

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt
Kassel Nr. II/24A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße,
Herkulesstraße“
gemäß § 12 Baugesetzbuch**

Zwischen

Stadt Kassel
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8,
34112 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt –

und

Vitos Kurhessen gGmbH
Landgraf-Philipp-Straße 9
34308 Bad Emstal
vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED]

- nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt –

Präambel

Für das 7.109 m² große Flurstück 32/1 der Flur 2, Gemarkung Wehlheiden besteht ein Erbbaurechtsvertrag vom 28.08.2014 zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin, in dem auf dem Grundstück der Abbruch des vorhandenen Bauwerkes und die Neuerrichtung eines Gebäudes für den Zweck „Klink für Kinder- und Jugendpsychiatrie“ vereinbart ist. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt das vorhandene Klinikgebäude abzubauen und durch einen L-förmigen Neubau zu ersetzen.

Zu diesem Zweck hat die Vorhabenträgerin der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel wurde am 26.01.2015 die Aufstellung und die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kassel wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft im Wege der Berichtigung angepasst.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Planung und Durchführung des Vorhabens mit Abriss des vorhandenen Klinik- und Schulgebäudes und Neubau eines viergeschossigen Klinikgebäudes (mit integrierter Schule und psychiatrischer Institutsambulanz) sowie die Erschließung des Grundstückes (so weit nicht bereits vorhanden) und die Errichtung von min. 20 Pkw-Stellplätzen und min. 15 Fahrradstellplätzen auf der Privatfläche. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“.
2. Das Vertragsgebiet umfasst das in der Präambel dieses Vertrags genannte Flurstück, das im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) sowie im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Anlage 2) als umgrenzter Geltungsbereich enthalten ist.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.03.2015 (Anlage 1) und
- b) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2015 (Anlage 2).

Beide Anlagen entsprechen dem Verfahrensstand des nach der 1. Offenlegung (09. 02. - 11. 03. 2015) geänderten Bebauungsplanentwurfes Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“.

§ 3

Bebauungsplan

Die Vorhabenträgerin wird den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ auf ihre Kosten erstellen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt in Abstimmung mit der Stadt. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

§ 4

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträgerin verpflichtet sich zum Abbruch des vorhandenen Bauwerkes und zur Neuerrichtung eines Gebäudes für den Zweck „Klink für Kinder- und Jugendpsychiatrie“. Die Vorhabenträgerin errichtet ein viergeschossiges Klinikgebäude, mit integrierter Schule für die Kinder und Jugendlichen, sowie min. 20 Pkw-Außenstellplätze, min. 15 Stellplätze für Fahrräder und min. 29 Laubbäume auf dem Grundstück gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Neubau besteht aus 4 Vollgeschossen (EG, 1., 2. u. 3.OG) und ist nicht unterkellert. Im Erdgeschoss befinden sich u. a. die Verwaltung, die zentrale Notfallaufnahme, Therapie-bereiche, die Ver- und Entsorgung sowie die Technikzentrale. Im 1. und 2. Obergeschoss sind die Stationen 1 bis 4 untergebracht. Im 3. Obergeschoss haben die Käthe-Kollwitz-Schule, die zur Versorgung der Kinder u. Jugendlichen notwendig ist und die psychiatrische Institutsambulanz ihre Räume.

Die Grundrisstruktur des L-förmigen Baukörpers ist stark durch das medizinisch-therapeutisch-pflegerische Konzept bestimmt. Die Unterbringung der Kinder und Jugendlichen erfolgt in vier Stationen. Jeweils zwei Stationen werden auf einer Ebene untergebracht und erhalten einen gemeinsamen, zentralen Stützpunkt. Die Stationen unterteilen sich nochmals in jeweils zwei Gruppen. Der Stützpunkt ist für beide

Stationen die zentrale Anlaufstelle für Eltern und Besucher. Vom Stützpunkt aus erfolgt die gesamte Koordination der Tätigkeiten des Pflege- und Erziehungsdienstes.

Das Vorhaben beinhaltet überdies die Integration der vorhandenen Transformatorenstation der Städtischen Werke AG in das Bebauungskonzept.

§ 5

Begrünungs-, Artenschutz- und Integrationsmaßnahmen

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. II/24 A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode auszuführen (spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens).
3. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.
4. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in Anlehnung an die Punkte 5.1.2 und 5.1.3 des Fachbeitrages Artenschutz (Torsten Cloos, Spangenberg 23.10.2014) folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 1: Durchführung der Baufeldräumung (v.a. der Rodungsmaßnahmen) außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der vorkommenden Vogelarten,
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 2: Unterlassen nächtlicher Bauarbeiten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Ende März bis Ende Oktober) zur Vermeidung visueller Störungen,
 - artenschutzrechtlich optimierter Bauablauf 3: Durchführung der Abrissarbeiten der Gebäude außerhalb der Brutzeit und der Aktivitätszeit der vorkommenden Vogelarten sowie der Aktivitätsphase der Fledermäuse (Ende Oktober bis Mitte März) zur Vermeidung der Tötung von Individuen,
 - gezielte Schaffung von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (insgesamt 22 Kästen – 6x Großmeisenkästen, 4x Kleinmeisenkästen, 2x Halbhöhlenbrüterkästen, 4x Kleiberkästen, 6x Haussperlingskästen) durch Ausbringung in den weiterhin vorhandenen bzw. umgebenden Gehölzstrukturen – z.B. Goethe-Anlage (ca. 1 Monat vor der auf die Gehölzentfernung folgende Brutsaison – also spätestens im Februar des jeweiligen Jahres).
5. Die in § 4 dieses Vertrages genannte Integrationsmaßnahme (Transformatorenstation) ist zeitlich unmittelbar im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme durchzuführen.

§ 6

Lärmschutzmaßnahmen

1. Das Vertragsgebiet ist mit Straßen- und Schienenlärm belastet. Von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main wurde am 13.10.2014 ein Lärmgutachten Nr. L 7693 erstellt, dessen Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuarbeiten sind.
2. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet:
 - zur Freiherr-vom-Stein-Straße orientierte schmale Westfassade LPB V - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 – 75 dB(A)

- zur östlichen Grundstücksgrenze orientierte Gebäudefassaden
LPB III - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 – 65 dB(A).
 - für weitere Gebäudefassaden
LPB IV - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 – 70 dB(A)
3. Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R_{w,res} für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten der Tabelle 8 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen.

§ 7

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Übernahme aller Kosten, die aus den Verpflichtungen dieses Vertrages entstehen. Eine Kostenübernahme oder Kostenbeteiligung der Stadt Kassel erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Der Vorhabenträgerin verpflichtet sich das Vorhaben bis zum 31.12.2018 durchzuführen. Die Fertigstellung des Gesamtvorhabens ist durch Vorlage einer Bauabnahmebescheinigung nachzuweisen.

§ 8

Unabhängigkeit der Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gewahrt ist. Die städtischen Gremien sind in ihrer Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden.

§ 9

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Die heutige Vorhabenträgerin haftete der Stadt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt.

§ 10

Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung sind etwaige Ansprüche gegen die Stadt ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 11

Schlussbestimmungen

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12

Inkrafttreten des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch die Vertragspartner in Kraft

Bad Emstal, den

25.03.2015



Vitos Kurhessen gGmbH Prokurist

Bad Emstal, den



Infrastruktur
Vitos Kurhessen gGmbH

Kassel, den

04.04.2015

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister
Stadt Kassel- Magistrat

Kassel, den

27.3.15

Christof Nolda
Stadtbaurat
Stadt Kassel- Magistrat

Anlagen:

Nr. 1 Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.03.2015

Nr. 2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.03.2015

1 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 1.3 "Vorhaben- und Erschließungsplan" sowie auf Kapitel 1.4 "Gebäudeansichten" verwiesen. Die Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind in weiten Teilen dem Erläuterungsbericht zum "Neubau Vitos Klinik Bad Wilhelmshöhe – Kinder- u. Jugendpsychiatrie" der WRL Architekten GmbH vom 08.10.2014 sowie der Entwurfsbeschreibung zur Außenanlagenplanung der Neuhann & Kresse GbR vom 11.10./04.11.2014 entnommen.

1.1 Gebäudeplanung

Allgemein

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

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

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

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

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

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

Lage und bauliche Situation

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

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

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

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

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

Baukörper

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

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

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

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

Funktionale Struktur

In den einzelnen Ebenen sind folgende Funktionen untergebracht:

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

Baukonstruktion

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

Die Geschosshöhen für die geplanten vier Vollgeschosse betragen für das Erdgeschoss 3,74 m (Eingangsebene, OKFFB EG – OKFFB 1.OG) sowie für das erste bis dritte Obergeschoss jeweils 3,57 m, zuzüglich Attika 0,78 m. Die Gebäudehöhe (OKFFB EG ca. 178,52 ü.NHN bis OK-Attika) beträgt bei vier Vollgeschossen ca. 15,23 m, zuzüglich ca. 3,50 m auf dem Dach des vierten Obergeschosses für die RLT-Technik der Schule.

Technik

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

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

Be- und Entlüftung der Räume

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

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

Dachbegrünung

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

1.2 Freianlagen

Allgemein

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

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

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

Gestaltung

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

Die Überbrückung der zukünftigen Höhenunterschiede (bis zu max. 6,00m) soll, trotz gestalterischen Zugriffs, in einer selbstverständlichen Art und Weise gelöst werden. Die Terrassierungen (vier Höhenniveaus) erfolgen mittels Böschungen (max. Verhältnis 1:2) oder linearen L-Elemente. Diese überbrücken in der Regel einen Höhenunterschied von ca. 1,0 m. In ihrer Ansichtsfläche werden die Stützmauern z.T. durch Pflanzung verdeckt und damit in die Gesamtkonzeption integriert.

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

Nutzung

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

Zentraler Aufenthaltsbereich im Freien ist die der Cafeteria vorgelagerte Terrasse in Verbindung mit einer linearen Sitzmauer (Höhe ca. 0,5 m). Daran schließt eine großzügige, vielfach nutzbare Rasenfläche an. Die Rasenfläche ist für vielfältige Aktivitäten nutzbar (z.B. Federball, Lagern und Liegen). Sie ist durch einen kleinen Baumhain akzentuiert, unter dem sich eine quadratische Sitzmulde (-0,45 m) befindet; sie stellt einen besonderen Begegnungsort dar. Die Wege innerhalb der Rasenfläche sind Holzstege, die einen schwebenden Eindruck und dadurch Leichtigkeit vermitteln sollen; sie erschließen die Spiel- und Sportbereiche.

Nutzung 6-14-jährige

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

Nutzung 14-18-jährige

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

Parken

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

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

Vegetation

Für den Neubau müssen ca. 40 Bäume gefällt werden. Die derzeitige Planung sieht die Neupflanzung von mind. 29 Bäumen, sowie parallel zur Wilhelmshöher Allee eine starke Abpflanzung mit neuen Bäumen vor. Insgesamt sollen hierbei bis zu 50% der Gehölze aus gebietseigenen Arten bestehen, da ansonsten die gestalterische Einschränkung an diesem urbanen Standort zu groß wäre.

Umweltaspekte

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

Feuerwehrelange

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

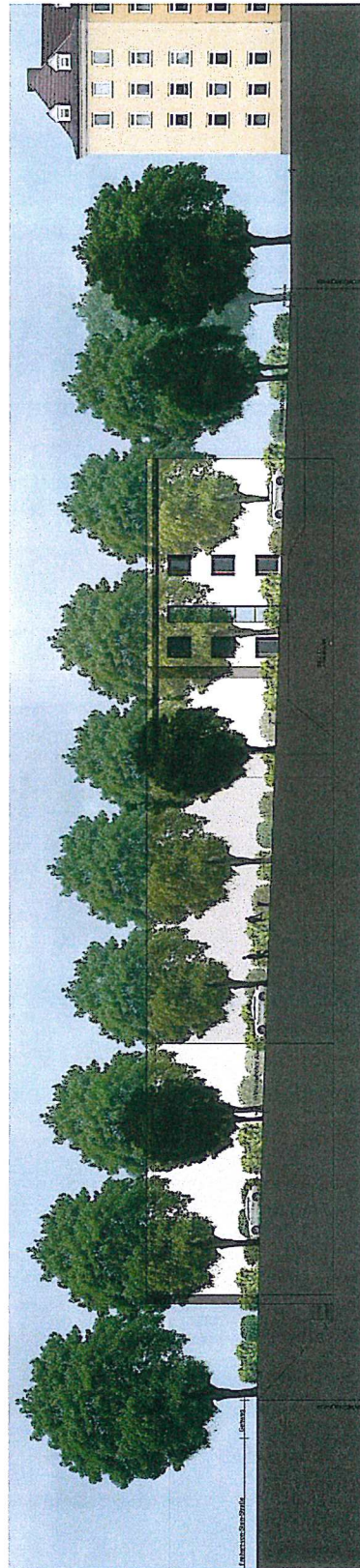
1.3 Vorhaben- und Erschließungsplan



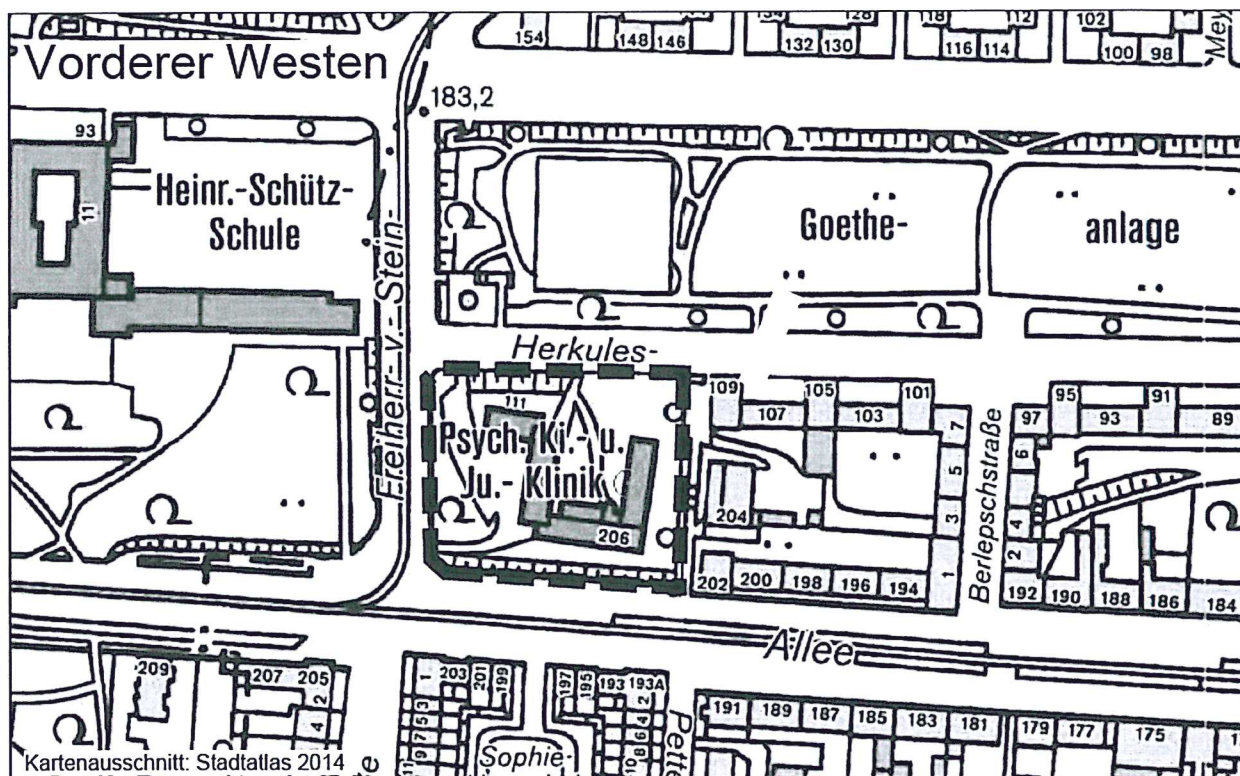
1.4 Gebäudeansichten



Gebäudeansicht Herkulesstraße



Gebäudeansicht Wilhelmshöher Allee



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. II/24A, 1. Änderung "Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500

Datum: 17.03.2015



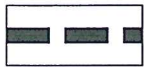
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

GRZ Maximale Grundflächenzahl

GFZ Maximale Geschossflächenzahl

IV Zahl der maximalen Vollgeschosse

GH Maximale Gebäudehöhe



Baugrenze



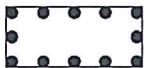
Laubbaum (zu erhalten)



Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports



Versorgungsanlage - Trafostation

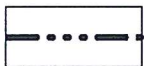


Fläche zum Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

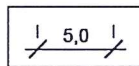
Füllschema der Nutzungsschablone

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN)	Dachform

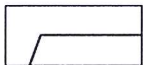
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Flurgrenze



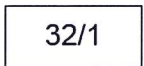
Vermaßung in Meter



Flurstücksgrenze



Heilquellenschutzgebiet



Flurstücksnummer



Höhenbezugspunkt (Bestand in Meter über Normalhöhennull)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

ZEICHNERISCHE HINWEISE



Gebäude



Ein-/Ausfahrt



Außenanlagen



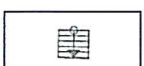
Hauseingang



Stützmauer



Geländeterrassierung



Treppe



Böschung

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Allgemeines

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

1.1.1 Im Geltungsbereich ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Klinikgebäudes (Kinder- und Jugendpsychiatrie) und einer Schule zur Versorgung der Kinder und Jugendlichen zulässig.

1.1.2 Im Geltungsbereich wird die max. Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

1.1.3 Im Geltungsbereich werden maximal vier Vollgeschosse zugelassen.

1.1.4 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 196,0 m ü.NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Die max. Gebäudehöhe darf zur Errichtung von technische Aufbauten um 3,50 m überschritten werden. Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über NHN. (siehe Hinweis Ziff. 10)

1.1.5 Das Gebäude ist in L-Form zu errichten, mit einer Länge von max. 70 m entlang der Herkulesstraße (Nordseite) und max. 70 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Die Gebäudetiefe beträgt max. 25 m.

1.1.6 Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,30 m zugelassen.(Siehe Vermaßung im Plan.)

1.2 Stellplätze

1.2.1 Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze und Carports nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.2.2 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze dürfen Stellplätze ohne Abstandsflächen und Grünstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 32/4 (Flur 2) errichtet werden.

1.3 Versorgungsleitungen

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

1.4 Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.5 Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Erhalt und Weiterentwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und weiter zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.6 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

Mit Ausnahme der Zu- und Umfahrungen sind notwendige Erschließungsflächen, zulässige Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

1.7 Niederschlags- / Oberflächenwasser

1.7.1 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist in die Kanalisation abzuführen oder - sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen - zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

1.7.2 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

1.8 Verwendung von Brennstoffen

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

1.9 Lärmschutzmaßnahmen

1.9.1 Das Plangebiet ist mit Straßen- und Schienenlärm belastet. Am 13.10.2014 wurde von der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main ein Lärmgutachten erstellt; die Ergebnisse sind nachfolgend eingearbeitet. Im Lärmgutachten sind die jeweiligen Gebäudefassaden den ermittelten Lärmpegelbereichen (LPB) zugeordnet:

zur **Freiherr-vom-Stein-Straße** orientierte schmale Westfassade

→ **LPB V** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 71 - 75 dB(A)

zur **östlichen Grundstücksgrenze** orientierte Gebäudefassaden

→ **LPB III** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A)

für **weitere Gebäudefassaden**

→ **LPB IV** - mit maßgeblichem Außenlärmpegel 66 - 70 dB(A)

1.9.2 Die Anforderung an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109:1989-11 ist in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereich und der Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten den Tabellen 8 und 9 in DIN 4109:1989-11 zu entnehmen (siehe Hinweis Ziff. 7).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.1.2 Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Hiervon ausgenommen sind max. 5 % der gesamten Dachflächen, die für technische Anlagen erforderlich sind.

2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

2.2.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 20 % der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

2.2.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 29 Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nach zu pflanzen. Für Stellplätze zu pflanzende Laubbäume sind anrechenbar.

2.2.3 Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m³ gewährt werden.

2.2.4 Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

C. HINWEISE

(1) Abwasserbeseitigungssatzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

(3) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

(4) Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die "Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)" in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(5) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich.

(6) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

(7) **DIN 4109:1989-11** (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
 $S_{(G)}$: Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m².

(8) **Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. II/24A, 1. Änderung „Freiherr-vom-Stein-Straße, Herkulesstraße“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

(9) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

(10) Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 176,76 m ü.NHN und 184,57 m ü.NHN.

(11) Heilquellenschutzgebiet

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

(12) Lärmbelastung

Im Plangebiet ist es aufgrund von Lärmbelastungen (Straßen- und Schienenlärm) nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt Kassel eingesehen werden.

Die zum jeweiligen Zeitpunkt des Bauantrages gültige DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird im Rathaus der Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, 34112 Kassel während der Dienstzeiten zur Ansicht bereitgehalten.

(13) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

(14) Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Carports richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

(15) Versickerung von Regenwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

(16) Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

(17) "Kunstwerk 7000 Eichen"

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.

Klinikgebäude mit integr. Schule	IV
GRZ 0,4	GFZ 1,6
GH 196,0 m ü. NHN	Flachdach

30/4

Goetheanlage

Flur 2

Gemarkung
Wehlheiden

Herkulesstraße 30/5

Haupteingang

Fahrräder

Neubau Klinik (Kinder- und Jugendpsychiatrie mit integrierter Schule)

GRZ 0,4 (Überschreitung siehe Pkt. 1.1.2)
GFZ 1,6
4 Vollgeschosse
GH max. 196,0 m ü. NHN

Terrasse

32/1

multifunktionale
Rasenfläche

Spielfeld
6 - 14 jährige

Kleinspielfeld

Freiherr-vom-Stein-Straße

32/7

Flur 4

Gemarkung
Wahlershausen

81/5

96/18

Kartengrundlage: buck Vermessung
Stand: 08/2014
Planauszüge: Amt für Vermessung und
Geoinformation, Stadt Kassel

Wilhelmshöher Allee

36/60

0 10 20 30 40 50 m

M 1:500
(verkleinert)

N

176.76

16.3

18.5

St

Parkplatz
(mind. 20 Stellplätze)

181.99

3.8

10.0

5.0

184.57

81/4

30/3

107

32/4

204

32/5

202

200

198

