser der Anwohner Leferink, George, Forster). Es handelt sich dabei um teils ein- und teils zweigeschossige Altbauten, deren Charakter als Denkmal durch die beabsichtigte, äußerst moderne Bebauung mit unvorteilhafter gestreifter Färbung und dem Eindruck von vier Geschossen erheblich beeinträchtigt wird.</p>	<p>Flachdachbauten rundherum deutlich zurückgesetzt und nicht nur farblich sondern sogar durch ein anderes Material abgesetzt. Von Norden, Osten und Westen erscheint das Gebäude zweigeschossig und ist durch das Flachdach insgesamt niedriger als die meisten umgebenden Gebäude. Die Sicht auf das talseitige Untergeschoss wird aufgrund der Stellung auf dem Grundstück, der Topographie sowie der festgesetzten Heckenpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze gemildert, da sie erst spät von der Klinikstraße von Süden aus zu sehen sein wird.</p>
			<p>Zum Teil werden diese Bedenken auch vom Denkmalbeirat und dem Arbeitskreis für Denkmalschutz geteilt. Dessen Stellungnahmen werden wiederum mit nicht tragfähiger Begründung zurückgewiesen. Die das Quartier prägende Bauweise mit großen Gärten hinter dem Haus und deutlich ausgeprägten Vorgärten werde "doch schon" durch die gegenüberliegenden Häuser (Klinikstraße 17 und 19), die "in keiner Weise dieser Ordnung" entsprechen, beeinträchtigt. Unabhängig davon, dass bereits aus der gewählten Formulierung hervorgeht, dass hier Bedenken unsachgemäß übergangen werden sollen, ist die Gestaltung der genannten Nachbargrundstücke völlig unerheblich für den ansonsten das Quartier bestimmenden Gesamtcharakter. Es gilt wiederum: Weiteren Verschandelungen muss aus denkmalschutzrechtlicher Sicht unbedingt vorgebeugt werden. Die Argumentation, dass bereits negative Einflüsse in der Umgebung vorhanden sind und deshalb ruhig weitere folgen dürfen, zieht im Denkmalschutz-</p>	<p>Die grundlegende Differenz zwischen der Haltung des Arbeitskreises Denkmalschutz und der Einschätzung der Stadtplanung besteht darin, dass der Geltungsbereich städtebaulich nicht als Baugrundstück für ein Gründerzeithaus im Villenstil angesehen wird und auch nicht als Kulisse und Hintergrund für das Strombeck'sche Landhaus, sondern als Baufläche, die den Übergang zwischen dem hochausgenutzten Klinikbereich und dem Gartenstadtareal bildet. Die geänderte Nutzung mit den gezeigten Kubaturen und der Nutzung als Mehrfamilienwohngebäude wird für angemessen erachtet. Eine Störung des Quartierscharakters wird nicht erkannt. Eine Zonierung der Grundstücke in Vorgarten, Hauptgebäude und rückliegenden Hausgarten ist im umliegenden Wohngebiet typisch, aber auch nicht mehr durchgängig erhalten. Auf dem Baugrundstück wird durch die freie Anordnung der Mehrfamilienhäuser diese Zonierung nicht strikt eingehalten denn das städtebauliche Bild ist jenes von frei gruppierten Gebäuden im Park. Hierdurch wird die Bezugnahme auf das historisch großzügige Anwesen hergestellt, das von Mauer mit Eckpavillons einge-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			recht nicht.	grenzt ist. Damit wird der Geschichte des Grundstücks, als Teil einer großzügigen Parkanlage, Rechnung tragen. Abgesehen davon wird für die Bebauung ein Vorgartenabstand eingehalten und die verbliebene, unter Denkmalschutz stehende Mauer und der Pavillon werden repariert und saniert.
			<p>3. Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Laut Begründung des Bebauungsplans orientiere sich das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung und den im Bebauungsplan Nr. 4 NW B festgesetzten GRZ und GF.</p> <p>Rein rechnerisch mögen die im Bebauungsplan festgesetzten 800m² GR einer GRZ von 0,35 und 1.150 m² GF einer GFZ von 0,5 entsprechen. Allerdings wird dabei nicht berücksichtigt, dass für den Bebauungsplan Nr. 4 NW B noch die alte Baunutzungsverordnung gilt, ausweislich der gemäß § 20 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche auch Aufenthaltsräume in Unter- und Dachgeschoss mitzurechnen sind. Das bedeutet, dass die im Bebauungsplan Nr. 4 NW B festgesetzten GRZ und GFZ von einer anderen Berechnungsgrundlage ausgingen, nach welcher die heute beabsichtigte Bebauung auf keinen Fall mehr zulässig wäre, da die in den Staufelgeschossen und im Untergeschoss vorhandenen Wohnungen mitgerechnet worden wären. D.h., für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 NW B gilt nun anderes Recht als für das Grundstück Klinikstraße 16 A.</p> <p>Daher wird in Rechtsprechung und Literatur auch dazu geraten, innerhalb eines Baugebiets möglichst eine ein-</p>	<p>Grundsätzlich eröffnet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt die Möglichkeit gesonderte, dem Einzelfall angemessene Regelungen zu treffen. Nach dem gültigen Bebauungsplan IV NW B wäre auf dem Grundstück eine Bebauung mit Klinikbauten bis GRZ 0,8 und GFZ 2,0 möglich. Die Anlehnung der festgesetzten absoluten Grundflächen und Geschossflächen an die formalen Werte des umgebenden Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4 (sogar deutliche Unterschreitung mit ca. 0,35) und einer GFZ von 0,5 im bestehenden Bebauungsplan unter Ausnutzungsmöglichkeit der GFZ gemäß der aktuellen BauNVO resultiert aus der Absicht, mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen Übergang zwischen der hoch ausnutzbaren Fläche für Gemeinbedarf und dem Wohngebiet zu schaffen. Auch die Platzierung von zwei Baukörpern um einen Hof ist Ausdruck dieser Absicht. Diese Berechnungsweise entspricht dem jetzigen Willen des Gesetzgebers und wird daher angewendet.</p> <p>Der Geltungsbereich ist formal ein eigenes Baugebiet. Die Festsetzungen in dem Bereich des großflächigen Bebauungsplans Nr. 4 NWB sind für unterschiedlichste Bereiche getroffen</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>heitliche Rechtsanwendung zu ermöglichen und zumindest bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen von der nun bestehenden Möglichkeit des § 20 Abs. 3 BauNVO Gebrauch zu machen.</p> <p>Jedenfalls geht das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans aufgrund der Tatsache, dass bei deren Berechnung die Wohnungen in den Staffelgeschossen und im Untergeschoss nicht berücksichtigt wurden, dies hingegen für den alten Bebauungsplan zwingend erfolgen muss, deutlich über das zulässige Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Nr. 4 NW B hinaus. Um die GR und GF mit dem alten Bebauungsplan vergleichen zu können, müssten bei deren Berechnungen die Wohnungen in den Staffelgeschossen und im Untergeschoss mit einbezogen werden. Der Bebauungsplan orientiert sich also nicht an dem älteren Bebauungsplan, sondern übertrifft diesen im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung bei weitem.</p> <p>Dementsprechend fügt sich das beabsichtigte Bauvorhaben auch nicht in die umgebende Bebauung ein, sondern stellt vielmehr einen nicht nur im Hinblick auf die Höhe der umgebenden Bebauung deutlich erkennbaren</p>	<p>worden, so dass teilweise Präzisierungen und Abstimmungen auf ortsspezifische Situationen erforderlich sind. Dies sieht der Plan selbst bereits vor, in dem der Bezug zur Beurteilung des unbepflanzten Innenbereiches herzustellen ist, soweit nichts anderes festgesetzt ist (s. textl. Festsetzung Nr. 3 Abs. 1). Daher stellt der vorhabenbezogene Plan einen passgenaueren planungsrechtlichen Rahmen dar, als der einfache Bebauungsplan im Maßstab 1:5.000. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich in seinen Festsetzungen am umgebenden Wohngebiet.</p> <p>Die theoretische GFZ nach der alten BauNVO unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen beträgt ca. 0,66 statt 0,5. Dies ist zwar nicht nur geringfügig, aber auch weit entfernt von unmaßstäblicher Nachverdichtung und leitet sich aus den oben beschriebenen besonderen Voraussetzungen des Standorts ab (Nachbarschaft / Übergang zum Klinikgelände) sowie aus aktuellen rechtlichen Grundlagen (BauNVO) und planerischen und städtebaulichen Zielsetzungen und Leitbildern der Stadt (Schaffung von Wohnraum / Innenverdichtung).</p> <p>Die Neubauten sind an dieser Stelle nicht unmaßstäblich, da sie direkt an die Klinik mit ihren großformatigen Baukörpern angrenzen und durch ihre im Verhältnis zur umgebenden</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>Fremdkörper dar. Da auch das Untergeschoss mit der ausweislich der Planung ausladenden, ebenerdigen Zufahrt zur Tiefgarage quasi den Eindruck eines vollständig oberirdischen Vollgeschosses ergibt, stellt sich zusammen mit den nur unwesentlich zurücktretenden Staffelgeschossen insgesamt der Eindruck von vier Vollgeschossen ein. Keines der anderen in der Umgebung befindlichen Gebäude (nahezu ausschließlich Einfamilienhäuser mit großen Gärten) ist in seinen Ausmaßen auch nur ansatzweise vergleichbar. Darüber hinaus wird der Charakter eines Einfamilienhaus-Wohngebietes durch die zu erwartenden 11-13 Wohnungen klar durchbrochen. Da für den Bebauungsplan Nr. 4 NW B noch die alte Baunutzungsverordnung gilt und dort dementsprechend die Wohnungen in den Staffelgeschossen und im Untergeschoss mit berücksichtigt werden müssten, wäre die beabsichtigte Bebauung im Gebiet des alten Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Die Stadt geht in diesem Zusammenhang also von falschen rechtlichen Voraussetzungen aus. Offensichtlich ist die auch heute noch für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 4 NW B geltende Rechtslage bei der Umrechnung der GR und GF auf GRZ und GFZ nicht gesehen</p>	<p>Wohnbebauung nur mäßig größere Kubatur einen Übergang an dieser Stelle schaffen.</p> <p>Die maßgebliche Traufhöhe und Oberkante hangaufwärts der geplanten Gebäude ist niedriger als die der meisten ebenfalls zweigeschossigen Gebäude in der Umgebung.</p> <p>Der angeführte Eindruck von vier Geschossen besteht nicht. Die Staffelgeschosse sind entgegen der üblichen Bauweise bei Flachdachbauten rundherum deutlich zurückgesetzt und nicht nur farblich, sondern sogar durch ein anderes Material abgesetzt. Von Norden, Osten und Westen erscheint das Gebäude also zweigeschossig und ist zudem durch das Flachdach insgesamt niedriger als die meisten umgebenden Gebäude. Das talseitige Untergeschoss wird aufgrund der Topographie sowie der festgesetzten Heckenpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze erst spät von der Klinikstraße von Süden aus zu sehen sein.</p> <p>Wie hier richtig bemerkt wird befinden sich nahezu, aber nicht ausschließlich Einfamilienhäuser in der Umgebung, sondern durchaus auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten, was dem geplanten Gebäudetyp entspricht (je 5 bis 6 / 7 Wohneinheiten). Nicht zuletzt das fast gegenüberliegende Gästehaus der Elena-Klinik (Klinikstr. 19) sowie ebenfalls in unmittelbarer Nähe z. B. Klinikstr 13.</p> <p>Ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan ersetzt an dieser Stelle einen bestehenden Bebauungsplan und grundsätzlich gilt für den neuen Bebauungsplan die aktuelle Rechtslage. Die Anwendung des § 20 Abs. 3 BauNVO und somit die Vorgabe der alten Regelung wäre möglich, wird hier aber aus ge-</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>worden.</p> <p>Dies lässt sich auch daran erkennen, dass ausweislich der Planungsunterlagen die beabsichtigte Bebauung in ihrer maßgeblichen Höhe (Oberkante unter Staffelgeschoss) nahezu genauso hoch liegen soll, wie die maßgebliche Höhe des Grundstücks Sängelsrain 15, Flurstück 23/125 (Oberkante unter Dach), obwohl das Grundstück Klinikstraße 16 A deutlich tiefer liegt.</p>	<p>nannten Gründen weder für erforderlich noch für angemessen gehalten (Dringend benötigter Wohnraum, besondere Lage an Klinikgelände mit großformatigen Kubaturen). Ferner ist für den Eingriff in die Natur vor allem die GRZ maßgeblich und diese ist sogar deutlich niedriger als in der Umgebung (0,35 statt 0,4).</p> <p>Beim Höhenvergleich ist vermutlich das Grundstück Sängelsrain 15 gemeint, das etwa 2 m höher liegt. Die Oberkante des 2. OG des geplanten Neubaus liegt ebenfalls etwa 2 m unter der OK des 2. OG / Traufhöhe Sängelsrain 15. Dies ist aus dem Schnitt des Neubaus ersichtlich. In der Ansicht ist noch die Brüstung zu erkennen, deren massiver Teil immer noch 1,5 m niedriger liegt. Die vor allem maßgebliche Gesamthöhe des Neubaus liegt über 3 m unter der Firsthöhe des räumlich wirksamen sehr steilen und hohen Satteldachs Sängelsrain 15.</p> <p>Die geplante Bebauung ist also durch das Flachdach deutlich niedriger als die umgebenden Gebäude und fügt sich in die Höhenentwicklung des Hanges entlang der Klinikstraße ein. Die geringfügig größere Kubatur ist in dieser besonderen Lage am Hang in direkter Nachbarschaft zu den großformatigen und teilweise modernen Flachdachbauten des Klinikgeländes also vertretbar.</p>
			<p>4. Luft- und Klimaschutz</p> <p>Aufgrund der erheblichen Vergrößerung der Baumasse und des wesentlichen Anstiegs des Versiegelungsgrades von 38 % auf 50 % bei gleichzeitiger Verringerung der offenen Flächen wird das ohnehin schon als Überwär-</p>	<p>Die in der Umgebung gültige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird deutlich unterschritten (ca. 0,35). Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes wäre im Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 möglich. Ebenso werden die Anforderungen des § 19 BauNVO eingehalten (die GRZ darf von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von § 14</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>mungsgebiet der 1. Stufe geltende Baugebiet nachhaltig beeinträchtigt. In der Begründung wird insoweit auch gesehen, dass insbesondere in der näheren Umgebung, also vor allem auch für die Grundstücke unserer Mandanten, negative Auswirkungen nicht auszuschließen seien. Warum diese negativen Auswirkungen dann aber nicht weiter betrachtet bzw. bei der Abwägung, ob das beabsichtigte Bauvorhaben auch unter Berücksichtigung dieser negativen Auswirkungen noch städtebaulich gewünscht ist, nicht berücksichtigt werden, kann nicht nachvollzogen werden.</p>	<p>BauNVO um 50% überschritten werden). Eine ausnahmsweise Reduzierung dieser rechtlich vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten erscheint wegen des insgesamt geringen Eingriffsumfangs an dieser Stelle nicht angemessen. Durch zusätzliche Maßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen des Vorhabens gemindert (Laubgehölzhecke im Süden und Westen, festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung, zwei zusätzliche Bäume (15 statt 13)).</p>
			<p>5. Verkehrsaufkommen Die Klinikstraße ist sehr schmal und weist ein Gefälle von 16 % auf. Verbreiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben. Neben der Klinik sorgt auch die Altenwohnanlage Sängelsrain für erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die vorherrschende Parksituation in Bereich Klinikstraße, Sängelsrain und Lückenrod bzw. Rehwiesen ist ohnehin schon jetzt sehr angespannt. Die Errichtung von 11-13 Wohnungen wird diese Situation trotz der geplanten Tiefgarage noch deutlich verschärfen. Die Vorgaben aus der Stellplatzsatzung sind nicht geeignet, im höherpreisigen Segment des Wohnungsmarktes zu greifen. In diesem Segment ist es eher die Regel als die Ausnahme, dass die Eigentümer/Mieter solcher gehobenen Wohnungen zwei Kfz besitzen. Die Stellplätze werden daher nicht reichen. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation ist vorprogrammiert.</p>	<p>Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ist ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen. Für das geplante Bauvorhaben werden 3 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Weitere Anforderungen sind aufgrund dieser klaren Rechtslage und im Sinne einer Gleichbehandlung nicht vertretbar.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
			<p>6. Städtebauliche Erwägungen</p> <p>Die gewünschte Nachverdichtung hat keinen nennenswerten Umfang und ist insbesondere auch nicht geeignet, die in der Stadt Kassel vorherrschende Wohnungssituation zu entschärfen. Die geplanten Wohnungen sind allesamt hochwertig und werden sich im obersten Preissegment bewegen. Eine Entschärfung der Situation in den Wohnungsmärkten, in denen gerade besonders Wohnraum benötigt wird, wird sich durch den Bebauungsplan also nicht erreichen lassen. Vor diesem Hintergrund muss die Abwägung zwischen diesem eigentlich nicht zu erreichenden Ziel und der unter Z. 1-4 genannten nachteiligen Beeinträchtigungen für die umgebenden Anwohner ergeben, dass die beabsichtigte Bebauung in ihrem Umfang deutlich verringert werden muss.</p> <p>Unsere Mandanten werden die Beeinträchtigung der auch zu ihren Gunsten bestehenden Schutzgüter daher nicht hinnehmen und gegen den Bebauungsplan notfalls auch gerichtlich vorgehen. Insbesondere im Hinblick auf die nicht gesehene Rechtslage hinsichtlich des für den alten Bebauungsplan Nr. 4 NW B geltenden Maßes der baulichen Nutzung verstößt der nun vorgesehene Bebauungsplan in erheblichem Maße gegen die ansonsten im Baugebiet vorhandenen Bebauung und wird in der jetzigen Form keinen Bestand haben können.</p>	<p>Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in der Stadt Kassel sind Weiterentwicklungen innerhalb bebauter Ortslagen aus Sicht der Stadt grundsätzlich sowohl sinnvoll als auch wünschenswert. Ein Einzelvorhaben wird für sich die vorherrschende Wohnungssituation nicht entschärfen, aber die Summe vieler Vorhaben trägt zur Verbesserung der Gesamtsituation bei. Da Kassel begrenzt ist in der Ausweisung weiterer Baugebiete stellt jedes Einzelvorhaben im Innenbereich einen wichtigen Baustein zu Entspannung der Lage dar. Neue Wohnungen in höheren Preissegmenten schaffen in der Regel wieder Platz in niedrigeren Segmenten, so dass eine Bewegung auf dem Wohnungsmarkt unterstützt wird. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Anwohner kann im planungsrechtlichen Sinne nicht erkannt werden.</p>

Anregungsgebende Bürger / Bürgerinnen	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorschlag
		Erneute Offenle- gung 29.06.17	Wir haben die Änderungen/Ergänzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geprüft. Eine weitergehende Stellungnahme unsererseits ist derzeit nicht beabsichtigt. Wir bitten darum, uns bezüglich des Fortgangs der Angelegenheit, also insbesondere bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes, auf dem Laufenden zu halten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Beschluss des Bebauungsplans wird ortsüblich im Bekanntgemacht.

gez.

Büsscher
(- 631 -)

Gerhold
(- 6312 -)

Kassel, 2017

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/9 'Klinikstraße 16A'

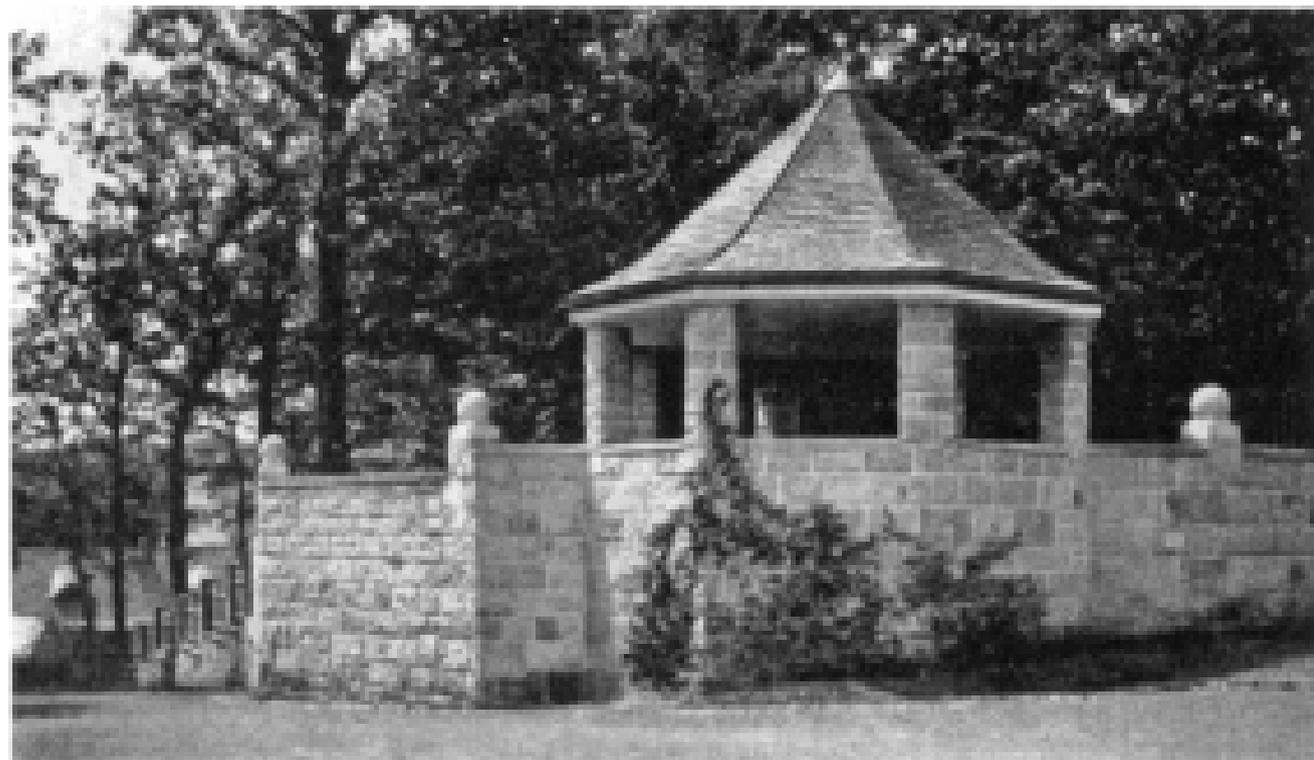
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

(Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss)

Anlage 2

Stand 19.07.2017

ANLAGE A



Die nordöstliche Grundstücksecke um 1911/12 (heute: Klinikstraße/Sängelsrain). Besucher des Anwesens nahmen zuerst die Mauer und den Pavillon wahr, um danach auch die Gebäude des Landsitzes am unteren Ende der Straße zu erkennen (ganz links). Insgesamt war die Heranführung an das Hauptgebäude durchdacht inszeniert.

Insgesamt bleibt festzuhalten: Die Nutzungszonierung des gesamten Anwesens und die daraus folgende gestalterische Inszenierung der Zufahrtsstraße sind – neben der Architektur der Gebäude – als ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfs und der Denkmaleigenschaft zu bewerten.

Die jüngeren Anbauten im unteren Grundstücksbereich greifen nicht wesentlich in die Nutzungszonierung ein: Die westlichen Erweiterungsbauten der Klinik – abseits der Klinikstraße – stehen ebenfalls in der unteren Grundstücksebene und sind dort dem historischen Hauptgebäude nachgeordnet; denn sie treten durch ihre niedrigere Höhe (Flachdach) und die zurückspringende Fluchtlinie in der städtebaulichen Wirkung zurück, oder sie greifen über die historische Grundstücksgrenze aus (und bereits Muthesius musste von einer künftigen Nachbarbebauung im Tal ausgehen). – Diese Anbauten beeinträchtigen zwar stark die gleichfalls wichtige Solitärwirkung des Hauptgebäudes, doch die beschriebene Dreiteilung des Geländes aus südlich vorgelegtem Garten, Hauptgebäude und nördlichem, als Witterungsschutz und optischer Hintergrund dienendem Baumbestand ist noch immer deutlich erkennbar.

Die Inszenierung der Zufahrt (durch die heutige Klinikstraße) ist von den Anbauten sogar gar nicht betroffen. Nur der Blick von der Grundstückseinfahrt zum Herkules ist durch einen störenden Neubau verstellt.



Abb. 2: Blick von Süden auf das Anwesen: Umfriedung und Garten, dahinter die Terrasse mit dem Landhaus.

- b) Die Blickbeziehungen aus dem Tal auf das Anwesen sind zwar zur Zeit durch gewachsene Vegetation eingeschränkt, doch ist dies keine dauerhafte Störung und kann jederzeit rückgängig gemacht werden. – Neubauten, die in relevanten Bereichen (wie dem Planungsgrundstück) errichtet werden, sind dagegen nicht mehr reversibel.

2. Abbildungen: Bestand und Planung



Abb. 3: Blick von Norden in die Klinikstraße – der Bungalow ist nicht sichtbar (vgl. das Titelbild zum Zustand um 1911/12); die Gebäude am Fuß des Hanges sind von der Straßenbiegung ab als Kern des Anwesens zu erkennen.



Abb. 4: Derselbe Blick mit dem geplanten östlichen Bauvolumen, das die Aufmerksamkeit auf sich zieht.



Abb. 5: Die Klinikstraße von Norden, mit der Einfahrt zum Bungalow; man erkennt gut den Baum- und Gehölzbestand, der die Straße begleitet. Wie wichtig es um 1910/11 genommen wurde, den Baumbestand möglichst vollständig zu bewahren, zeigt jene Eiche, die damals durch ein rundes Ausweichen der Grundstücksmauer erhalten wurde (vgl. auch Abb. 11).
(Beide Eichen, die an der Umfassungsmauer stehen, sollen nun gefällt werden.)



Abb. 6: Die Einfahrt zum Bungalow; die Schieferdeckung nimmt auf das historische Landhaus Bezug.



Abb. 7: Blick auf den Eingangsbereich des Anwesens mit Hauptgebäude und Wirtschaftsgebäude;
rechts die Klinikstraße mit dem Bungalow



8. Derselbe Blick mit den Volumina der beiden geplanten Neubauten



9. Blick in die Klinikstraße; der Bungalow ordnet sich dem Wirtschaftsgebäude des Landsitzes (vorne links) unter.



10. Derselbe Blick mit den Neubau-Volumina (ohne den Balkon); es entsteht ein dominanter Blickfang, massiver als das historische Wirtschaftsgebäude des Anwesens (vorne links).



Abb. 11: Die durchgehende Umfriedung und der alte Baum- und Gehölzbestand prägen auf ganzer Länge das Bild, der Bungalow tritt dahinter zurück. – Die beiden Bäume in der Bildmitte sollen gefällt werden.



Abb. 12: Der selbe Blick mit dem geplanten östlichen Bauvolumen (ohne Balkon); das Gebäude beherrscht das Straßenbild. Zur Orientierung: die rechte vordere Ecke liegt etwa in der Höhe der Mitte des obersten (dritten) weißen Zaunabschnitts.